

# ESTUDIO DE DETALLE

APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO I

- ÍNDICE GENERAL

- MEMORIA INFORMATIVA

FEBRERO DE 2.015

## UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

### PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO

### REDACTORES DEL DOCUMENTO

JOSÉ LUIS MATEOS TORICES

Arquitecto

ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial Superior

---

---

**ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1  
EN BOCA DE HUÉRGANO (LEÓN)**

CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN:

0.-INDICE GENERAL

1.-MEMORIA INFORMATIVA

2.-MEMORIA VINCULANTE

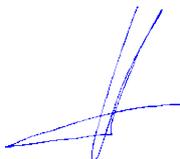
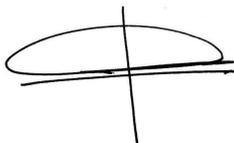
3.-NORMATIVA

4.-ESTUDIO ECONÓMICO

5.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Equipo redactor:



José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, Febrero de 2015.

## 0.- ÍNDICE GENERAL

### UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO.
SITUACIÓN:	BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LEÓN.
AUTORES:	JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA:	FEBRERO DE 2.015

# **1-MEMORIA INFORMATIVA.**

**1.1.- OBJETO**

**1.2.- SENTENCIA 101-2014**

**1.3.- EQUIPO REDACTOR**

**1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

**1.5.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**1.6.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES**

**1.7.- TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES**

**1.8.- USOS Y CONSTRUCCIONES**

**1.9.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**1.10.- DOTACIONES**

**1.11.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**1.12.-DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES**

**ANEJO Nº1.-ORDENANZAS QUE RESULTAN DE APLICACIÓN**

**ANEJO Nº2. FICHA PARTIULAR DEL SECTOR**

**ANEJO Nº3. SENTENCIA JUDICIAL QUE PROMUEVE EL PRESENTE ESTUDIO**

**DE DETALLE**

## **2-MEMORIA VINCULANTE**

### **2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

2.1.1.-INTRODUCCIÓN

2.1.2.-OPORTUNIDAD

### **2.2. –RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SECTOR**

2.2.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.2.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

**2.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BOCA DE HUERGANO, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE**

### **2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

2.4.1.-CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

**2.5.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.**

2.5.1.-SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO

2.5.2.-SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LA U.A.

2.5.3.-SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA

2.5.4.-SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

2.5.5.-SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

2.5.6. SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL

**2.6.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

2.6.1.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

2.6.2.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD

2.6.3.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE RUIDO

2.6.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

2.6.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

**2.7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

2.7.1.-EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

2.7.2.-EQUIPAMIENTO PÚBLICO

2.7.3.-ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

2.7.4.-APARCAMIENTOS PÚBLICOS

2.7.5.-NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

2.7.6.-CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

**2.8.- TRÁMITE AMBIENTAL**

**2.9.- TRÁMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

**2.10.- RESULTADO DE LOS INFORMES DE CTMA y U, DIPUTACIÓN E INFORMES SECTORIALES**

**2.11.- CAMBIOS DERIVADOS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

**2.12.- CAMBIOS INCORPORADOS A INICIATIVA MUNICIPAL**

**2.13.- RESUMEN EJECUTIVO**

2.13.1.-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN

PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2.13.2.-ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

2.13.3.-PLAN DE ETAPAS

**2.14.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

2.14.1.-IMPORTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

2.14.2.-SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS

2.14.3.-PLAN DE ETAPAS

## **3-NORMATIVA**

**3.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

3.1.1.- OBJETO DE LA NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.2.- CONTENIDO DOCUMENTAL

3.1.3.- VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.4.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

**3.2.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA**

3.2.1.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN

3.2.2.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA

3.2.3.- VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.2.4.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

**3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SECTOR**

3.3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.3.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

**3.4. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

- 3.4.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 3.4.2.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN
- 3.4.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 3.4.4.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES
- 3.4.5.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

**3.5. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO**

- 3.5.1.- GENERALIDADES
- 3.5.2.- DEFINICIÓN

**3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

## **4-ESTUDIO ECONÓMICO**

**4.1.- PROGRAMACIÓN. PLAN DE ESTAPAS**

- 4.1.1.- ETAPAS DE EJECUCIÓN
- 4.1.2.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

**4.2.- VALORACIÓN**

- 4.2.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
- 4.2.2.- GASTOS COMPLEMENTARIOS
- 4.2.3.- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN

**4.3.- FINANCIACIÓN**

## **5-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### **5.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 5.1.1.- PLANO I.1.1. SITUACIÓN I.
- 5.1.2.- PLANO I.1.2. SITUACIÓN II Y TOPOGRAFÍA.
- 5.1.3.- PLANO I.1.3. PARCELARIO ORIGINAL.
- 5.1.4.- PLANO I.2.1. ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO VIENTE.
- 5.1.5.- PLANO I.3.1. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.
- 5.1.6.- PLANO I.3.2. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES.
- 5.1.7.- PLANO I.3.3. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES.
- 5.1.8.- PLANO I.3.4. PLANTA GENERAL RED DE TELEFONÍA.
- 5.1.9.- PLANO I.3.5. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSION.
- 5.1.10.- PLANO I.3.6. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 5.1.11.- PLANO I.3.7.1. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN.
- 5.1.12.- PLANO I.3.7.2. VIARIO PLANTA GENERAL TOPOGRAFÍA.
- 5.1.13.- PLANO I.3.7.3. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES LONGIUDINALES.
- 5.1.14.- PLANO I.3.7.4. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES TRANSVERSALES.

### **5.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 5.2.1.- PLANO O.1.1.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.2.2.- PLANO O.1.2.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUPERPUESTO CON PARCELACIÓN.
- 5.2.3.- PLANO O.1.3.ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE CON RESERVAS DE SUELO PARA APARCAMIENTO.

5.2.4.- PLANO O.2.1. PARCELARIO RESULTANTE.

5.2.5.- PLANO O.2.2. PARCELARIO SUPERPUESTO.

5.2.6.- PLANO O.3.1. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES.

5.2.7.- PLANO O.3.2. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

5.2.8.- PLANO O.3.3. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN.

5.2.9.- PLANO O.4.1. TERRENOS AFECTADOS POR SERVIDUMBRE ACÚSTICA DE INFRAESTRUCTURA N-621 EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1

5.2.10.- PLANO O.4.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR U.A.-1

## **6-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**6.1.- FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DEL PACELARIO ORIGINAL**

**6.2.- FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DEL PARCELARIO RESULTANTE**

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO</b>	
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO
SITUACIÓN:	BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LEÓN.
AUTOR:	JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA:	FEBRERO DE 2.015

# **ÍNDICE MEMORIA INFORMATIVA.**

**1.1.- OBJETO**

**1.2.- SENTENCIA 101-2014**

**1.3.- EQUIPO REDACTOR**

**1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

**1.5.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**1.6.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES**

**1.7.- TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES**

**1.8.- USOS Y CONSTRUCCIONES**

**1.9.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**1.10.- DOTACIONES**

**1.11.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**1.12.-DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES**

**ANEJO N°1.-ORDENANZAS QUE RESULTAN DE APLICACIÓN**

**ANEJO N°2. FICHA PARTIULAR DEL SECTOR**

**ANEJO N°3. SENTENCIA JUDICIAL QUE PROMUEVE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

## **2.1.- OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo del Ayuntamiento de Boca de Huérgano en cumplimiento de la Sentencia 101-2014 del Juzgado Contencioso/Administrativo nº1 de León, con el fin de completar la ordenación detallada del Sector U.A.-1, situado en la localidad de Boca de Huérgano.

## **2.2.- SENTENCIA 101-2014**

El Juzgado de los Contencioso Administrativo nº 1 de León, en Sentencia nº101-2014 de fecha 25 de Abril de 2.014, concluye que la ordenación detallada del Sector U.A.-1 recogida en las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano no se encuentra completa y es necesaria la elaboración, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que complete la misma.

El Ayuntamiento de Boca de Huérgano siempre había mantenido que dicha ordenación detallada se encontraba recogida en su totalidad en las citadas Normas Subsidiarias, por lo que había elaborado y tramitado el correspondiente Proyecto de Actuación como instrumento de gestión para el desarrollo del citado Sector.

La citada sentencia obliga al Ayuntamiento a retrotraer sus actuaciones a la fase de ordenación urbanística. Y situados en esa fase, ahora se presenta para su tramitación el presente Estudio de Detalle.

Se incluye en el Anejo nº3 del presente Documento Sentencia 101-2014 del Juzgado de los Contencioso Administrativo nº 1 de León.

Este Estudio de Detalle se redacta dentro del marco legal vigente y en el uso de los derechos que la legislación confiere.

### **2.3.- EQUIPO REDACTOR**

El presente documento ha sido redactado por el equipo formado por el Arquitecto D. José Luis Mateos Torices y el Ingeniero Superior Industrial D. Antonio Fernández Rodríguez.

### **2.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

#### **ESTATAL**

– Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo

#### **AUTONOMICA**

a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, así como las Leyes 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 9/2004, de 28 de diciembre, y Ley 14/2006, de 4 de diciembre, que modifican la Ley 10/1998.

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

c) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

d) Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

e) Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

f) R.D.1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

g) Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

h) Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

i) Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, Documento técnico de condiciones básicas de

---

accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

j) ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

**PLANEAMIENTO GENERAL:**

- Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 30 de Octubre de 2.000 y así como las modificaciones puntuales que resulten de aplicación.

## 2.5.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Sector U.A.-1 situado al Norte del suelo urbano de Boca de Huérgano, en su configuración actual está clasificado como Suelo Urbano no Consolidado. En su lindero norte se encuentra el suelo urbano apto para urbanizar denominado S.A.U.-R1.

Los parámetros de ordenación general del Sector U.A.-1 están incluidos en el art. 7.9. de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huergano.

Las características del Sector recogido en la ficha correspondiente son las siguientes:

**SITUACION:** Boca De Huérgano.  
**SUPERFICIE:** 32.700 m<sup>2</sup>. aprox.(pendiente de levantamiento topográfico).

**LIMITES:** Norte: Suelo urbanizable del paraje La Pumarada y paraje Peña Queiranos.  
Este: Camino del Cementerio  
Sur: Carretera N-621  
Oeste: Suelo Urbanizable.

**PARCELAS AFECTADAS:** Parcela del catastro de urbana 30-99-2, excepto las parcelas 01, 02, 05, 06.

**OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL:**

- Esta Unidad de Actuación tiene el objetivo de completar el desarrollo la zona norte de Boca de Huérgano de su red viaria y ordenación de volúmenes y parcelación ; atendiendo al escaso valor agrícola del suelo y su notable potencial urbanístico no desarrollado debido a las características de la parcelación y a la falta de infraestructuras urbanas.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- La edificación se realizará en el 80 % como mínimo siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación abierta.
- La edificación se realizará en el 20 % como máximo siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Casco Tradicional.
- Superficie mínima de parcela: 300 m. para EA y 150 m. para CT.
- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. ( 7 m. a cornisa).
- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.
- Ocupación máxima de parcela 50% en la zona de EA y 75% en la zona de CT.
- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad de la Unidad de actuación. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.
- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

**CONDICIONES INDICATIVAS:**

- Las alineaciones serán las indicadas en los planos de Ordenación, de manera que solucionen los problemas de estructura urbana existente, desarrollado en el correspondiente Estudio de Detalle.
- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes, volúmenes y parcelación, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para esta Unidad de actuación.
- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La edificabilidad máxima de la U.A. será 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMA DE ACTUACION:**

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será teniendo en cuenta las necesidades y medios, preferentemente el de cooperación, descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

Las Ordenanzas aplicables a la citada Unidad son:

- .-Suelo Residencial Casco Tradicional.
- .-Suelo Edificación Abierta.
- .-Espacios Libres y áreas recreativas.
- .-Áreas Dotacionales y de Equipamiento.

## 2.6.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES

El ámbito del Estudio de Detalle constituye un sector que incluye una única Unidad de Actuación denominada por las Normas Subsidiarias Municipales como U.A.-1.

Se adopta en este Estudio de Detalle la delimitación exacta del Sector después de haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas que forman el ámbito de actuación, obteniéndose así una superficie de 31.446,50 m<sup>2</sup>.

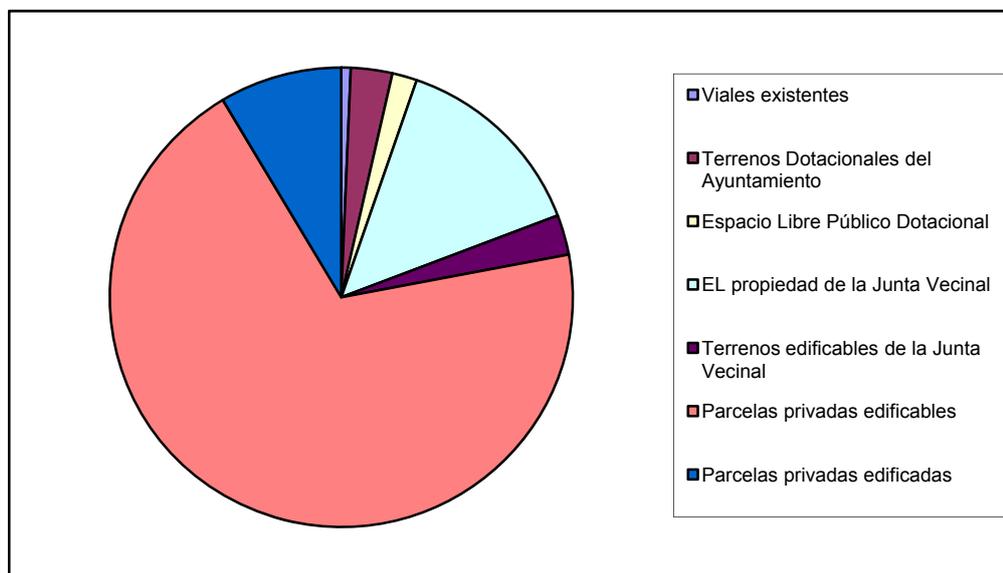
De esta cifra,

- **24.523,40 m<sup>2</sup>** corresponden a propietarios privados; 21.835,70 m<sup>2</sup> a parcelas sin edificar, y 2.687,70 m<sup>2</sup>, a parcelas edificadas.

- **5.264 m<sup>2</sup>** pertenecen a la Junta Vecinal (de esa superficie, 4.379 m<sup>2</sup> tienen por Ley la calificación de terrenos de dominio y uso público, siendo edificables los restantes 885 m<sup>2</sup>).

- **207 m<sup>2</sup>** pertenecen a viario existente.

- **1.452,10 m<sup>2</sup>** pertenecen al Ayuntamiento (de esa superficie, 909,60 m<sup>2</sup> tienen la calificación urbanística de DOTACIONAL, estando calificados los restantes 542,50 m<sup>2</sup> como ESPACIO LIBRE PUBLICO no edificable).



El ámbito de actuación se sitúa en el extremo Norte de la localidad de Boca de Huérgano, con la siguiente delimitación:

Norte: Suelo urbanizable del paraje La Pumarada y paraje  
Peña Queiranos  
Sur: CN-621  
Este: Camino del Cementerio  
Oeste: Suelo Urbanizable

Se adjunta como Anexo I al presente Documento plano de estructura de la propiedad original.

## **2.7.- TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES**

La forma del conjunto de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle es irregular, y su superficie total es, como se expresó anteriormente, de 31.446,50 m<sup>2</sup> según medición del levantamiento topográfico realizado.

El terreno cuenta con pendiente descendente de Norte hacia Sur, existiendo un desnivel máximo cercano a los 4,50 metros.

En lo que respecta a elementos naturales, no existe ningún elemento significativo.

## **2.8.- USOS Y CONSTRUCCIONES**

El uso de los terrenos incluidos en este Estudio de Detalle es el de erial. En cuanto a construcciones, actualmente sólo existen cuatro parcelas edificadas, ninguna de ellas es de reciente construcción y se sitúan de forma dispersa.

## 2.9.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En función de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, se encuentra ejecutado de forma parcial el entramado de calles y viales que dan servicio al Sector, estando ya fijadas las alineaciones y rasantes correspondientes. Dicho entramado se conecta con el resto de suelo urbano a través de tres viales, y con la Carretera N-621 a través de otros cuatro viales.

En cuanto a los servicios urbanos de que dispone el Sector a día de hoy, y sus correspondientes características, cabe decir:

### .- Red de Abastecimiento de Agua Potable.

La totalidad de las parcelas existentes en el ámbito de la U.A.-1 disponen de suministro de agua potable.

Se sirven a través de una red que se distribuye por la U.A.-1 de forma mallada, constituida por, conducciones fabricadas en polietileno de alta densidad y de diferentes diámetros dependiendo de los caudales que debe aportar cada tramo, así como, válvulas de compuerta alojadas en pozos de registro con el fin de mejorar la funcionalidad de la instalación y facilitar el mantenimiento de la misma.

Todos los puntos de suministro están dotados de llave de corte alojada en registro a modo de arqueta.

### .- Red de Recogida de Aguas Residuales y Pluviales

Se trata de una red de recogida de aguas separativa.

Por un lado, existe una red de recogida de aguas residuales de tipo ramificada, que se encuentra ejecutada en su totalidad, dando así servicio al global de las parcelas que componen las U.A.1. Dicha red está constituida por conducciones de PVC corrugado, de diferentes diámetros a consecuencia de la capacidad de desagüe que debe ofrecer cada tramo, y se complementa, con unidades de registro a modo de pozos prefabricados de hormigón.

La red de recogida de aguas residuales del sector desagua en el extremo Oeste del mismo a la Red general de saneamiento de la localidad.

Todos los puntos de vertido disponen de acometida a la red y registro a modo de arqueta.

De otro lado, existe una red de recogida de aguas pluviales, no ejecutada en su totalidad, ya que se ha procedido a su construcción solo bajo aquellos viales que se encuentran pavimentados a día de hoy.

Los tramos de red que ya están ejecutados están compuestos por conducciones de PVC corrugado de diferentes diámetros, pozos de registro prefabricados de hormigón y sumideros en borde de calle.

La red existente desagüa en el extremo Oeste de la U.A.-1 a un cauce utilizado en su día como presa de riego.

#### .- Red de Distribución de Energía Eléctrica.

La U.A.-1 dispone en todo su ámbito de una infraestructura soterrada a modo de red de distribución de energía eléctrica. Está constituida por canalizaciones de polietileno de doble pared, corrugado y flexible, señalizadas, envueltas en un dado de hormigón a modo de refuerzo, y conectadas entre sí, mediante arquetas de registro prefabricadas con forma y características constructivas determinadas previamente por la Compañía Suministradora.

Todas las parcelas disponen de acometida de suministro, así como, peana fabricada en hormigón para sustentación en un futuro del armario que albergará el equipo individual de medida.

A día de hoy, está en fase de construcción la dotación e instalación del centro de transformación desde el que se alimentará a toda la Unidad, así como, la instalación de conductos para el suministro eléctrico tanto del propio centro de transformación como de las parcelas que se localizan en el sector.

#### .- Red de Telefonía

Dentro de la U.A.-1 existe una infraestructura diseñada de forma soterrada, dispuesta en todo su ámbito por canalizaciones fabricadas en polietileno de doble pared, corrugado y flexible, conectadas entre sí mediante registros fabricados "in situ" de características previamente especificadas por la compañía suministradora.

Las canalizaciones pertenecientes a dicha red también se encuentran reforzadas al estar alojadas en un dado de hormigón que envuelve el mazo que las contiene.

Todas las parcelas disponen de registro a modo de arqueta para conexión a la red general de telefonía.

.- Red de Alumbrado Público.

Se trata de una red soterrada, formada por conductos fabricados en polietileno de doble pared, corrugado y flexible, conectados entre sí mediante arquetas fabricadas "in situ".

La parte de la infraestructura que incluye las canalizaciones, registros y bases de cimentación para columnas está ejecutada en su totalidad.

Aquellos viales que en la actualidad se encuentran pavimentados, además disponen de equipos de alumbrado constituidos por báculos de fundición y luminarias tipo farol.

.- Pavimentación

La red varia que el plano de ordenación nº5.1. de las Normas Subsidiarias Municipales define en la U.A.-1 se basa en un vial principal que vertebra el sector en dirección Este-Oeste, y del cual, se ramifican una serie de viales de menor magnitud.

A día de hoy, tanto el vial principal como una de las calles que transversalmente conecta éste con la Carretera N-621 se encuentran urbanizados en su totalidad.

Ambos están pavimentados mediante aglomerado asfáltico extendido en caliente, y la zona pavimentada en la vía que consideramos como principal, está delimitada por ambos márgenes mediante piezas prefabricadas de hormigón con forma de caz, que permiten conducir las aguas procedentes de la lluvia hacia los sumideros existentes.

En el resto de viales aún falta por extender la capa de rodadura, pero ya se encuentran físicamente definidos, y se ha procedido a la formación del cajeadado y posterior vertido y extendido de zahorras naturales y artificiales para la formación de bases.

## **2.10.- DOTACIONES**

Las Normas Subsidiarias Municipales ubican en el citado Sector U.A.-1 una parcela dotacional de 1.317,60 m<sup>2</sup> situada en el centro del Sector y toda ella sobre terrenos de titularidad pública

Por lo que se refiere a los espacios libres y zonas verdes, se contemplan cinco parcelas, también de titularidad pública, ubicadas en todo el límite Sur del Sector y con una superficie de 4.921,50 m<sup>2</sup>.

## **2.11.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Las parcelas catastrales que componían el ámbito de la U.A.-1 en el momento que se desarrolló el proyecto de actuación que se elaboró como instrumento de gestión para el desarrollo del citado Sector, son las que se exponen en la tabla siguiente. Se anexiona además a cada referencia el titular catastral que figuraba para la misma.

MUN	POL	PCATAS	PCATAS	APELLIDOS Y NOMBRE
21	01A	3099501	UN4539N	JUNTA VECINAL DE BOCA DE HUÉRGANO
21	01A	3099202	UN4539N	RODRÍGUEZ PUERTA AURELIO
21	01A	3099203	UN4539N	ALONSO RODRÍGUEZ ROSA
21	01A	3099204	UN4539N	JUNTA VECINAL BOCA DE HUÉRGANO
21	01A	3099205	UN4539N	SUTIL RODRÍGUEZ JESUSA
21	01A	3099206	UN4539N	MANTECAS MANTECAS MIGUEL HR
21	01A	3099207	UN4539N	JUNTA VECINAL DE BOCA DE HUÉRGANO
21	01A	3099208	UN4539N	GONZÁLEZ VELASCO CRESCENTE
21	01A	3099209	UN4539N	RIEGA VALLADARES MARCIAL HR
21	01A	3099210	UN4539N	PUERTA PUERTA MARCELINO
21	01A	3099211	UN4539N	RODRÍGUEZ ESCANCIANO ARGIMIRO
21	01A	3099212	UN4539N	AYTO BOCA DE HUÉRGANO
21	01A	3099213	UN4529N	BURÓN GARCÍA RODRIGO
21	01A	3099214	UN4529N	BURÓN GARCÍA RODRIGO
21	01A	3099215	UN4529N	VALBUENA ALONSO LAUREANO
21	01A	3099216	UN4529N	MARTÍNEZ PRADO MANUEL
21	01A	3099217	UN4529N	JUNTA VECINAL BOCA DE HUÉRGANO
21	01A	3099218	UN4529N	PÉREZ GONZALEZ LEANDRO
21	01A	3099219	UN4529N	HOYO ALONSO VICTORINO
21	01A	3099220	UN4529N	PÉREZ REDONDO VICENTE
21	01A	3099221	UN4529N	SIERRA GONZÁLEZ TOMÁS DE LA
21	01A	3099222	UN4529N	PÉREZ REDONDO VICENTE
21	01A	3099223	UN4529N	HOYO HOYO FRANCISCO
21	01A	3099224	UN4529N	FERNÁNDEZ BENITO ANTONIO
21	01A	3099225	UN4529N	MORÁN BENEÍTEZ TERESA
21	01A	3099226	UN4529N	RODRÍGUEZ ESCANCIANO FERNANDA
21	01A	3099227	UN4529N	PUERTA DIEZ OTILIO
21	01A	3099228	UN4529N	GONZÁLEZ HOYO ROSARIO
21	01A	3099229	UN4529N	GONZÁLEZ RODRÍGUEZ MATILDE HR
21	01A	3099230	UN4529N	ALONSO REDO ENEDINA
21	01A	3099231	UN4529N	DIEZ PUERTA ENECON
21	01A	3099232	UN4529N	PUERTA PUERTA PETRA
21	01A	3099233	UN4529N	ALONSO RODRÍGUEZ ADELA
21	01A	3099234	UN4529N	HOYO PUERTA ANTONIO LUIS
21	01A	3099235	UN4529N	COJO PELLITERO JESUSA
21	01A	3099236	UN4529N	COJO PELLITERO IGNACIA
21	01A	3099237	UN4529N	DOMÍNGUEZ DEL BLANCO FRANCISCO
21	01A	3099238	UN4529N	GONZÁLEZ CIMADEVILLA TOMÁS
21	01A	3099239	UN4539N	HOYO HOYO FRANCISCO
21	01A	3099240	UN4539N	HOYO ARINTERO ELENA
21	01A	3099241	UN4539N	RODRÍGUEZ HOYO FRANCISCO
21	01A	3099242	UN4539N	GONZÁLEZ RODRÍGUEZ CRISPIN HR
21	01A	3099243	UN4539N	PUERTA PUERTA FRANCISCA
21	01A	3099244	UN4539N	ALONSO FERNÁNDEZ ARACELI
21	01A	3099245	UN4539N	HOYO VILLALBA ANTONIA

En el Documento V se incluyen fichas descriptivas y gráficas de las parcelas afectadas, cuya forma y dimensión se obtuvo del levantamiento topográfico que se desarrollo en presencia de los propietarios, quedando señalado los límites de cada parcela, por los mismos.

## 2.12.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES

Las condiciones de desarrollo y complementarias del Sector U.A.-1 se incluyen en la correspondiente ficha particularizada de planeamiento y gestión contenida en las Normas Subsidiarias vigentes.

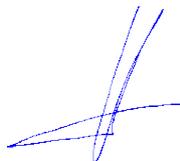
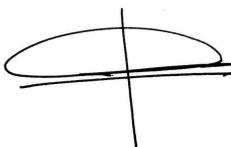
De acuerdo con la Ordenación detallada vigente, en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle resultan de aplicación las siguientes ordenanzas, pertenecientes a las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano:

- .-Suelo Residencial Casco Tradicional, se recoge dicha Ordenanza en el Artículo 7.3.
- .-Suelo Edificación Abierta, en el Artículo 7.4.
- .-Espacios Libres y áreas recreativas, en el Artículo 7.7.
- .-Áreas Dotacionales y de Equipamiento, en el Artículo 7.8.

Se incluye en el Anejo nº3 del presente Documento el texto de las Ordenanzas aplicables de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano.

También se incluye en el Anejo nº2 del presente Documento la ficha particularizada del Sector U.A.-1.

Equipo redactor:



José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, Febrero de 2015.

## **.- ANEJOS**

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO</b>	
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO.
SITUACIÓN:	BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LEÓN.
AUTOR:	JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA:	FEBRERO DE 2.015

## **.- ANEJO N° 1: ORDENANZAS QUE RESULTAN DE APLICACIÓN**

### **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO**

#### **TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL**

Zonas de suelo tradicionalmente urbano, consolidado por la edificación tradicional y con las infraestructuras de urbanización a pie de parcela. Las parcelas son, en general, de pequeño y mediano tamaño con una edificación de tipología muy diversa, en general, bastante densa donde predomina la edificación entre medianeras.

##### **7.3.1. CONDICIONES DE USO.**

###### USO CARACTERISTICO:

RESIDENCIAL en general: Vivienda unifamiliar, Vivienda multifamiliar, Alojamiento colectivo

###### USOS COMPATIBLES:

###### **HOTELERO Y COMERCIAL:**

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

###### **OFICINAS:**

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

###### **INDUSTRIAL:**

Compatible con el uso residencial.( 6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

###### **ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:**

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6 de estas Normas.

###### **ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

###### **ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES**

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

**DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.**

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

**TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

**7.3.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad, que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela 8,00 m.
- Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

No se permitirá la agrupación de parcelas que de como resultado una nueva parcela con más de 30 m. de fachada a la calle.

En parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la parcela mínima será la que determine la Unidad de Actuación correspondiente.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

<b>Superficie de parcela</b>	<b>Ocupación máxima</b>
menores de 200 m <sup>2</sup>	100% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m <sup>2</sup>	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

En las segregaciones y reparcelaciones posteriores a la aprobación de esta normativa, la ocupación máxima de parcela será el 75%.

ALTURA MAXIMA:

CT. (según planos de ordenación): 6,5 a cara inferior de alero y 2plantas =BAJA MAS UNA  
Altura máxima de cumbre: 10,50 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,60 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

POSICIÓN DE LA EDIFICACION:

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela. Excepto si existiese una pared medianera colindante con la parcela, en cuyo caso la edificación habrá de adosarse a la citada medianería. Si existiese más de una medianería, la edificación se adosará, al menos, a una de ellas.

RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3., desarrollado en una única planta y vinculado a la vivienda.

Se prohíbe la ejecución de semisótanos en la primera crujía de la edificación. Se permiten sótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 9 . No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

ALEROS Y CUERPOS VOLADOS.

El vuelo máximo permitido para el alero será de 1,00 m. y no superarán 1/10 de la anchura de la calle.

Se permite la realización de balcones que cumplirán art. 5.3.13 y de galerías que cumplirán art 5.3.13.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES .

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15)

**7.3.3. CONDICIONES ESTETICAS.**

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos habrán de cumplir las determinaciones del art. 10.3.7. Hórreos de esta normativa.

FACHADAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se prohíbe la apertura de huecos, en fachada, para iluminación de sótanos y semisótanos.

Se prohíbe el empleo de ladrillo cerámico visto y del bloque de hormigón estándar sin enfoscar como acabados de fachada.

Se prohíbe la ejecución de rampas de acceso a garaje, exteriores, en fachadas.

Los huecos serán de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada se prohíben los elementos prefabricados de hormigón para celosías.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m., esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

CUBIERTAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.3.3 y 5.4.3. y además:

- Se prohíbe la realización de buhardillas en casco tradicional.
- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERIAS:

No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Art. 5.4.8.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del art.5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m. (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

**TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO EDIFICACIÓN ABIERTA**

Zonas de suelo urbano, consolidado por una edificación más actual, con infraestructuras a pie de parcela. Las parcelas son, en general, de mediano y gran tamaño y con una edificación de tipología muy diversa donde predomina la edificación aislada, con una ocupación poco densa de la parcela.

**7.4.1. CONDICIONES DE USO.**

USO CARACTERISTICO EDIFICACION ABIERTA:

RESIDENCIAL, con edificación unifamiliar aislada.

USOS COMPATIBLES:

RESIDENCIAL, con edificación pareada, en hilera o agrupada en manzana abierta.

HOTELERO Y COMERCIAL:

- Podrán ser uso exclusivo de la parcela.
- En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

OFICINAS:

- Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

**INDUSTRIAL:**

Compatible con el uso residencial. (6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 300 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

**ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:**

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6 de estas Normas.

**ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

**ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES**

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

**DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.**

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

**TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

**7.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela 400 m<sup>2</sup>

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

En parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la parcela mínima será la que determine la Unidad de Actuación correspondiente.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

<b>Superficie de parcela</b>	<b>Ocupación máxima</b>
menores de 200 m <sup>2</sup>	75% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	75% de los primeros 200 m <sup>2</sup> + 25% del resto de la sup. de parcela.
mayores de 400 m <sup>2</sup>	50% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

ALTURA MAXIMA:

EA. (según planos de ordenación): 7,00 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MAS UNA  
 Altura máxima de cumbre: 11,00 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

POSICIÓN DE LA EDIFICACION:

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela. Excepto si existiese una pared medianera colindante con la parcela, en cuyo caso la edificación habrá de adosarse a la citada medianería. Si existiese más de una medianería, la edificación se adosará, al menos, a una de ellas.

RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m. (Excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y vinculado a la vivienda.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Art. 5.3.4

PATIOS. El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8. y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento.( art. 5.3.15.).

EDIFICACIONES AGRUPADAS .

Máximo número de edificaciones agrupadas:	4
Frente mínimo de fachada:	7 m.
Frente máximo de fachada continua:	30 m.

**7.4.3. CONDICIONES ESTETICAS.**

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos habrán de cumplir las determinaciones del art. 10.3.7 Hórreos, de esta normativa.

FACHADAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se recomiendan los huecos de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m., esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

CUBIERTAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.

- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERIAS:

No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Art. 5.4.8.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del art.5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m. (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

**TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA PARA ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y ÁREAS RECREATIVAS**

**7.7 NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES Y A. RECREATIVAS**

Se consideran como espacios libres (EL), el conjunto de espacios públicos no edificados destinados a recreo, esparcimiento y expansión (parques, jardines, etc.). Así como el destinado a proteger la ribera de los cauces y ríos (EL(R)).

**7.7.1. CONDICIONES DE USO.**

Se admiten los siguientes usos pormenorizados y se prohíben todos los demás:

COMERCIAL: Únicamente se permiten Kioscos e instalaciones provisionales de mercados al aire libre.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

DOTACIONALES: Cultural y deportivo.

OTROS SERVICIOS PUBLICOS: Casetas de instalaciones.

**7.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

ALTURA MAXIMA.

3,50 metros a cornisa y 1 planta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta.

SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas. Art. 5.3.4.

CERRAMIENTOS.

Se ajustarán a las determinaciones especificadas en el art. 5.3.11. Cerramientos en suelo urbano.

EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

OCUPACION MAXIMA.

Se establece una ocupación máxima del 10%.

RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m. (Excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes. En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose, específicamente la construcción en la zona de servidumbre de los cauces así como en la zona de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años; respetándose, en todo caso, el derecho de la propiedad.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

**7.7.3. CONDICIONES ESTETICAS.**

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.4 contenidas en esta normativa y además el art. 7.4.3.

**TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA PARA ÁREAS DOTACIONES Y DE EQUIPAMIENTO**

**7.8. NORMAS PARA AREAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.**

**7.8.1 CONDICIONES DE USO.**

USO CARACTERISTICO.

DOTACIONALES: Educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

USOS COMPATIBLES:

- Todos los demás usos dotacionales, además del característico reflejado en los planos de ordenación.
- Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.
- Vivienda ligada al uso anterior.
- Residencial colectivo (internado, residencia ancianos, etc).
- Garajes y aparcamientos.
- Industrial ligado al uso dotacional (taller ocupacional).

**7.8.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

<b>Superficie de parcela</b>	<b>Ocupación máxima</b>
menores de 200 m <sup>2</sup>	100% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m <sup>2</sup>	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

<u>ALTURA MAXIMA:</u>	<b>DOT.</b> (según planos de ordenación):	10 a cara inferior de alero y
	3 plantas = BAJA MAS DOS	
	Altura máxima de cumbre:	14,00 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Habrán de cumplir la normativa específica de patios de parcela y/o mancomunados fijada por estas Normas. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción de 2,2 X 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15)

**7.8.3. CONDICIONES ESTETICAS.**

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.4 contenidas en esta normativa y además el art. 7.4.3.

## **.- ANEJO N° 2: FICHA PARTICULAR DEL SECTOR**

### **7.9. CONDICIONES UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO. U.A. - 1**

Esta Unidad de Actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona norte de Boca de Huérgano, a desarrollar mediante un ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y REPARCELACION.

**SITUACION:** Boca De Huérgano.  
**SUPERFICIE:** 32.700 m<sup>2</sup>. aprox.(pendiente de levantamiento topográfico).

**LIMITES:** Norte: Suelo urbanizable del paraje La Pumarada y paraje Peña Queiranos.  
Este: Camino del Cementerio  
Sur: Carretera N-621  
Oeste: Suelo Urbanizable.

**PARCELAS AFECTADAS:** Parcela del catastro de urbana 30-99-2, excepto las parcelas 01, 02, 05, 06.

#### **OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL:**

- Esta Unidad de Actuación tiene el objetivo de completar el desarrollo la zona norte de Boca de Huérgano de su red viaria y ordenación de volúmenes y parcelación ; atendiendo al escaso valor agrícola del suelo y su notable potencial urbanístico no desarrollado debido a las características de la parcelación y a la falta de infraestructuras urbanas.

#### **CONDICIONES VINCULANTES:**

- La edificación se realizará en el 80 % como mínimo siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación abierta.
- La edificación se realizará en el 20 % como máximo siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Casco Tradicional.
- Superficie mínima de parcela: 300 m. para EA y 150 m. para CT.
- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. ( 7 m. a cornisa).
- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.
- Ocupación máxima de parcela 50% en la zona de EA y 75% en la zona de CT.
- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad de la Unidad de actuación. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.
- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### **CONDICIONES INDICATIVAS:**

- Las alineaciones serán las indicadas en los planos de Ordenación, de manera que solucionen los problemas de estructura urbana existente, desarrollado en el correspondiente Estudio de Detalle.
- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes, volúmenes y parcelación, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para esta Unidad de actuación.
- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La edificabilidad máxima de la U.A. será 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMA DE ACTUACION:**

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será teniendo en cuenta las necesidades y medios, preferentemente el de cooperación, descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

USOS LUCRATIVOS	USOS NO LUCRATIVOS					SUPERFICIE TOTAL
	EA	CT	S. VIARIO	E. LIBRE	DOTACIONAL	
SUP. TOTAL PARCELA	17.500	2.920	6.100	4.880	1.300	32.700
SUP. MAX OCUPADA	8.750	2.190			975	12.212
Nº MAX PARCELAS	58	19				
SUP. MINIMA PARCELA	300	150				
Nº MAX VIVIENDAS	58	19				

**.- ANEJO N° 3: SENTENCIA JUDICIAL QUE PROMUEVE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1**  
**LEON**  
**UPAD**  
41340

AVD./ INGENIERO SAENZ DE MIERA Nº 6

Número de Identificación Único: 24089 45 3 2005 0000866  
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000112 /2005  
Sobre ADMINISTRACION LOCAL  
De Dña. PAULINA GONZALEZ GONZALEZ  
Procuradora Sra. Dña. MARIA LOURDES CRESPO TORAL  
Contra AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUERGANO  
Representante Sr. D. FRANCISCO J. SOLANA BAJO



**PROVIDENCIA MAGISTRADO-JUEZ,**  
**SR. LUIS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**

En LEON, a quince de Abril de dos mil catorce.

Dada cuenta, visto el estado de los presentes autos se declaran los mismos conclusos para dictar sentencia, y queden los autos sobre la mesa de S.Sª a fin de dictar la resolución correspondiente.

Lo acuerda y firma S.Sª. Doy fe.

**El Magistrado Juez,**

**La Secretaria Judicial.**



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1  
LEON  
UPAD**

AVD./ INGENIERO SAENZ DE MIERA N° 6

Número de Identificación Único: 24089 45 3 2005 0000866  
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000112 /2005  
Sobre ADMINISTRACION LOCAL  
De Dña. PAULINA GONZALEZ GONZALEZ  
Procuradora Sra. Dña. MARIA LOURDES CRESPO TORAL  
Contra AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUERGANO  
Representante Sr. D. FRANCISCO J. SOLANA BAJO

**SENTENCIA N° 101/2014**

En León, a veinticinco de abril de dos mil catorce.

Visto por D. Fernando Javier Muñoz Tejerina, Magistrado-Juez en comisión de servicios en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 1 de León, el presente recurso contencioso administrativo, que se ha seguido por los trámites del **PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 112/2005**, en materia de urbanismo, en el que han sido partes, como demandante, **D<sup>a</sup>. PAULINA GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, representada por la Procuradora D<sup>a</sup>. Lourdes Crespo Toral y defendida por el Letrado D. Juan Rodríguez Zapatero, y como parte demandada, el **AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUERGANO (LEÓN)**, representado y defendido por Letrado D. Francisco Javier Solana Bajo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** D<sup>a</sup>. Paulina González González ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Boca de Huérgano de 27 de mayo de 2005 (BOP de León de 28 de junio de 2005), que aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación, mediante el sistema de Cooperación de la Unidad de Actuación N° 1 en el Paraje de Tierras del Campo. Admitido a trámite el recurso se reclamó el expediente administrativo.



**SEGUNDO.**- Una vez recibido el expediente fue entregado a la parte actora que, en tiempo y forma, presento demanda en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimo oportunos, termino suplicando que se dictase sentencia por la que se declarase la nulidad del acuerdo impugnado y por ello del proyecto de actuación aprobado y de todas las actuaciones derivadas del mismo. Del escrito de demanda se dio traslado a la Administración demandada que contestó a la demanda, solicitando la desestimación del recurso y de apreciar algún defecto en la elaboración del proyecto se repudiese el expediente al momento de la infracción cometida.

**TERCERO.**- Fijada la cuantía del procedimiento como indeterminada, se recibió el pleito a prueba, practicándose la que fue propuesta y admitida con el resultado que obra en autos. En trámite de conclusiones, las partes, por su orden, solicitaron que se dictase sentencia de conformidad con sus respectivas pretensiones, quedando los autos vistos para dictar sentencia.

**CUARTO.**- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia por el excesivo número de asuntos del Juzgado.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**- El objeto del presente recurso contencioso-administrativo lo constituye la conformidad o disconformidad con el ordenamiento jurídico de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación mediante el sistema de Cooperación de la Unidad de Actuación N° 1 en el Paraje de Tierras del Campo; aprobación definitiva que se produce por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Boca de Huérgano de 27 de mayo de 2005 (BOP de León de 28 de junio de 2005), frente al que D<sup>a</sup>. Paulina González González interpone recurso contencioso-administrativo en base a los siguientes motivos que son de naturaleza formal y material: A) Caducidad del procedimiento de aprobación del proyecto de actuación. B) Haberse aprobado el proyecto de actuación sin estar previamente aprobada y determinada la ordenación detallada de la unidad de actuación. C)



Incumplimientos e insuficiencias invalidantes en cuanto al contenido del proyecto de actuación. D) No se respeta en la reparcelación el principio de equidistribución de los beneficios y cargas. El Letrado del Ayuntamiento demandado, contesta a los distintos motivos de impugnación sosteniendo la legalidad del Acuerdo impugnado y por tanto del proyecto de actuación

**SEGUNDO.**- Como quiera que deben analizarse previamente los motivos formales, debe partirse de que es cierto que la aprobación inicial del proyecto de actuación por el Pleno del Ayuntamiento de Boca de Huérgano es de 16 de julio de 2004 y la definitiva es de 27 de mayo de 2005 y que debía ser aprobado en el plazo de seis meses desde su aprobación inicial (art. 76 LUCYL). Ahora bien, tal como explica la STSJ de Castilla y León -Burgos- de 29 de octubre de 2004 (ROJ: STSJ CL 5339/2004) a tal circunstancia no se puede anudar las consecuencias que demanda la actora, toda vez que pese a ser cierto la obligatoriedad de cumplir dicho plazo, según resulta del art. 47 LRJ-PAC, sin embargo también lo es que dicho plazo no tiene naturaleza preclusiva como para excluir la posterior tramitación de mencionado proyecto de actuación, y menos aún la Ley conceptúa ese plazo como esencial, por lo que no puede aplicarse lo previsto en el art. 63.3 LRJ-PAC que prevé que las actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas solo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo. En definitiva, se trata de un procedimiento de gestión urbanística (sistema de cooperación) iniciado de oficio, en cuanto es el Ayuntamiento quien asume la condición de urbanizador y quien elaboró el proyecto de actuación (arts. 76.1, 83.2 y 84.1 LUCYL) y de la naturaleza de dicho plazo no puede inferirse que se trate de plazos de caducidad, ni que la aprobación del proyecto fuera del mismo determine la anulación del mismo, ya que ello nada menos impediría desarrollar una unidad de ejecución con las graves consecuencias que ello implicaría para los intereses generales.

**TERCERO.**- El motivo principal de la impugnación consiste en que el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación N° 1 ha sido aprobado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido (art. 62.1.e LRJ-PAC), y ello por cuanto no estaba previamente aprobada y determinada la ordenación detallada de la unidad de actuación. En primer lugar las partes no discuten la aplicación de la Ley de



Urbanismo de Castilla y León, al estar vigente en el momento de la aprobación del proyecto impugnado. Pues bien, es sabido que los proyectos de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector (art. 75.1 LUCYL), y que no podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, tal como señala el número 2 del citado art. 75 LUCYL en la redacción que estaba vigente cuando se aprobó el proyecto impugnado. En base a tal precepto, sostiene la actora, que las normas urbanísticas no contienen una determinación y regulación de los usos pormenorizados, ni una determinación de la intensidad de uso o edificabilidad, ni una asignación de la tipología edificatoria, ni una concreción de los ámbitos de uso dotacional, ni una previsión de reservas del suelo para los servicios urbanos y para las dotaciones, omitiendo también la determinación del aprovechamiento medio, lo que sería esencial para calcular el aprovechamiento de cada parcela y, en definitiva, para saber si se cumple el principio de la equidistribución, constituyendo todas estas previsiones que se han omitido determinaciones de ordenación detallada. Frente a ello el Letrado del Ayuntamiento argumenta que las propias normas urbanísticas contienen una ordenación detallada suficiente (art. 44 LUCYL) para la unidad de actuación, a los efectos de entender cumplidos los presupuestos normativos de la tramitación del proyecto de actuación. Planteados así los términos del debate el art. 43 LUCYL establece que las normas urbanísticas municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por tanto, es claro que las propias normas urbanísticas pueden contener una ordenación detallada. Pero, en el presente caso, también es claro que el propio art. 7.9 de las Normas del Ayuntamiento, establecía que la unidad de actuación U.A.1, tenía el objetivo de completar el crecimiento de la zona norte de Boca de Huérgano y que se iba a desarrollar mediante un estudio de detalle, como instrumento de planeamiento de desarrollo para fijar la ordenación



detallada de la unidad de actuación y poder desarrollar la misma. Llegados a este punto, conviene recordar que las normas urbanísticas participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general y forman parte del ordenamiento jurídico. Por ello, frente a tal expresa y diáfana previsión normativa, no parece que pueda considerarse innecesario o que pueda prescindirse del estudio de detalle, a pesar del esfuerzo argumentativo de la defensa y de la crítica a la que considera desafortunada redacción del citado art. 7.9 de las normas subsidiarias, que además arrastra conceptos de la legislación estatal, la cual permitía la tramitación conjunta de los estudios de detalle y los proyectos de urbanización y expedientes reparcelación. El proyecto de actuación se comenzó a elaborar por los técnicos encargados por el Ayuntamiento con anterioridad a que se aprobasen las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Boca de Huérgano (BOP de 17 de enero de 2003), y se tramitó y aprobó sin tener en consideración que las propias normas al describir el estado actual de la Unidad de Ejecución U.A. 1, afirmaba su notable potencial urbanístico no desarrollado, debido a la las características de la parcelación y a la falta de infraestructuras urbanas. Pero además, junto con una serie de condiciones vinculantes que las normas establecían relativas a la edificación, alturas permitidas, superficie mínima de parcelas, edificabilidad máxima, se preveían otras condiciones indicativas referentes al uso residencial, al que se destinaría al menos el 60 %, a las alineaciones, rasantes, volúmenes y parcelación que deberían cumplir las condiciones generales de aprovechamiento definidas para la unidad de actuación; y en cuanto a la resolución de los problemas de estructura urbana que planteasen las alineaciones previstas en los planos de ordenación, las normas volvían a remitirse al estudio de detalle. Finalmente el sistema de actuación elegido para la U.A. era el de cooperación, remitiéndose al Reglamento de Gestión Urbanística (arts. 186 y ss). Las razones expuestas en la contestación a la demanda no pueden impedir la aplicación del mandato contenido en el precepto que tiene naturaleza reglamentaria, de tal suerte que, al no haberse aprobado el preceptivo estudio de detalle, ni haberse modificado las normas urbanísticas, no era posible tramitar un instrumento de gestión como el impugnado, que además contenía la urbanización y la reparcelación del sector, cuando las propias normas no reconocían la existencia de esa ordenación detallada. Consecuencia de todo ello, es que deberá apreciarse este motivo de impugnación y estimarse el recurso, sin que sea



necesario analizar otros motivos de impugnación atinentes al contenido propio del instrumento de gestión.

**CUARTO.-** No se realiza especial pronunciamiento sobre las costas, al no apreciarse con la suficiente claridad ninguna de las circunstancias a que se refiere el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional 29/98, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, que entró en vigor el 31 de octubre de 2011.

**QUINTO.-** De conformidad con el art. 81 LJCA, y habida cuenta la cuantía del recurso, contra esta sentencia se podrá interponer recurso de apelación.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y en virtud de la potestad jurisdiccional conferida en la Constitución por el Pueblo Español soberano:

#### FALLO

Debo **ESTIMAR Y ESTIMO** el recurso contencioso administrativo interpuesto por D<sup>a</sup>. **PAULINA GONZÁLEZ GONZÁLEZ** contra el Acuerdo del Pleno del **AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO** de 27 de mayo de 2005 (BOP de León de 28 de junio de 2005), que aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación, mediante el sistema de Cooperación de la Unidad de Actuación Nº 1 en el Paraje de Tierras del Campo, declarando la **NULIDAD** del acuerdo impugnado y del proyecto por él aprobado, sin hacer pronunciamiento condenatorio en cuanto a las costas del juicio.

Cumplase lo dispuesto en el art. 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, notificando la presente Sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma se puede interponer **RECURSO DE APELACIÓN**, en el plazo de **QUINCE DÍAS** siguientes a su notificación. Para la admisión del recurso de apelación de la parte actora, será necesario constituir depósito de cincuenta euros en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado.



Así por esta sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos de que dimana, con inclusión del original en el Libro de Sentencias, lo pronuncio, mando y firmo.

E/