

REGISTRO
APROBADO-J.G.L.

Número: 5016 / 2026

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

Documento firmado digitalmente.



* C B N E 1 9 5 6 7 6 4 *

APROBADO-J.G.L.
cha: 28/1/2026 11:58

Documentos

SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON
DETERMINACIONES COMPLETAS DE
REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE
URBANIZACIÓN**

PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01
FECHA	MAYO, 2024

CARLOS V. RIVERA BLANCO. ABOGADO
FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA:
08/02/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

PIESTO DE TRABAJO:
Sede@AytoLeon.es

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de León 1 <https://sede.aytoleon.es>

Nombre:
Agencia de la DGT

Índice general

DETERMINACIONES GENERALES

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN

1.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.4. URBANIZADOR

1.5. PROPIETARIOS E IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

1.6. DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

1.6.1. INTRODUCCIÓN

1.6.2. DATOS FÍSICOS

1.6.2.1. Situación y delimitación

1.6.2.2. Topografía

1.6.2.3. Vegetación y paisaje

1.6.2.4. Usos del suelo existentes

1.6.2.5. Dotaciones urbanísticas existentes

1.6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.7. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

1.8. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.9. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

1.10. PLANOS ANEXOS

ANEXO 1. PROPIETARIOS Y DOMICILIOS

ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ANEXO 3. DATOS REGESTRALES

ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN**I. MEMORIA.****I.1. OBJETO DE PROYECTO.****I.2. ÁMBITO.****I.2.1. ÁMBITO DEL SECTOR.****I.2.2. ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.****I.2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.****I.2.4. URBANIZADOR.****I.2.5. DESARROLLO URBANÍSTICO.****I.2.5.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.****I.2.5.2. ESTUDIO DE DETALLE.****I.2.5.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.****I.2.5.4. PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN.****I.2.6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ORDENACIÓN.****I.2.7. ESTADO ACTUAL.****I.2.8. CONTENIDO DEL PROYECTO.****I.2.8.1. MEMORIA.****I.2.8.2. RELACIÓN DE TITULARES.****I.2.8.3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS.****I.2.8.4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.****I.2.8.5. LOCALIZACIÓN DE CESIONES.****I.2.8.6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN.****I.2.8.7. TRAMITACIÓN, EFECTOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.****I.2.8.8. PLANOS.****I.2.9. ANEXOS****II. RELACIÓN DE TITULARES****III. DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.****IV. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.**

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

- V. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEON.
 - VI.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
 - VI.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
 - VII.1 TRAMITACIÓN
 - VII.2. EFECTOS.
 - VII.3. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL, INMATRICULACIÓN Y OPERACIONES PREVIAS.
 - VII.4. ADJUDICACIONES DE PARCELAS RESULTANTES.
- RELACIÓN DE PLANOS.
- ANEXOS.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN**3. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN**

- 3.1. INTRODUCCIÓN Y BASE NORMATIVA
- 3.2. PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3.4. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN
- 3.5. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 3.6. PLANOS ANEXOS

ANEXO. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS**ASPECTOS GENERALES****RED VIARIA***PLAN GENERAL**MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**DATOS COMPLEMENTARIOS***SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS***PLAN GENERAL**MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**DATOS COMPLEMENTARIOS***ABASTECIMIENTO DE AGUA***PLAN GENERAL**MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**DATOS COMPLEMENTARIOS***SANEAMIENTO***PLAN GENERAL**MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**DATOS COMPLEMENTARIOS***ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO***PLAN GENERAL**MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE***TELECOMUNICACIONES****GAS NATURAL****RESIDUOS URBANOS**

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

PLANOS

- I01 EMPLAZAMIENTO
- I02 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
- I03 ESTADO ACTUAL. ELEMENTOS EXISTENTES
- I04 CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- I05 ESTUDIO DE DETALLE. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS
- I06 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- I07 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. FÉCALES
- I08 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. PLUVIALES
- I09 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ENERGÍA ELÉCTRICA
- I10 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO
- I11 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIÓN
- I12 ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. GAS
- R01 FINCAS DE ORIGEN
- R02 AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE FINCAS DE ORIGEN
- R03 PARCELAS RESULTANTES Y VALORACIÓN
- R04 INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN
- R05 PARCELAS RESULTANTES Y FINCAS DE ORIGEN
- R06 PARCELAS RESULTANTES Y CATASTRALES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: FECHA:
Agente de la Secretaría del Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

Nombre: Agente de la Secretaría del Ayuntamiento de León

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

**SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES
COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE
URBANIZACIÓN**

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01

FECHA MAYO, 2024

**CARLOS V. RIVERA BLANCO. ABOGADO
FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO**

NOTA
RECEPCIÓN:
Agencia de Urbanismo de León

PIESTO DE TRABAJO:
Sede de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbano NC 12-01

FECHA DE FIRMA:
08/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Documento firmado digitalmente

Órgano Seguro de Verificación: <https://sedeavtoeon.es>
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de León: <https://sedeavtoeon.es>

Índice

1. DETERMINACIONES GENERALES	1
1.1. INTRODUCCIÓN	2
1.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN	3
1.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	3
1.4. URBANIZADOR	4
1.5. PROPIETARIOS E IDENTIFICACIÓN REGISTRAL.....	5
1.6. DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN	8
1.6. 1. <i>INTRODUCCIÓN</i>	8
1.6. 2. <i>DATOS FÍSICOS</i>	8
1.6.2.1. Situación y delimitación	8
1.6.2.2. Topografía	9
1.6.2.3. Vegetación y paisaje	9
1.6.2.4. Usos del suelo existentes	10
1.6.2.5. Dotaciones urbanísticas existentes	16
1.6. 3. <i>PLANEAMIENTO URBANÍSTICO</i>	19
1.7. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.....	26
1.8. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	26
1.9. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.....	27
1.10. PLANOS ANEXOS.....	27
ANEXO 1. PROPIETARIOS Y DOMICILIOS	29
ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	31
ANEXO 3. DATOS REGESTRALES	34
ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.....	44

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES GENERALES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

1. DETERMINACIONES GENERALES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente encargado de la firma

1.1. INTRODUCCIÓN

El término municipal de León se encuentra regulado urbanísticamente por un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Orden 1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. En el mismo se establecen diversos sectores de suelo urbano no consolidado, entre los que se encuentra el sector NC 12-01.

Este sector se halla situado entre la Avda. de Europa, la Avda. de Fernández Ladreda y la Avda. de Alcalde Miguel Castaño de la ciudad de León, lindado, asimismo, con una zona edificada de carácter residencial, siendo su superficie de 47.841,94 m².

De acuerdo con las previsiones del citado Plan General, así como de la legislación urbanística, este sector se ha desarrollado mediante la redacción de un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de León en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno Municipal el día 29 de abril de 2020, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 27 de mayo de 2020 y en el Boletín Oficial de la Provincial de León de fecha 25 de junio de 2020, habiéndose tramitado posteriormente una modificación del mismo, pendiente de aprobación definitiva, documentos a los que se adecúa el presente Proyecto de Actuación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Estudio de Detalle citado constituye el planeamiento habilitante para la gestión del sector.

Según lo establecido en los artículos 233, 234 y 240 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y el artículo 116 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle, se prevé el desarrollo del sector mediante una actuación integrada, en una única unidad de actuación, que comprende la totalidad del mismo, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación, que incluirá las determinaciones generales, las determinaciones sobre urbanización y las determinaciones completas sobre reparcelación. Las determinaciones sobre urbanización tendrán carácter básico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 del RUCyL, y habrán de completarse mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, según señalan los artículos 234 y 253 del citado Reglamento. Las determinaciones sobre reparcelación serán completas.

En cuanto a las determinaciones generales, objeto de este capítulo del presente proyecto, ha de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 241 del RUCyL, lo que se recoge en los apartados siguientes.

Finalmente, ha de indicarse que la aprobación y los efectos del proyecto de actuación se establecen en los artículos 251 y 252 del RUCyL.

1.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN

En base a lo señalado en los artículos 236 y 237 del RUCyL y 118 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle, se determina como unidad de actuación la **totalidad del sector NC 12-01** del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo sus linderos los siguientes:

Norte, edificaciones en suelo urbano y Avenida de Europa.

Sur, Avda. de Fernández Ladreda.

Este, Avenida de Europa y rotonda en el encuentro de la Avenida de Europa y la Avda. de Fernández Ladreda.

Oeste, Avda. de Alcalde Miguel Cataño y edificaciones en suelo urbano.

Su superficie es de 47.841,94 m²

La representación gráfica de la delimitación puede observarse en los planos que se incluyen en este proyecto.

1.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El artículo 241 del RUCyL, indica que, entre las determinaciones generales de los proyectos de actuación, ha de incluirse el sistema de actuación propuesto. El artículo 234.3 del citado Reglamento relaciona los sistemas de actuación previstos, que son los siguientes: concierto, compensación, cooperación, concurrencia y expropiación. Finalmente, el artículo 119 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle que

regula el sector indica que el sistema de actuación se establecerá en el Proyecto de Actuación.

A la vista de lo expuesto, se propone como sistema de actuación el **sistema de compensación**, constituyéndose los propietarios en Junta de Compensación. Este se rige por las normas específicas establecidas para el mismo en los artículos 259 a 263 del RUCyL, debiendo cumplirse asimismo otras determinaciones establecidas en el citado Reglamento, especialmente en el capítulo III.

A este respecto, los propietarios a los que corresponde al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación se han constituido en **Junta de Compensación** según Escritura otorgada el día 19 de agosto de 2021 ante el Notario de León Don Jesús Sexmero Cuadrado, número de protocolo 2892, rigiéndose por los **Estatutos** aprobados por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León de 25 de junio de 2021, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 12 de julio de 2021.

1.4. URBANIZADOR

El artículo 241 del RUCyL establece que los proyectos de actuación deben incluir, entre sus determinaciones generales, el urbanizador propuesto y, en su caso, la persona física que actúe como su representante, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única del RUCyL, se entiende por urbanizador la persona física o jurídica, pública o privada que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. Las obligaciones del urbanizador se concretan en el artículo 235 del RUCyL.

De conformidad con lo expuesto, se determina como urbanizador el siguiente:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01"

C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio: [REDACTED]

1.5. PROPIETARIOS E IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

De acuerdo con lo señalado en los apartados c) y d) del artículo 241 del RUCyL, dentro del capítulo de determinaciones generales, ha de procederse a la identificación registral de las fincas incluidas en la unidad de actuación, así como a establecer la relación de los propietarios de las mismas, según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones.

Las fincas existentes en la unidad de actuación son las que se representan en el plano R01, numeradas del 1 al 6, cuyos datos registrales figuran en el Anexo 3, que son las siguientes:

FINCA	FINCA REGISTRAL				SUPERFICIE EN REGISTRO (m ²)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	
1	547	2476	119	75	28.743,04
2	549	2488	129	214	10.837,13
3	3758	2474	118	76	6.588,75
4	9299	2558	179	101, 102, 103	2.260
5	8719	2543	169	161	1.150
6	7222	2482	124	109	3.888

Por otro lado, ha de señalarse que en el Catastro figura un total de cinco parcelas, que son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
0085003TN9108N0001AI	42.619
0085004TN9108N0001BI	2.085
0085005TN9108N0001YI	1.990

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO: Fecha: 05/12/2025 LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIONES CSV: 450761DDOCB286ABC7E1EBC764F83 Documento firmado digitalmente

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
0085006TN9108S0001GH	865
0085009TN8198N0001LO	138

Estas parcelas catastrales se representan en el siguiente plano, sin escala.



Ha de observarse que las fincas 1, 2 y 3, que constituyen unidades independientes en el Registro de la Propiedad, si bien con los mismos propietarios, son una única parcela catastral. Dichas fincas registrales no son individualizables en los terrenos. Asimismo, la finca 4, que constituye una unidad registral, se corresponde con dos parcelas catastrales.

Del levantamiento topográfico del sector objeto del Proyecto de Actuación se deducen las siguientes superficies:

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)
1-2-3	0085003TN9108N0001AI	42.683,03

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
 DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)
4	0085004TN9108N0001BI	2.269,69
	0085009TN8198N0001LO	
5	0085005TN9108N0001YI	2.024,22
6	0085006TN9108S0001GH	865

De acuerdo con los criterios que se deducen, principalmente, del artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la relación de propietarios ha de basarse en las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad.

El artículo 246 del citado Reglamento, establece para la definición de derechos que, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Por estas razones, a efectos de determinar la estructura de propiedad, se parte de las actuales parcelas registrales, que en todo caso son las que han de ser sustituidas por las resultantes de la ordenación urbanística, adoptando como superficie la real que se deduce del levantamiento topográfico.

De acuerdo con todo lo expuesto, en el Anexo 1 se señalan los domicilios a efectos de notificaciones de todos los propietarios.

En el Anexo 2 se establece la estructura de propiedad, indicando el aprovechamiento patrimonializable, que en este caso es igual a la edificabilidad, dado que los coeficientes de ponderación son 1 para todos los usos. Para su cálculo se ha tenido en cuenta que, según el Estudio de Detalle vigente, el aprovechamiento patrimonializable total del sector es de 30.140,42 y que su superficie es de 47.841,94 m², siendo los derechos de cada finca proporcionales a su superficie, según se establece en el artículo 246 del RUCyL.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
 Selvatico@jglocal.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
 08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Agencia de Gestión del territorio

1.6. DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

1.6.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 241 del RUCyL, apartado e), entre las determinaciones generales de los Proyectos de Actuación han de incluirse unos documentos de información que reflejen las características relevantes de la unidad de actuación, tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.

A estos efectos, la información se ha ordenado en dos apartados, uno referente a datos físicos del medio y otro relativo al planeamiento urbanístico vigente en la unidad de actuación.

Los datos sobre el medio físico se basan en los ya obtenidos a efectos de la redacción del Estudio de Detalle, enfocados en función de las necesidades concretas del Proyecto de Actuación y que han de servir de base para su redacción. Otra información ya ha quedado recogida en el Estudio de Detalle.

1.6.2. DATOS FÍSICOS

1.6.2.1. Situación y delimitación

El sector NC 12-01, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de León, que se corresponde con la unidad de actuación, tiene una superficie de 47.841,94 m² y su identificación figura en el apartado 1.2 anterior.

La representación gráfica de la delimitación puede observarse en los planos que se incluyen en este proyecto.

1.6.2.2. Topografía

Para la determinación de las características topográficas de los terrenos se procedió, con motivo de la redacción del Estudio de Detalle, a un levantamiento realizado por Topfast Topografía, facilitando los correspondientes datos en formato digital, en coordenadas U.T.M., huso 30, ETRS89.

Las características topográficas de los terrenos pueden observarse en el plano 102, Estado Actual, topografía. En líneas generales, la mayor parte de los mismos, correspondientes a la finca de mayor superficie, se encuentra a cota inferior a la correspondiente a las calles circundantes, que varía, aproximadamente, entre 1,50 metros y 2 metros con respecto a la Avenida de Europa y Avenida de Fernández Ladreda, constituyendo una planicie con una ligera pendiente hacia el sureste. Las diferencias de cota entre ésta y las calles circundantes se resuelven mediante un talud. La configuración observada parece ser consecuencia de una excavación general de los terrenos. Las dos fincas valladas con frente a la Avenida Alcalde Miguel Castaño presentan una superficie prácticamente a nivel de esta vía, con pendiente en dirección noreste.

1.6.2.3. Vegetación y paisaje

El sector carece de cursos de agua. La vegetación se concentra en dos fincas, concretamente en las parcelas catastrales 0085004TN9108N y 0085005TN9108N, que se corresponden con las fincas de origen 4 y 5 respectivamente, encontrándose el resto de la superficie carente de vegetación, excepto en las zonas perimetrales en talud, en las que aparecen algunas herbáceas, especialmente en la parte sur del sector.

La primera parcela de las dos citadas ofrece un aspecto poco cuidado en cuanto a vegetación, ocupada por árboles y arbustos. No obstante, como una parte de la misma ha de ser incluida en un espacio libre público, puede valorarse la conveniencia del mantenimiento de determinados elementos vegetales en función del estudio que se haga del citado espacio libre.

La segunda parcela parece presentar un carácter de finca de recreo, con cierta vegetación que se indicará en otro apartado de este proyecto.

1.6.2.4. Usos del suelo existentes

Tal como se ha indicado anteriormente, el sector está integrado por un total de seis fincas registrales, que se numeran del 1 al 6 y que se identifican en el plano I03, Estado Actual. Los datos que se incluyen a continuación serán la base para la valoración de las indemnizaciones por la eliminación de los elementos que no pueden ser conservados.

1. Finca 1-2-3

Las fincas 1, 2 y 3, de la misma propiedad, constituyen una unidad sobre el terreno, sin límites identificables entre ellas, por lo que la consideramos como una única finca, según el criterio del Catastro. En la misma no existe ninguna edificación. Únicamente se han observado diversos paneles publicitarios. Dos son de tipo electrónico, apoyados sobre pilares metálicos de sección circular, uno de ellos situado junto al lindero con la Avenida de Europa y otro próximo al lindero con la Avenida de Fernández Ladreda, dando frente a esta y a la glorieta formada en el encuentro de esta avenida con la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. El resto de paneles están formados por una estructura metálica ligera a base de perfiles metálicos huecos verticales enlazados por perfiles horizontales, a los que se fijan los carteles de publicidad. Estos elementos se sitúan en los emplazamientos señalados en el plano I02. Asimismo, existe un cartel de señalización de carreteras en la Avenida de Europa.

La finca se encuentra cruzada por unos caminos con una ligera pavimentación a base de aglomerado, aparentemente constituyendo una capa superficial de escaso espesor, sin especial interés a efectos del proceso de reparcelación. No existe vegetación que haya de considerarse por sus características.

A continuación se incluyen unas fotos que reflejan el estado de esta finca.

FECHE DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
SedeAyto@aytoleon.es

NOMBRE:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento



2. Finca 4

No se ha podido acceder a esta finca, dado que las puertas que debieron existir en su día han sido eliminadas y cerrado los huecos con fábrica de bloques, por lo que la descripción se limita a lo que puede observarse desde el exterior.

Tomando como frente la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, a la izquierda se sitúa una construcción de dos plantas. Si nos atenemos a la inscripción registral, se trata de dos edificaciones: una casa de recreo e invernadero de flores y otra casa de planta baja destinada a labranza con una superficie de cincuenta y cinco metros cuadrados. Al día de hoy, en lo que puede observarse desde el exterior, estas edificaciones se encuentran derruidas, quedando restos de las mismas en el interior, permaneciendo la fachada a la citada avenida, ejecutada con tapial con piedra de gran formato y frentes de ladrillo. La cubierta sobre la fachada es de chapa metálica, tal vez como consecuencia de la sustitución de la original a efectos de su protección.

La finca se encuentra cerrada con un muro de tapial con pilastras verticales de fábrica de ladrillo y franjas horizontales de este mismo material, según se puede observar en las fotos adjuntas. El remate superior se efectúa con piezas de cerámica y enfoscado. Su altura media se estima en 2,64 m, teniendo en cuenta tanto el muro a la calle como el posterior. Se apoya sobre una base de hormigón. Su longitud es de 153 m, considerando el cierre que debería existir en caso de haberse demolido la fachada de la edificación.

La separación entre esta finca y la número 5 se efectúa mediante un muro medianero, según las inscripciones registrales. Por lo que se aprecia desde la finca 5, es, en parte, de fábrica de ladrillo. De los datos topográficos se considera que su longitud es de 34,50 m.

En el interior existen diversos elementos vegetales, según se aprecia desde el exterior.

A continuación se incluyen unas fotos que reflejan el estado de esta finca.



3. Finca 5

La finca se encuentra cerrada con una valla de fábrica de ladrillo visto en sus frentes a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño y a la Avenida de Fernández Ladreda, con una longitud total de 90,35 m y un espesor de media asta, con pilastras de asta y media, en general, aunque se ha detectado alguna pilastra de un asta. Las pilastras que encuadran la puerta de acceso tienen un fondo de dos astas. Se encuentra rematada con una albardilla de piedra artificial. La altura de la valla es variable, dada la pendiente de las calles, con alturas entre 2,15 m y 2,80 m. En seis paños la altura de la fábrica oscila entre 0,80 m y 1 m. Estos seis frentes de menor altura se cierran con una verja formada por cuadradillos de hierro verticales, pleinas horizontales y un remate superior según se observa en las fotos que se acompañan. Este cerramiento presenta desplomes en parte de su longitud.

La entrada a la finca tiene una anchura de 4,80 m, en la que se sitúa una puerta con perfiles metálicos y chapa de este mismo material, según el diseño que puede observar en las fotos adjuntas. Su altura es 2,15 m en la parte más baja y de 2,50 en la parte más alta, sin contar el elemento decorativo central. El hueco en el que se sitúa está rematado superiormente por una losa de hormigón y teja curva.

El cierre en el lindero con la finca 1-2-3 es a base de muros de ladrillo y tapial con pilastras verticales y franjas horizontales de fábrica de ladrillo en una parte. El remate superior se efectúa con piezas de piedra artificial o cerámicas. Su longitud es de 83,35 m. El muro se asienta sobre una base de hormigón.

La separación entre esta finca y la número 5 se efectúa mediante un muro medianero, según las inscripciones registrales. De los datos topográficos se considera que su longitud es de 34,50 m.

Según la escritura de Declaración de Obra Nueva número 255, de fecha 2 de febrero de 2021, ante el notario Don Julio Fernández-Bravo Francés, existen dos edificaciones, una de ellas calificada en esta escritura como vivienda, situada adosada al lindero sureste de la finca, con una superficie construida de 102 m², y otra considerada como almacén, adosada al lindero noroeste, con una superficie de 67 m². No se hace referencia a la existencia de otras construcciones; sin embargo, en la visita efectuada

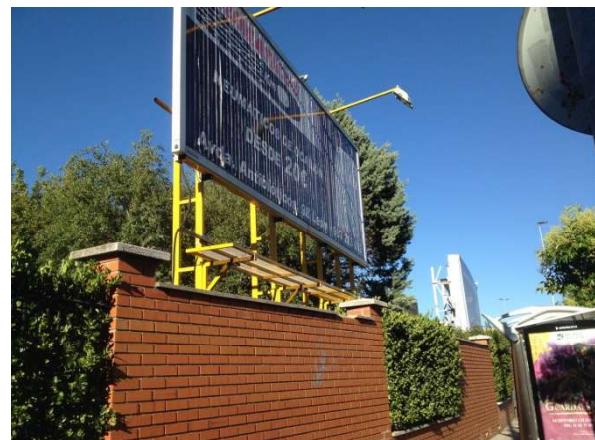
APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

se ha observado la existencia de otras construcciones (antigua piscina, pequeñas casetas, restos de una fuente, etc.) que se concretarán en el apartado de este Proyecto relativo a valoración de indemnizaciones. En la finca hay, asimismo, diversa vegetación, con algún árbol de gran porte.

Cerca del lindero sur, con frente a la Avenida Fernández Ladreda, existen dos paneles publicitarios, montados sobre una estructura metálica. Los paneles publicitarios normalmente pertenecen a empresas especializadas en publicidad que los instalan en base a un contrato y que han de retirar a la finalización del mismo o cuando se lo requiera el propietario de la finca en que se emplazan, según las condiciones establecidas en tal contrato.

A continuación se incluyen unas fotos que reflejan el aspecto exterior de esta finca.





4. Finca 6

En esta finca existe un panel publicitario montado sobre una estructura metálica ligera a base de perfiles huecos verticales y que anuncia a Carrefour, cadena vinculada a la propiedad de la finca.

A continuación se incluye una foto que refleja el estado de esta finca.



5. Aspectos generales y entorno

No se considera que haya usos que presenten especial interés para su mantenimiento, estimando, por otra parte, que todas las construcciones y elementos existentes en los terrenos son incompatibles con la ejecución del sector.

En relación con su perímetro, ha de indicarse que la Avda. de Alcalde Miguel Castaño se encuentra totalmente urbanizada, existiendo una acera a lo largo del límite con el sector, que habrá de modificarse, pues presenta forma irregular, con una anchura reducida en un tramo. Asimismo, habrán de ejecutarse los enlaces del sector con esta avenida. La vía situada en el sur y las dos glorietas allí ubicadas se encuentran, asimismo, urbanizadas, existiendo una acera en el lado correspondiente al sector. La Avda. de Europa se halla también urbanizada, si bien carece de aceras y bordillo en la margen correspondiente al sector.

En el plano I03, Estado Actual, se pueden observar los datos comentados.

1.6.2.5. Dotaciones urbanísticas existentes

En el interior de la unidad de actuación no existe ningún tipo de dotación urbanística de interés para su aprovechamiento en el desarrollo de la misma. A estos efectos, las dotaciones que han de tenerse en cuenta son las situadas en el exterior, especialmente en su entorno próximo. Con motivo de la redacción del Estudio de Detalle, se solicitó de los Organismos responsables de las diversas infraestructuras la situación de éstas y su capacidad para absorber las demandas de la actuación, con los resultados que se exponen a continuación.

1. Red viaria

Las conexiones de la red viaria interna con el exterior vienen determinadas en su mayor parte por el Plan General. Éste establece una red dentro del sector, con una vía aproximadamente en dirección este-oeste que conecta el mismo con la Avda. de Europa y con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño. Con ello se estima que las conexiones ya previstas por el Plan General y recogidas en el Estudio de Detalle garantizan la perfecta comunicación del sector con el entorno y con el resto de la ciudad.

2. Abastecimiento de agua y redes de riego

Por el Ayuntamiento de León se facilitó información sobre las redes existentes en el entorno, que se representan en el plano I03, Estado Actual. Asimismo, con motivo de la redacción del Estudio de Detalle, se efectuó una consulta escrita sobre la capacidad

de la red existente para dar servicio al sector, incluido el riego de todos los espacios libres públicos, recibiéndose respuesta a la misma, de la que se deduce la viabilidad de dotación de agua a los efectos indicados y, por tanto, la viabilidad de la actuación en lo que a este servicio se refiere. En el Estudio de Detalle figuran copias de la solicitud efectuada y la respuesta recibida.

En la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, en la margen correspondiente al sector, existen dos conductos de diámetros DN100 y DN250, a los que se puede conectar, según se ha indicado por el Ayuntamiento, señalando que el conducto de DN250 tiene una presión de 5 kg/cm², suficiente para este caso.

A lo largo de la Avda. de Fernández Ladreda discurre una conducción de DN700, a la que no se puede conectar por constituir una red general de la ciudad. En la margen opuesta de la Avda. de Europa hay una conducción de DN200 que sirve al Polígono X, a la que no se considera procedente, en principio, conectar. Sin embargo, en esta avenida, en la misma margen correspondiente al sector, en su vértice norte, existe una conducción de DN100 a la que puede conectarse, especialmente con objeto de obtener una red mallada.

De acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, los elementos precisos para el riego de la red viaria se integrarán en la red general de abastecimiento; sin embargo, el riego de espacios verdes se independizará, instalando contadores.

3. Saneamiento

Por el Ayuntamiento se facilitó un plano con indicación de las redes existentes, señalando los pozos, con sus rasantes de tapa y fondo, sumideros y otros elementos de interés. La conexión ha de hacerse a las conducciones que discurren por la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, bien a la de DN500, o a la de DN1200. Esta última discurre a lo largo de toda la avenida, junto a otra canalización de DN300.

La red interior del sector se ha de prever, en principio, separativa, según indicaciones del Ayuntamiento, si bien, de momento, conectará en el exterior con una red unitaria.

En la zona sur existe otra conducción con diámetros variables entre DN100 y DN315, que recoge el agua procedente de los sumideros allí emplazados, no considerándose adecuado acometer en esta zona. A lo largo de la margen opuesta de la Avda. de Europa, en el Polígono X, discurre otra canalización con diámetros DN500 y DN600, a la

que tampoco se puede acometer, ya que, según información del Ayuntamiento, se encuentra a cota superior al perímetro del sector.

En el plano I03, Estado Actual, se pueden observar los datos comentados.

4. Energía eléctrica y alumbrado

De acuerdo con el plano facilitado por el Ayuntamiento, en el entorno del sector existen diversas líneas de Iberdrola Distribución Eléctrica, que se representan en el citado plano. En general, son de baja tensión o inadecuadas para dar servicio al mismo.

Por ello, con motivo de la redacción del Estudio de Detalle, se efectuó una solicitud de apertura de expediente informativo a Iberdrola Distribución Eléctrica, en el que se demandaba una potencia de 2.973 kW, indicando la situación y configuración del sector. Como consecuencia de ello, por esta Compañía se remitió un escrito, incluido en el Estudio de Detalle, en el que se detalla que el punto de conexión será en el CT "Avda. de Europa, 12", que se sitúa en un bloque de edificación colindante con el sector en su parte norte, próximo a la Avda. de Europa, donde se efectuará la entrega a 13.200 V para la potencia solicitada de 2.973 kW. En el escrito remitido se establecen una serie de especificaciones relativas al proyecto y ejecución de la obra de esta instalación, de aplicación para la redacción del Proyecto de Urbanización. Asimismo, se incluyen dos esquemas de líneas, haciendo constar la falta de escala del denominado "Esquema con el punto de conexión", que comprende líneas de la Compañía notablemente alejadas del sector, mientras que el tramo a eliminar representa unos pocos metros en el CT. Asimismo, ha de indicarse que la representación efectuada en el "Plano de situación del punto de conexión" es un esquema sin relación directa con la estructura urbanística prevista, cuyo objeto es destacar el bucle que ha de efectuarse con las líneas, con independencia de la situación y número de centros de transformación, pudiendo agruparse estos en una única parcela. En todo caso, ha de indicarse que queda asegurada la posibilidad de suministro de energía eléctrica.

En el plano I03, Estado Actual, se pueden observar las redes existentes.

5. Telecomunicaciones

Los servicios de telecomunicación son prestados por diversas compañías en libre competencia, no habiéndose planteado habitualmente problemas para la dotación de los mismos y no considerando procedente determinar la compañía que ha de dar servicio al sector. No obstante, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, ha de indicarse que existen redes de Telefónica y Jazztel en la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, frente al sector, y de Telefónica, Jazztel y Orange en la Avda. de Europa. Por todo ello, se deduce la posibilidad de dotar de servicios de telecomunicación al sector.

En el plano I03, Estado Actual, se pueden observar las redes existentes.

6. Gas natural

De acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, existe una canalización de gas de diámetro 200 mm en la margen opuesta de la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, así como una de diámetro 110 mm en la Avenida de Europa, que llega hasta el ángulo norte del sector. De acuerdo con lo expuesto, la dotación del servicio de gas resulta perfectamente viable, al menos, por parte de la compañía que utiliza las conducciones indicadas.

En el plano I03, Estado Actual, se pueden observar las redes existentes.

1.6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En el sector NC 12-01 se encuentra en vigor un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de León en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno Municipal el día 29 de abril de 2020, estando pendiente de aprobación definitiva una Modificación del mismo presentada con fecha 11 de noviembre de 2022, por lo que en este proyecto se considerarán las determinaciones del citado Estudio de Detalle y su Modificación, con independencia de que pueda hacerse referencia a otras normativas.

A continuación se indica la regulación del Estudio de Detalle de especial incidencia en el Proyecto de Actuación, con independencia del cumplimiento de todas sus determinaciones.

1. Conjunto del sector

- La calificación del suelo a la que ha de ajustarse el Proyecto de Actuación es la siguiente:

RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta
EQA	Equipamiento privado en edificación abierta
DEQ	Sistema local de equipamiento público
DEL	Sistema local de espacios libres públicos
DSU	Servicios urbanos
DRV	Sistema local de vías públicas
SG-EL	Sistema general de espacios libres públicos

- Estas zonas se identifican en el plano I04, Estudio de Detalle, Calificación Urbanística y Ordenanzas, que incluye las principales determinaciones de planeamiento del sector y es de especial interés a efectos de redacción del Proyecto de Actuación.
- Los sistemas locales de equipamiento público, de espacios libres públicos y de vías públicas y el sistema general de espacios libres públicos son terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo que ha de tenerse en cuenta en el Proyecto de Actuación, no afectando al mismo su regulación específica.
- Las edificabilidades con derecho a aprovechamiento en el conjunto del sector son las siguientes:

USO	EDIFICABILIDAD (m ²)
Residencial	26.895,25
Equipamiento privado	6.544,00
Servicios urbanos	50,11
Total	33.489,36

- La edificabilidad en viviendas de protección pública será del 75% de la edificabilidad residencial total del sector.
- El número máximo de viviendas en el sector será de 251 y el mínimo de 121.
- La gestión urbanística se efectuará mediante una actuación integrada.

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

- El plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del planeamiento del sector.
- Se establece una única Unidad de Actuación, que se corresponde con el sector.
- El sistema de actuación se establecerá en el Proyecto de Actuación, habiéndose determinado que sea el de Compensación.
- Los coeficientes de ponderación de usos y el aprovechamiento medio según el Estudio de Detalle son los siguientes:

USO PREDOMINANTE	EDIF. m ²	COEF. POND.	APROV. m ² p
Residencial en vivienda libre	6.723,81	1	6.723,81
Residencial en vivienda de protección pública	20.171,44	1	20.171,44
Equipamiento privado	6.544,00	1	6.544,00
Servicios urbanos	50,11	1	50,11
TOTAL	33.489,36	1	33.489,36

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	47.841,94
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7
APROVECHAMIENTO MEDIO PATRIMONIALIZABLE (90%)	0,63
APROVECHAMIENTO TOTAL PATRIMONIALIZABLE	30.140,43
APROVECHAMIENTO TOTAL NO PATRIMONIALIZABLE	3.348,94

- Una vez ejecutada la reparcelación como parte integrante de este Proyecto de Actuación, se podrán desarrollar proyectos de parcelación. Para ello se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan General, especialmente en el artículo 139, y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, fundamentalmente en los artículos 293 y 309 a 311, así como las Condiciones de Parcelación señaladas en cada Ordenanza de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle.
- Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes dentro del sector.
- No se determinan áreas de tanteo y retracto.

2. Zona “Residencial plurifamiliar en manzana cerrada” (RPC)

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 120 m², un frente mínimo de 8 m, medidos según lo establecido en el artículo 187 del Plan General, y en ellas se podrá inscribir un círculo de 8 m de diámetro.

- La edificabilidad del área es de 21.007,26 m². Este Proyecto de Actuación establece la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divide.
- El fondo de la edificación en plantas superiores a la baja junto a los linderos entre parcelas será de 12 m en una longitud mínima de 4 m a ambos lados del lindero. En el resto del frente posterior de edificación el fondo será libre y no superará el "límite interior de edificación" establecido en el plano I05 de este proyecto.
- La altura máxima de la edificación, tanto en número de plantas como en medida de longitud, es la establecida en el plano de Ordenanzas (plano I05), incluyendo la planta baja y sin incluir la planta bajo cubierta. Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido.
- En cuanto a intensidad de uso, se cumplirán las siguientes condiciones:

Edificabilidad total de la zona (m ²)	21.007,26
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m ²)	15.755,44
Edificabilidad en viviendas libres (m ²)	5.251,82
Número de viviendas	Se establecen en las Determinaciones Completas sobre Reparcelación

- La edificabilidad en viviendas libres puede destinarse a viviendas de protección pública o a usos compatibles con el predominante.

3. Zona “Residencial plurifamiliar en edificación abierta” (RPA)

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 100 m², un frente mínimo de 7 m, medidos según lo establecido en el artículo 187 del Plan General, y en ellas se podrá inscribir un círculo de 7 m de diámetro.
- La edificabilidad de la zona es de 5.887,99 m². El Proyecto de Actuación establece la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divide.
- En el plano de Ordenanzas (plano I05 de este proyecto) se señalan en cada área RPA1 y RPA2 las áreas de movimiento de la edificación, que definen los terrenos en cuyo interior ha de situarse ésta. Los terrenos exteriores a las áreas de movimiento sólo se podrán ocupar bajo rasante.
- En el citado plano se determina una “alineación impuesta”. La edificación deberá adoptar esta alineación según las condiciones de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle.
- En el caso de que cada una de las áreas en que se divide la zona se parcelase, se establecen unas condiciones de situación de la edificación en el

artículo 42 de la Normativa Urbanística de la Modificación del Estudio de Detalle.

- La altura máxima de la edificación en el área de movimiento, tanto en número de plantas como en medida de longitud, es la establecida en el plano de Ordenanzas, (plano I05 de este proyecto) sin incluir la planta bajo cubierta. Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido.
- En cuanto a intensidad de uso, se cumplirán las siguientes condiciones:

Edificabilidad total de la zona (m ²)	5.887,99
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m ²)	4.415,99
Edificabilidad en viviendas libres (m ²)	1.472,00
Número de viviendas	Se establecen en las Determinaciones Completas sobre Reparcelación

- La edificabilidad en viviendas libres puede destinarse a viviendas de protección pública o a usos compatibles con el predominante.
- En el Proyecto de Actuación y en posteriores modificaciones de linderos se mantendrán, para el conjunto de la zona, las especificaciones de los apartados anteriores.

4. Zona de “Equipamiento privado en edificación abierta” (EQA)

- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un frente mínimo de 15 m y se podrá inscribir en ellas un círculo de 15 m de diámetro. Para la medición del frente mínimo se tendrá en cuenta que, cuando la parcela dé frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.
- En cualquier parcelación se justificará su viabilidad, especialmente en relación con los retranqueos exigidos.
- La edificabilidad máxima total en la zona será de 6.544,00 m². El Proyecto de Actuación establece la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divide.
- La ocupación máxima del suelo será del 60%.
- La altura máxima será de cuatro plantas y 16 m. No se establece una altura mínima.
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

- En este Proyecto de Actuación y en posteriores modificaciones de linderos se cumplen en cuanto a intensidad de uso, para el conjunto de la zona, las especificaciones de los apartados anteriores.

5. Zona de “Servicios urbanos” (DSU)

En esta zona se tendrá en cuenta, fundamentalmente, que la edificabilidad máxima será de 50,11 m².

En la página siguiente se incluye un cuadro que resume la ordenación general del sector, que habrá de tenerse en cuenta en el presente proyecto.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE FIRMA: FECHA DE FIRMA:
Sellos@aytoleon.es 08/02/2026

Nº DOCUMENTO:
Agente de la secretaría de la dirección

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

SECTOR NC 12-01			CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN			INTENSIDAD LUCRATIVA DE EDIFICACIÓN			RESERVAS			VARIEDAD URBANA			
ZONA	ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUP. (m ²)		m ² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. PROT. IV. LIBRE O PÚBLICA	m ² CONST. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO COMPATIBLE	m ² CONST. USO SERVICIOS URBANOS	NÚMERO MÁX./MÍN. DE VIV.	COEF. DE APROVECHAMIENTO PONDÉRACIÓN	PLAZAS DE APARC. PÚBLICAS	RESERVAS SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	RESERVAS SIST. LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	VARIEDAD TIPOLÓGICA	INTEGRACIÓN SOCIAL
RPC	RPC	RPC	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	4.749,86		15.755,44	5.251,81		21.007,26	1.00	21.007,26			15.755,44	
RPA	RPA	RPA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	839,24		15.755,44	5.251,81		21.007,26		21.007,26			15.755,44	
			SUBTOTAL RPC	4.749,86											
RPA	RPA1	RPA2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	1.141,38											
			SUBTOTAL RPA	839,24											
			SUBTOTAL RPC	1.980,62		4.415,99	1.472,00								
EQA	EQA	EQA	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	16.455,64				6.544,00	1.00	6.544,00			6.544,00	6.544,00	
			SUBTOTAL EQA	16.455,64				6.544,00		6.544,00			6.544,00	6.544,00	
DSU	DSU	DSU	SERVICIOS URBANOS	62,64					50,11	50,11	50,11		50,11	50,11	
			SUBTOTAL DSU	62,64					50,11	50,11	50,11		50,11	50,11	
DEQ	DEQ	DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94											
			SUBTOTAL DEQ	3.348,94											
DEL	DEL1	DEL2	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.894,06									1.894,06		
			SUBTOTAL DEL	2.055,95									2.055,95		
		DEL3	SUBTOTAL DEL	1.127,76									1.127,76		
			SUBTOTAL DEL	5.077,77									5.077,77		
DRV	DRV	DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	8.518,66									143		
			SUBTOTAL DRV	8.518,66									143		
SG-EL	SG-EL	SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.647,81											
			SUBTOTAL SG-EL	7.647,81											
			TOTAL SECTOR	47.841,94		20.171,44	6.723,81	6.544,00	50,11	33.489,36	251/121	33.489,36	168	3.348,94	5.077,77
				26.895,25											
			SUPERFICIE DE DERECHO										EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA	33.489,36	26.895,25
			APROVECHAMIENTO MEDIO										VARIEDAD URBANA	19,09%	37,27%
			0,7												

CARLOS V. RIVERA BLANCO, ABOGADO | FELIPE MORENO MARÍÑO, ARQUITECTO
AVDA. PADRE ISLA, 11-1º 24002 LEÓN | GRAN VÍA DE SAN MARCOS, 4-7º C 24002 LEÓN
25

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal
NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
03/02/2026 3A05682EEF533855D2673D617FBF9600DD2E3AE
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

1.7. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

El artículo 241 del RUCyL establece las determinaciones generales que deben incluir los Proyectos de Actuación, entre las que figuran los documentos que acrediten que, una vez aprobado el proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización, conforme al artículo 202, por el importe que determine el Ayuntamiento entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Asimismo, indica que "la garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda".

En base a lo estipulado en el apartado 6 del citado artículo 202, se incluye en el Anexo 4 un documento a fin de acreditar que podrá constituirse una garantía de urbanización.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, en el momento en el que ha de prestarse la garantía, determinados gastos habrán sido ya abonados por los propietarios.

1.8. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El apartado g) del artículo 241 del RUCyL, que indica las determinaciones generales de los Proyectos de Actuación, señala, entre otras, el establecimiento de plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

En este caso, la ordenación detallada queda establecida por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente en la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno Municipal el día veintinueve de abril de dos mil veinte, publicándose esta aprobación en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 27 de mayo de 2020 y en el Boletín de la Provincial de León de fecha 25 de junio de 2020 y por una modificación posterior del mismo, pendiente de aprobación por el Pleno Municipal. En el apartado 2.2 del Estudio Económico de estos documentos se establece un plazo de **ocho años** para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, que se mantiene en el presente Proyecto.

1.9. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

El apartado h) del artículo 241 del RUCyL establece, entre las determinaciones generales, la posibilidad de introducir, cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

A este respecto ha de indicarse que no se establecen compromisos complementarios.

1.10. PLANOS ANEXOS

El Proyecto de Actuación incluye los planos que se indican en el cuadro que figura a continuación, señalando los planos aplicables fundamentalmente a cada uno de los capítulos del proyecto (Cap. 1. Determinaciones generales, Cap. 2. Determinaciones completas sobre reparcelación o Cap. 3. Determinaciones básicas sobre urbanización).

	PLANO	CAP. 1	CAP. 2	CAP. 3
I01	EMPLAZAMIENTO	■	■	■
I02	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA	■	■	■
I03	ESTADO ACTUAL. ELEMENTOS EXISTENTES	■	■	■
I04	CARTOGRAFÍA CATASTRAL	■	■	■
I05	ESTUDIO DE DETALLE. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS	■	■	■
I06	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA	■	■	■
I07	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. FÉCALES	■	■	■
I08	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. PLUVIALES	■	■	■

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PLANO		CAP. 1	CAP. 2	CAP. 3
I09	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ENERGÍA ELÉCTRICA	Green		Blue
I10	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO	Green		Blue
I11	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIÓN	Green		Blue
I12	ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. GAS	Green		Blue
R01	FINCAS DE ORIGEN		Red	
R02	AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE FINCAS DE ORIGEN		Red	
R03	PARCELAS RESULTANTES Y VALORACIÓN		Red	
R04	INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN		Red	
R05	PARCELAS RESULTANTES Y FINCAS DE ORIGEN		Red	
R06	PARCELAS RESULTANTES Y CATASTRALES		Red	

León, mayo de 2024

AUTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Carlos V. Rivera Blanco



Abogado

Felipe Moreno Mariño



Arquitecto

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Salvador@aytoleon.es

Nº DOCUMENTO:
Agente de Urbanismo del Ayuntamiento de León

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

ANEXO 1. PROPIETARIOS Y DOMICILIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO: Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FINCA DE ORIGEN	PROPIETARIO	DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIONES
1/2/3	1. DOÑA ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ	[REDACTED]
	2. DOÑA MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ	[REDACTED]
	3. DOÑA MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ	[REDACTED]
	4. DOÑA MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ	[REDACTED]
4	1. DON FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO y DOÑA MARÍA MERCEDES RIERA CARLO, (titulares registrales), fallecidos, siendo herederos:	[REDACTED]
	1.1. DON CARLOS FERNÁNDEZ CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.2. DON FRANCISCO IGNACIO GABRIEL CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.3. DOÑA MARÍA MERCEDES MONSERRAT CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.4. DOÑA MARÍA ELENA CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.5. DON JORGE CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.6. DON DAVID CALVO RIERA	[REDACTED]
	1.7. DON SERGIO CALVO RIERA,	[REDACTED]
	2. FUNDACIÓN CAROLINA RODRÍGUEZ	[REDACTED]
	3. DOÑA MARÍA ROSA HUARTE ZULAICA	[REDACTED]
5	4. DON ÁLVARO SEXMILÓ HUARTE	[REDACTED]
	5. DOÑA VERÓNICA SEXMILÓ HUARTE	[REDACTED]
	6. DON LUIS SEXMILÓ HUARTE	[REDACTED]
	7. DON CARLOS SEXMILÓ HUARTE	[REDACTED]
	DOÑA MARÍA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCÍA LUBÉN	[REDACTED]
6	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.	[REDACTED]

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FIRMA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

FINCA	TITULAR REGISTRAL	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Finca/Tomo/Libro/Folio/Alta	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REAL (m ²)	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (m ²)	PORCENTAJE DE DERECHOS	PORCENTAJE DE PROPIEDAD EN EL SECTOR
1	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ En próndiviso y por cuartas partes iguales.	547 / 2476 / 119 / 75 / 8	0085003TN9108N0001AI				
2	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ En próndiviso y por cuartas partes iguales.	549 / 2488 / 129 / 214 / 10	0085003TN9108N0001AI	42.683,03	26.890,31	80,295086	89,216763
3	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ En próndiviso y por cuartas partes iguales.	3758 / 2474 / 118 / 76 / 10	0085003TN9108N0001AI				

FINCA	TITULAR REGISTRAL	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Finca/Tomo/Libro/Folio/Alta	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (m ²)	PORCENTAJE DE DERECHOS	PORCENTAJE DE PROPIEDAD EN EL SECTOR
4	FRANCISCO FERNANDEZ CALVO Y MARIA MERCEDES RIERA CARLO (titulares registrados), en cuarto a nueve veinticuatro avas partes, con carácter ganancial, del pleno dominio, en proindiviso [37,5000%] FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ, en cuanto a la plena propiedad de seis veinticuatro avas partes, en pro indiviso [25,0000%] MARIA ROSA HUARTE ZULAINCA, en cuanto a la mitad de nueve veinticuatro avas partes, en plena propiedad, y en usufructo vitalicio de la otra mitad de nueve veinticuatro avas partes [18,7500%] ALVARO SEXMILIO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] VERONICA SEXMILIO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] LUIS SEXMILIO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] CARLOS SEXMILIO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]		9299 / 2558 / 179 /101-102-103 / 2-3-4	0085004TN9108N0001B 0085009TN8198N0001L0	2.269,69	1.429,90	4,269729
5	DOÑA MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA LLUBEN, el 100,000000% (totalidad) del pleno dominio con carácter privativo.		8719 / 2543 / 169 / 161 / 1	0085005TN9108N0001Y	2.024,22	1.275,26	3,807952
6	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., el 100,000000% (totalidad) del pleno dominio.		7222 / 2482 / 124 / 109 / 3	0085006TN9108S0001GH	865,00	544,95	1,627233
TOTAL (PROPIETARIOS)					47.841,94	30.140,43	90,000000
TOTAL (PROPIETARIOS)							

APROBADO-J.G.L. Fecha: 05/12/2025 <small>CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83</small>	LA SECRETARIA <small>Documento firmado digitalmente</small>
PUESTO DE TRABAJO:	Sello de Organo

APROBADO-J.G.L.

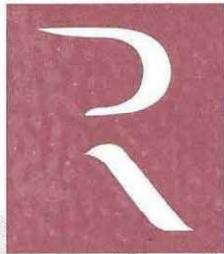
PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

ANEXO 3. DATOS REGISTRALES

PUESTO DE TRABAJO: PUESTO DE TRABAJO: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43A0D748E8E5E23E538E2359BD64E5FB86760D0D243E8E
26/02/2026
FECHE DE FIRMA: Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: SALVADOR GARCÍA MOLINA
Apellidoellido del laón

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 450311DDOC2B86ABC3E1E8C364E83

Documento firmado digitalmente

LA SECRETARÍA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

CERTIFICACIÓN



C14A13786682

CERTIFICACIÓN DE DOMINIO
NÚMERO 57/2020

FINCA DE LEÓN SEC. 1^a B N°: 547, CRU: 24014000725481
-trasladada de FINCA DE LEÓN SEC GENERAL N°: 4180-

FINCA DE LEÓN SEC. 1^a B N°: 549, CRU: 24014000725498
-trasladada de FINCA DE LEÓN SEC GENERAL N°: 6592-

FINCA DE LEÓN SEC. 1^a B N°: 3758, CRU: 24014000728598
-trasladada de FINCA DE LEÓN SEC GENERAL N°: 6593-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO TRES DE LEÓN, LA QUE SUSCRIBE, MARÍA PILAR FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN -NÚMERO TRES-, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN,

C E R T I F I C O: Que en vista de lo interesado en la instancia que encabeza esta certificación, que se presentó el dia 13 del mes en curso, bajo el asiento número 1.571 del Diario 100º, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad Número Tres de León a mi cargo, de los cuales resulta:

- Que las fincas a que se refiere la instancia, cuyos números registrales y CRUs constan en el encabezamiento, descritas más adelante, FIGURAN INSCRITAS en los lugares que se expresan a continuación de su descripción, a favor de DOÑA ROSA-MARIA-BRAULIA CASTRO MARTINEZ, mayor de edad, casada, vecina de León, con domicilio en [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] DOÑA MARIA DEL CARMEN =conocida familiar y socialmente por CARMELA= CASTRO MARTINEZ, mayor de edad, casada, vecina de León, con domicilio en [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] DOÑA MARIA-ASUNCION CASTRO MARTINEZ, mayor de edad, casada, vecina de León, con domicilio en calle [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED]; y DOÑA MARIA-JACQUELINE CASTRO MARTINEZ, mayor de edad, casada, vecina de León, con domicilio en calle [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] en proindiviso y por cuartas partes iguales, por título de herencia testada al fallecimiento de don Santiago Castro Fernández, formalizada en escritura otorgada el día dieciséis de noviembre de dos mil doce ante el Notario de San Andrés del Rabanedo don Agustín Cabrera Blanco, número 1559 de su protocolo.

Las descripciones de las fincas de que se certifica y los datos de inscripción a favor de las titulares anteriormente circunstanciadas, son los que a continuación se indican:



C.S.V. : 224018129E9D069F

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

Documento firmado digitalmente

- **FINCA 547**, tomada de "EL PAJAR", pago de "Las Labiadas, San Lázaro y la Marandina". Mide DOS HECTAREAS, OCHENTA Y SIETE AREAS, CUARENTA Y TRES CENTIAREAS Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Destinado a labrantío y pradería. Linda: Norte, Calle de La Horca y Antonio Vázquez Fernández; Sur, Calleja de Marifalcón o Farifalcón; Este, Calleja de La Horca, Catalina Fernández Llamazares y terreno común; y al Oeste, herederos de José María Lázaro, los de Zoa Revuelta y Cipriano García Lubén y con parcela segregada de la que se describe y vendida a la sociedad "Constructora Leonesa, SA".

Inscrita a favor de las hermanas Castro Martínez, por el título y en la proporción expresados, por la inscripción 8^a, al folio 75 del libro 119 de la sección 1^aB del ayuntamiento de León, tomo 2.476 del archivo.

- **FINCA 549**, tomada de su inscripción 9^a.- **RUSTICA**: Prado en término de León, llamado "EL PICON", procedente de la heredad de "Los Gatos", que linda: Oriente o Este, tierra La Huertona que atraviesa el Reguero Grande y forma parte de la finca de donde procede la que se describe; Mediodía o Sur y Poniente u Oeste, pradera de herederos de Pascual y Cristóbal Pallarés, finca a que perteneció la que se está deslindando, y además por el Sur con porciones afectadas por la Actuación Urbanística; y Norte, Pascual y Cristóbal Pallarés, la expresada originaria finca y calleja servidora que iba a los Molinos Blancos. Tiene una superficie de DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y TRECE DECIMETROS CUADRADOS.

Inscrita a favor de las hermanas Castro Martínez, por el título y en la proporción expresados, por la inscripción 10^a, al folio 214 del libro 129 de la sección 1^aB del ayuntamiento de León, tomo 2.488 del archivo.

- **FINCA 3758**, tomada de sus inscripciones 2^a y 9^a.- **RUSTICA**: Prado en término de León, llamado "Las Labiadas. Linda: Este y Sur, con el prado de herederos de don César y don Máximo Gómez Barthe; Oeste, herederos de Pascual y Cristóbal Pallarés; y Norte, Calleja servidora que antes iba a los Molinos Blancos. Ocupa todo él una superficie de seis mil quinientos ochenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, después de haber sido cedida parte de su superficie para la ejecución de la Ronda Este de León.

Inscrita a favor de las hermanas Castro Martínez, por el título y en la proporción expresados, por la inscripción 10^a, al folio 76 del libro 118 de la sección 1^aB del ayuntamiento de León, tomo 2.474 del archivo.

ESTADO DE COORDINACIÓN: Las fincas de que se certifica NO SE ENCUENTRAN COORDINADAS GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE.

Que no existe presentado en el Libro Diario documento alguno pendiente de inscripción por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica.

Y para que conste, antes de la apertura del Diario expido la presente, referida exclusivamente a los extremos interesados en la solicitud, que va extendida en un folio de papel especial para certificaciones distribuido por el Colegio de Registradores, número C14A13786682, que firmo y sello en León.-

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del



C.S.V. : 224018129E9D069F

Número de
firmante:
Agustín Fernández MartínezPUESTO DE TRABAJO:
Sala de Trabajo PrincipalFECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43800DF8E8E5E283E58DE2859BD64E2E8A8660DD024263E8
29/02/2026Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> | Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA PILAR FERNÁNDEZ ÁLVAREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEÓN 3 a día dieciséis de Abril del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 224018129E9D069F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 224018129E9D069F

BASE: Declarada Fiscal Norma Primera, Anexo II, Arancel L

HONORARIOS MÁS IVA

Según minuta

Nº ARANCEL

1 y 4

FACTURA N:

A-939.

Nombre:
Agencia de la Propiedad Intelectual

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 4380053681E523E538DE235BD64E2E8A8660D0D024303E8
29/02/2026

PUESTO DE TRABAJO: Señor/a en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es
Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

30. Sep. 2021 8:14

REGISTRO PROPIEDAD N.º 3

Nº0366 P. 1/2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N.º 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1
24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

N/F: 1301

Petición n.º 573-JX del Notario de León
Jesús Sexmero Cuadrado Fax: 987.220.698NOTA SIMPLE INFORMATIVA
ART. 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1^a B N.º: 9299

CRU: 24014000732786,

trasladada de FINCA DE LEÓN SEC GENERAL N.º: 524

URBANA: HUERTA en término de León a la avenida de Madrid, al paraje denominado SAN LAZARO, que linda al sur con finca de doña María Lubén, norte con "Granja Victoria", al este con "Granja Victoria", y por el oeste o frente con dicha carretera o avenida de Madrid. Ocupa DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS según medición pericial practicada, comprendidos los muros. Dentro de su perímetro se hallan las siguientes edificaciones: UNA CASA de recreo e invernadero de flores con una superficie cubierta de CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, y otra CASA de planta baja destinada a labranza con una superficie de CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, quedando el resto de la superficie de la finca destinada a jardín y huerta. La pared o tapia que separa esta finca de la de doña María Lubén es medianera. **REFERENCIA CATASTRAL** número: 0085009TN8198N0001LO.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

T I T U L A R I D A D E S

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

FERNANDEZ CALVO, FRANCISCO
RIERA CARLO, MARIA MERCEDES

El pleno dominio de 1/4 parte indivisa de esta finca con carácter ganancial por título de compraventa. Por Traslado De La Finca De León N.º: 524. Inscripción: 7. Tomo: 628. Libro: 45. Folio: 89.

RIERA CARLO, MARIA MERCEDES
FERNANDEZ CALVO, FRANCISCO

2558 179 101 2

El pleno dominio de 1/8 parte indivisa de esta finca con carácter ganancial por título de compraventa.

FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ,

2558 179 102 3

El pleno dominio de 1/4 parte indivisa de esta finca por título de herencia.

HUARTE ZULAIKA, MARIA ROSA

2558 179 103 4

La mitad del pleno dominio de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de adjudicación por gananciales.

La mitad del usufructo vitalicio de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

SEMMILO HUARTE, ALVARO

2558 179 103 4

Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

SEMMILO HUARTE, VERONICA

2558 179 103 4

Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

SEMMILO HUARTE, LUIS

2558 179 103 4

Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

SEMMILO HUARTE, CARLOS

2558 179 103 4

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LEÓN S.6 24014000732786

Pág: 1 de 2

NOMBRE:
Agustín Fernández MartínPUESTO DE TRABAJO:
Sello del Ayuntamiento PrincipalFECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43800748618E523E538DE239BD64E9FB88600D0D242038E
29/02/2026Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



30. Sep. 2021 8:15

REGISTRO PROPIEDAD N.º 3

Nº0366 P. 2/2

Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

C A R G A S

Aparte de la pared medianera expresada, sobre esta finca no existen otras cargas registradas.

Observaciones: Existen afecciones fiscales actualmente CADUCADAS, pero pendientes de su cancelación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho.

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 30/09/2021, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43A0D7A8E8E523E538DE229BD642E8A8660DD0243B8E
29/02/2026

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO: Señor/a Alcalde/a Municipal

NOMBRE: Agustín Fernández Martínez



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1

24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1^a B N°: 8719

CRU: 24014000732267

URBANA: Solar, en término de León, a la Carretera de Puente Castro y sitio denominado de "San Lázaro", hoy Avenida de Madrid número cincuenta y nueve. Linda: Sur, con la porción afectada por la Actuación Urbanística y que constituye la finca 1 del Polígono "B" Sector Carretera de Madrid ; Este, Granja Victoria; Oeste o frente, avenida de su situación; y Norte, señora de Don Lázaro Crespo. Tiene una superficie de 1.150 m².

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

T I T U L A R I D A D E S

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

PRADO GARCIA LUBEN, MARIA DOLORES [REDACTED] 2543 169 161 1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia. En virtud de Escritura pública con el número 485 de protocolo autorizada por Don José María Sánchez Llorente en León, el día 05/02/90. Inscrito el día 30/03/1990.

FECHA DE FIRMA:
20/05/2021

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en León, ante el Notario Don Julio Fernández-Bravo Francés con protocolo 255, el día 2 de Febrero de 2021, según la Inscripción 2^a, de fecha 4 de Marzo de 2021, al Folio 161, del Libro 169, Tomo 2543 del Archivo.

En cumplimiento del artículo 28.4 de la Ley de Suelo se ha notificado al Ayuntamiento la práctica de la inscripción 2^a de declaración de obra nueva por antigüedad de la edificación descrita, al no haberse acreditado que la obra de la misma se ejecutara con la preceptiva licencia municipal, a fin de que dicho Ayuntamiento haga constar en el Registro la situación urbanística de la finca y la medidas de disciplina que, en su caso, pudiera adoptar, dada la posibilidad de que la obra no se ajuste a la ordenación urbanística.

C A R G A S

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS y/o SUCESIONES Y DONACIONES, como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas por razón de los actos inscritos o anotados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

-NÚMERO DE PETICIÓN: F23CN34Z2-

FINCA REGISTRAL NÚMERO 7222

DE LA SECCIÓN 1.^aB DEL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

-CRU 24014000731284-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO TRES DE LEÓN, LA QUE SUSCRIBE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN -NÚMERO TRES-, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN,

C E R T I F I C O: Que en vista de lo interesado en la solicitud recibida telemáticamente en este Registro el día veintidós del corriente mes de julio a las nueve horas y seis minutos, y presentada dicho día bajo el asiento número 969 del Diario 103., he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad Número Tres de León a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO. INSCRIPCIÓN Y TÍTULO. - Que la finca a que se refiere dicha solicitud electrónica y que más adelante se describe, figura inscrita en este Registro en el tomo 2482 del archivo, libro 124 de la Sección 1.^aB del Ayuntamiento de León, folio 109 vuelto, finca registral número 7222 -antes número 21614 de la Sección 1.^a de León-, CRU 24014000731284-, e inscripción 3.^a, de fecha veintiséis de marzo de dos mil nueve, a favor de la entidad mercantil CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., sociedad constituida de acuerdo con las leyes españolas, con domicilio en [REDACTED] inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 20877, folio 107, hoja M-370082, y con C.I.F. [REDACTED] como titular de la finca por título de aportación efectuada por la compañía mercantil CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., formalizada en escritura otorgada el día uno de enero de dos mil nueve ante el notario de Madrid don José María de Prada Guaita, número 1 de protocolo.

SEGUNDO. DESCRIPCIÓN. - Que la descripción de la finca de que se certifica, tomada de su inscripción 2.^a, es como sigue: "URBANA: Parcela de terreno en término municipal de León, al sitio de "La Huertona" y "Pacedero", procedente de la heredad de "Los Molinos Blancos". Tiene una superficie de TRES MIL OCHOCIENTOS OCIENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, que linda: Norte, finca de la entidad "Alcampo,

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 4380D786B1B5E2358DE2358BD642E8A8660DD024303E8
29/07/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sala de Oficina Principal

NOMBRE:
Agustín Fernández Martínez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

S.A."; Sur, porción afectada por la Actuación Urbanística y que constituye la finca 8 del Polígono "B" Sector Carretera de Madrid; Este, finca segregada; y Oeste, finca de la entidad "Alcampo, S.A." y finca de don Mariano Llamazares. Referencia catastral: 0085006TN9108S0001GH". Dicha finca de que se certifica NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE.

TERCERO. CARGAS Y AFECCIONES. - Que la finca antes descrita y de la cual se certifica **se halla LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES** a la fecha de expedición de la presente.

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente Certificación, antes de la apertura del Diario, que firmo en León.

CLÁUSULA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

FECHA DE FIRMA: 05/12/2025
43800736815E23E538E235BD64E2E8670D0D24238E
29/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Sala de Oficina Principal

NOMBRE:
Agustín Fernández Martínez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA PILAR FERNÁNDEZ ÁLVAREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 3 a día veintitrés de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 224018270E214020

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43800D38E8E5E28E538EDE289BD64E2E8A8660D0D0242638E
25/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Sala de trabajo principal

NOMBRE:
Agustina Fernández Batón



C.S.V.: 224018270E214020

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43A0D748E8E5E23E8E58DE235BD64E5FB86760D0D2438E8
26/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO: Sello del Ayuntamiento Principal
FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 43A0D748E8E5E23E8E58DE235BD64E5FB86760D0D2438E8
26/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nombre: Agustín Fernández Martín
Apellido: Fernández Martín

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



Dº Jesús Mazaira Somoza, en nombre y representación de ABANCA S.A.

HACE CONSTAR

Que la entidad JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR NC 12 01-A, con numero de identificación fiscal , es cliente de este Banco desde 30-09-2021, habiendo registrado en todo momento una operativa correcta sin que se hayan anotado incidencias.

Y para que conste, a petición de la JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR NC 12 01-A, y a efectos de justificar su solvencia para hacer frente a los compromisos previstos en el Proyecto de actuación con urbanización del SECTOR NC12-01, se expide la presente declaración, que no tiene carácter de garantía bancaria sino de simple referencia comercial.

Asimismo, se manifiesta que, en caso de solicitud por parte del cliente de esta entidad JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR NC 12 01-A, ABANCA S.A., considera posible el estudio de la emisión de un aval para hacer frente a los compromisos previstos en dicho proyecto. Y ello para que conste a los efectos oportunos, sin que en ningún caso la emisión del presente documento comporte obligación alguna de concesión de la descrita operación de aval.

Lo anterior, se manifiesta y expide e León, el 20 de junio de 2022



Nombre: Agustín Martínez
Apellido: Martínez

PUESTO DE TRABAJO: Señor de Oficina Principal

FECHA DE FIRMA: 29/02/2025 HASH ID DEL CERTIFICADO: 43A0D748E8E523E58DE239BD64E2F8A86760DD243E8E

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

**SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES
COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE
URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE
REPARCELACIÓN**

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01

FECHA

MAYO, 2024

**CARLOS V. RIVERA BLANCO. ABOGADO
FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO**

Nombre:
Agente de certificación

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 4030D5A82B5C238568E2289BD114E8C764F83
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Subdirector@juntadeleon.es

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.es
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.es

DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN**ÍNDICE****I. MEMORIA.****I.1. OBJETO DE PROYECTO.****I.2. ÁMBITO.****I.2.1. ÁMBITO DEL SECTOR. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL.****I.2.2. ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.****I.2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.****I.2.4. URBANIZADOR.****I.2.5. DESARROLLO URBANÍSTICO.****I.2.5.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.****I.2.5.2. ESTUDIO DE DETALLE.****I.2.5.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.****I.2.5.4. PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN.****I.2.6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ORDENACIÓN.****I.2.7. ESTADO ACTUAL.****I.2.8. CONTENIDO DEL PROYECTO.****I.2.8.1. MEMORIA.****I.2.8.2. RELACIÓN DE TITULARES.****I.2.8.3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS.****I.2.8.4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.****I.2.8.5. LOCALIZACIÓN DE CESIONES.****I.2.8.6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN.****I.2.8.7. TRAMITACIÓN, EFECTOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.****I.2.8.8. PLANOS.**

1.2.9. ANEXOS

- II. RELACIÓN DE TITULARES
 - III. DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
 - IV. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.
 - V. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEON.
 - VI.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.
 - VI.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
 - VII.1 TRAMITACIÓN
 - VII.2. EFECTOS.
 - VII.3. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL, INMATRICULACIÓN Y OPERACIONES PREVIAS.
 - VII.4. ADJUDICACIONES DE PARCELAS RESULTANTES.
- RELACIÓN DE PLANOS.
- ANEXOS.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
08/02/2026 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

NOMBRE: Agente de la administración
Apellido: Agente de la administración

MEMORIA

I.1. OBJETO DEL PROYECTO.

Las presentes DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN, incluidas en el Proyecto de Actuación del Sector NC 12-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León (en adelante PGOU de León), tiene por objeto concretar las parcelas resultantes del proceso de urbanización a los propietarios afectados y las cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento de León, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL), en los artículos 245 a 248 y 253 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL) y en el Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 12-01 (en adelante EL SECTOR), del PGOU de León.

I.2. ÁMBITO.

I.2.1. ÁMBITO DEL SECTOR. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL.

El ámbito de EL SECTOR, afecta a una superficie real de 47.841,94 m², clasificado en el PGOU de León como Suelo Urbano No Consolidado, que es el que recoge en los planos del presente Proyecto de Actuación, siendo su delimitación geográfica la siguiente:

NORTE: Con suelo urbano y Avenida de Europa.

SUR: Con Avenida del Alcalde Miguel Castaño y Avenida de Fernández Ladreda.

ESTE: Con rotonda confluente con las Avenidas de Europa y Fernández Ladreda.

OESTE: Con suelo urbano y Avenida Alcalde Miguel Castaño.

Dicha delimitación constituye a su vez la agrupación instrumental de las fincas de origen de la Unidad de Actuación a la que se refiere el punto VII.3 del presente Proyecto de Reparcelación, y que figura igualmente en el plano R02.

I.2.2. ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.

Este Proyecto se corresponde con el ámbito definido en el Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de León, en el pleno de fecha 29 de abril de 2020, como Suelo Urbano No consolidado Sector NC 12-01, estando pendiente de aprobación definitiva una Modificación del mismo, a la que se adecúa el presente documento, no pudiendo

aprobarse éste hasta que se apruebe definitivamente dicha modificación, sin perjuicio de que ambos instrumentos puedan tramitarse simultáneamente.

I.2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Tal como se establece en el Proyecto de Actuación, el sistema de Actuación elegido para el desarrollo de la presente Unidad de Actuación integrada en el Estudio de Detalle del Sector NC 12-01, del PGOU de León, es el SISTEMA DE COMPENSACION, regulado por los artículos 80 a 82 de la LUCYL y en los artículos 259 a 263 del RUCYL.

I.2.4. URBANIZADOR.

En EL SECTOR objeto de la presente Reparcelación se propone como Urbanizador, a LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, adquiriendo tal condición con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

I.2.5. DESARROLLO URBANÍSTICO.

I.2.5.1. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LEON.

Reunidos los propietarios de EL SECTOR, acuerdan desarrollarlo, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de León, procediendo a la redacción del Proyecto de Actuación, con determinaciones completas de Reparcelación y básicas de urbanización.

I.2.5.2. ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de León, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2020, siendo publicado en el BOCYL número 104 de fecha 29 de mayo de 2020.

No obstante, con fecha 11 de noviembre de 2022, fue presentada, ante el Excmo. Ayuntamiento de León, una modificación puntual del mismo, que se encuentra en fase de tramitación, a la que se adecúa el presente documento, no pudiendo aprobarse éste hasta que se apruebe definitivamente dicha modificación, sin perjuicio de que ambos instrumentos puedan tramitarse simultáneamente.

I.2.5.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Conforme establece el artículo 80.1 de la LUCYL y el artículo 259 del RUCYL, los Estatutos fueron presentados para su aprobación en el Excmo. Ayuntamiento de León, por propietarios que superaron el cincuenta por ciento de los terrenos exigidos.

Estos, los estatutos, fueron aprobados definitivamente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de León, en su sesión celebrada el día 25 de junio de 2021, siendo publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León, en fecha 12 de julio de 2021 (BOCYL número 133).

La Junta de Compensación se constituyó ante el notario de León, D. Jesús Sexmero Cuadrado, el día 19 de agosto de 2021, con el número 1.892 de su Protocolo, junto con la constancia de ratificación firmada, ante el mismo notario, en fecha 24 del mismo mes, con el 3.944 de número de protocolo.

Así mismo, la Junta de Compensación fue inscrita en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, por Resolución de fecha 20 de mayo de 2022.

I.2.5.4. PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN.

Las presentes determinaciones de Reparcelación, son parte integrante del Proyecto de Actuación, presentado en esta misma fecha ante el Excmo. Ayuntamiento de León, para su aprobación, constando en el mismo, las determinaciones básicas de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, será presentado, en su momento, para su aprobación, ante el Excmo. Ayuntamiento de León.

I.2.6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: ORDENACIÓN.

El Estudio de Detalle de EL SECTOR, afecta a una superficie total de suelo de 47.841,94 m², clasificado en el PGOU de León, como Suelo Urbano No Consolidado.

La edificabilidad lucrativa total de EL SECTOR es de 33.489,36 m² totales, con uso residencial de 26.895,25 m², de 6.544,00 m² de dotacional privado y los servicios urbanos de 50,11 m².

Parcelas mínimas para uso residencial: 120 m² y 100 m²

Parcela mínima para equipamiento privado: 1.000 m²

Coeficientes de ponderación:

- Residencial: 1.

- Dotacional: 1.

- Además de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de EL SECTOR – definido en el Estudio de Detalle en una parcela de uso residencial y otros usos compatibles, con una superficie edificable de 3.348,94 m² -, las afecciones, sistema complementario, red viaria y reequipamiento en suelo urbano, y las reservas a favor del Excmo. Ayuntamiento de León, en su totalidad, son las siguientes:

- Espacios libres: 5.077,77 m².
- Viario: 8.518,66 m².
- Sistema general de espacios libres públicos: 7.647,81 m².

I.2.7. ESTADO ACTUAL.

El uso actual del suelo, en su casi totalidad, está constituido por terrenos totalmente improductivos, con la excepción de una parcela destinada a uso recreativo privado, que es tenido en cuenta a efectos de indemnización económica, como se recoge en su correspondiente apartado.

En otra finca existen varias edificaciones, en estado totalmente ruinoso.

I.2.8. CONTENIDO DEL PROYECTO.

Las presentes Determinaciones de Reparcelación se ajustan, en su contenido a las previsiones de la LUCYL y del RUCYL, a las determinaciones del Estudio de Detalle, así como a lo dispuesto en el Capítulo II, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; integrándose la Reparcelación por los siguientes documentos y/o apartados:

- A) Memoria.
- B) Relación de titulares.
- C) Descripción de fincas aportadas.
- D) Descripción de parcelas resultantes.
- E) Localización de cesiones.
- F) Cuenta de liquidación.
- G) Tramitación, efectos y Registro de la Propiedad
- H) Planos.
- I) Anexos.

I.2.8.1. MEMORIA.

La Memoria consta de cuatro apartados, que son:

- Introducción.

Contiene un resumen de las principales cuestiones relativas a EL SECTOR, a su ESTUDIO DE DETALLE y al PROYECTO DE ACTUACIÓN.

- Determinaciones completas sobre Reparcelación.

Contiene las determinaciones completas recogidas en los artículos 244 a 249 del RUCYL, siendo desarrollada y/o completada en los apartados siguientes que componen este Proyecto de Reparcelación.

- Tramitación y efectos.

Contiene distintas fases que debe seguir el Proyecto de Actuación, en cuanto a la Reparcelación, se refiere, hasta su aprobación definitiva, así como los efectos que produce ésta.

- Operaciones registrales que se interesan.

Contiene las principales operaciones registrales que se solicitan al Registro de la Propiedad para la inscripción del presente Proyecto de Actuación con la Reparcelación.

I.2.8.2. RELACIÓN DE TITULARES.

La relación de titulares enumera a los propietarios y titulares de derechos en EL SECTOR, con indicación de todos sus datos personales y domicilios a efectos de notificaciones, al amparo del artículo 73.3.a) de la LUCYL y del artículo 249.1.a) del RUCYL y del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

I.2.8.3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTRADAS.

La descripción de las fincas aportadas o afectadas por el Proyecto de Actuación se hace, al amparo de lo previsto en el artículo 249.1.b) del RUCYL y del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, tanto en función de sus circunstancias fácticas, resultantes de los planos incorporados al presente Proyecto y de la medición real de las fincas, como con remisión a la que figuran en los títulos de propiedad o en el Registro de la Propiedad, con expresión asimismo de sus superficie respectivas, titular, título de adquisición, inscripción registral, cargas y afecciones y observaciones.

I.2.8.4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

La descripción de las parcelas resultantes cumple con lo dispuesto en el artículo 75.3.b) de la LUCYL, en el artículo 249.1.e) del RUCYL y en los artículos 7 y 8 del Real Decreto para la inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, con expresión de su localización, forma, superficie, linderos, propietarios, datos urbanísticos, cargas, cuota de participación, carga de urbanización y observaciones.

I.2.8.5. LOCALIZACIÓN DE CESIONES.

El documento de localización de cesiones, recoge, a modo de esquema, las parcelas objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de León, todo ello en virtud de las determinaciones de planeamiento y de la legislación urbanística vigente, con indicación del número de parcela, su uso, superficie, número de viviendas y edificabilidad en cuanto a la cesión del 10% y con indicación de la denominación y número de parcela, uso y superficie en el resto de cesiones. La definición completa de dichas parcelas objeto de cesión es recogida en el apartado de "Descripción de Parcelas resultantes".

I.2.8.6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN.

La cuenta de la liquidación provisional de la reparcelación recoge la totalidad de los gastos previstos para la gestión urbanística y ejecución material de la urbanización, incluidas las indemnizaciones u otros gastos computables a la urbanización, cumpliendo con las determinaciones establecidas en los artículos 68 y 75.3.c) de la LCUYL y al amparo del artículo 249.2.b) del RUCYL.

La cuenta de liquidación individual de cada propietario recoge tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se le adjudican y las cantidades que le corresponde, en cumplimiento del artículo 249.2.c) del RUCYL.

Las cargas de urbanización establecen, en Euros, el importe atribuido a cada una de las parcelas adjudicadas, en función del aprovechamiento urbanístico, establecidas todas ellas de conformidad con el presupuesto de gastos determinado y de acuerdo con los gastos previstos en el Proyecto de Urbanización, en cumplimiento del artículo 249.1.f) del RUCYL.

I.2.8.7. TRAMITACIÓN, EFECTOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En este apartado, se contempla la tramitación del presente documento, así como sus efectos, tanto en las aprobaciones inicial y definitiva, hasta su inscripción completa en el Registro de la Propiedad.

I.2.8.8. PLANOS.

Se acompañan los planos, que se incorporan al Proyecto y que contienen la definición gráfica de EL SECTOR, en cumplimiento de las determinaciones del artículo 249.2.a) del RUCYL.

I.2.9. ANEXOS.

Como anexos se incluyen la valoración de bienes y derechos de aquellos bienes que se encontraban en EL SECTOR susceptibles de valoración y su pago a los propietarios por ser incompatibles con el planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 246.d) y e) del RUCYL.

Igualmente, se recogen certificaciones de los acuerdos adoptados por la Asamblea general de propietarios relativos a las determinaciones de la reparcelación.

II. RELACIÓN DE TITULARES

II.1.1. PROPIETARIOS.

La titularidad de las fincas incluidas en EL SECTOR, corresponde a sus propietarios que se recogen en el apartado de estas Determinaciones de Reparcelación denominado “Relación de Titulares”.

II.1.2. INTERESADOS.

El artículo 249.1.a) del RUCYL, establece que se consideran interesados en el Proyecto las siguientes personas:

- Los titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la Unidad de Actuación.
- Los titulares de derechos reales o arrendamiento sobre las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

Cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimos.

De acuerdo con las determinaciones citadas, se consideran únicos interesados los propietarios que se recogen en el apartado de este Proyecto de Reparcelación denominado “Relación de titulares”.

Además, el Excmo. Ayuntamiento de León resultaría adjudicatario, en virtud de cesión libre y gratuita del 10% de los derechos sobre el aprovechamiento total de EL SECTOR.

III. DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

III.1. FINCAS APORTADAS.

El artículo 246 a) del RUCYL dispone que los derechos de los propietarios afectados son proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en la Unidad de Actuación.

El artículo 8.1. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, para la inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 246.b) del RUCYL establecen que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos, siendo este el criterio tenido en cuenta en las presentes determinaciones de Reparcelación.

En aplicación de los criterios expuestos, la superficie de cada una de las fincas afectas definidas gráficamente en los planos, según medición actualizada, con expresión del número de parcela, titular, superficie de finca aportada, porcentaje de propiedad sobre la finca aportada y porcentaje en relación al Sector, así como la determinación de las cuotas de propiedad dentro de EL SECTOR de cada propietario, se recoge en el cuadro número I, que se incluye al final de este apartado, habiéndose procedido previamente a la agrupación de las fincas aportadas por el titular o grupos familiares de propiedad, recogen la cuota de propiedad sobre la finca aportada y la cuota de participación total en la Unidad de actuación, numeración de fincas aportadas que, en lo sucesivo y en este Proyecto de Actuación será el seguido en todo momento.

Se agrupa al final del apartado como Cuadro número I “RELACIÓN DE TITULARES Y COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN. RELACIÓN DE BIENES INDEMIZABLES”.

III.2. INDEMHNIZACIONES.

Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados. Igualmente, tienen derecho a ser indemnizados los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 246, letras c), d) y e) del RUCYL.

Las indemnizaciones que correspondan a los titulares por suelos existentes, cargas y otros gastos incompatibles con el planeamiento, tendrán la consideración de gastos de urbanización y, son las que constan en el Cuadro número I ya citado, en el que se relaciona el número de finca, el titular y la Indemnización estimada. Se acompaña como Anexo, al final, el cuadro de valoraciones de los bienes indemnizables.

Los criterios de valoración tenidos en cuenta son los establecidos en el artículo 246 del RUCYL y que figuran en el Estudio técnico que se acompaña como Anexo I, citado.

III.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

El artículo 247 del RUCYL determina que la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo con las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado.

a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

En el presente caso, la ponencia de valores a la que se hace referencia en el apartado a) data de 1995, siendo anterior al vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, no recogiendo las determinaciones urbanísticas vigentes, aspecto fundamental en la valoración de las parcelas resultantes. El criterio de considerar las condiciones urbanísticas queda recogido en el artículo 67.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Norma 7 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, es decir, ni siquiera teniendo en cuenta la normativa reguladora de las valoraciones catastrales, tanto anterior a la indicada ponencia de 1995, como posterior a la misma, resulta viable la aplicación de lo indicado en el apartado anterior.

A la vista de ello, se ha utilizado los valores de repercusión obtenidos por el método residual, teniendo en cuenta que los coeficientes de ponderación de los distintos usos son iguales a la unidad, resultando un valor de 95 euros por metro cuadrado, que se aplica a la edificabilidad en cada uso.

De acuerdo con lo expuesto, se indica a continuación la valoración de las parcelas resultantes, siendo nulo el valor de aquéllas que carecen de aprovechamiento.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Selcción@aytoleon.es

NOMBRE: Agente de Urbanismo del Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

30D748D6E421E38EE859FD46A8FCDD3FA0951

APROBADO-J.G.L.
Fecha: 05/12/2025 **LA SECRETARIA**

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Sello de León

PARCELA RESULTANTE	ZONA	SUPERFICIE DE LA PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE Y OTROS USOS (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ²)	EDIFICABILIDAD EQUIP. PRIVADO (m ²)	EDIFICABILIDAD SERV. URB. (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. DE POND. DEL APROV.	APROVECHA-MIENTO RESULTANTE m ² p	VALOR DELA PARCELA URBANIZADA (€)
RPC-1		1.187,46	1.312,95	3.938,86	5.251,81			5.251,81	1.000000	5.251,81	498.922,42
RPC-2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	1.187,47	1.312,95	3.938,86	5.251,81			5.251,81	1.000000	5.251,81	498.922,42
RPC-3		1.187,46	1.312,95	3.938,86	5.251,81			5.251,81	1.000000	5.251,81	498.922,42
RPC-4		1.187,47	1.312,95	3.938,86	5.251,81			5.251,81	1.000000	5.251,81	498.922,42
RPA1-1		556,25	279,27	837,80	1.117,07			1.117,07	1.000000	1.117,07	106.121,73
RPA1-2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	438,12	249,06	747,19	996,26			996,26	1.000000	996,26	94.644,52
RPA1-3		147,01	106,43	319,29	425,73			425,73	1.000000	425,73	40.443,98
RPA2		839,24	837,23	2.511,70	3.348,94			3.348,94	1.000000	3.348,94	318.148,95
EQA-1	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	8.112,36			3.238,41			3.238,41	1.000000	3.238,41	307.648,95
EQA-2		6.568,94			2.599,94			2.599,94	1.000000	2.599,94	246.994,22
EQA-3		1.774,44			705,65			705,65	1.000000	705,65	67.036,83
DEL-1	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94			3.238,41			3.238,41	1.000000	3.238,41	307.648,95
DEL-2	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.894,06			2.599,94			2.599,94	1.000000	2.599,94	246.994,22
DEL-3		2.055,95			705,65			705,65	1.000000	705,65	67.036,83

Carlos V. Rivera Blanco - Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto

Página 13

NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: 03/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 3A05682EEF5338655D2673D617FBF9600DD2E3AE

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PARCELA RESULTANTE	ZONA	SUPERFICIE DE LA PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. LIBRE Y OTROS USOS (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ²)	EDIFICABILIDAD EQUIP. PRIVADO (m ²)	EDIFICABILIDAD SERV. URB. (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. DE POND. DEL APROV.	APROVECHAMIENTO RESULTANTE m ² p	VALOR DE LA PARCELA URBANIZADA (€)
DSU	SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS	62,64							50,11	50,11	1.000000
DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	8.518,66									
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.647,81									
SECTOR	47.841,94	6.723,81	20.171,44	26.895,25	6.544,00	50,11	33.489,36	33.489,36	50,11	33.489,36	3.181.489,52

Nota: En la parcela RPA-2, la "edificabilidad residencial viv. libre y otros usos" se destinará exclusivamente para vivienda de protección pública o fines de interés social por tratarse de bienes susceptibles de integrarse en el patrimonio público de suelo.

IV. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

IV.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

El artículo 248 del RUCYL determina que la adjudicación de las parcelas resultantes de la repartición o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes, atendiendo a las siguientes reglas:

- Debe ser objeto de adjudicación toda superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.
- Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponden en proporción a sus derechos.
- Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por 100 de la superficie de las fincas de origen esté reservado para dotaciones urbanísticas.
- No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.
- Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deberán satisfacerse mediante adjudicación en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procederá la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por 100 de la parcela mínima edificable.
- Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d) del RUCYL, deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

IV.2. CONSIDERACIONES PARTICULARES.

El artículo 246 del RUCYL, dispone que para la definición, valoración y adjudicación de las parcelas resultantes se aplicará, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrario a la Ley o al planeamiento ni occasionen perjuicio al interés público o a tercero.

El artículo 262 del aludido texto reglamentario, establece:

"En el sistema de compensación el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. No obstante, por acuerdo unánime de la Junta de Compensación, o bien por acuerdo del Ayuntamiento adoptado a instancia del propietario o propietarios a los

que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la unidad, las reglas establecidas en los artículos 246 a 248 pueden sustituirse por otras diferentes”.

En función de las anteriores prescripciones normativas y en desarrollo asimismo de las determinaciones del PGOU de León y del Estudio de Detalle, se acordó, en virtud de lo establecido en el artículo 262 del RUCYL, mantener una idéntica ponderación en cuanto a todos los conceptos por no influir decisivamente, en las valoraciones de las parcelas y seguirse, en lo posible el criterio de la adjudicación más próxima al de las fincas primitivas aportadas.

De esta forma, pues, la totalidad de las parcelas lucrativas –resultantes de la parcelación practicada en el presente Proyecto de Actuación con Reparcelación, en base a los derechos ostentados por los propietarios afectados y ajustadas a las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente- son asignados a los titulares integrados en la Junta de Compensación, sin ninguna excepción, es decir, con igual criterio a las parcelas que el Proyecto contempla como de cesión al Ayuntamiento de León, del 10% del aprovechamiento medio.

En cuanto a la determinación de las parcelas mínimas, éstas, están fijadas en el Estudio de Detalle, estableciéndose en 120 m² para la zona RPC y 100 m² para la zona RPA, y de 1.000 m² para el equipamiento privado.

No existe ninguna parcela por debajo del mínimo exigible para poder ir a compensación a metálico, por lo que en este apartado será 0€.

En cuanto a los criterios de adjudicación se han observado las previsiones reglamentarias establecidas en los artículos 240 a 249 del RUCYL, practicándose las adjudicaciones en el lugar más próximo posible al de las fincas de origen –con excepción de ciertos casos de los supuestos contemplados en el artículo 248.c) del precitado reglamento- y, evitándose asimismo en lo posible, las situaciones de proindiviso de acuerdo con las cuantía de los derechos de los afectados, siendo las parcelas y titulares con sus cuotas porcentuales, son las que constan en el Cuadro número II que se adjunta al final de este apartado.

IV.3. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Tal como se establece en el Proyecto de Actuación, la Unidad tiene una edificabilidad neta total de 33.489,36 m².

En desarrollo de las previsiones del PGOU de León, así como del Estudio de Detalle, y por acuerdo unánime de los propietarios, a la citada edificabilidad, le es de aplicación un coeficiente de uso de 1 sobre 1, según acuerdo de la Asamblea General de Propietarios del día 28 de agosto de 2020, cuya certificación se acompaña como Anexo II.

Por ello, la determinación establecida en los artículos 244 a 249, en relación con el artículo 262 del RUCYL se encuentra cumplida en toda su intensidad, al estar ya reconvertidos

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE FECHA: 05/12/2025 SECTOR: LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01
CSV: 45071DD0C2B86ABC7E1E8C764FB3 Documento firmado digitalmente

todos los coeficientes a la base 1 del total se la unidad, tanto residencial como comercial o equipamiento privado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de LUCYL y en el artículo 46 del RUCYL, el Ayuntamiento de León ha de ser adjudicatario del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad, en concepto de cesión libre y gratuita; concretándose en consecuencia en 3.348,94 m² edificables.

El aprovechamiento lucrativo residual objeto de asignación a los propietarios integrados en la Junta de Compensación, una vez descontados 3.348,94 m² edificables de adjudicación al Ayuntamiento de León como cesión del 10% será de 30.140,42 m².

De acuerdo con lo establecido en el Estudio de Detalle, especialmente en los artículos 32, 49, 68 y 99 de la Normativa Urbanística, teniendo en cuenta que la parcela RPA2 se adjudica al Ayuntamiento, incluyendo en ella el 10% de aprovechamiento del sector de cesión obligatoria y gratuita al mismo, resulta lo siguiente:

ZONA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA	ÁREA	SUP. DEL ÁREA (m ²)	VIV. LIBRE Y OTROS USOS EDIFIC. DEL ÁREA (m ²)	VIV. PROT. PUB. EDIFIC. DEL ÁREA (m ²)	EDIFIC. RESID. TOTAL DEL ÁREA (m ²)	EDIFIC. EQUIP. PRIVADO (m ²)	EDIFIC. EN SERV. URBANOS (m ²)	EDIFIC. TOTAL DEL ÁREA (m ²)
RPC	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	RPC	4.749,86	5.251,81	15.755,44	21.007,26			21.007,26
RPA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	RPA1	1.141,38	634,76	1.904,29	2.539,06			2.539,06
		RPA2	839,24	837,23	2.511,70	3.348,94			3.348,94
EQA	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	EQA	16.455,64				6.544,00		6.544,00
DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DEQ	3.348,94						
DEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	DEL-1	1.894,06						
		DEL-2	2.055,95						
		DEL-3	1.127,76						
DSU	SERVICIOS URBANOS	DSU	62,64					50,11	50,11
DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	DRV	8.518,66						
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	SG-EL	7.647,81						
	SECTOR		47.841,94	6.723,81	20.171,44	26.895,25	6.544,00	50,11	33.489,36

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 HASHI DIEL CERTIFICADO: 4300DBF6E5B28E568EB28D98D674E800D8200E1
Yo Seguro de Verificación: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Sello digital del Ayuntamiento

MEMBRE:
Agente en el terreno

De conformidad con los criterios establecidos por la propiedad, la zona RPC ha de dividirse en cuatro parcelas con la misma edificabilidad y superficie, en este último caso con objeto de igualar el aprovechamiento de las plantas baja y sótano especialmente a efectos de situación de las plazas de aparcamiento. Dado que las alturas previstas para las edificaciones son distintas, variando entre cinco y diez plantas y que la edificación en altura ha de incluirse en una banda con fondos máximos de 12 metros y 15 metros, medidos desde la alineación oficial, resulta que el criterio indicado de igualdad de superficie y edificabilidad entre parcelas conduce a que algunas resulten con formas irregulares. Se ha comprobado que en el supuesto concreto de las áreas en las que se sitúan los bloques, de diez plantas, una regularización de las divisiones llevaría a parcelas de escasa superficie en las que no sería viable ubicar adecuadamente las plazas de aparcamiento. En todo caso, se ha comprobado que la división que figura en éste proyecto permite un correcto aprovechamiento para la situación de las mismas, especialmente en lo que se refiere al sótano. Ello conduce a la posibilidad de creación de un patio mancomunado, solución legalmente viable y prevista en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Las edificabilidades en vivienda libre y otros usos y vivienda con algún tipo de protección pública previstas en el Estudio de Detalle para cada zona se reparten proporcionalmente entre todas las parcelas en función de los derechos correspondientes de los adjudicatarios. Ha de tenerse en cuenta que en una misma parcela y en un mismo edificio pueden integrarse ambas clases de vivienda. En todo caso, los propietarios pueden, si lo estiman conveniente, efectuar las parcelaciones procedentes para independizarlas. En el supuesto de la parcela RPA2, correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, se ha seguido el mismo criterio en base a un principio de equidistribución. Ha de tenerse en cuenta que si este pretendiese destinar toda la edificabilidad a viviendas de protección pública ello resulta totalmente viable de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Normativa urbanística del Estudio de Detalle.

Estos son los criterios tenidos en cuenta para la redacción del Cuadro II, que se incluye al final de este capítulo.

V. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEON

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la LUCYL y en el artículo 46 del RUCYL, el Excmo. Ayuntamiento de León ha de resultar adjudicatario del 10% del aprovechamiento medio del Sector, en concepto de cesión libre y gratuita; concretándose en consecuencia en 3.348,94 m² edificables.

Igualmente, el Excmo. Ayuntamiento de León, resulta adjudicatario de las parcelas destinadas a equipamiento público, zona verde pública y red viaria, todo ello de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente, en concepto de cesión gratuita y libre de cargas.

Las parcelas objeto de cesión gratuita y obligatoria son las que se concretan en el cuadro que se recoge a continuación:

PARCELA RESULTANTE	ZONA	SUPERFICIE DE LA PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. LIBRE Y OTROS USOS (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ²)	Nº MÁX. DE VIVIENDAS	% DE PARTICIPACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RPA2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	839,24	837,23	2.511,70	3.348,94	31	10,000000

En la parcela RPA-2, la “edificabilidad residencial viv. libre y otros usos” se destinará exclusivamente para vivienda de protección pública o fines de interés social por tratarse de bienes susceptibles de integrarse en el patrimonio público de suelo.

PARCELA RESULTANTE	ZONA	SUPERFICIE DE LA PARCELA (m ²)
DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94
DEL-1		1.894,06
DEL-2	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.055,95
DEL-3		1.127,76
DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	8.518,66
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.647,81

CUADRO RESUMEN

Al final se recoge como cuadro II, resumen de las parcelas resultantes de la reparcelación agrupadas por usos.

VI.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.

El artículo 81.3 de la LUCYL establece que “... La constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan ...”.

La necesidad de determinar la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas obliga a establecer un cálculo del coste total de la Actuación Urbanística, teniendo en cuenta las previsiones relativas a las obras de urbanización, honorarios profesionales, indemnización económicas por demolición de construcciones y otros elementos y extinción de derechos incompatibles con el planeamiento, y además gastos inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, para el logro de sus objetivos y de la promoción de la Actuación Urbanística, en cumplimiento del artículo 68 de la LUCYL y del artículo 249.2.b) del RUCYL.

La gestión integral del sector y las obras de urbanización de la Unidad, según presupuesto que obra en el Proyecto de Actuación, ascienden a la cantidad total de 1.536.937,69 euros, incluidas las indemnizaciones por bienes incompatibles con el planeamiento, siendo ésta la carga financiera total de la Unidad de Actuación.

El importe total antes indicado se ha de distribuir, entre los propietarios afectados en función del aprovechamiento urbanístico de las parcelas de que resultan adjudicatarios, resultando en principio la siguiente carga económica.

VI.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación provisional recoge la cuota y el importe que se atribuye a cada una de las parcelas resultantes de la parcelación que tiene carácter de provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación, de acuerdo con el artículo 249.1.f) del RUCYL.

Dicha cuota o importe se obtiene a partir de los de gestión y urbanización fijados en el apartado anterior, de acuerdo con el artículo 249.2.b) del RUCYL.

La parcela resultante DSU, destinada a servicios urbanos, se deja libre de cargas, asumiendo la que pudiera corresponderles el resto de las parcelas resultantes.

Al final de este apartado, se acompaña como Cuadro III, tanto la liquidación individual provisional como la de las parcelas.

VII.1. TRAMITACIÓN.

VII.1.1. APROBACIÓN INICIAL.

Presentado el Proyecto de Actuación, con Reparcelación y Determinaciones Básicas de Urbanización, ante el Excmo. Ayuntamiento de León, le corresponde a éste comprobar que reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial y dar audiencia a los propietarios por plazo de un mes, de acuerdo con el artículo 253.4.b) del RUCYL.

Dicho acuerdo de aprobación inicial debe de publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN (BOCYL) y notificarse a los propietarios y titulares que consten en el Registro de la Propiedad y, de no estar inscritas las fincas, a los que consten en el catastro.

El Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la audiencia pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434 del RUCYL.

Todo ello, según lo dispuesto en el artículo 76.3^{a)} y c) de la LUCYL y 251.3.a) y b) del RUCYL.

VII.1.2. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Como regla general, concluida la información pública, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del Proyecto. Este acuerdo debe publicarse en el BOLETIN OFICIAL DE CASTILLA Y LEON (BOCYL) y notificarse a los propietarios e interesados que consten en el Registro de la Propiedad y, en el supuesto de fincas no inscritas, en el Catastro, y a quienes hayan presentado alegaciones.

El Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente.

Todo ello, según lo dispuesto en el artículo 76.3.b) y c) de la LUCYL y 251.3.d) y e) del RUCYL.

No obstante, el artículo 253.4.a) del RUCYL, prevé la posibilidad de qué si durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones, ni se han formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo puede entenderse definitivamente aprobado, sin necesidad de resolución expresa.

VII.1.3. REMISIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Una vez obtenida la aprobación definitiva del Proyecto por la Administración actuante, se procederá a otorgar escritura pública o emitir Certificación del acuerdo aprobado por el Ayuntamiento en vía administrativa, expedida por su Secretario, y conforme determinan el artículo 76.13.d. de la LUCYL, el artículo 252.2. del RUCYL y el artículo 2º y concordantes del Real Decreto sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, se presentará en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

VII.2. EFECTOS.

VII.2.1. DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO.

Conforme al artículo 251.3.c) del RUCYL, el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Actuación con Determinaciones completas sobre Reparcelación puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas, recogidas en el ámbito de la Unidad de Actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

VII.2.2. DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO.

Conforme al artículo 77 de la LUCYL y al artículo 252 del RUCYL, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación implica:

- Transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, en su caso.

- Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.

- Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tiene carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.

Se solicita expresamente la cancelación.

- Afección de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.

- Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

- Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable a los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.

- Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a tercero.

VII.3. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL, INMATRICULACIÓN Y OPERACIONES PREVIAS.

Se solicita de la Registradora de la Propiedad:

- La agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la Unidad de Actuación, conforme establece el número 5 del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, con la descripción contenida en esta Memoria, en su punto I.2.1, así como en el plano R02.

- Por ello, al objeto de traslado de las cargas de las fincas de origen a las parcelas de resultado se hará por mención general a las que corresponda.

- La constancia de la superficie real de las fincas aportadas, incluidas en este Proyecto de Reparcelación que recoge las determinaciones completas sobre reparcelación, tanto por defecto, como por exceso de cabida, conforme a lo determinado en los artículos 7 y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ya citado.

- La inmatriculación de fincas que careciesen de inscripción, conforme establece el artículo 7 del Real Decreto ya citado.

VII.4. ADJUDICACIONES DE PARCELAS RESULTANTES.

Se solicita, igualmente, de la Sra. Registradora de la Propiedad, la inscripción de las fincas resultantes:

- a) Al Ayuntamiento de León, las derivadas de cesión libre, gratuita y obligatoria en cumplimiento de la legislación vigente, libres de cargas y debidamente urbanizadas.
- b) Al resto de propietarios, las parcelas asignadas a los mismos en este Proyecto de Reparcelación.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcde@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nombre: Carlos V. Rivera Blanco - Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto
Apellido: Aguantar en el documento
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

RELACIÓN DE TITULARES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcdeayoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: FECHA DE FIRMA:
Agente de la Secretaría del Ayuntamiento de León 08/02/2026

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede/ayoleon.es

INTRODUCCIÓN

De conformidad con el artículo 75 de la LUCYL, con el artículo 249.1.a) del RUCYL y el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística, se expresan a continuación los datos correspondientes a los propietarios y titulares de derechos afectados por la Actuación Urbanística, con indicación del número de finca aportada, su nombre y apellidos o razón social y domicilio.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcde@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Carlos V. Rivera Blanco - Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto
Apellido: Agente de la Secretaría de la Junta
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

A) PROPIETARIOS**FINCAS 1/2/3:**

ROSA MARIA CASTRO MARTINEZ.

DNI. Número [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA DEL CARMEN CASTRO MARTINEZ.

DNI. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA ASUNCION CASTRO MARTINEZ.

DNI. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA JACQUELINE CASTRO MARTINEZ.

DNI. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FINCAS 4:

FRANCISCO FERNANDEZ CALVO y su esposa MARIA MERCEDES RIERA CARLO.

DDNNI. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ambos titulares registrales han fallecido, en fechas 12.02.1991 y 22.05.2021, habiendo otorgado testamento, a favor de:

CARLOS FERNÁNDEZ CALVO RIERA.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FRANCISCO IGNACIO CALVO RIERA.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA MERCEDES CALVO RIERA

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA ELENA CALVO RIERA

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

JORGE CALVO RIERA

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DAVID CALVO RIERA

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SERGIO CALVO RIERA

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Se ADVIERTE a D. Carlos Fernández Calvo Riera, D^a M^a Mercedes, D^a M^a Elena, D. Jorge, D. David y D. Sergio Calvo Riera, en su condición de herederos de D. Francisco Calvo Fernández y D^a M^a Mercedes Riera Carlo, titulares de 9/24 de la finca de origen nº 4, que la finca de resultado se adjudicará a los titulares registrales de la finca de origen, constando en el proyecto que el expediente se ha entendido con persona distinta.

FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ.

CIF [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MARIA ROSA HUARTE ZULAICA.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ÁLVARO SEXMILO HUARTE.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VERONICA SEXMILO HUARTE.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Luis SEXMILO HUARTE.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARLOS SEXMILÓ HUARTE.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FINCA 5:

MARIA DOLORES MILAGROSA PRADO GARCIA LUBEN.

DNI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FINCA 6:

CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.

CIF [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B) APODERAMIENTOS.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sede@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

FINCA 4:

MARIA ELENA CALVO RIERA, mayor de edad, vecina de [REDACTED]
[REDACTED] con domicilio en [REDACTED] y DNI [REDACTED]
[REDACTED], según poder otorgado en [REDACTED] el
día 6 de noviembre de 2022, ante Don Miguel Ángel Vecino Quintana,
Consejero de Embajada, con destino en la de España, en [REDACTED],
ejerciendo funciones notariales en esta residencia y su distrito,
número 25 de protocolo, otorgado a favor de D. CARLOS FERNÁNDEZ
CALVO RIERA.

FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ, con CIF [REDACTED],
estará representada por el Rector Magnífico de la Universidad de
León, D. FRANCISCO GARCIA MARIN, según Acta de toma de
posesión de fecha 9 de septiembre de 2017.

MARIA ROSA HUARTE ZULAICA, mayor de edad, vecina de [REDACTED]
[REDACTED], con DNI [REDACTED], y D. ALVARO SEXMILO HUARTE, mayor de edad, vecino
de [REDACTED]
[REDACTED] con DNI [REDACTED], en virtud del poder otorgado en [REDACTED]
[REDACTED], el día 15 de diciembre de 2011, ante el notario D
Juan Acero Simón, número 2401 de protocolo, ambos poderes a favor
de CARLOS SEXMILO HUARTE.

FINCA 5:

MARIA DOLORES PRADO GARCIA-LUBEN, mayor de edad,
vecina de [REDACTED] con DNI [REDACTED]
[REDACTED], en virtud de poder otorgado en León, ante D. Julio
Fernández-Bravo Francés, el día 13 de mayo de 1921, con el número
de protocolo 1.503, a favor de Dª MARIA PILAR PEREZ PEREZ, con
DNI [REDACTED] y a D. JUAN JOSE GONZÁLEZ HERRERO, con DNI
[REDACTED], solidariamente.

FINCA 6:

CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., entidad mercantil con CIF [REDACTED] y domicilio en [REDACTED]
[REDACTED], según poder otorgado en Madrid ante D José María Prada Guaita, el día 27 de julio de 2021, facultando a Dª MARIA BLANCA PEREDA MARTINEZ, mayor de edad con DNI [REDACTED] y a D. ALBERTO LARROSA LEMA, mayor de edad, con DNI [REDACTED] con el mismo domicilio que la mercantil.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la entidad del acuerdo

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

FINCAS APORTADAS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
SedeAyto@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.3.a) de la LUCYL, en el artículo 249.1.b) de la RUCYL y en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se describen a continuación las fincas afectada por la Actuación Urbanística, con expresión de número de parcela, situación, forma y linderos, superficie, descripción registral en su caso, titular, título de adquisición, datos de inscripción en el Registro de la propiedad, cargas y afecciones y observaciones.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DE FIRMA: FECHA DE FIRMA:
Sedcde@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León

PARCELAS APORTADAS 1, 2 y 3

REFERENCIA CATASTRAL: 0085003TN9108N0001AI

DESCRIPCIÓN REAL:

TERRENO en término de León, en el Sector de Suelo Urbano No consolidado, denominado NC 12-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma irregular que linda: al Norte, con Suelo urbano y Avenida de Europa; al Sur, con parcelas número 4 y 5, de esta Unidad de Actuación, propiedad de Dª María Mercedes Riera Carlo y otros, con la número 6, también de esta Unidad de Actuación, propiedad de Dª María Dolores Milagrosa del Camino Prado García-Lubén, y Avenida de Fernández Ladreda; al Este, con parcela número 6 de esta Unidad de Actuación, propiedad de Carrefour Property España, S.L. y Avenida Fernández Ladreda; y al Oeste, con suelo urbano y parcelas número 4 y 5, de esta unidad de Actuación.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Lo conforman tres fincas registrales, que son:

1. "RUSTICA: Prado en término de León, llamado "Las Labiadas". Linda; Este y Sur, con el prado de herederos de don César y don Máximo Gómez Barthe; Oeste, herederos de Pascual y Cristóbal Pallarés; y Norte, Calleja servidora que antes iba a los Molinos Blancos. Ocupa todo él una superficie de seis mil quinientos ochenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, después de haber sido cedida parte de su superficie para la ejecución de la ronda Este de León".

2. "RUSTICA: Prado en término de León, llamado "EL PICÓN", procedente de la heredad de "Los Gatos", que linda; Oriente o Este, tierra La Huertona que atraviesa el Reguero Grande y forma parte de la finca de donde procede la que se describe; Mediodía o Sur y Poniente u Oeste, pradera de herederos de Pascual y Cristóbal Pallarés, finca a que perteneció la que se está deslindando, y además por el Sur con porciones afectadas por la Actuación Urbanística; y

Norte, Pascual y Cristóbal Pallarés, la expresada originaria finca y calleja servidora que iba a los Molinos Blancos. Tiene una superficie de DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y TRECE DECIMETROS CUADRADOS".

3. "RUSTICA: Finca en término de León, al sitio "EL PAJAR", pago de "Las Labiadas, San Lázaro y la Marandina". Mide DOS HECTÁREAS, OCENTA Y SIETE ÁREAS, CUARENTA Y TRES CENTIÁREAS Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Destinado a labrantío y pradería. Linda: Norte, Calle de La Horca y Antonio Vázquez Fernández; Sur, Calleja de Marifalcón o Farifalcón; Este, Calleja de La Hora, Catalina Fernández Llamazares y terreno común; y al Oeste, herederos de José María Lázaro, los de Zoa Revuelta y Cipriano García Lubén y con parcela segregada de la que se describe y vendida a la sociedad "Constructora Leonesa, SA".

SUPERFICIE: 42.683,03 m².

PROPIETARIOS:

ROSA MARIA CASTRO MARTINEZ.

MARIA DEL CARMEN CASTRO MARTINEZ.

MARIA ASUNCION CASTRO MARTINEZ.

MARIA JACQUELINE CASTRO MARTINEZ.

TÍTULO:

Les corresponde en cuanto a una cuarta parte indivisa en plena propiedad a cada una de ellas, en virtud de adjudicación parcial de herencia, formalizada en escritura pública, ante el notario de San Andrés del Rabanedo (León), D. Agustín Cabrera Blanco, el día 16 de noviembre de 2021, con el número 1.559 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN:

1. Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2474, Folio 76, Libro 118, Inscripción 10, Finca 3758.

2. Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2488, Folio 214, Libro 129, Inscripción 10, Finca 549.

3. Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2476, Folio 75, Libro 119, Inscripción 8, Finca 547.

CARGAS:

Está libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

OBSERVACIONES:

En la actualidad es una única finca real, sin límite alguno con el resto de fincas registrales.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

PARCELA APORTADA 4

REFERENCIA CATASTRAL: 0085004TN9108N0001BI

0085009TN8198N0001LO

DESCRIPCIÓN REAL:

TERRENO en término de León, en el Sector de Suelo Urbano No consolidado, denominado NC 12-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma rectangular irregular que linda: al Norte, con Suelo urbano y con parcelas números 1, 2 y 3, de esta Unidad de Actuación, propiedad de las hermanas Castro Martínez; al Sur, con Avenida Alcalde Miguel Castaño y con parcela número 6, de esta Unidad de Actuación, propiedad de Dª María Dolores Milagrosa del Camino Prado García Lubén; al Este con la citada parcela número 6; y al Oeste, con suelo urbano y Avda. del Miguel Castaño.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Las dos referencias/fincas catastrales conforman una única parcela registral, con el siguiente tenor:

"URBANA: HUERTA en término de León a la avenida de Madrid, al paraje denominado SAN LÁZARO, que linda al sur con finca de doña María Lubén, norte con Granja Victoria, al este con Granja Victoria, y por el oeste o frente con dicha carretera o avenida de Madrid. Ocupa DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS según medición pericial practicada, comprendidos los muros". Dentro de su perímetro se hallan las siguientes edificaciones; UNA CASA de recreo e invernadero de flores con una superficie cubierta de CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, y otra CASA de planta baja destinada a labranza con una superficie de CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, quedando el resto de la superficie de la finca destinada a jardín y huerta. La pared o tapia que separa esta finca de la de doña María Lubén es medianera".

SUPERFICIE: 2.269,69 m².

PROPIETARIOS:

Como titulares registrales figuran Francisco FERNÁNDEZ CALVO y su esposa María Mercedes RIERA CALO, ambos fallecidos y con testamento otorgado a favor de sus siete hijos, llamados CARLOS FERNÁNDEZ CALVO RIERA, FRANCISCO IGNACIO, MARIA MERCEDES, ELENA, JORGE, DAVID y SERGIO CALVO RIERA.

FUNDACIÓN CAROLINA RODRIGUEZ

MARIA ROSA HUARTE ZULAICA
ALVARO SEXMILO HUARTE
VERONICA SEXMILO HUARTE
LUIS SEXMILO HUARTE
CARLOS SEXMILO HUARTE

TÍTULO:

Les corresponde a Francisco FERNÁNDEZ CALVO y su esposa María Mercedes RIERA CALO, el pleno dominio de 1/4 parte indivisa, con carácter ganancial, por título de compraventa y el pleno dominio de 1/8 parte indivisa, igualmente con carácter ganancial y por título de compraventa (No se tiene constancia de la reanudación del trato sucesivo).

Le corresponde a la FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ, el pleno dominio de 1/4 parte indivisa por título de herencia de Don Mariano Rodríguez según la escritura pública de herencia otorgada en León, el día 11 de octubre de 1990, ante su entonces notario Don Julio Antonio García Merino, con número 2.547 de protocolo.

Le corresponde a María HUARTE ZULAICA, la mitad del pleno dominio de 9/24 avas partes indivisas por carácter privativo por título de adjudicación de gananciales, y el usufructo vitalicio de la mitad de

9/24 avas partes, con carácter privativo, por título de herencia. Les corresponde a los hermanos SEXMILO HUARTE, Alvaro, Verónica, Luis y Carlos, a cada uno de ellos, 1/8 de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas con carácter privativo por título de herencia.

INSCRIPCIÓN:

Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 628, Folio 89, Libro 45, Finca 524, Inscripción 7^a.

CARGAS:

Está libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

OBSERVACIONES:

La presente finca consta de dos fincas catastrales independientes, la primera de 138,12 m² y la segunda con 2.085,35 m².

Se ADVIERTE a D. Carlos Fernández Calvo Riera, D^a M^a Mercedes, D^a M^a Elena, D. Jorge, D. David y D. Sergio Calvo Riera, en su condición de herederos de D. Francisco Calvo Fernández y D^a M^a Mercedes Riera Carlo, titulares de 9/24 de la finca de origen nº 4, que la finca de resultado se adjudicará a los titulares registrales de la finca de origen, constando en el proyecto que el expediente se ha entendido con persona distinta.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Salvador@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Agente de la administración
Apellido: Agente de la administración

FINCA APORTEADA 5**REFERENCIA CATASTRAL:** 0085005TN9108N0001YI**DESCRIPCIÓN REAL:**

TERRENO en término de León, en el Sector de Suelo Urbano No consolidado, denominado NC 12-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma triangulo irregular que linda: al Norte, con parcelas números 1, 2 y 3, de esta Unidad de Actuación, propiedad de las hermanas Castro Martínez; al Sur y Este, con Avenida Alcalde Miguel Castaño; y al Oeste, con parcelas número 4 y 5, propiedad de Dña Mª Mercedes Riera Carlo.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

La descripción registral, es la siguiente:

5. "URBANA: Solar, en término de León, a la Carretera de Puente Castro y sitio denominado "San Lázaro", hoy avenida de Madrid número ciento y nueva. Linda: Sur, con la porción afectada por la Actuación Urbanística y que constituye la finca 1 del Polígono "B" Sector Carretera Madrid; Este, Granja Victoria; Oeste o frente, avenida de su situación; y norte, señora de Don Lázaro Crespo. Tiene una superficie de 1.150 m²".

SUPERFICIE: 2.024,22 m².**PROPIETARIO:****MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA-LUBEN.**

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

TÍTULO:

Le corresponde, con carácter privativo, por herencia de Doña María Dolores del Camino García-Lubén Hurtado, según documento suscrito el día 22 de mayo de 1975, como heredera única y liquidado del Impuesto de Sucesiones con fecha 15 de enero de 1976.

INSCRIPCIÓN:

Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2543, Folio 161, Libro 169, Finca 8719, Inscripción 1^a.

CARGAS:

Está libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

OBSERVACIONES:

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedelectron@igualdade 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración
Agente de la administración

FINCA APORTADA 6

REFERENCIA CATASTRAL: 0085006TN9108N0001GH

DESCRIPCIÓN REAL:

TERRENO en término de León, en el Sector de Suelo Urbano No consolidado, denominado NC 12-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma irregular que linda: al Norte, con parcelas números 1, 2 y 3, de esta Unidad de Actuación, propiedad de las hermanas Castro Martínez y Avenida de Europa; al Sur y Este, con rotonda de Avenida de Europa y Avenida de Fernández Ladreda; y al Oeste, con parcela números 1, 2 y 3, de la propiedad ya mencionada.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

La descripción registral, es la siguiente:

6. "URBANA: Parcela de terreno en término municipal de León, al sitio de "La Huertona" y "Pacedero", procedente de la heredad de "Los molinos Blancos". Tiene una superficie de TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, que linda: Norte, finca de la entidad "Alcampo, SA"; Sur, porción afectada por la Actuación Urbanística y que constituye la finca 8 del Polígono "B" Sector Carretera de Madrid; Este, finca segregada; y Oeste, finca de la entidad "Alcampo, SA" y finca de Don Mariano Llamazares".

SUPERFICIE: 865,00 m².

PROPIETARIO:

CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

TÍTULO:

Le corresponde por título de aportación efectuada por la compañía mercantil CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., formalizada ante el notario de Madrid Don José María de Prada Guaita, número 1 de protocolo.

INSCRIPCIÓN:

Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2482, Folio 109, Libro 124, Finca 7222, Inscripción 3^a.

CARGAS:

Está libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

OBSERVACIONES:

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedelectron@tigamipal 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

PARCELAS RESULTANTES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: HASH DEL CERTIFICADO:
Ayto de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
PUESTO DE TRABAJO: Sedc@aytoleon.es

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es
Número de Seguimiento: Agente de la Secretaría de la Junta

INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.3.a) de la LUCYL, en el artículo 249.1.b) de la RUCYL y en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se describen a continuación las parcelas resultantes de la Actuación Urbanística, con expresión de número de parcela, propiedad, situación, forma y linderos, superficie, datos urbanísticos, relación con la finca aportada, carga de urbanización, otras cargas y observaciones.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Carlos V. Rivera Blanco - Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto
Apellido: Agencia de Gestión del Urbanismo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

I FINCA RESULTANTE.**1.1 PARCELA: RPC-1****1.2 PROPIEDAD:** MARIA ASUNCION CASTRO MARTINEZ, con DNI número [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.**II DATOS DE LA PARCELA:**

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma de pentágono irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea recta de 21,48 metros con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Oeste, que es Noroeste, en dos líneas rectas de 34,17 m y 0,42 m, con límite del Sector en suelo urbano; Este, que es Sureste, en línea recta de 37,91 metros con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es Suroeste, y oeste, en dos líneas rectas de 25,53 metros y 16,84 metros con parcela RPC-2, propiedad de Rosa María Castro.

2.2 SUPERFICIE: 1.187,46 metros cuadrados**III DATOS URBANISTICOS:****3.1 USO PREDOMINANTE:** Residencial (Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada).**3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE:** 5.251,81 metros cuadrados.**3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES:** 1.312,95 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 3.938,86 metros cuadrados.

3.3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + V, VIII y IX según estudio de detalle.

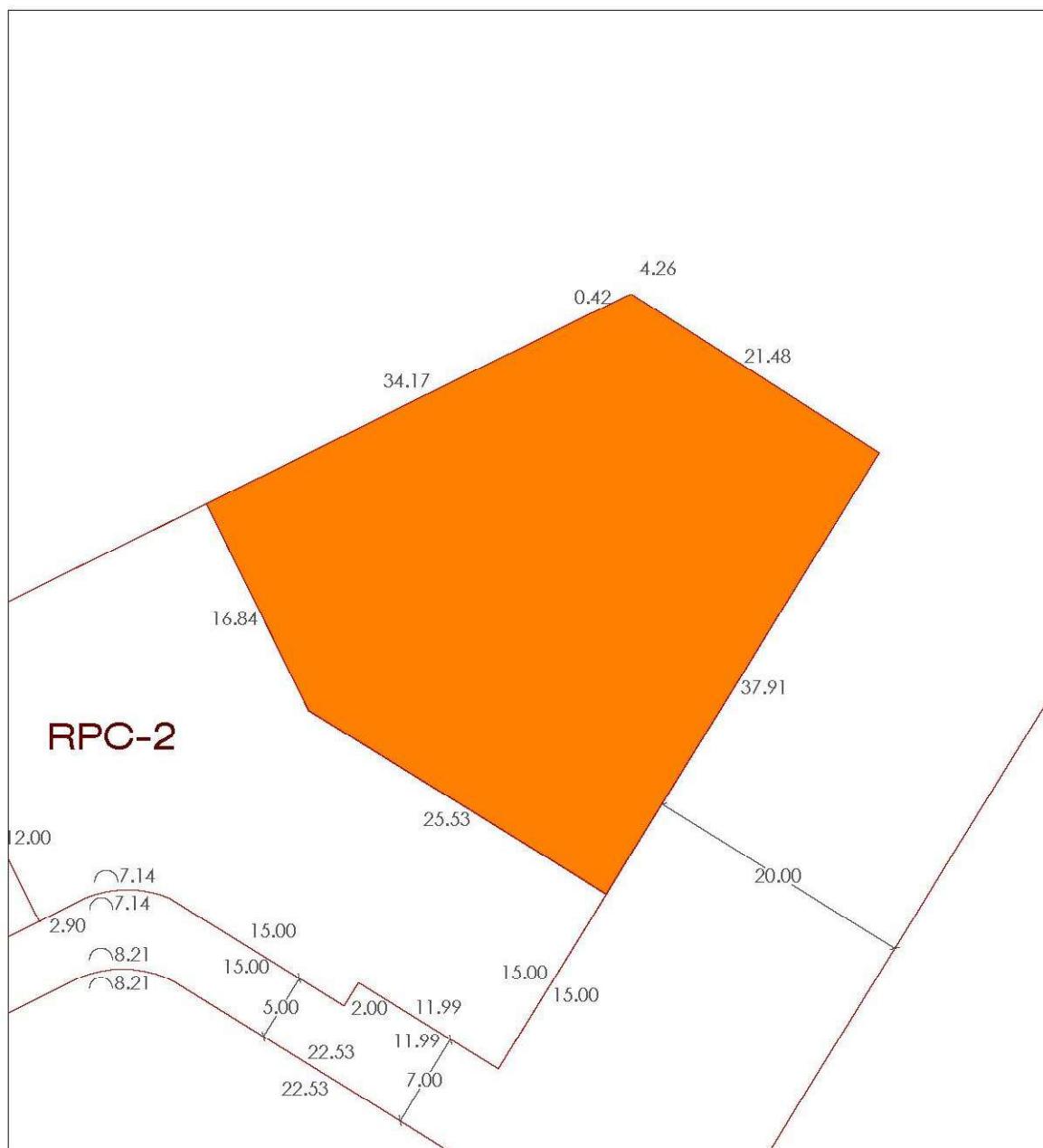
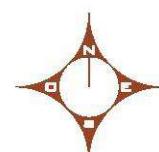
3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 17,453506%

IV FINCAS APORTADAS: Fincas nºs. 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 268.249,51 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Se constituye, de conformidad con lo establecido en el número 2, del artículo 157 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de León, un patio mancomunado, cuyo volumen está delimitado lateralmente por el "límite interior de la edificación", según se define en el Estudio de Detalle.

VI OBSERVACIONES.

**PARCELA RESULTANTE****RPC-1****Superficie (m²): 1.187,46****Escala 1:500**

I FINCA RESULTANTE.**1.1 PARCELA: RPC-2****1.2 PROPIEDAD:** ROSA MARIA CASTRO MARTINEZ, con DNI número [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.**II DATOS DE LA PARCELA:**

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, en tres líneas, la primera que es noroeste, de 48,84 metros, con límite del Sector en suelo urbano y la segunda y tercera, que son noreste, de 16,84 metros y 25,53 metros, con parcela RPC-1, propiedad de María Asunción Castro Martínez; Este, que es Sureste, en línea recta de 15,00 metros con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León, y otra de 2,00 metros con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es suroeste, en tres líneas, la primera y tercera rectas, de 11,99 metros y 24,26 metros, y la tercera en principio recta y después en curva, de 15 metros y 10,04, respectivamente, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; y al Oeste, que es suroeste, con dos líneas rectas de 9,92 metros y 12 metros, con parcela RPC-3, de la propiedad de María Jacqueline Castro Martínez.

2.2 SUPERFICIE; 1.187,47 metros cuadrados**III DATOS URBANISTICOS:**

3.1 USO PREDOMINANTE: Residencial (Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE; 5.251,81 metros cuadrados.

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES: 1.312,95 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 3.938,86 metros cuadrados.

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + V y IX, según estudio de detalle.

3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 17,453506 %

IV FINCAS APORTADAS: Fincas nºs 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 268.249,51 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Se constituye, de conformidad con lo establecido en el número 2, del artículo 157 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de León, un patio mancomunado, cuyo volumen está delimitado lateralmente por el "límite

interior de la edificación”, según se define en el Estudio de Detalle, constituyéndose una servidumbre de luces y vistas a favor de la parcela RPC3. La servidumbre de luces y vistas, como predio sirviente, afectará a partir de la planta primera y en toda su fachada, de tal forma que el predio dominante gozará del derecho a tener luces y vistas sobre la misma a lo largo de toda su extensión, pudiendo abrir huecos sin limitación alguna de medidas, desde la planta primera, de tal modo que en su caso podrá edificar a lo largo de todo el lindero, dando fachada trasera, incluso a la misma, no permitiendo voladizos ni salientes al predio sirviente.

VI OBSERVACIONES.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
SedeAyto@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León
Apellido:

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

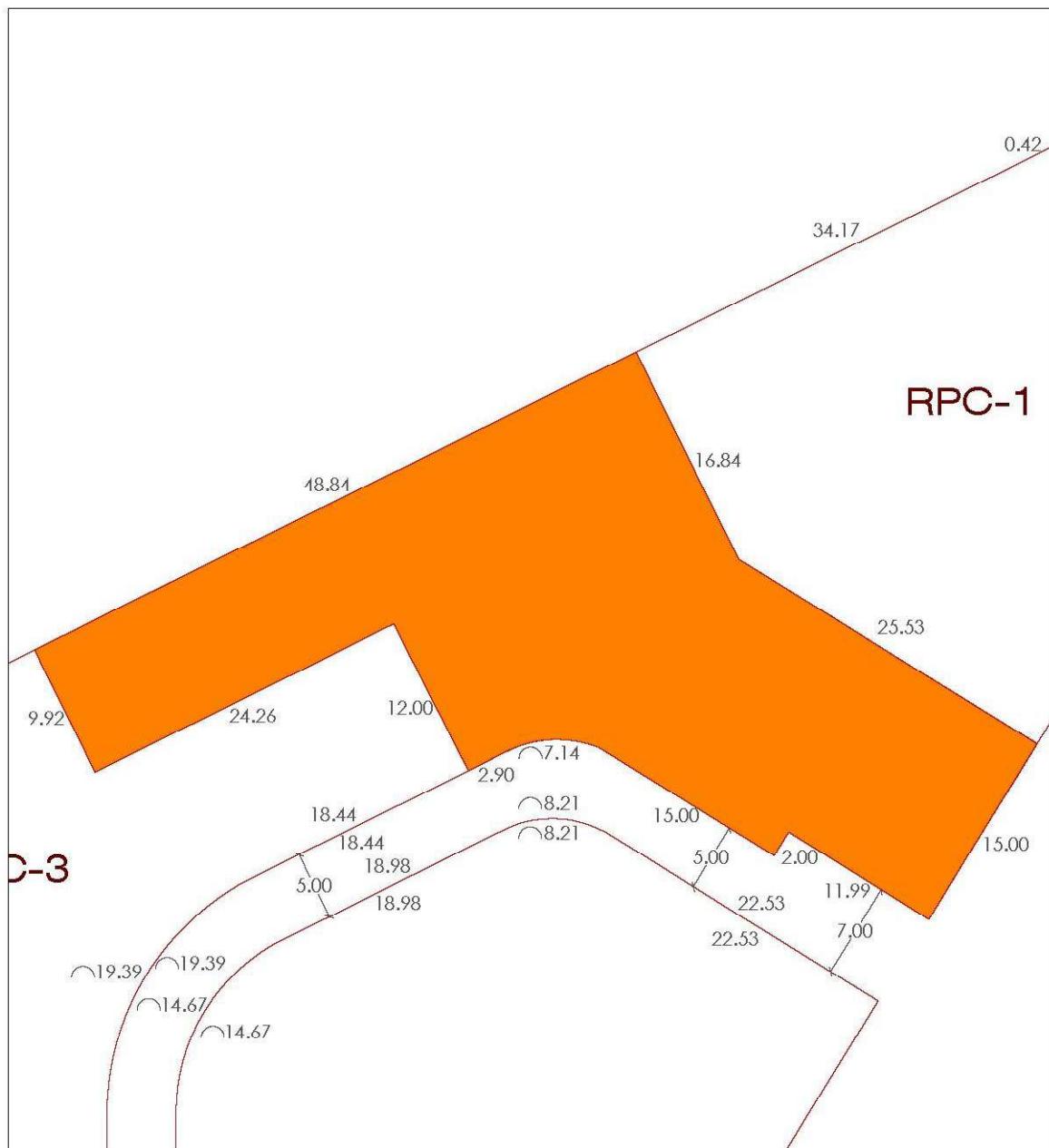
APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE RENTA
Fecha: 05/12/2025 SEC LA SECRETARIA ANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

S DE REPARACIÓN SECTORIAL LA SECRETARIA

CSV: 45071|DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

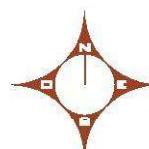
Documento firmado digitalmente



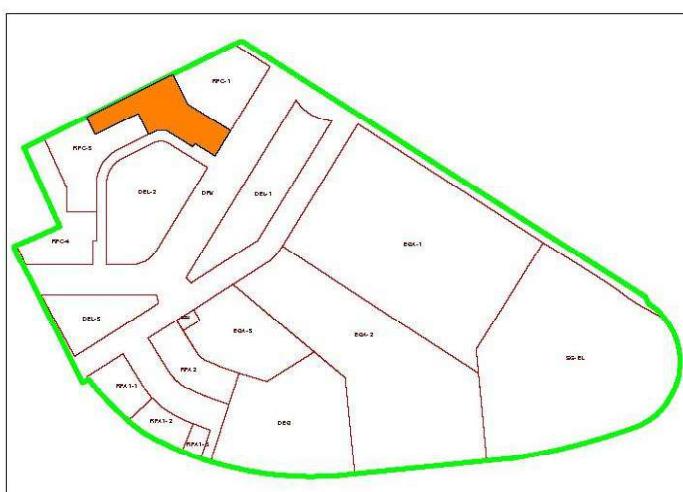
PARCELA RESULTANTE

RPC-2

Superficie (m²): 1.187,47



Escala 1:500



Carlos V. Rivera Blanco - Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto

Página 53

MEMBRE:
Agrupación de la Juventud

PUESTO DE TRABAJO:
Señor/a @ndamicipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código de Seguridad: **Sebeto1@familial**

FECHA DE FIRMA: HASHI IDEL CERMIKADAO:
08/02/2026 430105688E0F2865E68EE28651D54E8B8C0DDBE50E1
o Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC71E8C764F83

I FINCA RESULTANTE.1.1 PARCELA: **RPC-3**

1.2 PROPIEDAD: MARIA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ, con DNI número [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, en dos líneas que son noroeste, de 24,26 metros, con parcela RPC-2, propiedad de Rosa María Castro Martínez, y la segunda, de 23,79 metros, con límite del Sector en suelo urbano; Sur, en línea recta de 15,00 metros, con parcela RPC-4 propiedad de María del Carmen Castro Martínez; al Este, en línea compuesta de dos rectas de 15 metros y 18,44 metros y una curva de 19,39 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León, y otras dos que son noreste de 9,92 metros, la primera y de 12,00 metros la segunda, con parcela RPC-2, propiedad de Rosa María Castro; y al Oeste, en línea quebrada compuesta por dos rectas, de 28,02 metros y 11,76 metros, respectivamente, con parcela RPC-4, propiedad de María del Carmen Castro Martínez.

2.2 SUPERFICIE; 1.187,46 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE: Residencial (Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 5.251,81 metros cuadrados.

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES: 1.312,95 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 3.938,86 metros cuadrados.

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + V, según estudio de detalle.

3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 17,453506%

IV FINCAS APORTADAS: Fincas nºs 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación del Sector aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 268.249,51 euros.

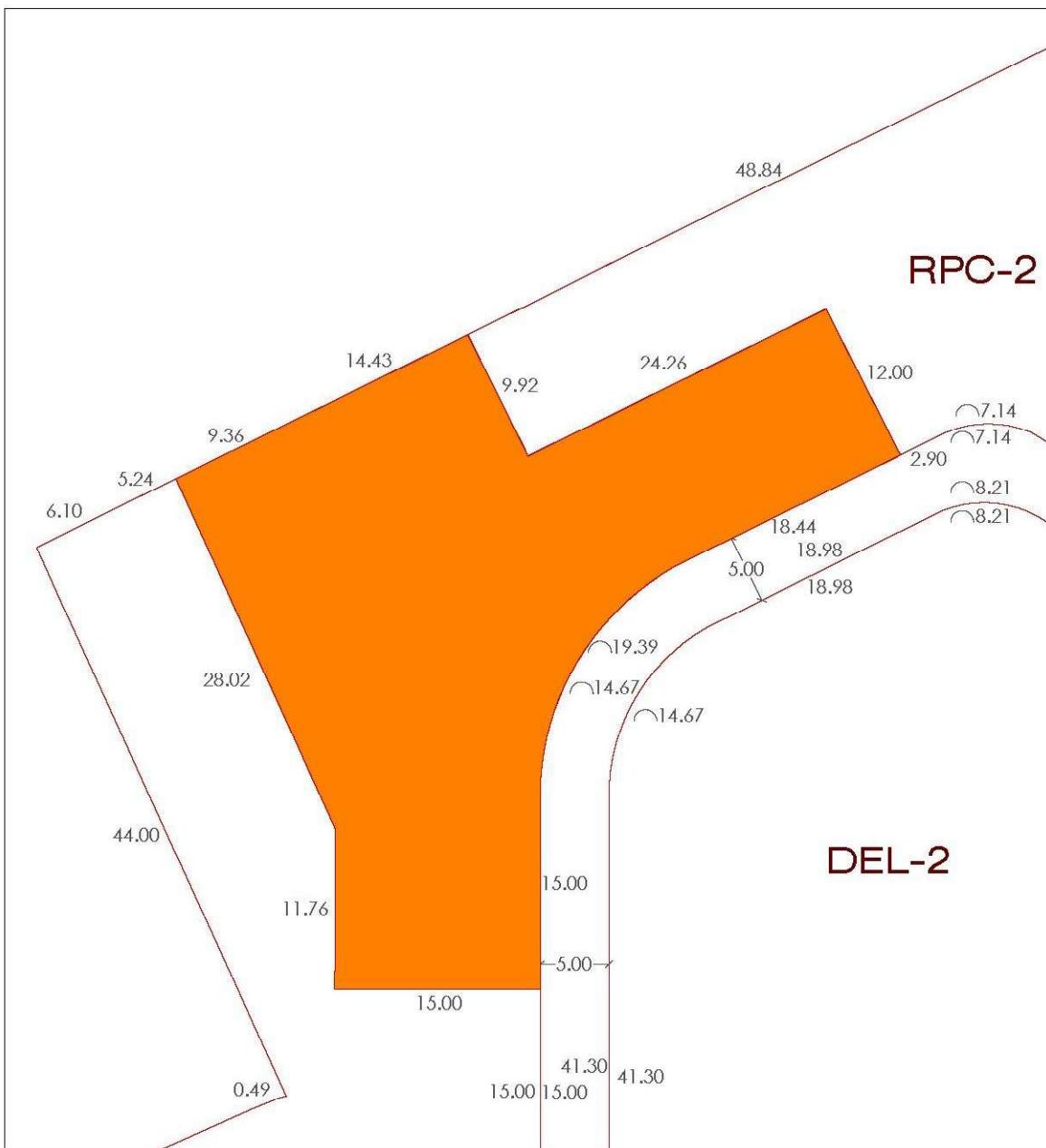
5.2. OTRAS CARGAS O GRAVÁMENES: Se constituye, de conformidad con lo establecido en el número 2 del artículo 157 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de León, un patio mancomunado, cuyo volumen está delimitado lateralmente por el "límite interior de la edificación", según se define en el Estudio de Detalle, constituyéndose una servidumbre de luces y vistas, a favor de la parcela RPC-3, por la RPC-2. La servidumbre, como predio dominante, tiene el siguiente contenido: Afectará a toda la fachada trasera del solar, a partir de la primera planta, y gozará del derecho de edificar a lo largo de todo el lindero, pudiendo abrir huecos sin limitación alguna de medidas, con la excepción de voladizos y salientes, sobre el predio sirviente.

VI OBSERVACIONES.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE RENTA FECHA: 05/12/2025 SECA SECRETARIA: AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente



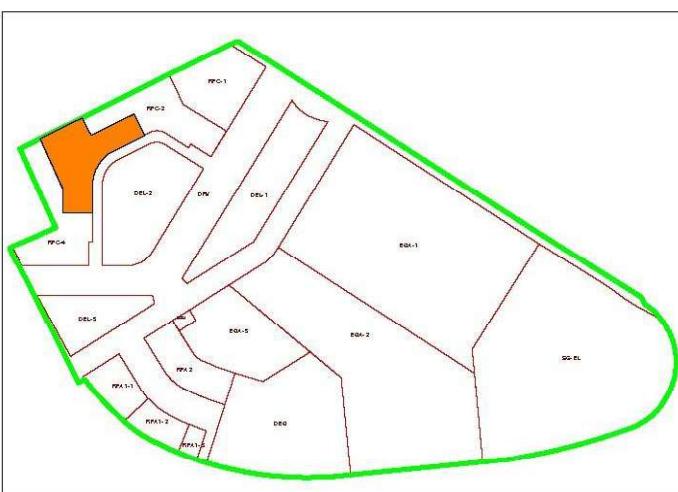
PARCELA RESULTANTE

RPC-3

Superficie (m²): 1.187,46



Escala 1:500



Carlos V. Rivera Blanco - Abogado | Felipe Moreno Mariño - Arquitecto

Página 56

MEMBRE:

PUESTO DE TRABAJO:
Señor/a *Intendente*

PUESTO DE TRABAJO:
Sobredesarrollador/a principal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - C

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 HASHI DIEL CERTIFICADO: 4301050683816F8E820853581E82651D644E8B8C0D8E804E
yo Seguro de Verificación: 450711DDOC2B86ABC71E8C764F83

I FINCA RESULTANTE.1.1 PARCELA: **RPC-4**

1.2 PROPIEDAD: MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ, con DNI número [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, en dos líneas rectas, que son Noroeste, la primera de 11,34 metros y la segunda de 23,40 metros, con límite del Sector en suelo urbano, y la tercera, en línea recta de 15,00 metros, con parcela RPC-3, propiedad de María Jacqueline Castro Martínez; Este, en cuatro líneas rectas, la primera que es noreste, de 28,02 metros y la segunda de 11,76 metros, con parcela RPC-3, propiedad de María Jacqueline Castro Martínez, y las dos últimas, de 15,00 metros y 12,00 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, en dos líneas rectas, la primera de 2,00 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León, y la segunda de 33,84, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Oeste, en dos líneas que son suroeste, de 44,00 metros con límite del Sector en suelo urbano y 10,80 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 1.187,47 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE; Residencial (Vivienda Plurifamiliar en manzana cerrada).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE; 5.251,81 metros cuadrados.

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES: 1.312,95 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 3.938,86 metros cuadrados.

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + IV y IX, según estudio de detalle.

3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 17,453506 %

IV FINCAS APORTADAS; Fincas nºs 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 268.249,51 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Se constituye, de conformidad con lo establecido en el número 2 del artículo 157 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de León, un patio mancomunado cuyo volumen está delimitado lateralmente por el "límite interior de la edificación", según se define en el Estudio de

Detalle.

VI OBSERVACIONES.

FECHA DE FIRMA: HASHI IDEL CIERVANTICOADO:
28/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Sello digital del Ayuntamiento de León - Principal

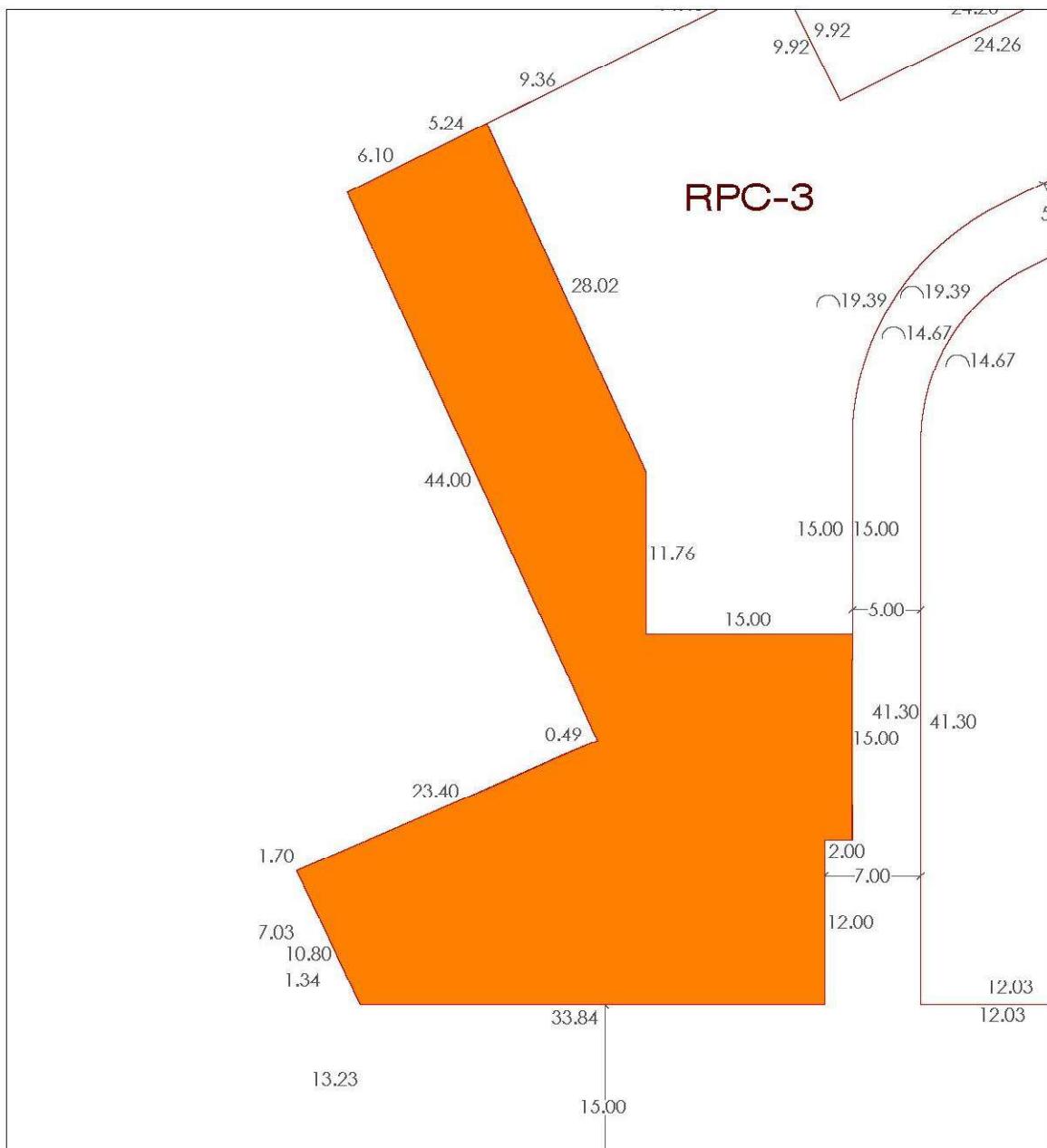
NOMBRE: Agente en el Ayuntamiento de León
Apellido: Agente en el Ayuntamiento de León

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA ANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

FECHA: 05/12/2025 SECTOR: LA SECE

CSV: 45071|DDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado dig



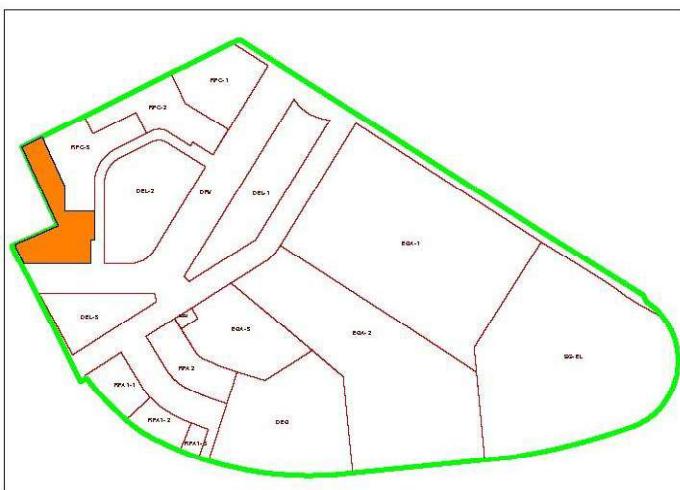
PARCELA RESULTANTE

RPC-4

Superficie (m²): 1.187,47



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **RPA1 - 1**

1.2 PROPIEDAD:

- FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, con DDNNI números [REDACTED], respectivamente, en cuanto a nueve veinticuatro avas partes, equivalente a un 37,50%, con carácter ganancial del pleno dominio, en proindiviso.

- FUNDACIÓN CAROLINA RODRÍGUEZ, con CIF Número [REDACTED] en cuanto a la plena propiedad de seis veinticuatro avas partes, equivalente a un 25%,en proindiviso.

- MARIA ROSA HUARTE ZULAICA, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la mitad de nueve veinticuatro avas partes, equivalente a un 18,75%, en plena propiedad y, en usufructo vitalicio de la otra mitad de nueve veinticuatro avas partes, equivalente a un 18,75%, en proindiviso.

- ÁLVARO SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad de un octavo de nueve veinticuatro avas partes, equivalente a un 4,6875%.

- VERONICA SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad de un octavo de nueve veinticuatro avas partes equivalente a un 4,6875%.

- Luis SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad de un octavo de nueve veinticuatro avas partes equivalente a un 4,6875%.

- CARLOS SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes equivalente a un 4,6875%.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, que es Noroeste, en línea de 21,63 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Este, que es Noreste, en línea compuesta de una recta de 21,52 metros y una curva de 5,63 metros, con parcela DRV, viario del sector propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es Sureste, en línea recta de 16,72 metros, con parcela RPA1-2, propiedad de María Dolores Prado García Lubén; Oeste, que es Suroeste, en línea de 1,52 metros con parcela DRV, viario del sector y en línea compuesta de varios tramos rectos de 29,15 metros de longitud total, con viario exterior al sector.

2.2 SUPERFICIE; 556,25 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE; Residencial (Vivienda Plurifamiliar – Edificación Abierta).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 1.117,07 metros cuadrados

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES: 279,27 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 837,80 metros cuadrados.

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 11

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + III.

3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 3,712393 %

IV FINCAS APORTADAS: Fincas nº 4.

V 5.1 **CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN;** De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 57.057,17 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES; Libre.

VI OBSERVACIONES.

En relación con los propietarios registrales FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, con DDNN número [REDACTED], se hace constar que ambos han fallecido en fechas 12.09.1991 y 22.05.2021 respectivamente, habiendo tenido durante su matrimonio siete hijos que son: CARLOS FERNÁNDEZ CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], FRNCISCO IGANACIO CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], MARIA MERCEDES CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], ELENA CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], JORGE CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], Y, DAVID CALVO RIERA, con DNI [REDACTED] y SERGIO CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], por lo que cada uno de ellos serían propietarios, una vez acrediten la adjudicación de herencia y el cambio de apellidos, de una séptima parte de la adjudicación correspondiente a los propietarios registrales indicados.

Se ADVIERTE a los mencionados D. Carlos Fernández Calvo Riera, D^a M^a Mercedes, D^a M^a Elena, D. Jorge, D. David y D. Sergio Calvo Riera, en su condición de herederos de D. Francisco Calvo Fernández y D^a M^a Mercedes Riera Carlo, titulares de 9/24 de la finca

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

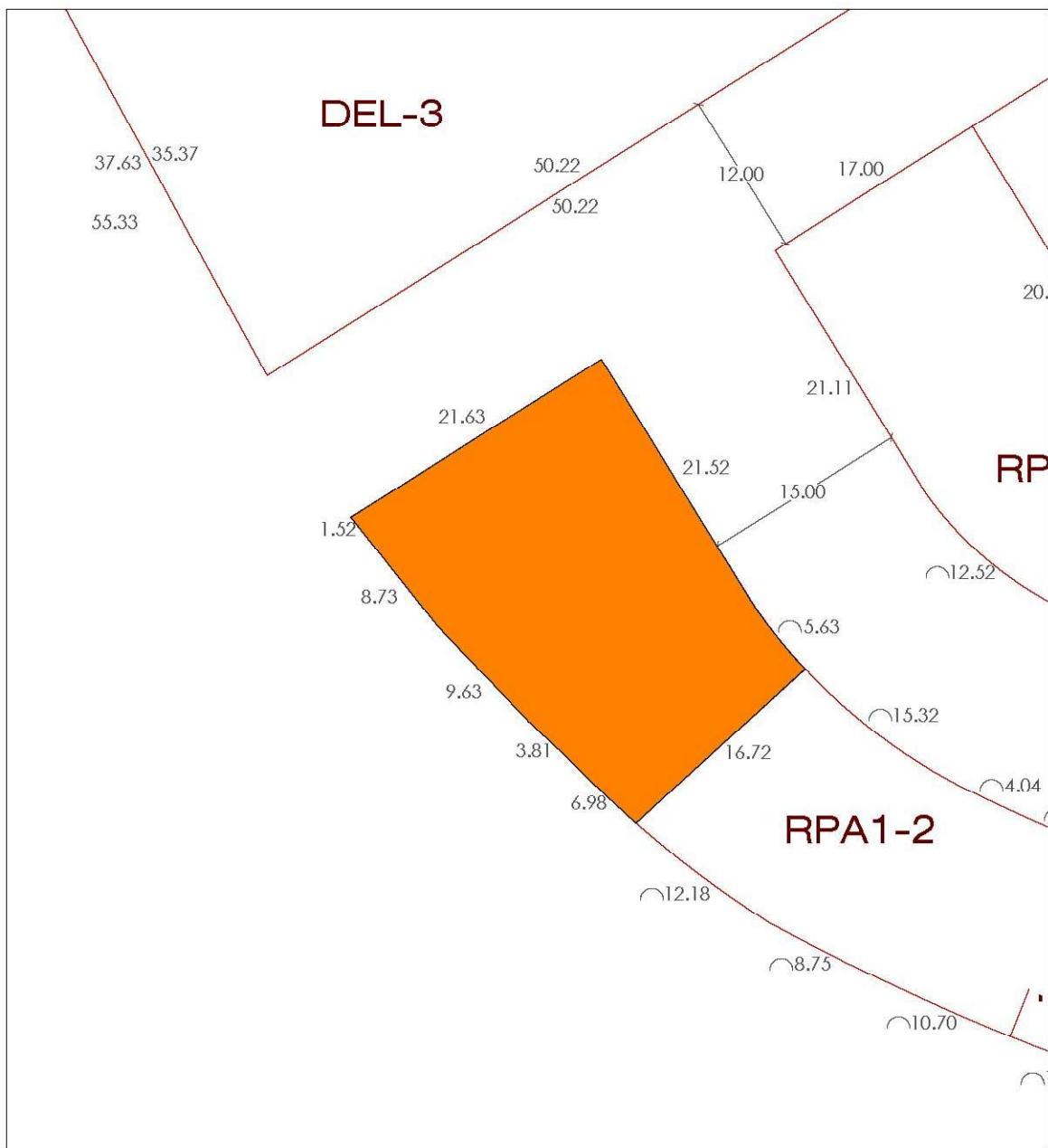
Documento firmado digitalmente

de origen nº 4, que la finca de resultado se adjudicará a los titulares registrales de la finca de origen, constando en el proyecto que el expediente se ha entendido con persona distinta.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Código Seguro de Verificación:
Agente de la administración 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83



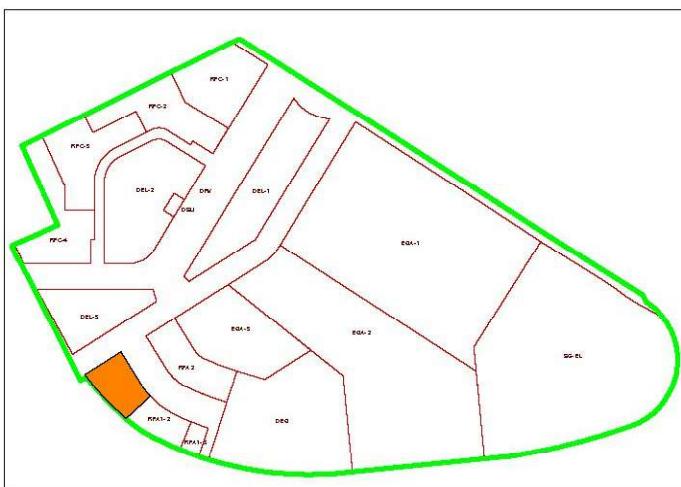
PARCELA RESULTANTE

RPA1-1

Superficie (m²): 556,25



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **RPA1 - 2**

1.2 PROPIEDAD:

MARIA DOLORES MILAGROSA PRADO GARCIA-LUBEN, con DNI número [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma rectangular irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea compuesta de tres tramos curvos de 24,52 metros de longitud total, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Este, que es Sureste, en línea recta de 15,20 metros, con parcela RPA 1-3, propiedad de CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.; Sur, que es suroeste, en línea compuesta de tres tramos curvos de 31,63 metros de longitud total, con red viaria exterior al sector; Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 16,72 metros, con parcela RPA 1-1, propiedad de Francisco Fernández Calvo y otros.

2.2 SUPERFICIE; 438,12 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE; Residencial (Vivienda Plurifamiliar – Edificación Abierta).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 996,26 metros cuadrados

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VIV. LIBRE O USOS COMPATIBLES: 249,06 metros cuadrados.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VIV. PROT. PUBL.: 747,19 metros cuadrados.

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 9.

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + III.

3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 3,310893%

IV FINCAS APORTADAS: Finca nº 5.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 50.886,36 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES; Libre.

VI OBSERVACIONES.

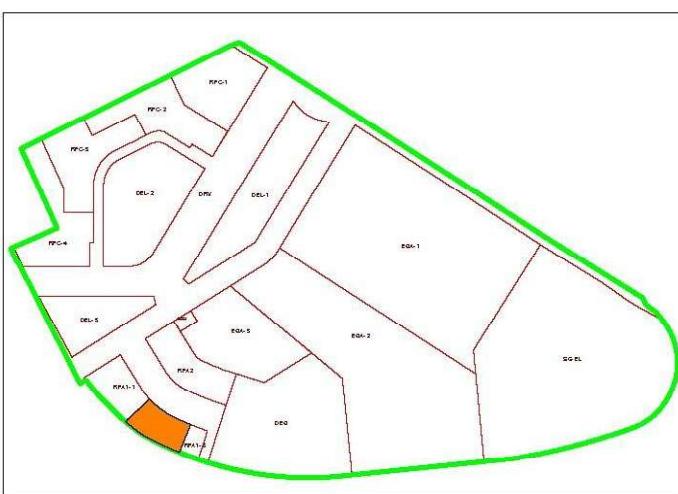
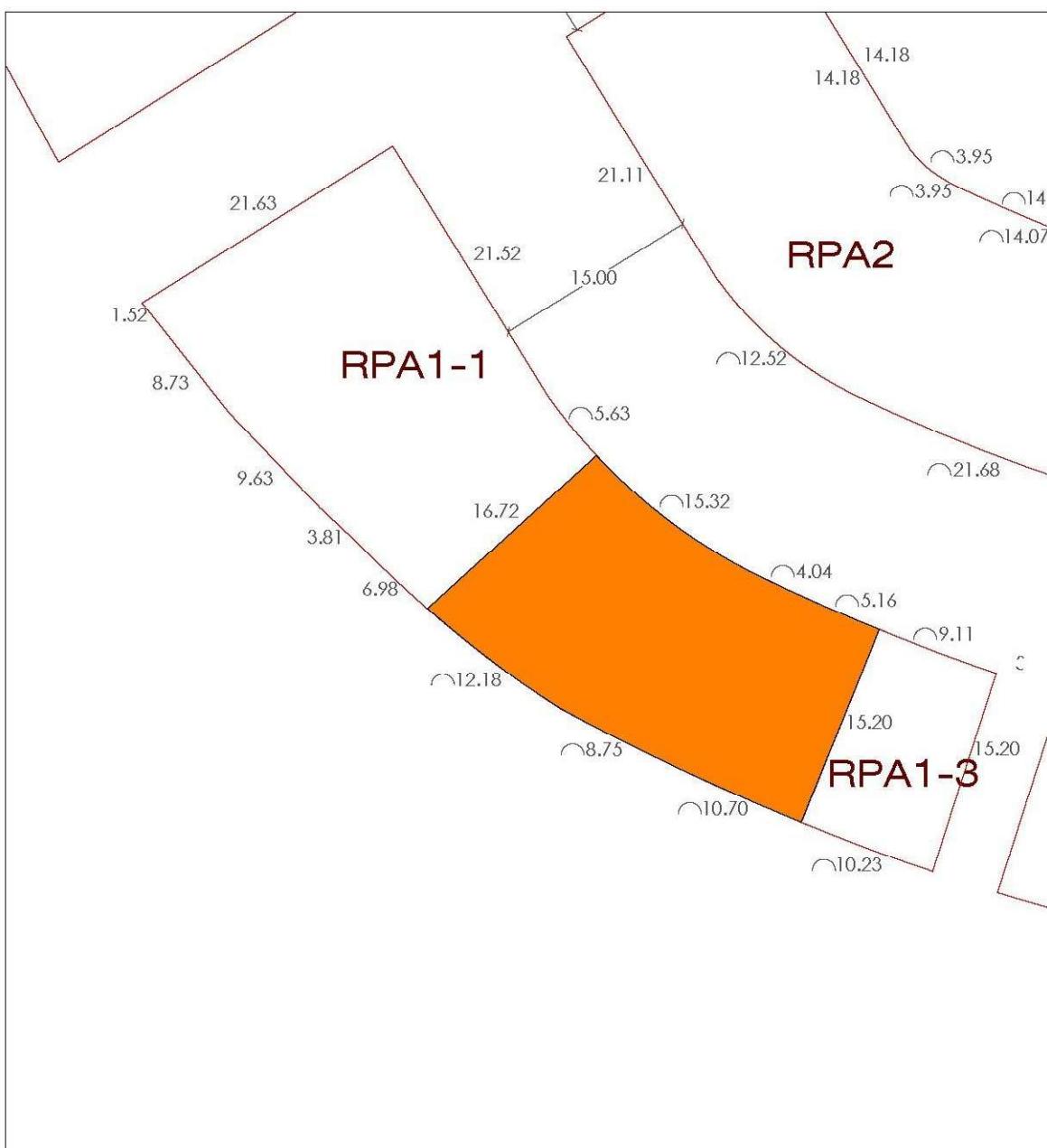
APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE

RPA1-2

Superficie (m²): 438,12



Escala 1:500

I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **RPA1 - 3**

1.2 PROPIEDAD: CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., con NIF [REDACTED], el 100,00 % del pleno dominio.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma rectangular irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea curva de 9,11 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Este, que es Sureste, en línea recta de 15,20 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es Suroeste, en línea curva de 10,23 metros, con red viaria exterior al sector; Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 15,20 metros, con parcela RPA 1-2, propiedad de María Dolores Prado García Lubén.

2.2 SUPERFICIE: 147,01 metros cuadrados

II DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE; Residencial (Vivienda Plurifamiliar – Edificación Abierta).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 425,73 metros cuadrados

3.2.1. EDIFICABILIDAD MÍNIMA EN VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 319,29 m².

3.2.2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN VIVIENDA LIBRE O USOS COMPATIBLES: 106,43 m².

3.3 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 4.

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + III.

3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 1,414828 %

IV FINCAS APORTADAS; Fincas nº 6.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 21.745,02 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES; Libre.

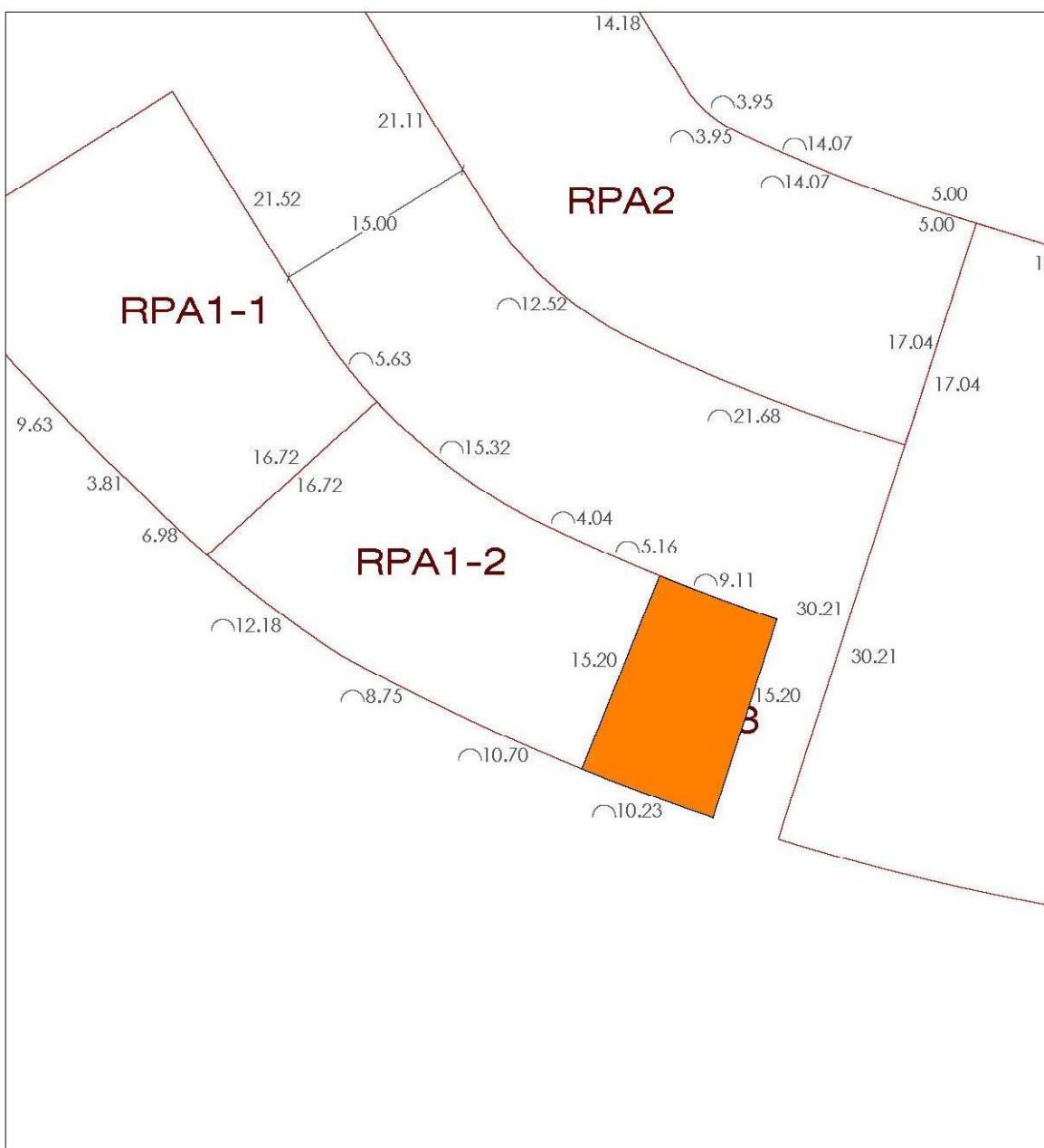
VI OBSERVACIONES.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

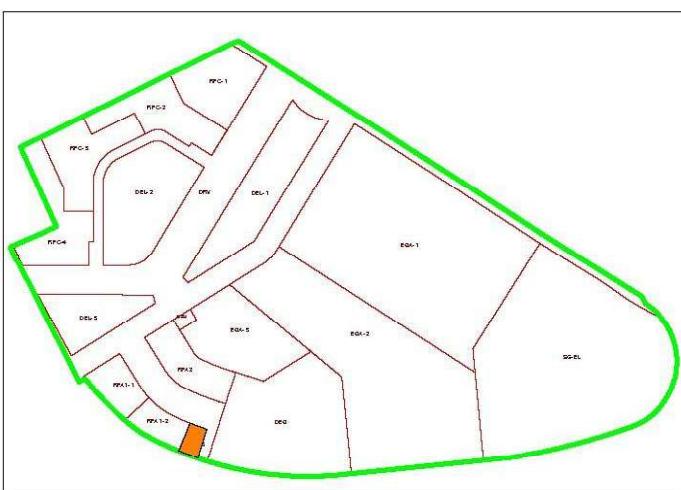
Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Selvadear@jglocal.es
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

NOMBRE:
Agente de Gestión del Catastro



PARCELA RESULTANTE

RPA1-3

Superficie (m²): 147,01



Escala 1:500

I FINCA RESULTANTE.1.1 PARCELA: **RPA 2**

1.2 PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el 100,00 % del pleno dominio.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea compuesta de dos rectas de 20,40 metros y 5 metros y dos curvas de 3,95 metros y 14,07 metros con parcela EQA-3, propiedad de Francisco Fernández Calvo y otros; Este, que es Sureste, en línea recta de 17,04 metros, con parcela DEQ, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es Suroeste, en línea compuesta de una recta de 21,11 metros y dos curvas de 12,52 metros y 21,68 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 17 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 839,24 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE: Residencial (Vivienda Plurifamiliar – Edificación Abierta).

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 3.348,94 metros cuadrados

3.2.1 EDIFICABILIDAD MÍNIMA EN VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA: 2.511,70 m².

3.2.2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN VIVIENDA LIBRE O USOS COMPATIBLES: 837,23 m²; NO OBSTANTE, POR INTEGRARSE LA PARCELA EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO, ESTA EDIFICABILIDAD DEBERÁ DESTINARSE A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA O A USOS PARA FINES SOCIALES.

3.3 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 31.

3.4 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.5 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: La indicada en el estudio de detalle.

3.6 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja + VI.

3.7 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00 %

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene carga de urbanización.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.

Esta parcela se integra en el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de León, lo que implica que su destino ha de ser para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social según lo establecido en los artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 124 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 372 y 374 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

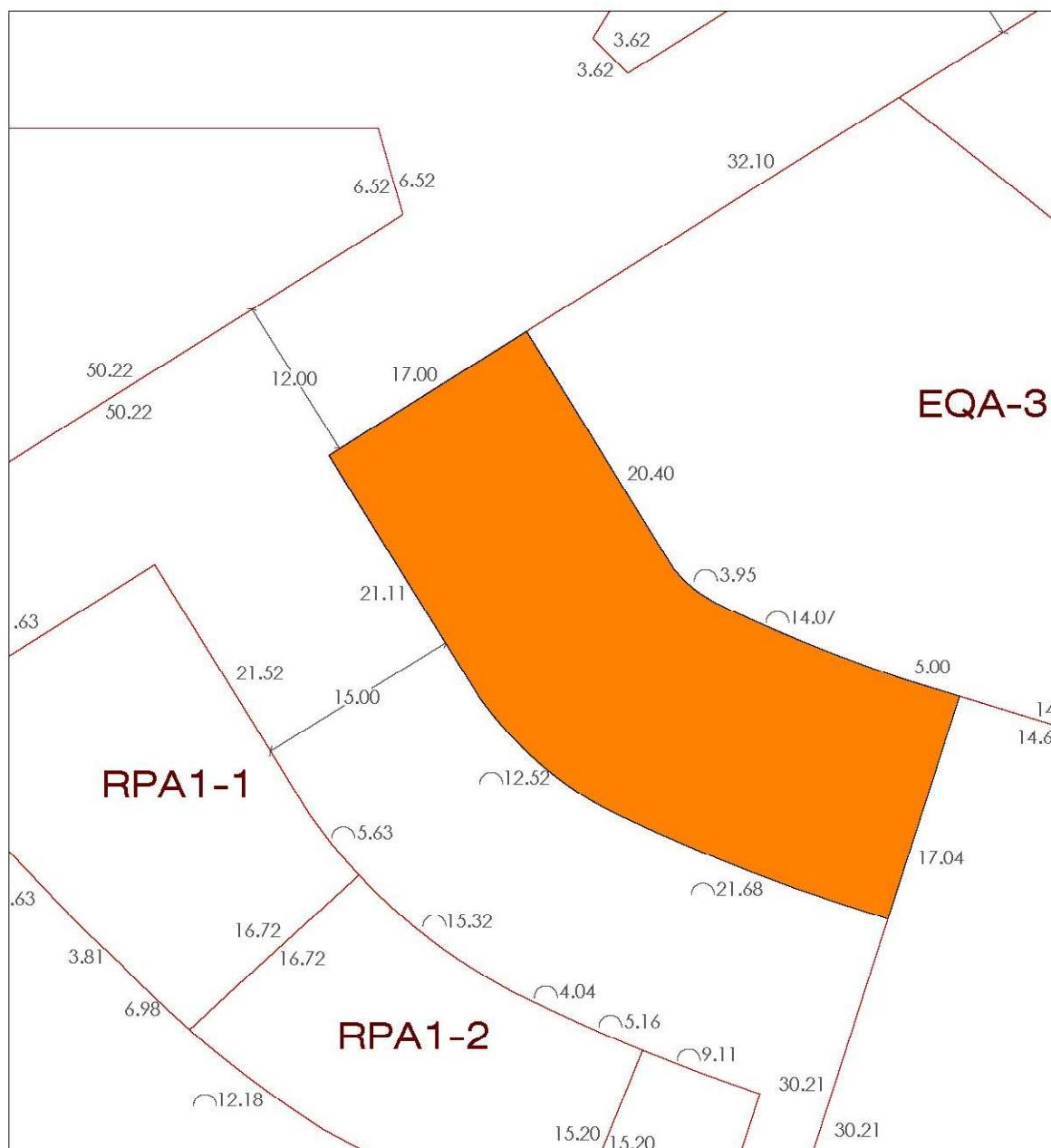
APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025

CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



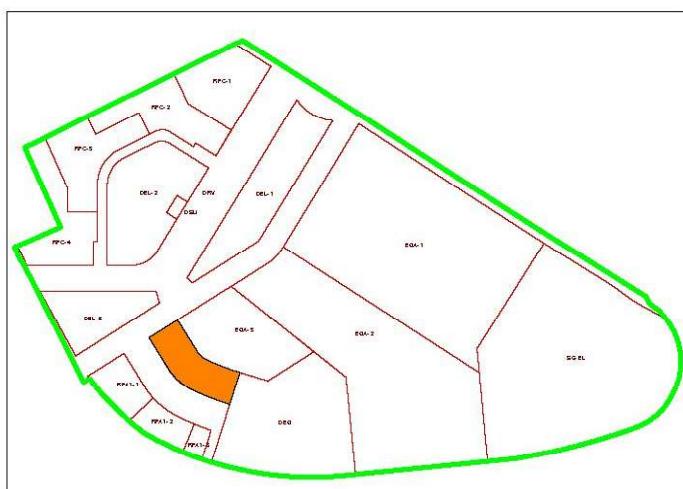
PARCELA RESULTANTE

RPA2

Superficie (m²): 839,24



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.1.1 PARCELA: **DEQ**1.2 PROPIEDAD: **AYUNTAMIENTO DE LEÓN**, con el 100,00 % del pleno dominio.**II DATOS DE LA PARCELA:**

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, en tres líneas rectas, la primera de 14,69 metros y la segunda de 27,69 metros, con parcela EQA-3, propiedad de Francisco Fernández Calvo y otros, y la tercera de 20,68 metros, con parcela EQA-2, propiedad de las hermanas Castro Martínez; Este, en dos líneas rectas de 20,68 metros y 49,15 metros, con parcela EQA-2, propiedad de las hermanas Castro Martínez; Sur, en línea compuesta de dos curvas de 51,39 metros y 13,46 metros y una recta de 8,79 metros, con viario exterior al sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Oeste, en dos rectas, la primera de 30,21 metros con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León, y la segunda de 17,04 metros, con parcela RPA-2, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 3.348,94 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE: Equipamiento Público

3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; No tiene.**5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES;** Libre.**VI OBSERVACIONES.**

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcdeayoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

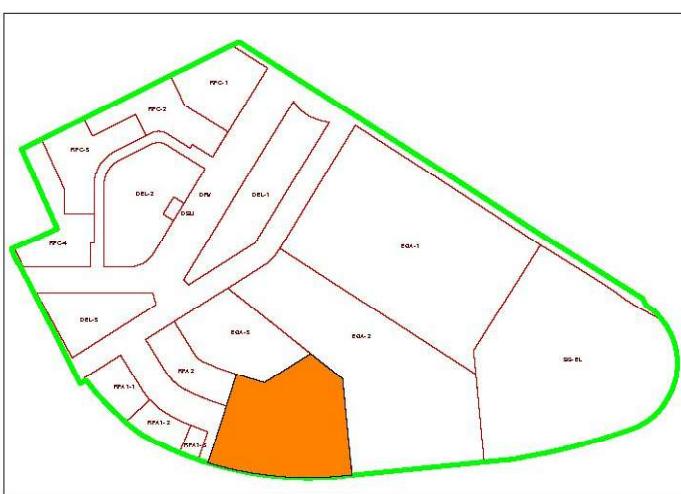
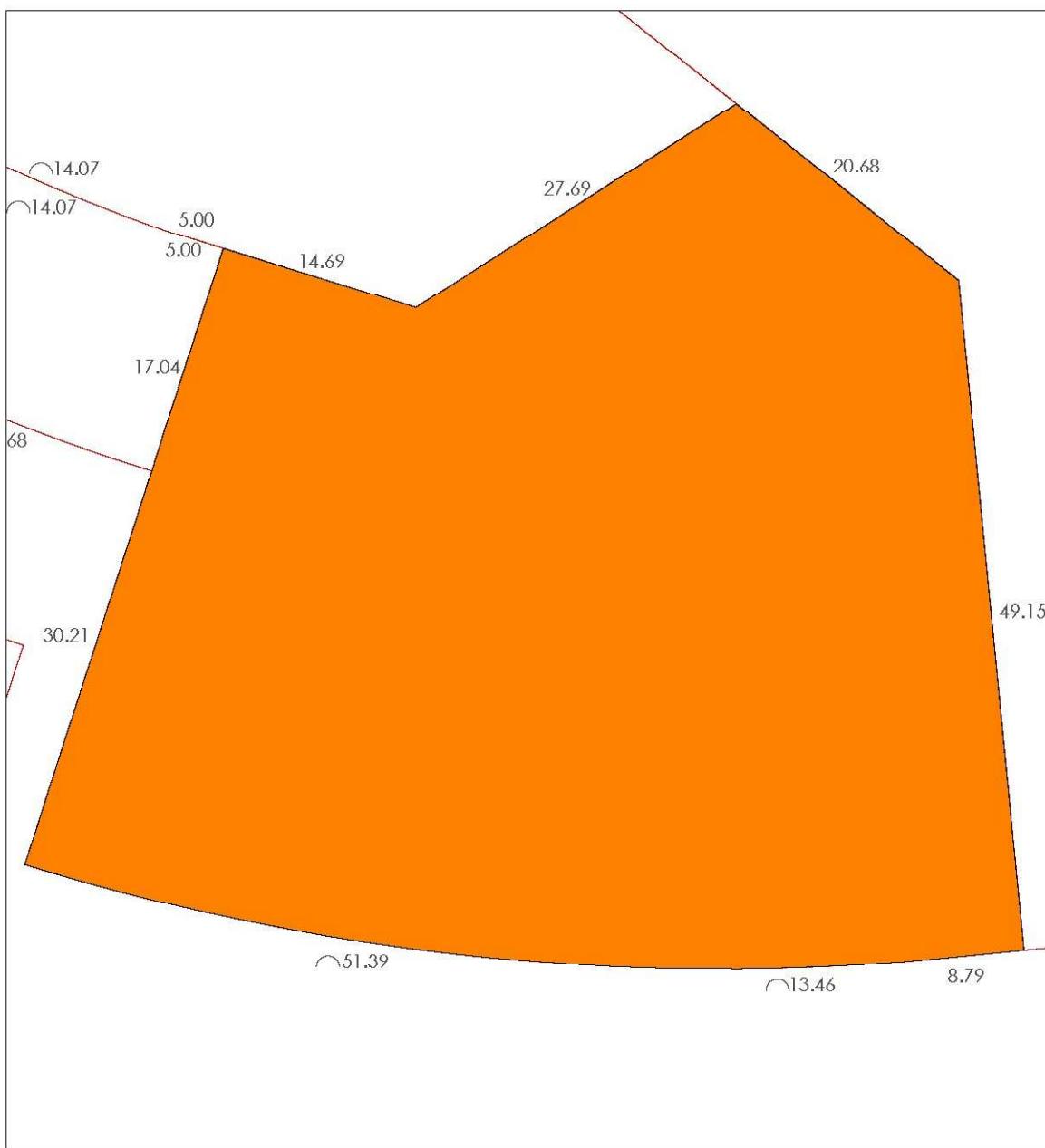
Nº DOCUMENTO: Agente de Urbanización
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede/ayoleon.es

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE

DEQ

Superficie (m²): 3.348,94



Escala 1:500

I FINCA RESULTANTE.**1.1 PARCELA: EQA 1**

1.2 PROPIEDAD: ROSA MARIA, MARIA DEL CARMEN, MARIA ASUNCION y MARIA JACQUELINE CASTRO MARTINEZ, con DDNNI números [REDACTED]
[REDACTED], respectivamente, en cuanto al veinticinco (25) por ciento cada una de ellas del pleno dominio, en proindiviso.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma rectangular irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea recta de 111,39 metros, con parcela DRV, viario del sector; Este, que es Sureste, en línea quebrada, compuesta de dos rectas, de 63,32 y 12,06, metros, con parcela SG-EL, propiedad del Ayuntamiento de León, destinada a Sistemas Generales; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 117,90 metros, con parcela EQA-2, de la misma propiedad; Oeste, que es Noroeste, en línea recta, de 72,81 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 8.112,36 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE: Equipamiento Privado

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 3.238,41 metros cuadrados

3.3 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.6 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: 60%.

3.7 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja +III.

3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 10,762300 %

IV FINCAS APORTADAS; 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación, aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 165.409,85 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES; Libre.

VI OBSERVACIONES.

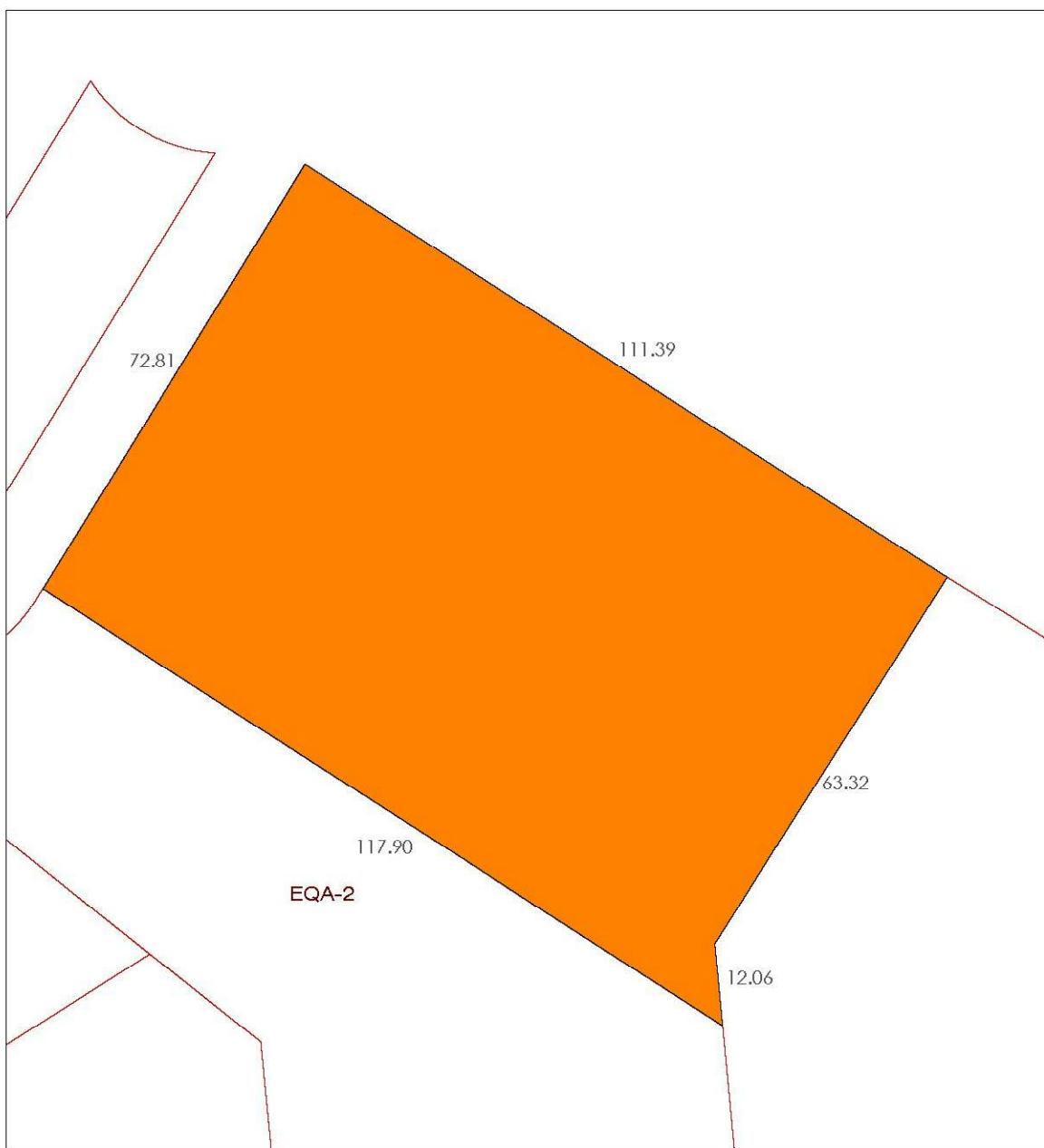
APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

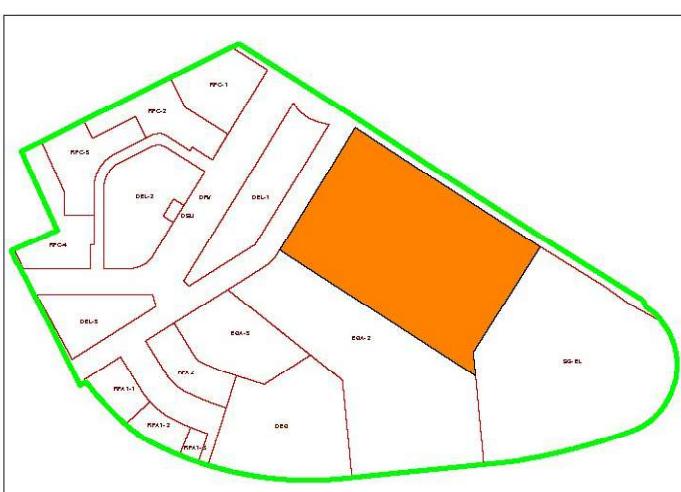
Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE

EQA-1

Superficie (m²): 8.112,36



Escala 1:1.000

I FINCA RESULTANTE.**1.1 PARCELA: EQA 2**

1.2 PROPIEDAD: ROSA MARIA, MARIA DEL CARMEN, MARIA ASUNCION y MARIA JACQUELINE CASTRO MARTINEZ, con DDNNI números [REDACTED]
[REDACTED], respectivamente, en cuanto al veinticinco (25) por ciento cada una de ellas del pleno dominio, en proindiviso.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea recta de 117,90 metros, con parcela EQA 1, propiedad de las hermanas Castro Martínez; Este, en línea recta de 44,86 metros, con parcela SG-EL, propiedad del Ayuntamiento de León, destinada a Sistemas Generales; Sur, en línea de 67,14 metros, con viario exterior al Sector, propiedad del Ayuntamiento de León, y en esta misma orientación, en dirección Suroeste, en línea de 53,37 metros, con parcela EQA-3, propiedad de Francisco Fernández Calvo y otros, y en línea de 20,68 metros, con parcela DEQ, propiedad del Ayuntamiento de León, y al Oeste, en línea de 49,15 metros, con parcela DEQ, propiedad del Ayuntamiento de León, y, en esta misma orientación, en dirección Noroeste, en línea compuesta de una recta de 22,55 m y una curva de 10,86 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 6.568,84 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

- 3.1 USO PREDOMINANTE: Equipamiento Privado
- 3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 2.599,94 metros cuadrados
- 3.3 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.
- 3.6 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: 60%.
- 3.7 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja +III.
- 3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 8,640452 %

IV FINCAS APORTADAS: 1, 2 y 3.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 132.798,36 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES; Libre.

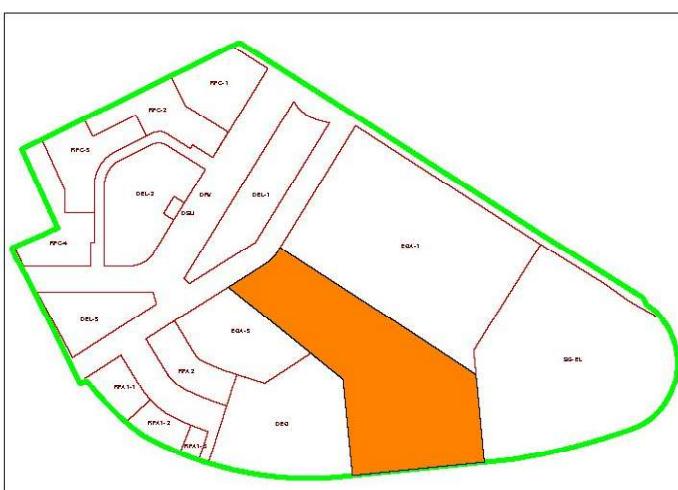
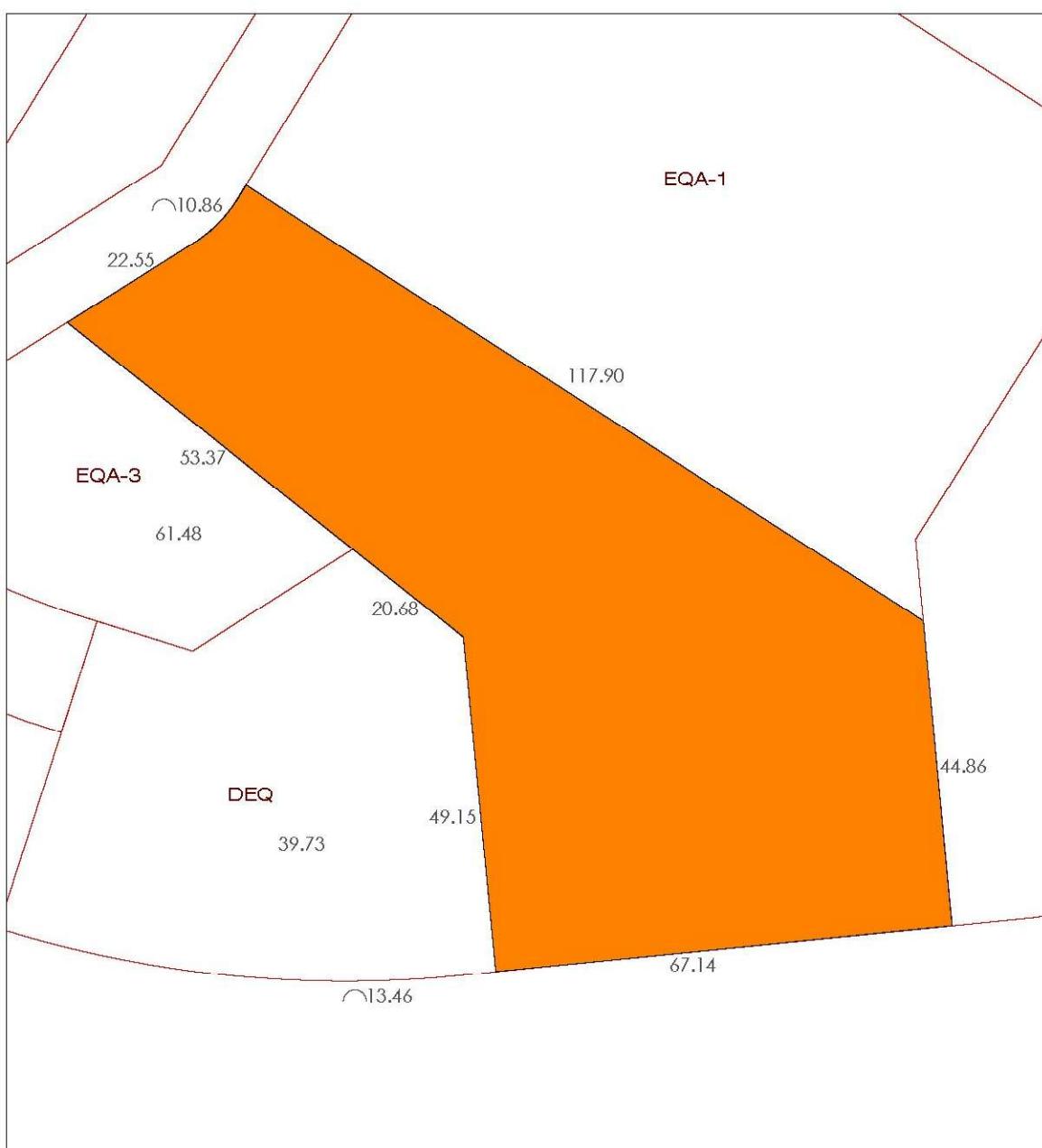
VI OBSERVACIONES.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

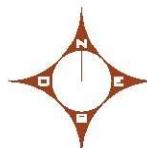
Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE

EQA-2

Superficie (m²): 6.568,84



Escala 1:1.000

I FINCA RESULTANTE.1.1 PARCELA: **EQA 3**

1.2 PROPIEDAD:

- FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, con DDNNI números [REDACTED], respectivamente, en cuanto al 16,4983%, con carácter ganancial, del pleno dominio, en proindiviso.

- FUNDACIÓN CAROLINA RODRÍGUEZ, con CIF Número [REDACTED], en cuanto al 10,9989%, del pleno dominio, en proindiviso.

- MARIA ROSA HUARTE ZULAINA, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la mitad del 16,4984%, es decir, del 8,2492%, en plena propiedad, y en usufructo vitalicio de la otra mitad del 16,4984%, es decir, del 8,2492%, en proindiviso.

ÁLVARO SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo del 16,4984%, es decir, del 2,0623%, en proindiviso.

VERONICA SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo del 16,4984%, es decir, del 2,0623%, en proindiviso.

Luis SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad, de un 16,4984%, es decir, del 2,0623%, en proindiviso.

CARLOS SEXMILO HUARTE, con DNI Número [REDACTED], en cuanto a la nuda propiedad, del 16,4984%, es decir, del 2,0623%, en proindiviso.

- MARIA DOLORES MILAGROSA PRADO GARCIA-LUBEN, con DNI Número [REDACTED], en cuanto al 39,2373%, del pleno dominio, en proindiviso.
- CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L, con CIF Número [REDACTED], en cuanto al 16,7671% del pleno dominio, en proindiviso.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Solar en término de León. En el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, en forma irregular, que linda; Norte, que es Noreste, en línea recta de 53,37 metros, con parcela EQA 2, propiedad de las hermanas Castro Martínez; Este, que es Sureste, en línea recta de 27,69 metros, con parcela DEQ, propiedad del Ayuntamiento de León; Sur, que es Suroeste, en línea compuesta de curvas y rectas de 58,11 metros de longitud total, con parcelas RPA-2 y DEQ, ambas propiedad del Ayuntamiento de León; Oeste, que es Noroeste, en línea de 32,10 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 1.774,44 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO PREDOMINANTE: Equipamiento Privado

3.2 EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE: 705,65 metros cuadrados

3.3 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.6 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: 60%.

3.7 ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE: Planta Baja +III.

3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 2,345109 %

IV FINCAS APORTADAS: 4, 5 y 6.

V 5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: De conformidad al art. 77.2.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 1093/97, está afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, correspondiéndole según el presupuesto de este Proyecto de Actuación aplicada la cuota de participación en la urbanización que corresponde a la parcela, una cantidad de 36.042,87 euros.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.

En relación con los propietarios registrales FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, con DDNN número [REDACTED], se hace constar que ambos han fallecido en fechas 12.09.1991 y 22.05.2021 respectivamente, habiendo tenido durante su matrimonio siete hijos que son: CARLOS FERNÁNDEZ CALVO RIERA, con DNI [REDACTED] FRNCISCO IGANACIO CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], MARIA MERCEDES CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], ELENA CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], JORGE CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], DAVID CALVO RIERA, con DNI [REDACTED] Y y SERGIO CALVO RIERA, con DNI [REDACTED], por lo que cada uno de ellos serían propietarios, una vez acrediten la adjudicación de herencia y el cambio de apellidos, de una séptima parte de la adjudicación correspondiente a los propietarios registrales indicados.

Se ADVIERTE a los mencionados D. Carlos Fernández Calvo Riera, D^a M^a Mercedes, D^a M^a Elena, D. Jorge, D. David y D.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

Sergio Calvo Riera, en su condición de herederos de D. Francisco Calvo Fernández y Dña Mª Mercedes Riera Carlo, titulares de 9/24 de la finca de origen nº 4, que la finca de resultado se adjudicará a los titulares registrales de la finca de origen, constando en el proyecto que el expediente se ha entendido con persona distinta.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación:
08/02/2026 https://sede.aytoleon.es

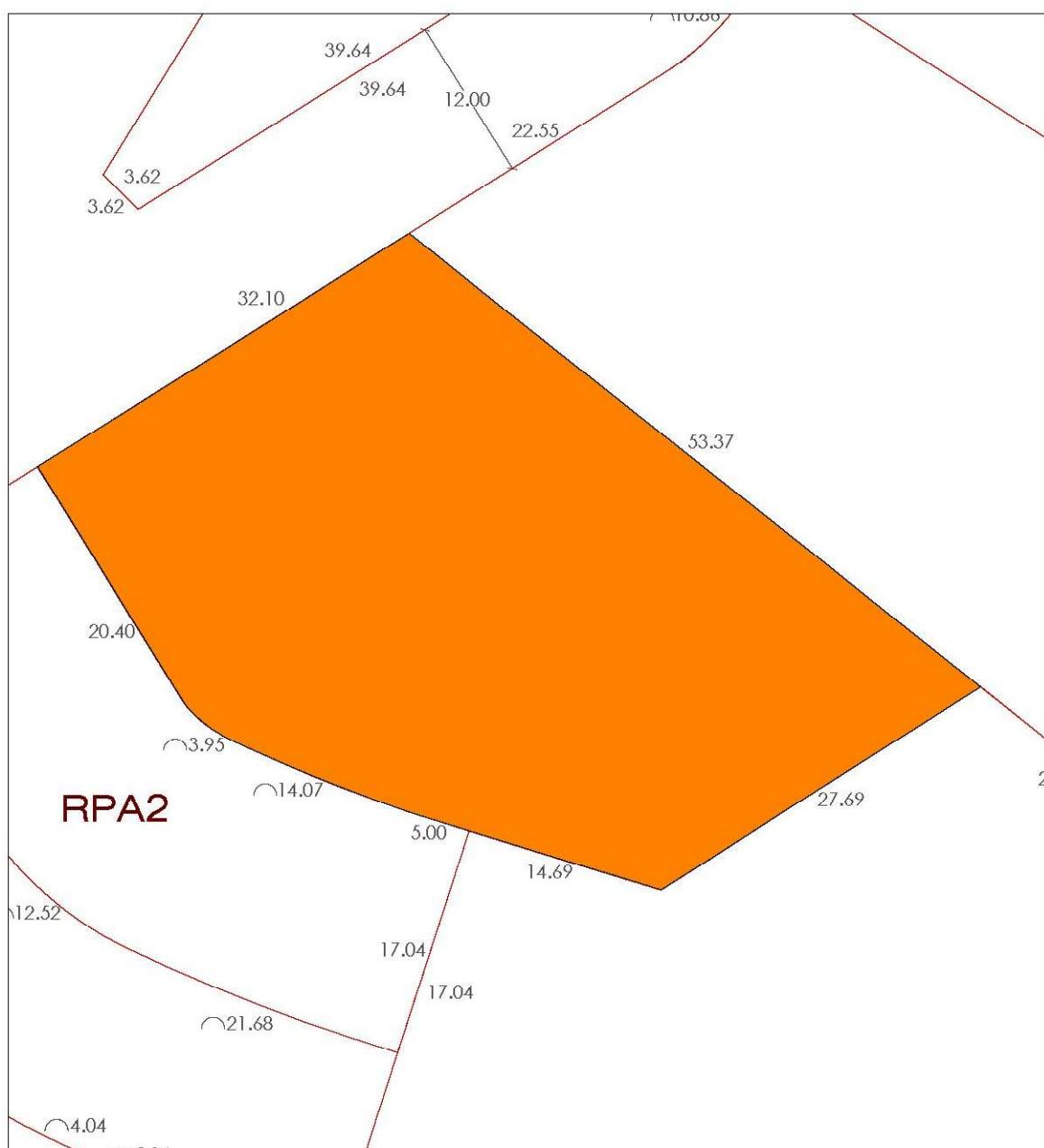
Nº DOCUMENTO: Agente de la administración
Número de expediente: Agente de la administración

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Selcción en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

NOMBRE:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León

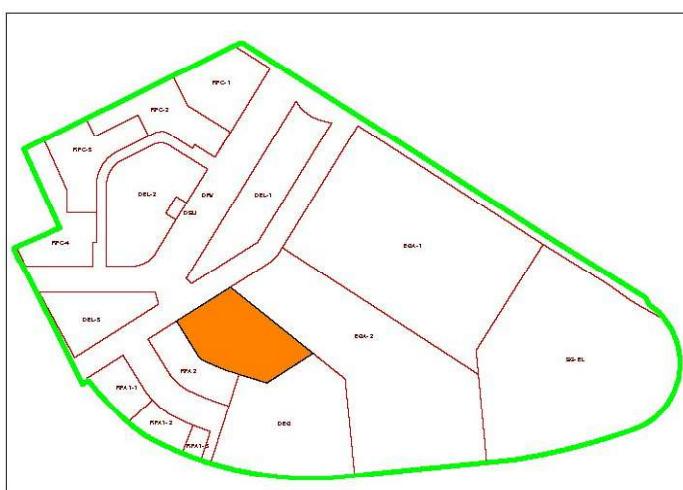
PARCELA RESULTANTE

EQ-A-3

Superficie (m²): 1.774,44



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **DSU**

1.2 PROPIEDAD: **JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR N.C. 12.01 (Avda. Europa) DE LEÓN**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Terreno urbano, en término de León, en el Sector NC 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma rectangular que linda: Norte, Sur y Oeste, con parcela DEL-2, en líneas de 6,22 metros; 6,22 metros y 10,07 metros respectivamente, y otra línea recta de 10,07 metros, al Este, con parcela DRV, propiedad del Ayuntamiento y destinada a viales del sector.

2.2 SUPERFICIE: 62,64 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Sistema local de servicios urbanos.

3.2 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: 50,11.

3.3 OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Total de la parcela.

3.4 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

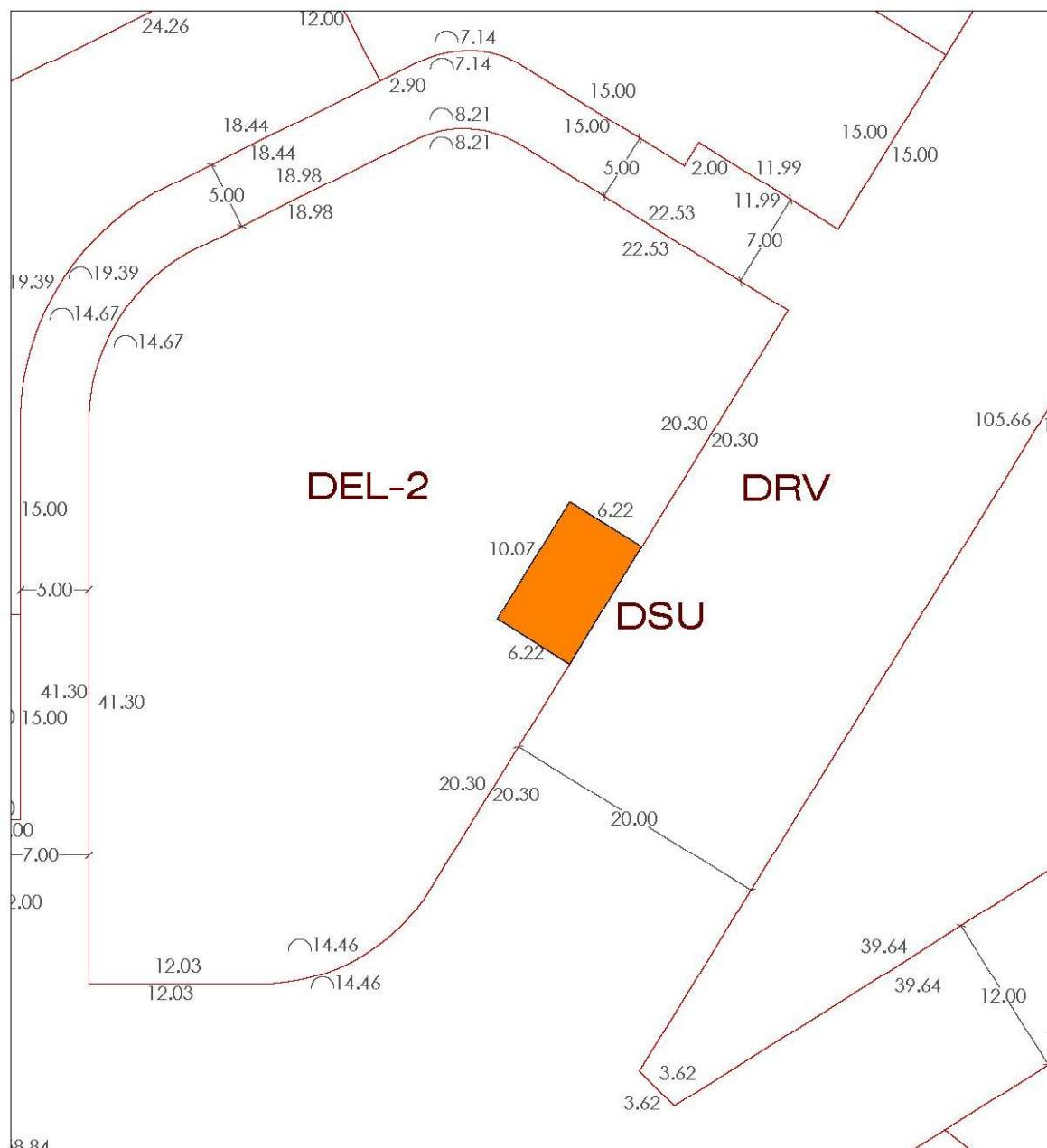
VI OBSERVACIONES.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE FECHA 05/12/2025 SE LA SECRETARIA ANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

FECHA: 05/12/2025 SECTOR: LA SECRETARIA

CSV: 450311DDOC2B86ABC7E1E8C764E83



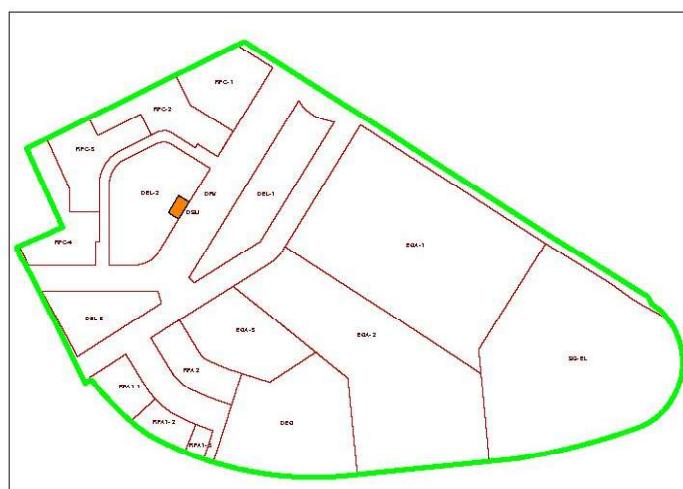
PARCELA RESULTANTE

DSU

Superficie (m²): 62,64



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **DEL-1**

1.2 PROPIEDAD: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Terreno urbano, destinado a espacios libres en término de León, en el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma rectangular irregular, que linda por todos sus vientos con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Norte en curva, de 21,78 metros; Este, en línea quebrada compuesta de dos rectas, de 71,45 metros, la primera y 39,64 metros la segunda; Sur que es Suroeste, en línea recta de 3,62 metros; y Oeste en línea recta de 105,66 metros.

2.2 SUPERFICIE: 1.894,06 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Espacio Libre destinado a zona verde.

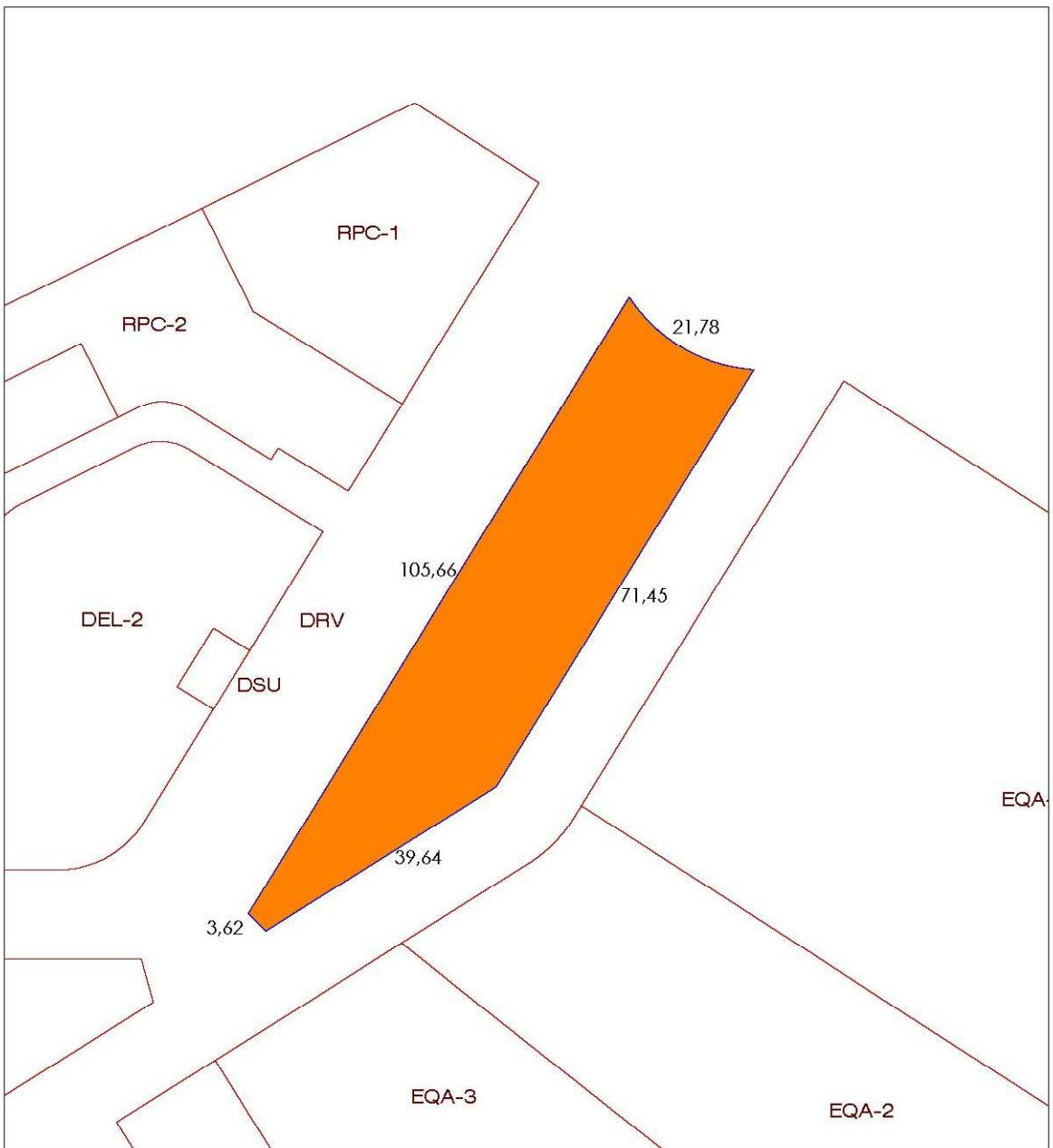
3.2 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.



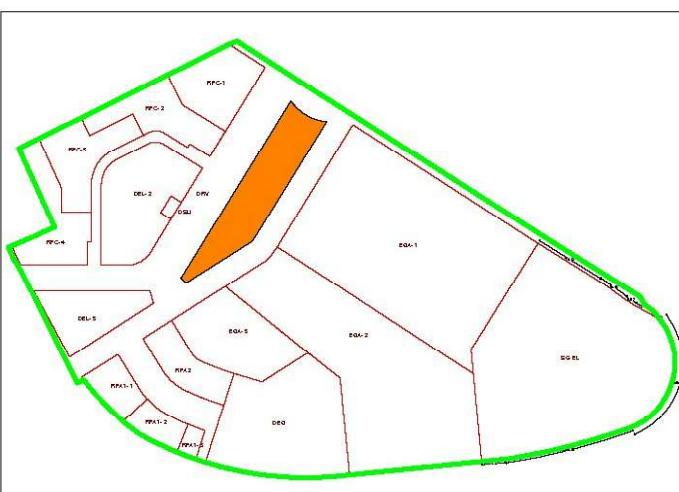
PARCELA RESULTANTE

DEL-1

Superficie (m²): 1.894,06



Escala 1:1.000



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **DEL-2**

1.2 PROPIEDAD: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Terreno urbano, destinado a espacio libres en término de León, en el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma irregular, que linda: Norte, en dos líneas rectas (18,98 metros y 22,53 metros), con una curva en el centro, de 8,21 metros, con parcela DRV de viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León y en línea de 6,22 m con parcela DSU propiedad de la Junta de Compensación; Este, en dos líneas rectas de 20,30 metros cada una y curva al sur de 14,46 metros con parcela DRV de viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León y en línea de recta de 10,07 metros con parcela DSU propiedad de la Junta de Compensación ; Sur en línea recta de 12,03 metros con parcela DRV de viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León y en línea recta de 6,22 m, que es suroeste, con parcela DSU propiedad de la Junta de Compensación; y Oeste en línea recta de 41,30 metros y curva de 14,67 m con parcela DRV de viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León.

2.2 SUPERFICIE: 2.055,95 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Espacio Libre destinado a zona verde.

3.2 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.

PUESTO DE TRABAJO: HASHI DEL CERTIFICADO:
SedeAyto@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

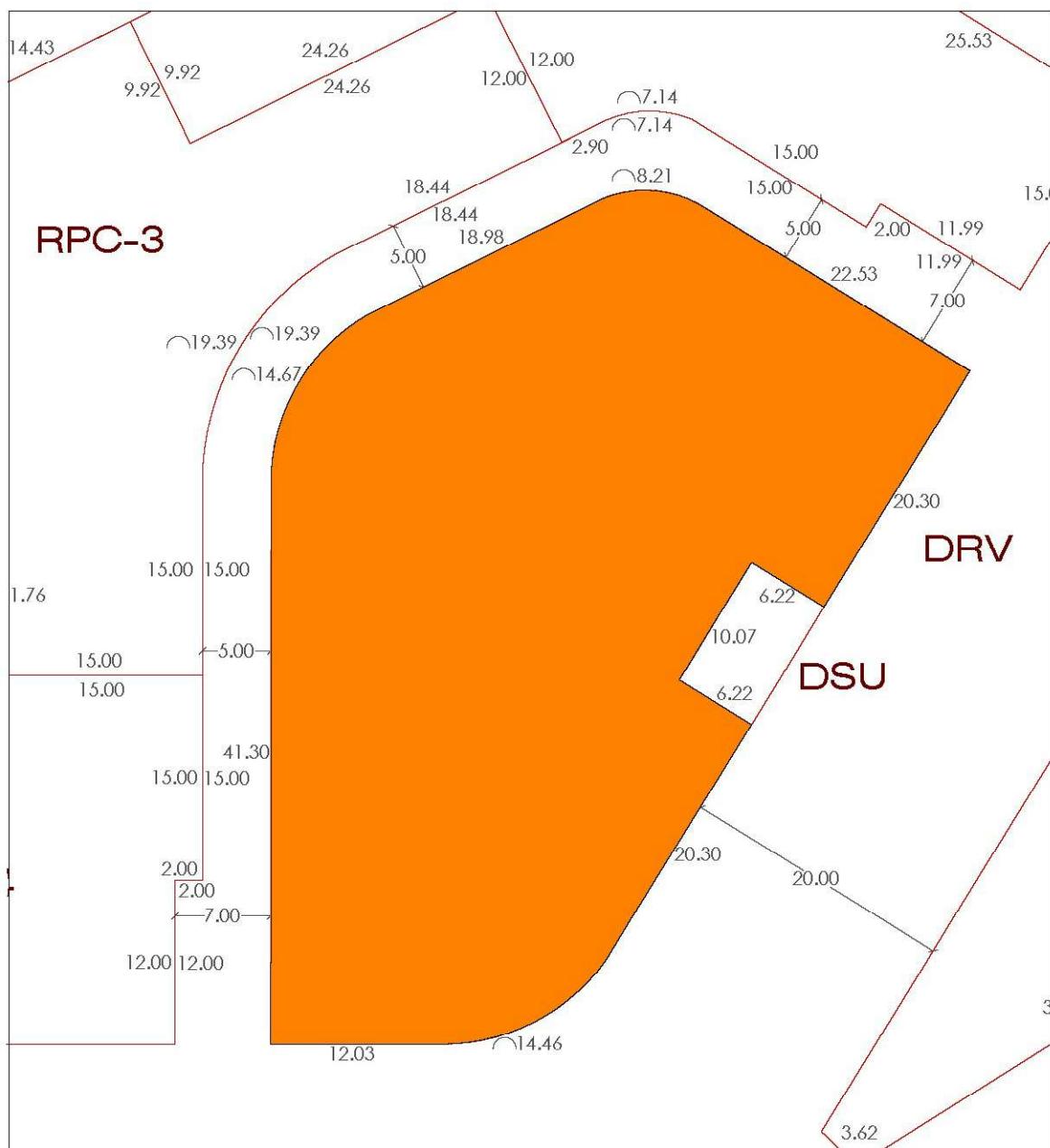
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: https://sede.aytoleon.es

Nº DOCUMENTO: Agente de la administración
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

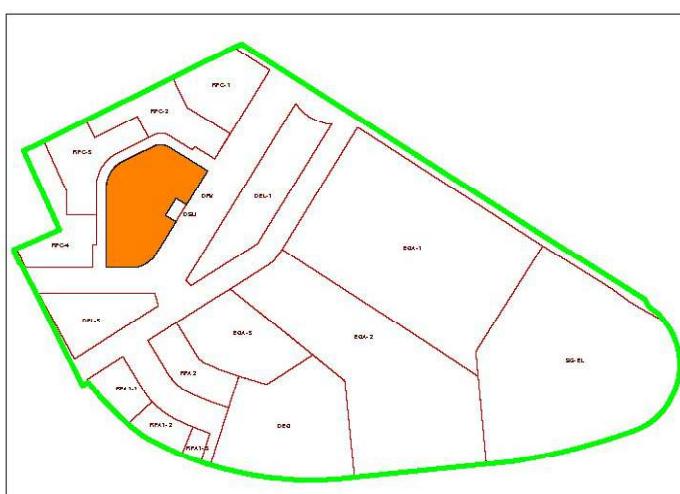
Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE

DEL-2

Superficie (m²): 2.055,95



Escala 1:500

I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **DEL-3**

1.2 PROPIEDAD: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Terreno urbano, destinado a espacios libres en término de León, en el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma trapezoidal, que linda por todos sus vientos con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Norte en línea recta de 58,84 metros; Este, en línea recta de 6,52 metros; Sur en línea recta de 50,22 metros; y Oeste en línea recta de 37,63 metros.

2.2 SUPERFICIE: 1.127,76 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Espacio Libre destinado a zona verde.

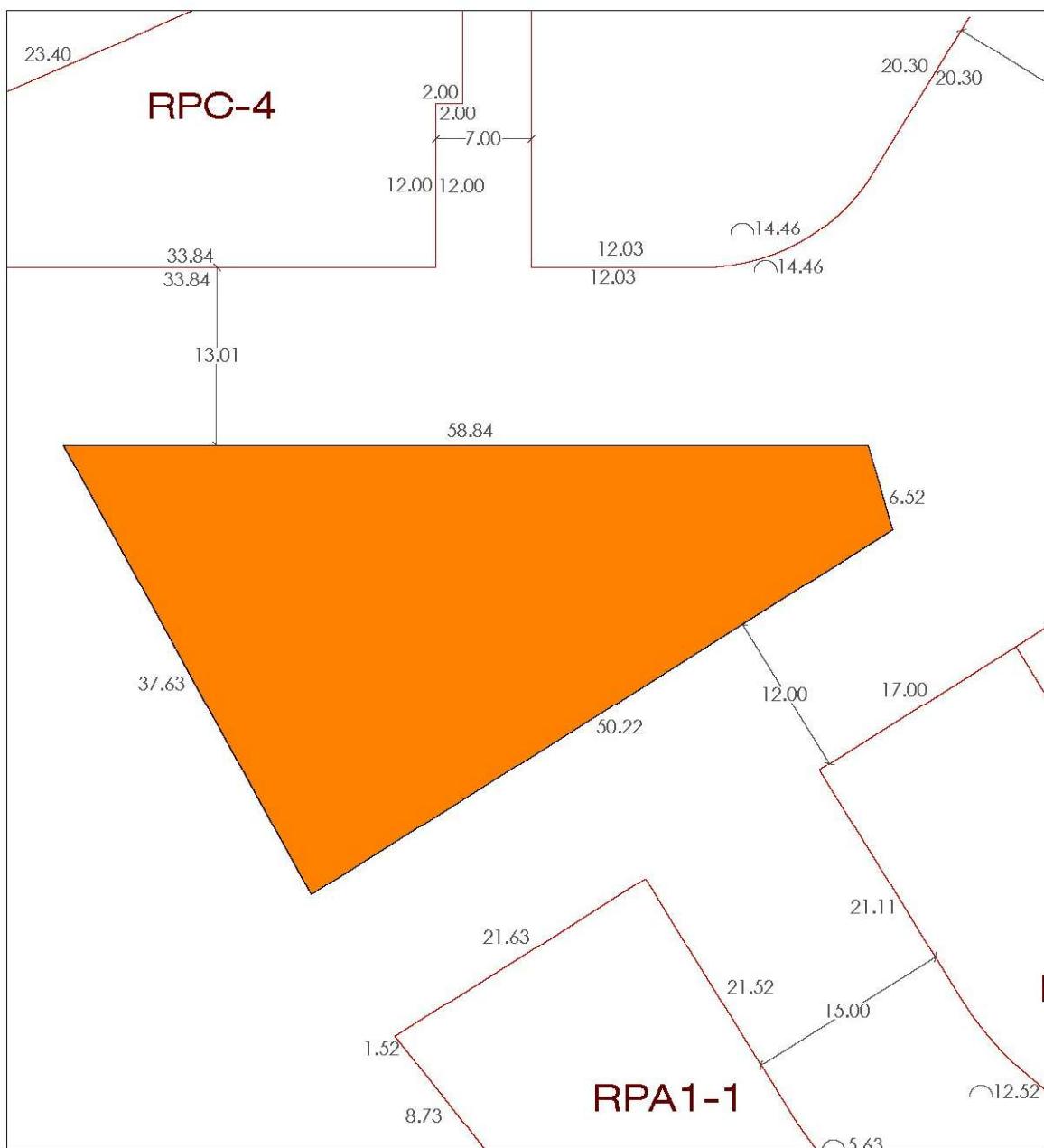
3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS; Cesión.**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN; No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVÁMENES; Libre.

VI OBSERVACIONES.



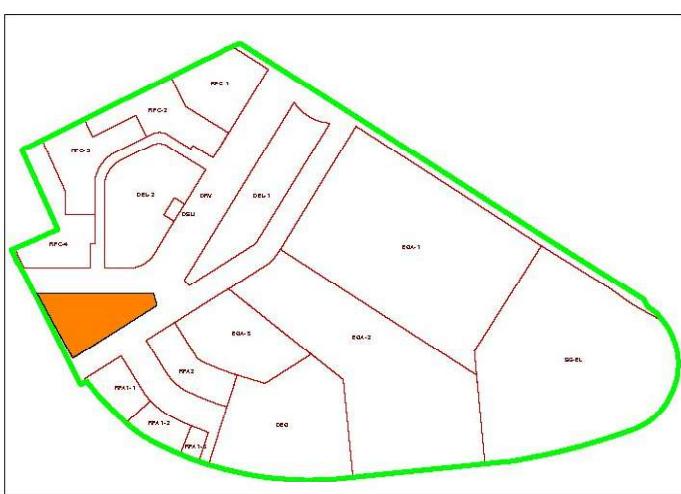
PARCELA RESULTANTE

DEL-3

Superficie (m²): 1.127,76



Escala 1:500



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **SG-EL-1**

1.2 PROPIEDAD: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA, Terreno urbano, destinado a espacios libres en término de León, en el Sector N.C. 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma irregular, que linda: Norte en línea recta ligeramente quebrada, de 36,18 metros, 15,67 metros, 6,02 metros y 14,70 metros, con parcela DRV, viario del sector, propiedad del Ayuntamiento de León; Este y Sur, en línea curva de 130,87 metros y recta de 11,82 metros, con viario exterior al Sector; y Oeste en línea quebrada compuesta por dos rectas de 63,32 metros y 56,92 metros, con parcelas EQA-1 y EQA-2, propiedad de las hermanas Castro Martínez.

2.2 SUPERFICIE: 7.647,81 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Espacio Libre destinado a sistemas generales.

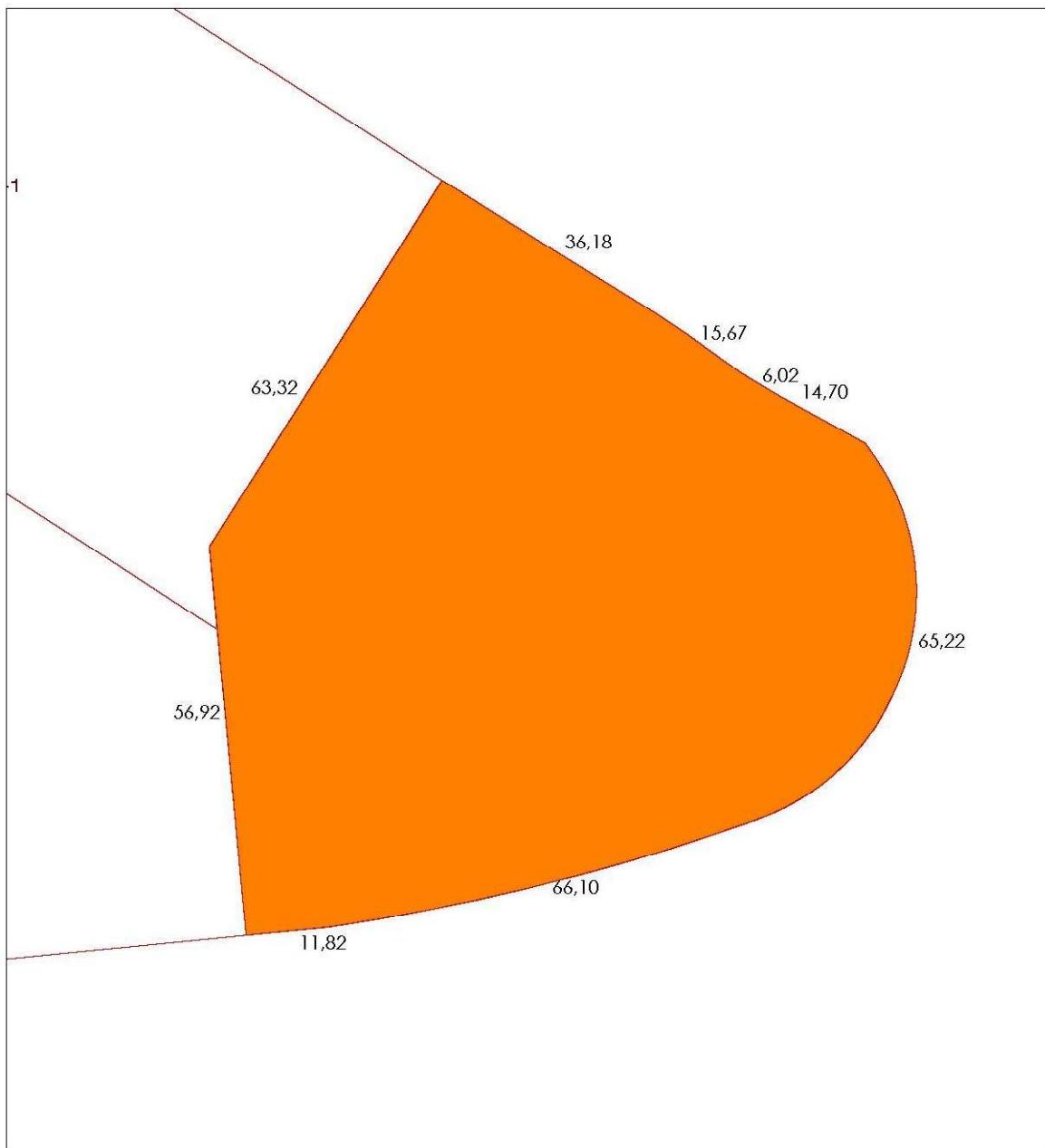
3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVÁMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.



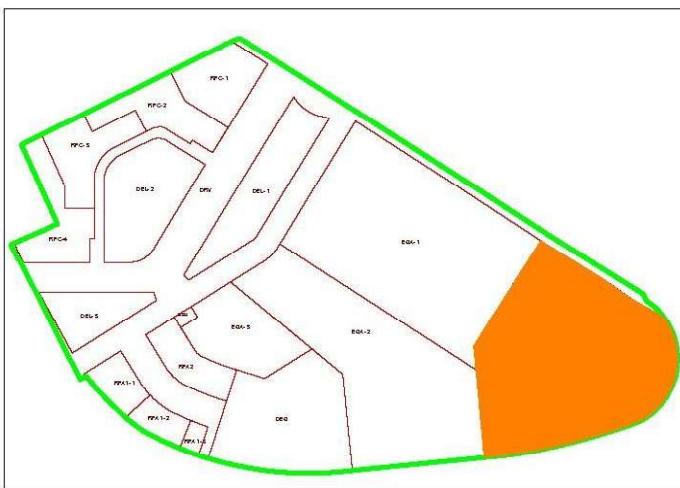
PARCELA RESULTANTE

SG-EL

Superficie (m²): 7.647,81



Escala 1:1.000



I FINCA RESULTANTE.

1.1 PARCELA: **DRV (VIARIO)**

1.2 PROPIEDAD: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON**, el pleno dominio del 100 %.

II DATOS DE LA PARCELA:

2.1 URBANA. Terreno urbano destinado a viales que comprende toda la red viaria del sector con sus correspondientes aceras y áreas de aparcamiento público, en término de León, en el Sector NC 12-01 (Avda. Europa) del Plan General de Ordenación Urbana de León.

En el tramo comprendido entre la Avenida de Europa y las parcelas RPC-1, DEL-1, EQA-1, SG-EL y resto de red viaria del sector, linda: Norte, que es Noreste, en línea de cuatro tramos rectos de 241,29 metros, 3,94 metros, 6,25 metros y 5,20 metros con la Avenida de Europa; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 21,48 metros, con la parcela RPC-1, en línea recta de 20 metros con resto de red viaria del sector, en línea curva de 21,78 metros de longitud con la parcela DEL-1, en línea recta de 12 con resto de red viaria del sector, en línea recta de 111,39 metros con la parcela EQA-1, en línea quebrada de cuatro tramos de 36,18 metros, 15,67 metros, 6,02 metros y 14,70 metros con la parcela SG-EL; Este, que es Sureste, en línea recta de 5,52 metros, con parcela EQA-1; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 4,26 metros con Avenida de Europa y en línea recta de 7,32 metros con la parcela RPC-1.

En el tramo comprendido entre las parcelas RPC-1, RPC-2, DEL-2, DSU, DEL-1, y resto de red viaria del sector, linda:

Norte, que es Noreste, en línea recta de 20 metros, con resto de red viaria del sector descrito anteriormente; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 20 metros, con resto de red viaria del sector; Este, que es Sureste, en línea recta de 105,66 metros, con parcela DEL-1; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 30,60 metros, con parcela RPC-1, en línea recta de 15 metros, con parcela RPC-2, en línea recta de 7 metros, con resto de red viaria, en dos líneas rectas de 20,30 metros cada una, con parcela DEL-2 y en línea recta de 10,07 metros con parcela DSU.

En el tramo comprendido entre las parcelas DEL-2, resto de red viaria del sector, RPC-4, resto de red viaria del sector lindante con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, DEL-3 y resto de red viaria del sector, linda: Norte, en línea curva de 14,46 metros de longitud y recta de 12,03 metros, con parcela DEL-2, en línea recta de 7 metros con resto de red viaria del sector y en línea de 33,84 metros con parcela RPC-4; Sur, en línea recta de 58,84 metros con parcela DEL-3 y en línea recta de 16,98 metros con resto de red viaria del sector; Este, que es Noreste, en línea recta de 20 metros, con resto de red viaria del sector; y Oeste, que es Suroeste, en línea de 14,60 metros con resto de red viaria lindante la Avda. de Alcalde Miguel Cataño.

En el tramo comprendido entre las parcelas RPC-2, RPC-3, RPC-4, DEL-2 y resto de red viaria del sector, linda: Norte, en línea recta de 2 metros con parcela RPC-4 y en línea curva de 7,14 metros de longitud con parcela RPC-2; asimismo, Norte, que es Noreste, en líneas rectas de 15 metros y 11,99 metros con parcela RPC-2; Sur, en línea recta de 7 metros, con resto de red viaria descrito anteriormente y en línea curva de 8,21 metros de longitud con parcela DEL-2; asimismo, Sur, que es Suroeste en línea recta de 22,53 metros, con la parcela DEL-2; Este, en línea

recta de 41,30 metros y curva de 14,67 metros de longitud con parcela DEL-2; asimismo, Este, que es Sureste, en línea recta de 18,98 metros con parcela DEL-2 y en línea recta de 7 metros con resto de red viaria del sector; Oeste, en líneas rectas de 12 metros y 15 metros con parcela RPC-4 y en línea recta de 15 metros y curva de 19,39 metros de longitud con parcela RPC-3; y asimismo, Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 18,44 metros con parcela RPC-3 y en líneas rectas de 2,90 metros y 2 metros con parcela RPC-2.

En el tramo comprendido entre las parcelas RPC-4, DEL-3, RPA-1, resto de red viaria del sector y Avda. de Alcalde Miguel Castaño, linda: Norte, que es Noreste, en línea recta de 10,80 metros con parcela RPC-4, en línea recta de 14,60 metros con resto de red viaria del sector, en línea recta de 37,63 metros con parcela DEL-3, en línea recta de 12 metros con resto de red viaria del sector y en línea recta de 1,52 metros con parcela RPA1-1; Sur, que es Suroeste, en línea quebrada de cuatro tramos de longitudes de 7,03 metros, 1,34 metros, 13,23 metros y 55,33 metros con la Avda. Alcalde Miguel Castaño; Este, que es Sureste, en línea recta de 3,45 metros, con la Avda. Alcalde Miguel Castaño; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 1,70 metros con la Avda. Alcalde Miguel Castaño.

En el tramo comprendido entre las parcela DEL-1, DEL-3, RPA1-1, RPA2, EQA-3, EQA-2 EQA-1 y resto de red viaria, linda: Norte, que es Noreste, en línea recta de 12 metros con red viaria del sector lindante con la Avenida de Europa y en línea recta de 3,62 metros con la parcela DEL-1; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 12 metros con red viaria del sector lindante con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño y en línea de 6,52 metros con la parcela DEL-3; Este, que es Sureste, en línea recta de 21,63 metros con la parcela

RPA1-1, en línea recta de 15 metros con resto de red viaria del sector, en línea recta de 17 con la parcela RPA2, en línea recta de 32,10 metros con la parcela EQA-3, en línea recta de 22,55 metros y curva de 10,86 metros de longitud con la parcela EQA-2 y en línea recta de 72,81 metros con la parcela EQA-1; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 50,22 metros con la parcela DEL-3, en línea recta de 16,98 metros con resto de red viaria del sector y en líneas rectas de 39,64 metros y 71,45 metros con parcela DEL-1.

En el tramo comprendido entre las parcelas RPA1-1, RPA1-2, RPA1-3, DEQ, RPA2 y resto de red viaria del sector, linda: Norte, que es Noreste, en línea recta de 21,11 metros de longitud y dos líneas curvas de 12,52 metros y 21,68 metros de longitud con la parcela RPA2; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 21,52 metros y línea curva de 5,63 metros de longitud con la parcela RPA1-1, en tres líneas curvas de 15,32, 4,04 y 5,16 metros de longitud con la parcela RPA1-2, en línea curva de 9,11 metros de longitud con la parcela RPA1-3 y en línea recta de 5 metros con resto de red viaria del sector; Este, que es Sureste, en línea recta de 15 metros con la parcela DEQ; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 15 metros, con resto de red viaria del sector.

En el tramo comprendido entre las parcelas RPA1-3, DEQ y resto de red viaria, linda: Norte, que es Noreste, en línea recta de 5 metros, con resto de red viaria del sector; Sur, que es Suroeste, en línea recta de 5 metros, con Avda. de Fernández Ladreda; Este, que es Sureste, en línea recta de 15,20 metros, con parcela DEQ; y Oeste, que es Noroeste, en línea recta de 15,20 metros, con parcela RPA1-3.

2.2 SUPERFICIE: 8.518,66 metros cuadrados

III DATOS URBANISTICOS:

3.1 USO: Red Viaria.

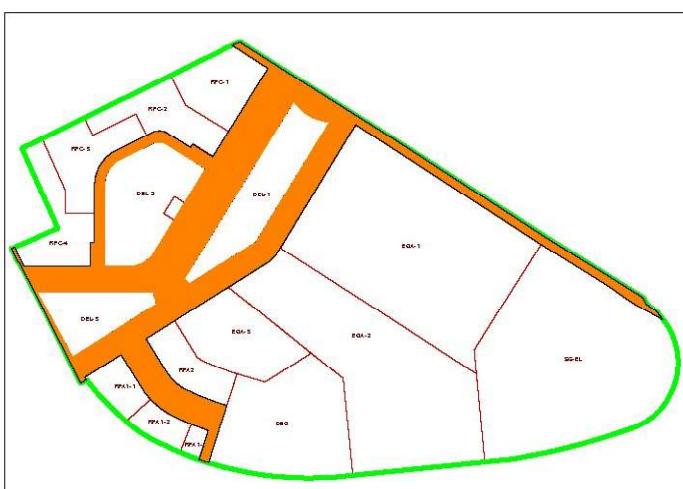
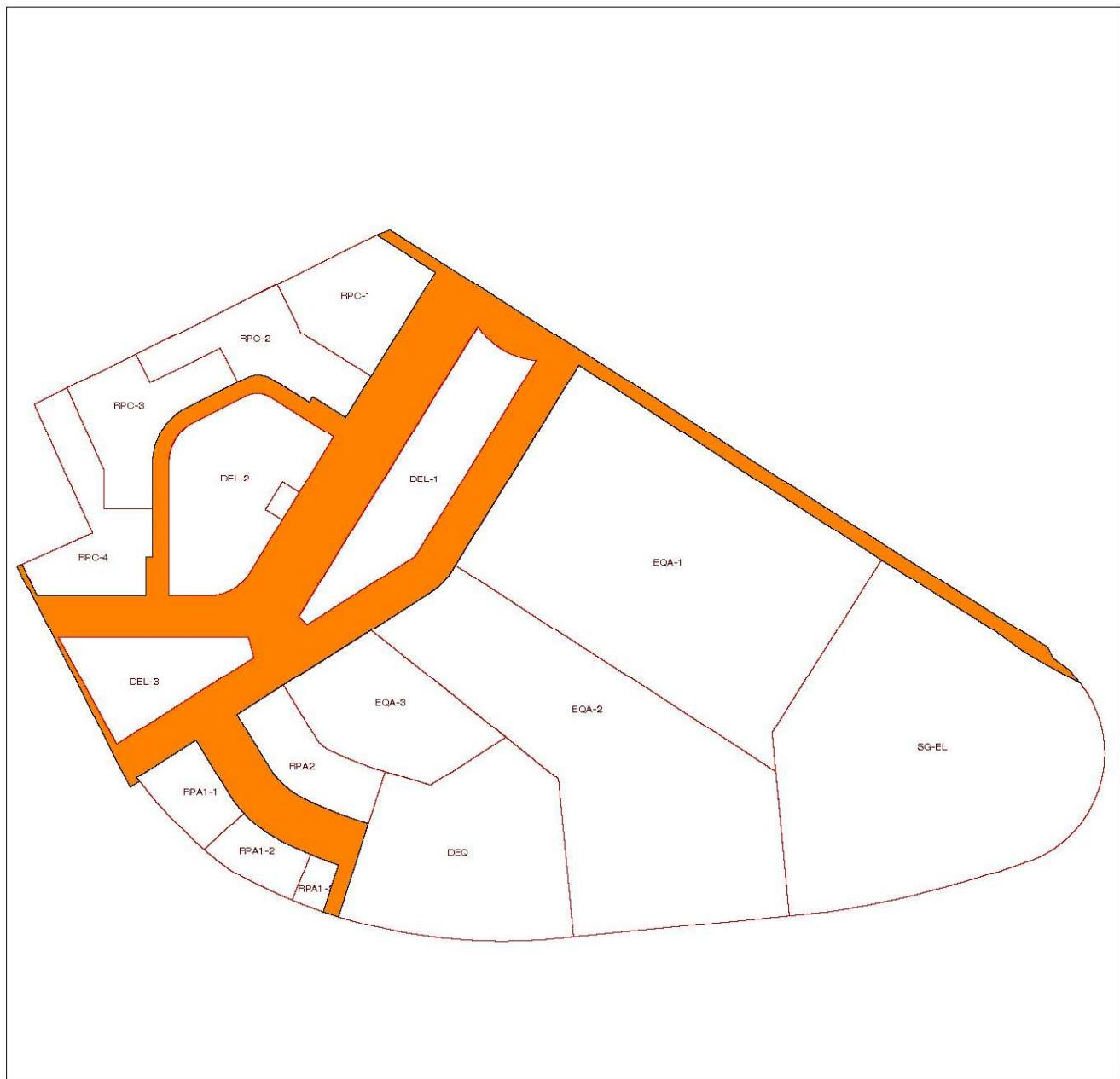
3.8 CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 0,00%

IV FINCAS APORTADAS: Cesión.**V CARGAS:**

5.1 CARGA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN: No tiene.

5.2 OTRAS CARGAS O GRAVAMENES: Libre.

VI OBSERVACIONES.

**PARCELA RESULTANTE****DRV****Superficie (m²): 8.518,66****Escala 1:2.000**

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

LOCALIZACIÓN DE CESIONES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación:
08/02/2026 https://sede/aytoleon.es

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

RELACIÓN DE CESIONES

A) Las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, a favor del Ayuntamiento de León, formalizadas en virtud de lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL, se materializan en las parcelas cuyos números, usos, superficies de la parcela, cuota de participación en la parcela, número de viviendas y edificabilidad, en su caso, se expresan a continuación, concretándose gráficamente en las fichas y en los planos:

CESIÓN DEL 10%

P. Adj.	USO	Sup. Parc.	Núm. Viv.	EDIFICAB.
RPA 2	Residencial	839,24 m ²	31	3.348,94 m ²

B) Las cesiones libres y gratuitas del Sector, a favor del Ayuntamiento de León, formalizadas en virtud de lo dispuesto en la UCYL y en el RUCYL, se materializan en las parcelas cuyos números, usos y superficies de las parcelas se expresan a continuación, concretándose gráficamente en las fichas y en los planos:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

DENOMINACIÓN	USOS	SUPERFICIE
DEQ	Equipamiento público	3.348,94
DEL-1	Espacio libre destinado a zona verde	1.894,06
DEL-2	Espacio libre destinado a zona verde	2.055,95
DEL-3	Espacio libre destinado a	1.127,76

zona verde		
SG-EL	Espacio libre destinado a	7.647,81
	sistemas generales	

C) De conformidad con lo establecido en el Artículo 77 de la LUCYL y en el Artículo 252 del RUCYL, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al municipio de León, en pleno dominio y libre de cargas, de las parcelas señaladas en los apartados anteriores, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o a su afectación a los indicados usos.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

NOMBRE: Agente de Gestión del Poder Notarial
Apellido:

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación:
08/02/2026 https://sede/aytoleon.es

Nº DOCUMENTO:
Agente de la administración

CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

A) Conforme establece el artículo 292.2.c) se recoge a continuación la cuenta de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, reflejando tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se le adjudican, en cual cuadro indicado número IV.

B) Conforme al artículo 249.1.f) se recoge, a continuación, la carga de urbanización que corresponde a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación que tiene carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación, como igualmente también se recoge en el citado Cuadro número III.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@... 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

NOMBRE: Agente de la administración
Apellido: Agente de la administración

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

PLANOS

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcde@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Código Seguro de Verificación: https://sede.aytoleon.es - Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

Nº DOCUMENTO: Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León
Aprobación de la determinación

RELACIÓN DE PLANOS

A) En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 249.2.a) del RUCYL, con el presente Proyecto de Reparcelación, además de otros, se acompañan los planos, cuyos números, denominaciones y escalas se expresan a continuación:

Número	Denominación	Escala
I-01	Emplazamiento	1/500
I-05	Estudio de Detalle	1/500
R-01	Fincas aportadas	1/500
R-03	Fincas resultantes y valoración	1/500
R-05	Superpuestos F. aportadas y Resultantes	1/500

B) Igualmente, se acompañan junto con la descripción de las fincas resultantes (apartado fincas resultantes), fichas de todas y cada una de las parcelas nuevas resultantes.

León, mayo 2024

LOS PROPIETARIOS

AUTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN



Carlos V. Rivera Blanco

Abogado



Felipe Moreno Mariño

Arquitecto

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

CUADRO I

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedc@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO: Agente de la Secretaría
Número de documento: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FINCA DE ORIGEN	PROPIETARIO	SUP. REAL m ²	% DE PROPIEDAD EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	% DE FINCA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	INDEMNIZACIONES POR USOS INCOMPATIBLES
1	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ, una cuarta parte indivisa del pleno dominio con carácter privativo.	26.574,45	22,304191		
2	MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ, una cuarta parte indivisa del pleno dominio con carácter privativo.	10.017,71	22,304191	89,216763	0,00
3	MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ, una cuarta parte indivisa del pleno dominio con carácter privativo.	6.090,87	22,304191		
4	FRANCISCO FERNÁNDEZ CALVO Y MARÍA MERCEDES RIERA CARLO, el pleno dominio de tres octavas partes indivisas con carácter ganancial.		1,779054		
	FUNDACIÓN CAROLINA RODRÍGUEZ, el pleno dominio de una cuarta parte indivisa.		1,186036		
	MARÍA ROSA HUARTE ZULICA, la mitad del pleno dominio de nueve veinticuatro avas parte indivisas con carácter privativo y la mitad del usufructo vitalicio de nueve veinticuatro avas partes indivisas con carácter privativo.		0,889527 (1)		
	ÁLVARO SEXMILO HUARTE, un octavo de la nuda propiedad de nueve veinticuatro avas parte indivisas con carácter privativo.	2.269,69	0,2222382	4,744143	18.250,84
	VERÓNICA SEXMILO HUARTE, un octavo de la nuda propiedad de nueve veinticuatro avas parte indivisas con carácter privativo.		0,2222382		
	LUIS SEXMILO HUARTE, un octavo de la nuda propiedad de nueve veinticuatro avas parte indivisas con carácter privativo.		0,2222382		
	CARLOS SEXMILO HUARTE, un octavo de la nuda propiedad de nueve veinticuatro avas parte indivisas con carácter privativo.		0,2222382		

FINCA DE ORIGEN	PROPIETARIO	SUP. REAL m ²	% DE PROPIEDAD EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	% DE FINCA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	INDEMNIZACIONES POR USOS INCOMPATIBLES
5	MARÍA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCÍA LUBÉN, 100% del pleno dominio con carácter privativo.	2.024,22	4,231058	4,231058	116.187,85
6	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., 100% del pleno dominio.	865,00	1,808037	1,808037	0,00
TOTAL		47.841,94	100,000000	100,000000	134.438,69

NOTAS:

- (1) MARÍA ROSA HUARTE ZULAICA tiene, asimismo, un porcentaje de 0,889527% de **usufructo vitalicio** en la Unidad de Actuación.
- (2) ROSA MARÍA BRAULIA, MARÍA DEL CARMEN, MARÍA ASUNCIÓN y MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ son propietarias cada una de una cuarta parte indivisa de cada finca 1, 2 y 3, lo que se hace constar ante posibles errores de interpretación del cuadro.

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

CUADRO II

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es
Número de Sede: Agencia electrónica de la ciudad

PARCELA RESULTANTE	PROPIETARIO [PORCENTAJE EN LA PARCELA]	SUPERFICIE DE LA PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	Nº MÁX. DE VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO RESULTANTE m ² p	% DE PARTICIPACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	CUOTA DE URBANIZACIÓN (%)
RPC-1	MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	1.187,46	5.251,81	49	5.251,81	15,682039	17,453506
RPC-2	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	1.187,47	5.251,81	49	5.251,81	15,682039	17,453506
RPC-3	MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	1.187,46	5.251,81	49	5.251,81	15,682039	17,453506
RPC-4	MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	1.187,47	5.251,81	49	5.251,81	15,682039	17,453506

FRANCISCO FERNANDEZ CALVO Y MARIA MERCEDES RIERA CARLO (titulares registrales), en cuanto a nueve veinticuatro avas partes, con carácter ganancial, del pleno dominio, en proindiviso [37,5000%]							
FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ, en cuanto a la plena propiedad de seis veinticuatro avas partes, en pro indiviso [25,0000%]							
MARIA ROSA HUARTE ZULICA, en cuanto a la mitad de nueve veinticuatro avas partes, en plena propiedad, y en usufructo vitalicio de la otra mitad de nueve veinticuatro avas partes [18,7500%]	556,25	1.117,07	11	1.117,07	3.335599	3,712393	
ALVARO SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]							
VERONICA SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]							
LUIS SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]							
CARLOS SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]							
MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA LUBEN, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	438,12	996,26	9	996,26	2.974849	3,310893	
CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., el pleno dominio [100%]	147,01	425,73	4	425,73	1,271228	1,414828	
AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]	839,24	3.348,94	31	3.348,94	10,000000		

APROBADO-J.G.L. Fecha: 05/12/2025 <small>CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83</small>	LA SECRETARIA <small>Documento firmado digitalmente</small>
--	--

28/01/2026

30D748D6E421E38EE859FD46A8FCDD3FA0951

Sellos de Organo:

PUESTO DE TRABAJO:

Intento de León

PUESTO DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
 3A05682EEF5338655D2673D617FBF9600DD2E3AE
 03/02/2026

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
 3A05682EEF5338655D2673D617FBF9600DD2E3AE
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ayleone.es

NOMBRE: Carlos V. Rivera Blanco – Abogado / Felipe Moreno Mariño - Arquitecto
 Secretaría Municipal

Página 118

NOMBRE: Carmen Jaén Martín
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ayleone.es

DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

EQA-1	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ [25%] Cada una de ellas el pleno dominio en proindiviso, con carácter privativo	8.112,36	3.238,41	3.238,41	9.669966	10,762300
EQA-2	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ [25%] Cada una de ellas el pleno dominio en proindiviso, con carácter privativo	6.568,84	2.599,94	2.599,94	7.763478	8,640452
EQA-3	FRANCISCO FERNANDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, titulares registrales, [16,4983%] FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ [10,99989%] MARIA ROSA HUARTE ZULICA [8,2492%] ÁLVARO SEXMILO HUARTE [2,0623%] VERONICA SEXMILO HUARTE [2,0623%] LUIS SEXMILO HUARTE [2,0623%] CARLOS SEXMILO HUARTE [2,0623%] MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA LUBÉN [39,2373%] CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L. [16,7671%]	1.774,44	705,65	705,65	2,107089	2,345109
DEQ	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]		3.348,94			
DEL-1	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]		1.894,06			
DEL-2	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]		2.055,95			
DEL-3	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]		1.127,76			
DSU	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01, el pleno dominio [100%]		62,64	50,11	50,11	0,149636

APROBADO-J.G.L. Fecha: 05/12/2025 <small>CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83</small>	PUEBLO DE TRABAJO: <small>Documento firmado digitalmente</small>	SELLO DE ORGANIZACIÓN: <small>SHA-256 HASH DEL CERTIFICADO:</small> <small>300D748D6E421E38EE859FD46A8FCDD3FA0951</small>
--	---	---

DRV	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]	8.518,66
SG-EL	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]	7.647,81
SECTOR	47.841,94	33.489,36
		251
		33.489,36
		100,00000
		100,000000

PUESTO DE TRABAJO:	SECRETARIA
FECHA DE FIRMA:	03/02/2026
NOMBRE:	Carmen Jaén Martín
HASH DEL CERTIFICADO:	3A05682EEF5338655D2673D617FBF9600DD2E3AE
CSV:	45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Documento firmado digitalmente	

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

CUADRO III

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcde@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO: Agente de la secretaría de la dirección
Aprobación de la determinación

LIQUIDACIÓN PROVISIONAL GENERAL

PARCELA RESULTANTE	PROPIETARIO [PORCENTAJE EN LA PARCELA]	CUOTA DE URBANIZACIÓN (%)	INDEMNIZACIONES (€)	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (€)
				CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
RPC-1	MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	17.453506	23.464,265	268.249,51
RPC-2	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	17.453506	23.464,26	268.249,5
RPC-3	MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	17.453506	23.464,26	268.249,5
RPC-4	MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	17.453506	23.464,26	268.249,5
RPA1-1	FRANCISCO FERNANDEZ CALVO Y MARIA MERCEDES RIERA CARLO (titulares registrales), en cuantía a nueve veinticuatro avas partes, con carácter ganancial, del pleno dominio, en proindiviso [37,5000%] FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ, en cuanto a la plena propiedad de seis veinticuatro avas partes, en pro indiviso [25,0000%] MARIA ROSA HUARTE ZULAYICA, en cuanto a la mitad de nueve veinticuatro avas partes, en plena propiedad, y en usufructo vitalicio de la otra mitad de nueve veinticuatro avas partes [18,7500%] ALVARO SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] VERONICA SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] LUIS SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%] CARLOS SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, cada uno de ellos, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes [4,6875%]	3,712393	4.990,89	57.057,1
RPA1-2	MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA LUBEN, el pleno dominio con carácter privativo [100%]	3,310893	4.451,12	50.886,36
RPA1-3	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L., el pleno dominio [100%]	1,414828	1.902,08	21.745,02

PARCELA RESULTANTE	PROPIETARIO [PORCENTAJE EN LA PARCELA]	CUOTA DE URBANIZACIÓN (%)	INDEMNIZACIONES (€)	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (€)
RPA2	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]		0,00	0,00
EQA-1	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ [25%] Cada una de ellas el pleno dominio en prondiviso, con carácter privativo	10,762300	14.468,69	165.409,85
EQA-2	ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ [25%] MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ [25%] Cada una de ellas el pleno dominio en prondiviso, con carácter privativo	8,640452	11.616,11	132.798,33
EQA-3	FRANCISCO FERNANDEZ CALVO Y MARÍA MERCEDES RIERA CARLO, titulares registrales, [16,4983%] FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ [10,9989%] MARIA ROSA HUARTE ZULAICA [8,2492%] ÁLVARO SEXMILO HUARTE [2,0623%] VERONICA SEXMILO HUARTE [2,0623%] LUIS SEXMILO HUARTE [2,0623%] CARLOS SEXMILO HUARTE [2,0623%] MARIA DOLORES MILLAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCIA LUBÉN [39,2373%] CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L. [16,7671%]	2,345109	3.152,73	36.042,80
DEQ	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			
DEL-1	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			
DEL-2	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			
DEL-3	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			

PARCELA RESULTANTE	PROPIETARIO [PORCENTAJE EN LA PARCELA]	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (€)		
		CUOTA DE URBANIZACIÓN (%)	INDEMNIZACIONES (€)	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (€)
DSU	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01, el pleno dominio [100%]			
DRV	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			
SG-EL	AYUNTAMIENTO DE LEÓN, el pleno dominio [100%]			
SECTOR		100,000000	134.438,69	1.536.937,69

APROBADO-J.G.L.
Fecha: 05/12/2025 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Liquidación Provisional Individual

TITULAR DE DERECHO / AFECTADO	DERECHOS EN FINCAS DE ORIGEN										DERECHOS EN PARCELAS RESULTANTES										LIQUIDACIÓN PROVISIONAL INDIVIDUAL	
	FINCA DE ORIGEN			UNIDAD DE ACTUACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN (AGRUPACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN)				PARCELAS RESULTANTES			GASTOS DE URBANIZACIÓN				GASTOS DE URBANIZACIÓN				INDEMNIZACIONES A RECURRIR		SALDO A ABONAR (€)	
Nº	SUPERFICIE (m²)	% DE PROPIEDAD	SUPERFICIE (m²)	% DE PROPIEDAD	% DE APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (m²)	% DE APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (m²)	PARCELA	% DE PARTICIPACIÓN EN LA PARCELA	APROVECHAMIENTO POR PARCELA (m²)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m²)	CUOTA DE LA PARCELA (%)	CUOTA DEL TITULAR (%)	OBRA(S) DE URBANIZACIÓN (€)	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (€)	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (€)	INDENIZACIONES (€)	INDENIZACIONES (€)	GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PARCELA (€)	INDENIZACIONES A RECURRIR	SALDO A ABONAR (€)		
1-2-3	42.683,03	25.000,00	47.841,94	22.304,91	6.722,58	20.073/72	RPC-1	5.251,81	100.000,00	809,60	6722,58	17.453/06	208,132,89	33.161,66	3.490,70	23.464,26	268,29,51					
CASTRO MARTINEZ, MARIA ASUNCION							EQA-1	3.238,41	25.000,00	809,60	6722,58	8.604/62	2.160,13	25.759,33	4.104,21	432,02	2.904,03	33.199,59	0,00	342.801,57		
CASTRO MARTINEZ, ROSA MARIA BRULLA							EQA-2	2.599,94	25.000,00	649,98	6722,58	8.604/62	0,00000	0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CASTRO MARTINEZ, MARIA JACQUELINE							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
CASTRO MARTINEZ, MARIA JACQUELINE							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	8.604/62	2.160,13	25.759,33	4.104,21	432,02	2.904,03	33.199,59	0,00	342.801,57		
CASTRO MARTINEZ, MARIA JACQUELINE							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
FERNANDEZ CALVO, FRANCISCO Y RIERA CARLO, MARIA MERCEDES (titulares registrados)							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	8.604/62	0,00000	0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
HUARTE ZULACA, MARIA ROSA							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
SEMILO HUARTE, ALVARO							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	8.604/62	0,00000	0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
SEMILO HUARTE, VERONICA							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
SEMILO HUARTE, LUIS							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	8.604/62	0,00000	0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
PRADO GARCIA LUBEN, MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	8.604/62	0,00000	0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
AYUNTAMIENTO DE LEÓN (cesión gratuita del 10% del aprobado, medio)							DSU	50,11	22.304,91	11,18	6722,58	5.251,81	10.762/30	2.690/75	5.112,09	538,12	3.617,17	41.352,46	0,00	342.801,57		
TOTAL							PUESTO DE TRABAJO:	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	33.469,36	100.000,00	
							FECHA DE FIRMA:	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	28/01/2026	03/02/2026	
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS PERSONAS:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							SUELDO DE OTRAS															

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

ANEXO I INDEMNIZACIONES POR USOS INCOMPATIBLES

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcde...@igualdad.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

FINCA 1-2-3

1. PROPIEDAD

DOÑA ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ

DOÑA MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ

DOÑA MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ

DOÑA MARÍA JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ

En proindiviso y por cuartas partes iguales.

2. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

No proceden indemnizaciones.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sello digital del Ayuntamiento de León - 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026

NOMBRE: Felipe Moreno Mariño
Apellido: Moreno Mariño
Puesto: Abogado

NOTA: Aguantar en la pantalla durante 10 segundos para que se visualice el código de verificación.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FINCA 4**1. PROPIEDAD**

- FRANCISCO FERNANDEZ CALVO y MARIA MERCEDES RIERA CARLO, en cuanto a nueve veinticuatro avas partes, con carácter ganancial, del pleno dominio (titulares registrales)

- FUNDACIÓN CAROLINA RODRIGUEZ, en cuanto a la plena propiedad de seis veinticuatro avas partes, en proindiviso.

- MARIA ROSA HUARTE ZULAICA, en cuanto a la mitad de nueve veinticuatro avas partes, en plena propiedad, y en usufructo vitalicio de la otra mitad de nueve veinticuatro avas partes.

ÁLVARO SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes.

VERONICA SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes.

Luis SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes.

CARLOS SEXMILO HUARTE, en cuanto a la nuda propiedad, de un octavo de nueve veinticuatro avas partes.

2. METODOLOGÍA

Las edificaciones, construcciones e instalaciones se valoran por el método de reposición a partir del valor de reposición bruto y el valor de la construcción al final de su vida útil, introduciendo un coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, aplicando la fórmula siguiente:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta \quad [1]$$

siendo:

V, valor de la edificación, construcción o instalación

VR, valor de reposición bruto

VF, valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil

β , coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para ejecutar una construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del citado Real Decreto.

Ha de hacerse constar que no es posible acceder al interior de la parcela, cerrada con muro y sin huecos, por lo que la valoración se efectúa, en principio, en base a lo que puede observarse desde el exterior y mediante una estimación razonable de las características de los elementos no visibles en base a vistas aéreas de la finca o por similitud con otros semejantes. Si en algún momento se pudieran inspeccionar los elementos, la valoración podría verse modificada en más o en menos.

3. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES

Las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes en la finca y sus características son las señaladas en el apartado 1.6.2.4 de las Determinaciones Generales de este Proyecto de Actuación, que se resumen a continuación en los aspectos que afectan a las valoraciones a efectos de indemnizaciones. Las medidas que se indican han sido ajustadas al grado de aproximación suficiente a tal efecto.

4.1. CERRAMIENTO DE TAPIAL Y LADRILLO

Cerramiento con un muro de tapial con pilastras verticales de fábrica de ladrillo y franjas horizontales de este mismo material. El remate superior se efectúa con piezas de cerámica y enfoscado. Su altura media es de 2,64 m, teniendo en cuenta tanto el muro a la Avda. Alcalde Miguel Castaño como el posterior, así como la fachada de una antigua edificación. El espesor medio se desconoce ante la imposibilidad de acceder a la finca, considerando un valor de 0,50 m. Su longitud es de 153 m. Apoya sobre una base de hormigón ciclópeo y la correspondiente cimentación, considerando unos valores medios de 0,70 m de anchura y de 1,40 m una altura. La valoración se efectúa por m² de muro, repercutiendo la cimentación en el mismo.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro	404
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	260
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR según RVLS	10
Antigüedad (años)	Superior a vida útil
Antigüedad (%)	100
β, según Anexo II del RVLS	1

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
m ²	404	260	137.360,00	40	10	13.736,00	>vida útil	100	1	13.736,00

4.2. MURO MEDIANERO

Según las inscripciones registrales, el muro que separa esta finca de la finca 5 tiene el carácter de medianero, que se valorará como una construcción de tapial y ladrillo de 0,50 m de espesor, con una longitud de 34,50 m y una altura media de 2,50 m. La mitad del valor resultante se aplicará a cada una de las fincas 4 y 5. La valoración se efectúa por m² de muro, repercutiendo la cimentación en el mismo, con características semejantes al caso anterior.

Se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro	86
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	240
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR	10
Antigüedad (años)	Superior a vida útil
Antigüedad (%)	100
β, según Anexo II del RVLS	1

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
m ²	86	240	26.660,00	40	10	2.666,00	>vida útil	100	1	1.333,00

4.3. ELEMENTOS VEGETALES.

Según un informe emitido por un técnico especialista en la materia (Dr. Ingeniero Agrónomo), se valoran cuatro palmáceas en la cantidad de **3.181,84 €**.

4.4. RESTOS DE EDIFICACIONES

Si nos atenemos a la inscripción registral, tomando como frente la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, a la izquierda se situaban dos edificaciones: una casa de recreo e invernadero de flores y otra casa de planta baja destinada a labranza. Al día de hoy, en lo que puede observarse desde el exterior, estas edificaciones se encuentran derruidas, quedando restos de las mismas en el interior, permaneciendo la fachada a la citada avenida, ejecutada con tapial con piedra de gran formato y frentes de ladrillo. Existe, asimismo, una pequeña cubierta de chapa metálica, aparentemente para proteger la fachada indicada. La fachada y la cubierta se tienen en cuenta en la valoración del cerramiento de la parcela.

Dado que se trata de restos sin posible uso, producto de demoliciones o derrumbes, de acuerdo con los criterios establecidos en el RVLS, se valoran en **0 €**.

5. VALORACIÓN DE LA INDEMNAZIÓN

Elemento	V (€)	Total (€)
4.1. Cerramiento de tapial y ladrillo	13.736,00	18.250,84
4.2. Muro medianero (1/2)	1.333,00	
Elementos vegetales	3.181,84	

El valor de la indemnización asciende a la cantidad de **DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (18.250,84 €)**.

FINCA 5**1. PROPIEDAD**

DOÑA MARÍA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO PRADO GARCÍA LUBÉN, el pleno dominio con carácter privativo.

2. METODOLOGÍA

Las edificaciones, construcciones e instalaciones se valoran por el método de reposición a partir del valor de reposición bruto y el valor de la construcción al final de su vida útil, introduciendo un coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, aplicando la fórmula siguiente:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta \quad [1]$$

siendo:

V, valor de la edificación, construcción o instalación

VR, valor de reposición bruto

VF, valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil

β , coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para ejecutar una construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del citado Real Decreto.

La puerta de acceso a la finca se valora de forma global por comparación con otras de características semejantes.

3. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES

Las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes en la finca son las señaladas en el apartado 1.6.2.4 de las Determinaciones Generales de este Proyecto de Actuación, que se resumen y complementan a continuación en los aspectos que afectan a las valoraciones a efectos de indemnizaciones. Las medidas que se indican han sido ajustadas al grado de aproximación suficiente para la valoración de las indemnizaciones.

5.1. VIVIENDA

En relación con la misma existe una escritura de Declaración de Obra Nueva número 255, de fecha 2 de febrero de 2021, ante el notario Don Julio Fernández-Bravo Francés. Esta califica la edificación existente como vivienda, situada adosada al lindero sureste de la finca, "lindando al Norte, Sur y Este con los mismos linderos de la parcela", lo que se entiende como que los cerramientos de la parcela son, a su vez, cerramientos de la edificación, lo que ha podido confirmarse in situ. A este respecto ha de indicarse que la valoración de la totalidad de los cerramientos de la parcela se efectúa en otro apartado del presente documento, por lo que no pueden considerarse en este caso.

Según la citada escritura, la superficie construida es de 102 m².

Su planta es triangular, ajustada al cerramiento de la parcela, que forma un ángulo en su extremo sureste. El tercer lado está constituido por un muro de fábrica de ladrillo con un revoco exterior, en el que se encuentra la entrada a la edificación a través de un pequeño porche. La vivienda consta de una sala de estar y comedor, cocina, un dormitorio con un armario empotrado, un cuarto de baño y otra habitación de dimensiones reducidas. Al fondo, en el ángulo sureste, existe otro pequeño cuarto de planta triangular.

En cuanto a materiales cabe indicar que la cubierta está formada por dos chapas metálicas con aislamiento entre ellas, conjunto ejecutado, aparentemente in situ; los pavimentos son de cerámica; los techos son de placas aislantes; la tabiquería, por su dimensiones, se estima que es de ladrillo guarnecido y pintado; la carpintería exterior es de aluminio. En general, puede considerarse que la calidad de la edificación es media-baja.

La edificación data de 1995, según se indica en la información catastral.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

Superficie construida en m ²	102
Precio unitario (€/m ²), incluyendo gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos, a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	650
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	100
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR	10
Antigüedad (años)	29
Antigüedad (%)	29
β, según Anexo II del RVLS	0,1871

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
m ²	102	600	66.300,00	100	10	6.630,00	29	26	0,1871	55.135,74

5.2. ALMACÉN

La valoración se efectúa a partir de lo señalado en la escritura de Declaración de Obra Nueva número 255, de fecha 2 de febrero de 2021, ante el notario Don Julio Fernández-Bravo Francés. Esta califica la edificación existente como almacén, situada adosada al lindero sureste de la finca y con una superficie construida de 67 m², "lindando al Sur y Oeste con los mismos linderos de la parcela", lo que se entiende como que los cerramientos de la parcela son, a su vez, cerramientos de la edificación, lo que ha podido confirmarse in situ. A este respecto ha de indicarse que la valoración de la totalidad de los cerramientos de la parcela se efectúa en otro apartado del presente documento, por lo que no pueden considerarse en este caso. Las fachadas norte y este dan frente al resto de la parcela, según la citada escritura.

Un tercer muro se sitúa paralelo al cierre de la parcela a la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, con un pequeño porche en su lateral. Al fondo de este existe un cuarto de reducidas dimensiones. El otro frente del almacén permanece abierto. Paralelo a este frente abierto existe un cerramiento que delimita un cuarto junto al lindero noroeste de la parcela.

Con independencia de los dos muros de cerramiento de la parcela, el resto se han considerado ejecutados con fábrica de ladrillo, si bien no puede observarse directamente por encontrarse enfoscados. El pavimento es de hormigón y la cubierta de chapa metálica sobre perfiles metálicos huecos, con techo suspendido de poliestireno. En el porche la chapa metálica se ha sustituido por placas translúcidas. La calidad de la construcción se puede calificar de baja.

Esta edificación data de 1995, según se indica en la información catastral.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

Superficie construida en m ²	67
Precio unitario (€/m ²), incluyendo gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos, a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	180
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	35
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR	10
Antigüedad (años)	29
Antigüedad (%)	83
β, según Anexo II del RVLS	0,7595

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Antigüedad (años)	Antigüedad (%)	β	V (€)
m ²	67	180	12.060,00	35	10	1.206,00	29	83	0,7595	3.816,39

5.3. CERRAMIENTO DE TAPIAL Y LADRILLO

Cerramiento con un muro de tapial con pilastras verticales de fábrica de ladrillo y franjas horizontales de este mismo material, con vierteaguas en su parte superior. Su altura media es de 2,86 m, sobre una base de hormigón de altura variable según el terreno. El espesor medio es de 0,50 m. Su longitud es de 57,75 m. Apoya sobre una base y cimentación de hormigón ciclopé, para la que consideramos una anchura de 0,70 m y una altura de 1,40 m. La valoración se efectúa por m² de muro, repercutiendo la cimentación en el mismo.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro	92
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	340
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR según RVLS	10
Antigüedad (años)	Superior a vida útil
Antigüedad (%)	100
β, según Anexo II del RVLS	1

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Antigüedad (años)	Antigüedad (%)	β	V (€)
m ²	92,00	340	31.280,00	40	10	3.128,00	>vida útil	100	1	3.128,00

5.4. CERRAMIENTO DE LADRILLO

Cerramiento con un muro de ladrillo, con vierteaguas en su parte superior. Su altura media es de 2,80 m, sobre una base de hormigón de altura variable según el terreno. El espesor medio es de 0,50 m. Su longitud es de 25,60 m, incluyendo las zonas en la que se sitúa la edificación destinada a vivienda. Apoya sobre una base y cimentación de hormigón, para la que consideramos una anchura de 0,70 m y una altura de 1,40 m. La valoración se efectúa por m² de muro, repercutiendo la cimentación en el mismo.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro	137,31
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	300
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR según RVLS	10
Antigüedad (años)	Superior a vida útil
Antigüedad (%)	100
β, según Anexo II del RVLS	1

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
m ²	137,31	300	41.193,00	40	10	4.119,30	>vida útil	100	1	4.119,30

5.5. CERRAMIENTO DE LA FINCA DE FÁBRICA DE LADRILLO VISTO

Cerramiento de la finca de fábrica de ladrillo visto con una longitud total de 90,35 m, incluyendo las zonas en las que se sitúan las edificaciones, que es la medida que se utilizará para la valoración. Su espesor es de media asta, con pilastras de asta y media, en general, si bien alguna es de un asta y las que encuadran la puerta de acceso tienen un fondo de dos astas. La altura de la valla es variable, dada la pendiente de las calles, con alturas entre 2,15 m y 2,80 m. En seis paños la altura de la fábrica oscila entre 0,80 m y 1 m. La longitud de estos paños varía entre 3,95 m y 4,20 m. A efectos de valoración se ha calculado la altura media de la fábrica, resultando un valor de 1,98

m. Se encuentra rematada con una albardilla de piedra artificial. En los seis frentes de menor altura se sitúan unas verjas formadas por cuadradillos de hierro verticales, pletinas horizontales y un remate superior según se observa en las fotos que figuran en el apartado 1.6.2.4 de las Determinaciones Generales de este Proyecto de Actuación. En algunas zonas el cerramiento presenta pérdidas de verticalidad.

Para la determinación del precio unitario por m² de esta fábrica se ha calculado la repercusión de su cimentación, considerando un cimiento de 0,70 m de ancho y 1,20 m de profundidad. Asimismo, se han tenido en cuenta las rejas metálicas existentes y la losa de hormigón y teja curva sobre el acceso a la finca.

Se ha considerado una antigüedad análoga a la correspondiente a las edificaciones descritas.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro, incluso rejas metálicas	214,15
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	140
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR según RVLS	10
Antigüedad (años)	29
Antigüedad (%)	72,5
β, según Anexo II del RVLS, en situación "regular" por desplome	0,6254

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
m ²	214,15	140	29.981,00	40	10	2.998,10	29	72,5	0,6254	13.107,24

5.6. MURO MEDIANERO.

Según las inscripciones registrales, el muro que separa esta finca de la finca 5 tiene el carácter de medianero, que se valorará como una construcción de tapial y ladrillo de 0,50 m de espesor, con una longitud de 34,50 m y una altura media de 2,50 m. La mitad del valor resultante se aplicará a cada una de las fincas 4 y 5. La valoración se

efectúa por m² de muro, repercutiendo la cimentación en el mismo, con características semejantes al caso anterior.

Se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando los siguientes datos:

m ² de muro	86
Precio unitario (€/m ²), incluida la repercusión de la cimentación, con gastos generales y beneficio industrial, licencia y otros gastos a efectos de determinar VR (valor de reposición bruto)	240
Vida útil en años, según el Anexo III del RVLS	40
% de VR para obtener VF (valor de la construcción al final de su vida útil) en función de sus características, no superior al 10% de VR	10
Antigüedad (años)	Superior a vida útil
Antigüedad (%)	100
β, según Anexo II del RVLS	1

De estos datos resulta:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Antigüedad (años)	Antigüedad (%)	β	V (€)
m ²	86	240	26.660,00	40	10	2.666,00	>vida útil	100	1	1.333,00

5.7. PUERTA DE ACCESO

La puerta de entrada a la finca tiene una anchura de 4,80 m. Su altura es 2,15 m en la parte más baja y de 2,50 m en su parte más alta, sin contar el elemento decorativo central. Está ejecutada con perfiles metálicos de cuadrado de 40 mm x 10 mm, redondos de 20 mm y chapa metálica, según el diseño que puede observarse en las fotos que figuran en el apartado 1.6.2.4 de las Determinaciones Generales de este Proyecto de Actuación.

Se ha considerado una antigüedad análoga a la correspondiente a las edificaciones descritas.

De acuerdo con estas características, se aplica la fórmula [1] del apartado 2, considerando el precio del conjunto de la puerta, obtenido por comparación con puertas metálicas de características similares, resultando:

Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)
ud.	1	1.590,00	1.590,00	40	10	159,00	29	72,5	0,6254	695,05

5.8. OTRAS CONSTRUCCIONES

Dentro de la finca existen otros elementos que por su menor entidad o por sus características a efectos de valoración se ha considerado procedente agrupar dentro de un único apartado, tales como un pequeño cobertizo adosado a la medianería; dos pozos, con los elementos auxiliares correspondientes; otro cobertizo, que parece utilizarse como barbacoa; unos muros que parece que constituyeron en su día una piscina; una serie de elementos que debieron integrar una fuente, así como otros de carácter decorativo. Asimismo, en la finca se han ejecutado diversos caminos pavimentados con hormigón. Todas estas construcciones se encuentran deterioradas por el paso del tiempo o por haberse prescindido de ellas para su uso, tal como la supuesta piscina o la fuente. No obstante, se ha determinado para el conjunto un valor de ejecución material de 21.055 €, que supone con gastos generales, licencias, etc. una cantidad de 27.510 €. Efectuando los cálculos correspondientes, para un periodo de vida de 40 años, un valor final de 2.751 € y una antigüedad de 29 años, resulta un valor de **12.025,72 €**.

5.9. ELEMENTOS VEGETALES.

Según un informe emitido por un técnico especialista en la materia (Dr. Ingeniero Agrónomo), se valoran la vegetación existente en la cantidad de **22.827,40 €**.

5. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

Elemento	V (€)	Total (€)
5.1. Vivienda	55.135,74	
5.2. Almacén	3.816,39	
5.3. Cerramiento de tapial y ladrillo	3.128,00	
5.4. Cerramiento de ladrillo	4.119,30	
5.5. Cerramiento de ladrillo visto	13.107,24	
5.6. Muro medianero (1/2)	1.333,00	
5.7. Puerta de acceso	695,05	
5.8. Otras construcciones	12.025,72	
5.8. Elementos vegetales	22.827,40	
		116.187,85

El valor de la indemnización asciende a la cantidad de **CIENTO DIECISÉIS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (116.187,85 €).**

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedec@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO: Agente de la Secretaría del Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

FINCA 6**1. PROPIEDAD**

CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L.

5. VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

No proceden indemnizaciones.

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedcdeayoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede/ayoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

RESUMEN GENERAL

En la página siguiente figura un resumen de la valoración de las indemnizaciones que se establecen para las fincas del sector, resultando un total de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (134.438,69 €).**

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sedentaria en el Ayuntamiento de León 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026

NOMBRE: Carlos V. Rivera Blanco - Abogado
Apellido: Felipe Moreno Mariño - Arquitecto
Puesto: Sedentaria en el Ayuntamiento de León

NOTA: Aguantar en el ordenador durante la firma
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Parcela	Elemento	Unidad de medida	Uds.	Precio unitario (€)	VR (€)	Vida útil (años)	% de VR para obtener VF	VF (€)	Anti-güedad (años)	Anti-güedad (%)	β	V (€)	Total (€)
1-2-3												0,00	0,00
4	4.1. Cerramiento de tapial y ladrillo	m2	404	340	137.360,00	40	10	13.736,00	>vida útil	100	1	13.736,00	
	4.2. Muro medianero (1/2)	m2	86	310	26.660,00	40	10	2.666,00	>vida útil	100	1	1.333,00	18.250,84
	Elementos vegetales											3.181,84	
5	5.1. Vivienda	m2	102	650	66.300,00	100	10	6.630,00	29	29	0,1871	55.135,74	
	5.2. Almacén	m2	67	180	12.060,00	35	10	1.206,00	29	83	0,7595	3.816,39	
	5.3. Cerramiento de tapial y ladrillo	m2	92,00	340	31.280,00	40	10	3.128,00	>vida útil	100	1	3.128,00	
	5.4. Cerramiento de ladrillo	m2	137,31	300	41.193,00	40	10	4.119,30	>vida útil	100	1	4.119,30	116.187,85
	5.5. Cerramiento de ladrillo visto	m2	214,15	140	29.981,00	40	10	2.998,10	29	72,5	0,6254	13.107,24	
	5.6. Muro medianero (1/2)	m2	86	310	26.660,00	40	10	2.666,00	>vida útil	100	1	1.333,00	
	5.7. Puerta de acceso	ud.	1	1590	1.590,00	40	10	159,00	29	72,5	0,6254	695,05	
	5.8. Otras construcciones	ud.	1	27510	27.510,00	40	10	2.751,00	29	72,5	0,6254	12.025,72	
	5.9. Elementos vegetales	ud.										22.827,40	
6	TOTAL											0,00	134.438,69

APROBADO-J.G.L.

DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA SECRETARIA AÑO NO CONSOLIDADO NC 12.01

Fecha: 05/12/2025 CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

FIRMA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
08/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Sello digital del Ayuntamiento de León

NÚMERO DE:
Agente de la Secretaría de la Asamblea General

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

**JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR NC 12-01
Avda. Padre Isla, nº 11-1º C. Izda.
24002-LEON**

MARIA DEL CARMEN CASTRO MARTINEZ, con DNI nº [REDACTED] en su calidad de Secretaria de la Junta de Compensación del Sector NC 12-01 (Avda. de Madrid), con domicilio social [REDACTED] y con CIF nº [REDACTED] CERTIFICA:

Que, en el libro de actas de Asambleas Generales, figura la celebrada el día 14 de abril de 2023, que fue convocada cumpliendo los requisitos exigidos por los estatutos, y habiendo sido constituida con un quórum del 95,26%, se adoptaron, entre otros, los siguientes ACUERDOS:

En el punto 3º del Orden del día sobre "Presentación del Proyecto de Actuación, con Reparcelación completa y determinaciones generales de urbanización, adaptado a la modificación del Estudio de Detalle. Aprobación, si procede", documento al que tuvieron acceso todos los propietarios a través de medios telemáticos.

Sometido a votación, de los presentes, se aprobó con el 89,22% de los votos afirmativos y el 6,04 en contra:

1.- Ratificar los CRITERIOS que se adoptaron para las DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN, en la sesión celebrada el día 28 de agosto de 2020, con la única abstención del representante de CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L. y que son:

- a) Mantener idéntica ponderación en cuanto a todos los conceptos por no influir en la valoración de las parcelas resultantes.
- b) Adjudicar la parcela en el lugar más próximo posible a la finca aportada.
- c) Establecer un coeficiente único para todo el Sector, siendo, por tanto, el coeficiente de uso de 1 sobre 1, tanto para residencial como para otros usos.
- d) *Dejarla sin contenido.*
- e) Cesión obligatoria, al Excmo. Ayuntamiento de León, del 10% del aprovechamiento del Sector, así como las zonas verdes y viales.

2.- En virtud de la modificación del Estudio de Detalle, se solicita la aprobación de las superficies mínimas, en la siguiente forma: Para la parcela mínima residencial en la zona RPC será de 120 m² y, para la zona RPA, de 100 m², siendo de 1.000 m² para el equipamiento privado.

3.- Aprobar, dejando sin efecto todos los demás acuerdos que se hayan adoptado, el PROYECTO DE ACTUACION CON REPARCELACION COMPLETA Y DETERMINACIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN, para su presentación en el Ayuntamiento de León.

Y no habiendo otros asuntos que limiten, restrinjan o condicionen los anteriores, expido la presente, con el Vº Bº de la Presidenta, en la ciudad de León, a catorce de abril de dos mil veintitrés.

Vº Bº
LA PRESIDENTA,



LA SECRETARIA.

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente.

**SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES
COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE
URBANIZACIÓN**

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01

FECHA

MAYO, 2024

CARLOS V. RIVERA BLANCO, ABOGADO
FELIPE MORENO MARIÑO, ARQUITECTO

NOMBRE:
Agustín Fernández

PUESTO DE TRABAJO:
Sofocales@juntadeleon.es

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
08/02/2026 8C6D1D9428E52345568E2059BDDE11FEB490D8E903E1
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://secreta.juntadeleon.es>

Índice

3. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN.....	1
3.1. INTRODUCCIÓN Y BASE NORMATIVA.....	2
3.2. PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3
3.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	3
3.4. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	6
3.5. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	9
3.6. PLANOS ANEXOS.....	10
ANEXO. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS.....	12
ASPECTOS GENERALES	13
RED VIARIA.....	14
<i>PLAN GENERAL</i>	14
<i>MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</i>	15
<i>DATOS COMPLEMENTARIOS.....</i>	16
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	16
<i>PLAN GENERAL</i>	16
<i>MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</i>	18
<i>DATOS COMPLEMENTARIOS.....</i>	19
ABASTECIMIENTO DE AGUA	19
<i>PLAN GENERAL</i>	19
<i>MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</i>	21
<i>DATOS COMPLEMENTARIOS.....</i>	21
SANEAMIENTO.....	22
<i>PLAN GENERAL</i>	22
<i>MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</i>	25
<i>DATOS COMPLEMENTARIOS.....</i>	26
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	26
<i>PLAN GENERAL</i>	26
<i>MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</i>	28
TELECOMUNICACIONES.....	31
GAS NATURAL	32
RESIDUOS URBANOS.....	32

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES BÁSICAS Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

3. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Sellos@aytoleon.es 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026

Nº DOCUMENTO:
Agente de la secretaría del Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

3.1. INTRODUCCIÓN Y BASE NORMATIVA

Tal como se ha indicado en otros capítulos del Proyecto de Actuación, este desarrolla el Estudio de Detalle del sector NC 12-01, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de León en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno Municipal el día 29 de abril de 2020, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 27 de mayo de 2020 y en el Boletín Oficial de la Provincial de León de fecha 25 de junio de 2020, estando pendiente de aprobación una modificación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento de León.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 240.2 del RUCyL los Proyectos de Actuación deben establecer, entre otras, las determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación, pudiendo limitarse a incluir las bases a tales efectos, con las condiciones que figuran en el artículo 242 de dicha normativa, criterio que se adopta en este caso.

Ello implica que el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete, según establece el artículo 253.1 del RUCyL, que se aprueba conforme al procedimiento regulado en el artículo 251.3, con las particularidades señaladas en el artículo 253.4.

En cuanto a la ejecución de la urbanización ha de tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 200 del RUCyL, sobre posibles actuaciones del urbanizador para la ejecución de la urbanización.

El artículo 202 del mismo se refiere a la garantía de urbanización. El artículo 204 prevé la posibilidad del pago de los gastos de urbanización y, por tanto, de la ejecución de las obras correspondientes, mediante cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, con las condiciones señaladas en el mismo. El artículo 205 determina las medidas que puede adoptar el Ayuntamiento ante el incumplimiento del pago de los gastos de urbanización, de los que la ejecución de las obras supone una parte importante.

Especial interés presentan los artículos 206, 207 y 208, relativos a la entrega y recepción de la urbanización, a su destino y a su conservación.

3.2. PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El artículo 117 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle modificado que regula el sector, establece un plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos de ocho años desde la entrada en vigor del mismo. Este plazo se mantiene en el presente Proyecto de Actuación.

El inicio de la redacción del Proyecto de Urbanización se prevé en el año 2024, con los siguientes plazos aproximados de su desarrollo y tramitación:

Elaboración del Proyecto de Urbanización	6 meses
Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización	3 meses
Contratación y comienzo de las obras de urbanización	3 meses
Ejecución de las obras de urbanización	16 meses
Recepción de la urbanización y tramitación de la actuación	14 meses
TOTAL	42 meses

El plazo indicado de 42 meses (tres años y medio) implica que en el año 2027 se encontraría entregada al Ayuntamiento la obra de urbanización y finalizada la tramitación de la actuación.

Ha de tenerse en cuenta que los plazos señalados tienen carácter orientativo, ya que pueden surgir aspectos imprevisibles en el momento actual, especialmente en cuanto a la tramitación de la documentación ante diversos Organismos, cuestión que no depende de los promotores de la actuación. En todo caso, ante cualquier desplazamiento en el tiempo de las actuaciones, se dispone de margen suficiente para cumplir el plazo de ocho años establecido en el Estudio de Detalle modificado.

3.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Dado que en este proyecto sólo se establecen las determinaciones básicas sobre urbanización, de acuerdo con lo regulado en el artículo 242.2 del RUCyL, han de fijarse las características técnicas mínimas que habrá de cumplir el Proyecto de Urbanización

que ha de redactarse posteriormente, de conformidad con lo señalado en el artículo 253 del citado Reglamento.

En el desarrollo de las determinaciones completas sobre urbanización ha de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 243 del RUCyL.

En el presente caso, se da la circunstancia de que el Plan General de Ordenación Urbana de León contiene determinaciones sobre urbanización para la ejecución de las dotaciones y servicios del sector. Por otro lado, el Estudio de Detalle modificado incluye otras determinaciones complementarias. A la vista de ello, considerando que la regulación del Plan General, junto con la establecida en la citada Modificación, es suficiente para la posterior redacción del Proyecto de Urbanización, se adopta esta regulación como determinaciones básicas sobre urbanización, si bien se complementan con las observaciones que se exponen a continuación. A fin de facilitar su aplicación, se reproduce la regulación aludida del Plan General y del Estudio de Detalle modificado en un anexo a este documento.

Ha de indicarse que, en todo caso, ha de darse cumplimiento a la normativa legal específica que regula cada dotación o servicio, así como a las normas particulares de las compañías suministradoras de servicios. Las conexiones con el exterior se efectuarán según las instrucciones del Ayuntamiento y mediante acuerdo con las citadas compañías.

Asimismo, ha de darse cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad. A este respecto, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, establece en su capítulo II, de modo general, las condiciones básicas de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.

La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, complementa el Real Decreto indicado. Habrán de tenerse en cuenta en el Proyecto de Urbanización, especialmente, los siguientes capítulos:

- Capítulo II, relativo a los espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal.

- Capítulo III, sobre itinerarios peatonales accesibles.
- Capítulo IV, sobre áreas de estancia, parques y jardines y sectores de juegos.
- Capítulo V, relativo a elementos de urbanización, tales como pavimentos, rejillas, alcunes, tapas de instalaciones, vados, rampas, escaleras, vegetación y otros elementos semejantes.
- Capítulo VI, sobre cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares, regulando los vados peatonales, los pasos de peatones, las isletas y los semáforos.
- Capítulo VII, relativo a la urbanización de frentes de parcela.
- Capítulo VIII, sobre mobiliario urbano.
- Capítulo IX, sobre plazas de aparcamiento, paradas y marquesinas de espera del transporte público, entradas y salidas de vehículos y carriles reservados a bicicletas y vehículos de movilidad personal.
- Capítulo X, relativo a obras e intervenciones en la vía pública.
- Capítulo XI, sobre señalización y comunicación sensorial, indicando, entre otros aspectos, las condiciones de los rótulos, la aplicación del Símbolo Internacional de Accesibilidad, la señalización acústica y táctil y los tipos de pavimento táctil.

La Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, de la Junta de Castilla y León, establece las normas generales al respecto, desarrollada por el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, siendo de especial interés, en este caso, lo establecido en el Capítulo II del Título II, relativo a barreras urbanísticas, regulando diversos elementos del espacio urbano, muchos de los cuales se determinan, asimismo, en la Orden TMA/851/2021 citada anteriormente, existiendo diferencias entre ambas normativas. Ante esta situación, en el Proyecto de Urbanización se adoptará la solución que suponga una mayor seguridad para los discapacitados.

En lo que se refiere a aparcamientos, ha de hacerse constar que, de la lectura de las normas indicadas, se deduce que ha de reservarse una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 40 previstas o fracción, lo que ya se recoge en el Estudio de Detalle modificado, resultando un mínimo de 5 plazas, cuyo diseño ha de ajustarse a lo regulado, especialmente, en el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021.

Finalmente, ha de indicarse que en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle modificado se justifica la viabilidad del sector en relación con los distintos servicios urbanos a partir de unos cálculos básicos con carácter indicativo no vinculante,

encaminados, fundamentalmente, a comprobar la capacidad de las instalaciones exteriores al sector a las que se acomete. Asimismo se incluyen unos planos con los esquemas de los servicios, también con carácter indicativo. Esta documentación sirve de base para la redacción del Proyecto de Urbanización, siendo este el documento que determinará las características técnicas detalladas de las dotaciones y servicios urbanos.

3.4. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Dado que sólo se establecen las determinaciones básicas sobre urbanización, de acuerdo con lo regulado en el artículo 242.2 del RUCyL, ha de efectuarse una estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

Se entiende por gastos de urbanización los señalados en el artículo 198 del RUCyL y que se resumen, en relación con el presente documento, en los siguientes:

- 1) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- 2) La constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- 3) Las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
- 4) Los derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
- 5) Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
- 6) Las indemnizaciones a propietarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización o el cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
- 7) La ejecución material de la urbanización, comprendiendo la ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, las canalizaciones para redes de telecomunicaciones y demás instalaciones, con todos sus elementos y conectadas a los servicios exteriores al sector, la ejecución de los espacios libres públicos, incluida la plantación de especies vegetales, sistemas de riego, tratamiento de los espacios no ajardinados y el mobiliario urbano.
- 8) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En el documento del Estudio de Detalle modificado denominado Estudio Económico se efectúa una estimación de los gastos de urbanización. Dado tal carácter estimativo, estos gastos pueden variar, especialmente en función de las calidades de los materiales que se empleen en la urbanización, que se han de concretar en el Proyecto de Urbanización, si bien las características técnicas mínimas ya se establecen en este documento.

En primer lugar se efectúa una estimación del coste de ejecución material de las obras de urbanización, comprendiendo, en los capítulos establecidos, todos los conceptos relativos a la dotación de todos los servicios y conexiones con el exterior. Se incluyen, lógicamente, los costes de pavimentación de calzadas, servicios urbanos, tratamiento de espacios libres, plantación de especies vegetales, mobiliario urbano, etc. Al presupuesto de ejecución material se añaden los gastos generales y el beneficio industrial.

A continuación se incluyen, como gastos complementarios, todos los relativos a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, constitución y gestión de la entidad urbanística precisa para el desarrollo de la actuación, inscripción registral, tasas, tributos y otros semejantes. Asimismo, se incluyen las indemnizaciones precisas para la eliminación de usos incompatibles con el planeamiento.

No se incluyen gastos especiales por refuerzos de los sistemas generales existentes, ya que se estima que no se precisan. Por otro lado, las conexiones con el exterior no requieren obras singulares, siendo parte de las obras de urbanización.

La conservación y mantenimiento de la urbanización se valora en función del tiempo que puede transcurrir hasta que estas competencias se traspasen al Ayuntamiento. Ello es independiente de los defectos que surjan en la obra, que habrán de ser asumidos por la empresa constructora o mediante la garantía reglamentaria.

Los costes se han indicado sin I.V.A., que habrá que aplicarse en los casos en que proceda.

De acuerdo con estos criterios, se establece la valoración estimativa que se indica a continuación.

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO: Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
 DETERMINANTE: RÁPIDA Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Valoración estimativa

GASTOS DE URBANIZACIÓN		COSTES SIN I.V.A.
OBRAS DE URBANIZACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE
1 TRABAJOS PREVIOS		20.000,00
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS		100.200,00
3 RED DE SANEAMIENTO		70.200,00
4 RED DE ABASTECIMIENTO		40.100,00
5 ENERGÍA ELÉCTRICA		210.500,00
6 ALUMBRADO PÚBLICO		140.300,00
7 TELECOMUNICACIONES		20.000,00
8 GAS CIUDAD		10.000,00
9 RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES		10.000,00
10 PAVIMENTACIÓN		300.700,00
11 SEÑALIZACIÓN		10.000,00
12 MOBILIARIO URBANO		10.000,00
13 JARDINERÍA		25.100,00
14 CONTROL DE CALIDAD		10.000,00
15 GESTIÓN DE RESIDUOS		10.000,00
16 SEGURIDAD Y SALUD		15.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.002.100,00
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		190.399,00
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN		1.192.499,00
GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA, INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, INSCRIPCIÓN REGISTRAL, TASAS , TRIBUTOS Y OTROS	190.000,00
INDEMNIZACIONES	USOS INCOMPATIBLES	134.438,69
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		20.000,00
TOTAL COSTES		1.536.937,69

Tal como se ha indicado, esta valoración es una simple estimación provisional de costes, que puede variar en el desarrollo de la actuación, especialmente en la fase de

ejecución de las obras. Los costes de la urbanización serán los que resulten en el momento de realizar la liquidación definitiva.

Los gastos de urbanización serán costeados por los propietarios de los terrenos del sector, aspecto que se detalla pormenorizadamente en el capítulo del Proyecto de Actuación relativo a las determinaciones completas sobre reparcelación, teniendo en cuenta lo especificado en los artículos 43 y 48 del RUCyL. Ha de observarse, asimismo, lo señalado en el artículo 199 del RUCyL:

- "...
- b) Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:
- 1.^a Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.
 - 2.^a En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.
 - 3.^a La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.
 - 4.^a Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento".

3.5. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo regulado en el artículo 29 de los Estatutos de la Junta de Compensación, entre las facultades del Consejo Rector de la misma se encuentra la contratación de las obras de urbanización, solicitando, si fuere necesario, créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas, no considerando procedente establecer en este documento otras condiciones singulares, especialmente teniendo en cuenta el reducido número de propietarios (cuatro propiedades), entre los que no existe ninguna Administración Pública. En el momento de la contratación, mediante la adopción de los acuerdos precisos, se podrán adoptar los criterios de contratación más adaptados a las especiales circunstancias que concurren.

Por otro lado, en el artículo 12 de los Estatutos se establece que, en cualquier momento, previo acuerdo de la Asamblea, adoptado por los propietarios que

representen los dos tercios del aprovechamiento urbanístico del Sector, podrán incorporarse como socios adheridos a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del Sector. En tal supuesto, en el momento de incorporación, se establecerían las condiciones de incorporación que puedan afectar a la ejecución de las obras de urbanización.

3.6. PLANOS ANEXOS

El Proyecto de Actuación incluye los planos que se indican en el cuadro que figura a continuación, señalando los planos aplicables a cada uno de los capítulos del proyecto (Cap. 1. Determinaciones generales, Cap. 2. Determinaciones completas sobre reparcelación o Cap. 3. Determinaciones básicas sobre urbanización).

	PLANO	CAP. 1	CAP. 2	CAP. 3
I01	EMPLAZAMIENTO	■		
I02	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA	■	■	
I03	ESTADO ACTUAL. ELEMENTOS EXISTENTES	■	■	
I04	CARTOGRAFÍA CATASTRAL	■	■	
I05	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS	■	■	■
I06	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA	■		■
I07	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. FÉCALES	■		■
I08	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO. PLUVIALES	■		■
I09	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ENERGÍA ELÉCTRICA	■		■
I10	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO	■		■
I11	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIÓN	■		■
I12	MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE. SERVICIOS URBANOS. GAS	■		■
R01	FINCAS DE ORIGEN		■	

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES RÁPIDAS Documento firmado digitalmente - ACTUACIÓN
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

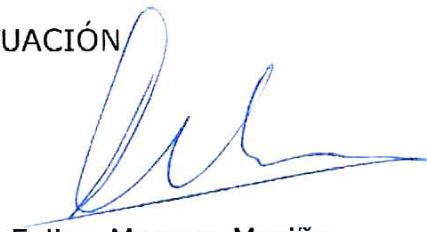
PLANO		CAP. 1	CAP. 2	CAP. 3
R02	AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE FINCAS DE ORIGEN			
R03	PARCELAS RESULTANTES Y VALORACIÓN			
R04	INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN			
R05	PARCELAS RESULTANTES Y FINCAS DE ORIGEN			
R06	PARCELAS RESULTANTES Y CATASTRALES			

AUTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN



Carlos V. Rivera Blanco

Abogado



Felipe Moreno Mariño

Arquitecto

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Solicitudes@aytoleon.es 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83
FECHA DE FIRMA: 08/02/2026
Código Seguro de Verificación: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Nº DOCUMENTO:
Aprobación de la determinación rápida

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA 12-01
DETERMINACIONES BÁSICAS Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

ANEXO. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS

ASPECTOS GENERALES

El artículo 109 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle modificado señala:

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Normativa Urbanística del Plan General, los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste. Los Proyectos de Urbanización no podrán 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.
2. Los proyectos de urbanización que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.
3. Los proyectos de urbanización incluirán las normas precisas para la protección del medio ambiente durante la ejecución de las obras correspondientes, especialmente en lo relativo a la gestión de residuos.

El artículo 22 del Plan General señala:

Art. 22. Proyectos de Urbanización. Finalidad, formulación, contenido y procedimiento.

- 1** - Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste. Los Proyectos de Urbanización no podrán 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.
- 2** - Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en cuanto a su contenido, y documentación a los criterios y determinaciones técnicas contenidas en este Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo correspondiente, así como en todas aquellas otras disposiciones que al respecto puedan aprobarse por el Ayuntamiento.
- 3 - A efectos de la tramitación del procedimiento para su aprobación se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable.

4 - Igualmente, los proyectos de urbanización que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.

Ha de hacerse constar que en el Estudio de Detalle modificado se establecen unas bases relativas a las distintas infraestructuras, que pueden ser ajustadas en el desarrollo del sector, que figuran en el capítulo de este Proyecto de Actuación sobre determinaciones generales, así como en los planos.

RED VIARIA

PLAN GENERAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Normativa Urbanística del Plan General y vistos los planos del mismo, resulta que la red viaria del sector tiene el carácter de "Red Capilar", por lo que ha de darse cumplimiento a las determinaciones que se indican a continuación.

Art. 34. Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red viaria capilar de nueva implantación.

1 · Definida la red viaria capilar por el instrumento de planeamiento que fije la ordenación detallada, las carencias e imprecisiones que pudieran detectarse, se concretaran , bien en el Proyecto de Urbanización, bien mediante la correspondiente modificación de la ordenación detallada, en función de la entidad de la carencia o imprecisión.

2 - Cualquiera que sea la disposición y número de carriles previstos, el ancho de vial a establecer para las calles de nuevo trazado o ensanche sobre calles existentes, medido este como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 8 m (ocho metros), en Suelo Urbano, ni a 12 m (doce metros) en Suelo Urbanizable. En el caso de que la ordenación detallada prevea la prolongación de calles existentes en los ámbitos con los que colinda, podrá reducir el ancho de la nueva vía a la dimensión de que disponga el tramo existente, pero extendiendo esta dimensión tan sólo en el tramo comprendido entre su lindero y el primer cruce con otra vía de nuevo trazado.

Con la finalidad de descongestionar y mejorar las condiciones de salubridad en algunas zonas consolidadas, el Plan General establece la apertura de calles atendiendo a las situaciones preexistentes y a la viabilidad económica y social de la actuación, por lo que en algunos casos realiza aperturas de vías con ancho inferior a este. Salvo en casos muy justificados de objetivos y preexistencias semejantes a estas, los planes de desarrollo de este Plan General no podrán definir calles de dimensión inferior a la establecida en este artículo cualquiera que sea la dimensión transversal de las calles preexistentes.

3 - No se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4,00 metros (cuatro metros) en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 6,50 metros (seis metros, cincuenta centímetros) en el caso de vías de dos carriles sean ellas de único o doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo -paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro, etc.- La dimensión de los acerados correspondientes siempre será superior a 2 metros (dos metros).

Art. 35. Condiciones específicas para la red capilar peatonal.

- 1 - Comprende las vías exclusivamente peatonales de la red capilar que se recogen en la ordenación detallada del Plan General y las que resulten del planeamiento de desarrollo.
 - 2 - En caso de apertura de vías destinadas exclusivamente a este uso, el ancho de vial a establecer, medido éste como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 5 m (cinco metros) en ningún punto.

MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE

La red viaria viene determinada en el Estudio de Detalle modificado, indicándose en los planos de ordenación las dimensiones en planta del viario, rasantes, aparcamientos y demás características esenciales. Por otro lado, el artículo 105 de la Normativa Urbanística señala:

Condiciones generales

1. Se aplicará la regulación del Plan General, especialmente los artículos 34 y 35 de la Normativa Urbanística.
 2. Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos. El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las modificaciones precisas dentro de los criterios de la legislación urbanística.
 3. La señalización que figura en el Estudio de Detalle modificado se podrá ajustar y se completará en el Proyecto de Urbanización.
 4. El Proyecto de Urbanización respetará la superficie total destinada a plazas de aparcamiento señalada en la Modificación P. del Estudio de Detalle, con los ajustes en cuanto a situación u otras circunstancias que se precisen dentro de los límites permitidos por la legalidad urbanística. Se reservarán, al menos, las plazas para vehículos con personas con movilidad reducida legalmente exigidas. Las plazas se computarán de acuerdo con lo especificado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5. El Proyecto de Urbanización analizará el emplazamiento de las paradas para transporte colectivo, si fueren necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 104.3.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como lo relativo al emplazamiento de contenedores de recogida de residuos.

6. Bajo la red viaria se podrán instalar las infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios urbanos procedentes, emplazando en superficie los registros, elementos de control u otros elementos complementarios de las mismas.

DATOS COMPLEMENTARIOS

La red viaria queda definida en la Modificación P. del Estudio de Detalle, fundamentalmente en el plano PO-03, que establece las alineaciones, y en el plano PO-04, que determina las rasantes, que han de tenerse en cuenta en el Proyecto de Urbanización, con los ajustes legalmente permitidos. También puede observarse en el plano denominado "Modificación P. del Estudio de Detalle. Calificación urbanística y ordenanzas", incluido en este Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento de las aceras a lo largo de la Avenida de Europa, actualmente sin ejecutar. Asimismo, resolverá los encuentros del sector con las restantes vías perimetrales, modificando las aceras ejecutadas, si fuera necesario, con objeto de lograr la perfecta conexión del sector con su entorno. En todo caso, se ajustará, a este respecto, a las instrucciones del Ayuntamiento.

Toda la red viaria se considera "red capilar", según las determinaciones del Plan General, por lo que es de aplicación lo establecido en los artículos 34 y 35 del mismo.

Para la determinación de la superficie total de aparcamiento se tomará como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos (art. 104 del Reglamento de Urbanismo). Con este criterio, el número de plazas necesarias en la red viaria es de 143, previéndose otras 25 en la zona correspondiente al sistema local de equipamiento.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PLAN GENERAL

Art. 37. Sistema Local de Espacios Libres.

1 - El Sistema Local de Espacios libres, está constituido por aquellos terrenos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para el

juego infantil!, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, así como otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos. En su calidad de sistema local, estarán al servicio de ámbito inferior al del término municipal, siendo en todo caso, de uso y dominio público.

2 - En Suelo Urbano estos espacios podrán ocuparse en el subsuelo para la construcción de aparcamientos de uso público utilizando para ello un máximo del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie unitaria.

3 - En Suelo Urbanizable, también podrá ocuparse para los mismos usos anteriores idéntica proporción de su superficie, pero tan sólo cuando la superficie unitaria y continua del Espacio en el que se pretende este uso sea superior a 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados).

4 - Para la ubicación de los aparcamientos en el subsuelo, deberán respetarse las reglas establecidas en el artículo 104.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la proporción de dicha implantación entre terrenos de uso y dominio público y de titularidad privada.

Art. 39. Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres.

A efectos del cumplimiento de la obligación de urbanizar los terrenos destinados a este uso por los propietarios de suelo clasificado como Urbano No Consolidado o Urbanizable, se entenderá por obras mínimas a ejecutar para el efectivo acondicionamiento de estos suelos, las siguientes:

A - Sin perjuicio del índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales reglamentariamente establecido, al menos el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de cada ámbito se deberá arbolar con especies frondosas en el caso de parques de ribera, o especies xerófitas en otro caso. La densidad de este arbolado será la máxima recomendada por las prácticas agrícolas o forestales en función de las especies concretas que se implanten.

B - En las zonas con plantación de árboles o arbustos deberá disponerse una red de riego automático por goteo, cuyo proyecto técnico formará parte, en todo caso, del correspondiente proyecto de urbanización, con una dotación mínima prevista de 5 (cinco) litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas, y de 2 (dos) litros por metro cuadrado y día, para otras zonas arboladas. Para las restantes zonas ajardinadas no arboladas se dispondrá, asimismo, riego automático con una dotación equivalente a la menor de las dotaciones anteriores.

C - Al menos el 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie pisable o no ajardinada, se acondicionará como paseo peatonal terrizo compactado o similar. En el caso de paseos en pendiente, se deberá proyectar este de forma que en ningún caso se dispongan pendientes superiores al 8% (ocho por ciento), debiendo proyectarse las correspondientes pendientes transversales y cunetas que garanticen la evacuación de las aguas pluviales sin producir arrastres del pavimento.

D - Se dispondrá un número de asientos equivalente a un tercio del número de viviendas del ámbito de que procede y en cualquier caso de 1 (una) por cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie del parque.

E - Las zonas destinadas a juego de niños se dotarán de aparatos específicos a estos fines en número que, garantizándose las distancias convenientes entre ellos en función de sus específicas condiciones de uso, quede dotada totalmente su superficie.

F - Se dotarán de instalación de alumbrado público adecuada a su finalidad, de tal forma que se garantice un nivel de iluminación mínima de 50 (cincuenta) lux sobre los paseos peatonales y zonas acondicionadas para juego de niños.

G - Se dispondrá un punto de agua potable con vaso y mecanismo de accionamiento, adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías, por cada 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie y, en todo caso, un punto por ámbito unitario a este uso.

H - Todos los materiales a utilizar en el acondicionamiento de los parques y jardines deberán figurar especificados en el correspondiente proyecto de urbanización del que traen causa, debiendo ajustarse a los que se determinen por los servicios técnicos municipales en función de la disponibilidad para su eventual reposición.

I - Se dispondrá un número de papeleras suficiente para la recogida de residuos en estos espacios libres, con un mínimo de una por cada 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie.

Sin perjuicio de las condiciones mínimas anteriormente establecidas, el Ayuntamiento de León en uso de la potestad legalmente atribuida podrá establecer una ordenanza especial que regule detalladamente las condiciones de urbanización del sistema local de espacios libres que, en todo caso, deberá respetar el contenido de este artículo.

MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 90. Condiciones generales

1. Se aplicarán las condiciones establecidas por el Plan General para estas zonas, especialmente en los artículos 37, 38 y 39.
2. El Proyecto de Urbanización concretará el emplazamiento y delimitación exactos del área para juegos infantiles exigida por la legislación urbanística, no debiendo ser su superficie inferior a 200 m².
3. En el Proyecto de Urbanización se cumplirá que el porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales no sea inferior al 50%, debiendo en todo caso introducirse, entre otras, especies arbóreas, considerando la mejora en la calidad del aire y en la protección contra el ruido.

4. En el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas o acomodadas a la historia al respecto del municipio, evitando las especies invasoras recogidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

5. En el subsuelo de los espacios libres se podrán instalar las infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios urbanos procedentes, emplazando en superficie los registros, elementos de control u otros complementarios de las mismas.

Nota: No se ha reproducido el artículo 38 al que se refiere el apartado 1, ya que regula aspectos de diseño ya recogidos en la Modificación P. del Estudio de Detalle.

DATOS COMPLEMENTARIOS

El sistema de espacios libres puede observarse en el plano denominado "Modificación P. del Estudio de Detalle. Calificación urbanística y ordenanzas", incluido en este Proyecto de Actuación.

En todos los casos el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no podrá ser inferior al 50% de su superficie.

Se recomienda que los caminos que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización en los espacios libres constituyan una red que conecte las distintas áreas que conforman este sistema.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

PLAN GENERAL

Art. 50. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO: Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIONES BÁSICAS Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

2 - Las dotaciones mínimas unitarias a considerar para los distintos instrumentos de desarrollo de este Plan General según los distintos usos a que se destine el suelo que ordenan serán las siguientes:

a) Uso global residencial: 300 (trescientos litros) litros ($0,3\text{ m}^3$) por habitante y día. En esta dotación se incluye el consumo necesario para los usos complementarios, y especialmente el riego de los espacios libres a prever.

b) Usos globales secundario y terciario: 1500 (mil quinientos) litros ($1,5\text{ m}^3$) por hectárea de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados y compatibles, complementarios y compatibles a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales a implantar.

3 - El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 (doscientas cuarenta centésimas) en suelo de uso global residencial, y 3,0 (trescientas centésimas) en suelos de otros usos predominantes.

4 - La implantación de la red de abastecimiento de agua se hará siempre bajo las bandas lineales de uso peatonal, a una profundidad mínima de 120 (ciento veinte) centímetros bajo la cota de pavimento terminado, y separada de otras conducciones una distancia de, al menos, la que se establece en la siguiente tabla:

SEPARACIÓN MEDIA RECOMENDADA ENTRE GENERATRICES DE LAS INSTALACIONES (cm).

Redes	Distancia Horizontal	Distancia Vertical
Saneamiento	100	100 (la red reabastecimiento de agua discurrirá siempre por encima de la de saneamiento)
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telecomunicaciones	30	20
Alumbrado	Según Reglamento de Baja Tensión	

Estas distancias de separación media entre generatrices, así como la profundidad mínima de las redes, se establecen con carácter general. En el supuesto de imposible cumplimiento deberá justificarse la solución a adoptar, que, en todo caso, habrá de cumplir la reglamentación sectorial vigente.

5 - Se implantarán bocas de riego en cada una de las aceras a una distancia de 25 (veinticinco) metros. Entre ambas aceras, las bocas de riego se dispondrán al tresbolillo.

6 - Se implantarán, asimismo, las bocas de incendios aptas para cumplir las Normas Básicas vigentes.

Art. 39. Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres.

...

B - En las zonas con plantación de árboles o arbustos deberá disponerse una red de riego automático por goleo, cuyo proyecto técnico formará parte, en todo caso, del correspondiente proyecto de urbanización, con una dotación mínima prevista de 5 (cinco) litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas, y de 2 (dos) litros por metro cuadrado y día, para otras zonas arboladas. Para las restantes zonas ajardinadas no arboladas se dispondrá, asimismo, riego automático con una dotación equivalente a la menor de las dotaciones anteriores.

...

G- Se dispondrá un punto de agua potable con vaso y mecanismo de accionamiento, adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías, por cada 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie y, en todo caso, un punto por ámbito unitario a este uso.

...

MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**Artículo 113. Condiciones complementarias sobre abastecimiento de agua.**

1. La regulación que se establece a continuación se aplicará en los supuestos en los que no exista una específica sobre el particular. El Proyecto de Urbanización podrá modificar esta regulación justificadamente. En todo caso, prevalecerán las instrucciones del Ayuntamiento.

2. Con independencia de las condiciones establecidas en el Plan General, en la red de abastecimiento se cumplirá lo siguiente:

- a) La presión máxima será de 6 Kg/cm².
- b) La velocidad máxima será de 2,5 m/s y la mínima de 0,6 m/s.
- c) La presión mínima en acometidas será de 1,5 kg/cm².

Los conductos serán de fundición dúctil con junta de goma, salvo que el Ayuntamiento establezca otras condiciones.

DATOS COMPLEMENTARIOS

Con independencia de la regulación anteriormente citada, se señalan a continuación una serie de criterios con carácter orientativo a efectos de la redacción del Proyecto de Urbanización.

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIÓN RÁPIDA Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

Un esquema de la red figura en la Modificación P. del Estudio de Detalle y se incluye en el presente documento, en el plano denominado "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios urbanos. Abastecimiento de agua". Dado su carácter, este esquema podrá modificarse en el Proyecto de Urbanización.

La conexión puede efectuarse a la red de DN250, que tiene una presión aproximada de 5 kg/cm². También puede completarse con otra conexión a la red de DN100. Ambas se sitúan en la Avda. de Alcalde Miguel Castaño. A fin de cerrar una malla con los conductos exteriores al sector, habría de conectarse la red interior a un conducto de DN100 situado en la Avda. de Europa.

Los conductos serán, como mínimo, DN100. En el Proyecto de Urbanización se emplazarán los hidrantes contra incendios de modo que la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m. Al menos, uno de los hidrantes (deberá tener una salida de 100 mm, orientada perpendicular a la línea de fachadas y de espaldas a la misma (Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. Anexo I).

Si bien el artículo 50.2.a) del Plan General señala una dotación de 300 l/hab.día, incluyendo el riego de los espacios libres, se considera más adecuado, a efectos del cálculo de cada conducto, el mantenimiento de la dotación de 300 l/hab.día, sin incluir en ella el riego de espacios libres.

El Proyecto de Urbanización establecerá una dotación para riego de zonas verdes, recomendando que sea del orden de 9 l/m²/día. En el caso de arbolado por goteo, especialmente cuando se sitúe en la red viaria, se puede adoptar una dotación de 16 l/día/árbol o 0,0022 l/s/gotero. El material previsto para los conductos será, en principio, polietileno de alta densidad. El riego será controlado mediante electroválvulas.

SANEAMIENTO

PLAN GENERAL

Art. 51. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIÓN RÁPIDA Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2 - Todas las fincas tendrán la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables, que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales y aguas de lluvia a la red o redes de alcantarillado, en el caso de que este sea separativo, mediante una red horizontal colgada del techo correspondiente a la primera planta del sótano o enterrada bajo el suelo del semisótano o planta baja, si no hubiese sótano.

3 - Solamente se autoriza la construcción de fosa séptica en el Suelo Rustico, Estas fosas sépticas cumplirán la normativa vigente, en cuanto a su proyecto y construcción.

4 - En zonas de uso global residencial se dispondrá red de saneamiento separativa para aguas pluviales y fecales siempre que aquellas puedan ser fácilmente conducidas a un cauce público.

5 - Las redes se proyectarán siguiendo los siguientes criterios:

a) Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados al Sistema Viario o de Espacios Libres.

b) La sección mínima para la red de saneamiento será de 30 (treinta) centímetros de diámetro, y las velocidades máximas de cálculo estarán comprendidas entre los 3 m (tres metros) por segundo para conductos circulares y 5 m (cinco metros) por segundo para secciones ovoides y galerías visitables.

Para el caudal mínimo, la velocidad del agua, tanto de residuales como de pluviales, será como mínimo de 0,60 (cero sesenta) metros por segundo.

c) El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la tinca se construirá con tubería de 15 cm (quince centímetros) de diámetro interior mínimo, siendo totalmente impermeable y de paredes interiores lisas, debiendo el cálculo, ubicación y características de dicha tubería, figurar en el correspondiente proyecto.

d) Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro, situada en la acera a la que dé fachada el edificio y a la que acometerán todas las tuberías que conduzcan tanto las aguas fecales como las pluviales procedentes del mismo, y el punto de acometida del alcantarillado general. Cuando el alcantarillado sea separativo habrá una arqueta y una acometida para cada tipo de aguas, siendo unas y otras de las mismas características. Tendrá este ramal una pendiente mínima de un centímetro y medio por metro (1,5%), arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y/o pluviales y terminara en la conexión con el

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° 12-01
DETERMINACIONES BÁSICAS Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

alcantarillado general correspondiente de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es un tubular) por medio de una pieza T, con el ramal vertical y con un coda de acuerdo si esto es posible, En caso contrario la conexión se hará construyendo un pozo de registro normalizado en el alcantarillado general.

- e) Las arquetas de registro se construirán sobre una solera de hormigón, con murete de fábrica de ladrillo, guarnećiéndose interiormente con mortero de cemento y tendrán en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en su longitud total. Las arquetas tendrán su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será como mínimo de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.
- f) En las cabeceras de las alcantarillas de aguas residuales se dispondrán cámaras de descarga para la autolimpieza de los conductos, siendo su capacidad de 600 (seiscientos) litros (0,60 m³), que deberán descargar en 20 (veinte) segundos.
- g) Se dispondrán pozos de registro con boca de hombre a distancias no superiores a 50 (cincuenta) metros, y en todos los cambios de alineaciones y rasantes, Si la conducción discurre por galería visitable esta distancia podrá aumentarse hasta los 150 (ciento cincuenta) metros.
- h) Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán a cargo de los propietarios, debiendo tener estos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.
- i) Es obligatorio que la finca acometa a la/s alcantarilla/s general/es y bajo ningún concepto se autorizara que dos fincas, colindantes o no, tengan una única acometida común.
- j) Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

- k) Las precauciones enumeradas en este artículo son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias, para las cuales, al solicitar las licencias correspondientes deberá acompañarse a la solicitud una memoria, en la que se exprese la clase de residuos, la cantidad aproximada de estos y por día que haya de evacuarse, así como los líquidos corrosivos o gases perjudiciales que pudieran desprenderse, indicando al propio tiempo los procedimientos que se piensan seguir para neutralizar sus efectos. Deberán, en todo caso, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de los mismos de conformidad con dicha ordenanza (arqueta de toma de muestras).

Todas aquellas instalaciones que puedan generar vertidos con contenido en hidrocarburos (servicios del automóvil, talleres, trenes de lavado, aparcamientos, estaciones de servicio, etc.), deberán disponer de un separador de hidrocarburos previa a la acometida general al subsistema de saneamiento.

I) Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con la red de evacuación y abastecimiento.

6 - Los caudales a adoptar para el cálculo de las redes de aguas residuales serán los previstos para el subsistema de abastecimiento de agua disminuidos en un 15% (quince por ciento).

Para el cálculo de caudales pluviales se utilizarán las instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales de la Administración del Estado, afectados de los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0'85 (ochenta y cinco centésimas)
- Ámbitos con uso predominante residencial plurifamiliar: 0'80 (ochenta centésimas)
- Ámbitos con uso predominante residencial unifamiliar: 0,60 (sesenta centésimas)
- Ámbitos con usos predominantes de los globales secundario y terciario: 0,40 (cuarenta centésimas)
- Espacios libres, parques y jardines: 0'20 (veinte centésimas)

7 - Toda la red viaria estará dotada desde el momento de su construcción de los sumideros y colectores correspondientes, así como de los sistemas de drenaje precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas a las que esté sometida, sea cual fuere su origen.

MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 114. Condiciones complementarias sobre saneamiento.

1. La regulación que se establece a continuación se aplicará en los supuestos en los que no exista una específica sobre el particular. El Proyecto de Urbanización podrá modificar esta regulación justificadamente. En todo caso, prevalecerán las instrucciones del Ayuntamiento.

2. La red de saneamiento será separativa, salvo que el Ayuntamiento establezca otra determinación.

3. Los sumideros se colocarán cada 50 m como máximo y con una superficie máxima de recogida de aguas de 500 m².

4. En el sistema separativo, si para la colocación de las conducciones se utilice una misma zanja, éstas irán a distinto nivel, de modo que la generatriz superior de las correspondientes a aguas fecales se encuentre a más de 40 cm por debajo de la generatriz inferior de las conducciones de aguas pluviales.

5. Los conductos serán de PVC del tipo denominado SN8, salvo que el Ayuntamiento establezca otras condiciones.

DATOS COMPLEMENTARIOS

Con independencia de la regulación anteriormente citada, se señalan a continuación una serie de criterios con carácter orientativo a efectos de la redacción del Proyecto de Urbanización.

El sistema será separativo, si bien las redes de fecales y pluviales acometerán a la red unitaria exterior al sector, pues no existe una red separativa en la zona. Unos esquemas de las redes figuran en la Modificación P. del Estudio de Detalle y se incluyen en el presente documento, en los planos denominados "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios urbanos. Saneamiento. Fecales" y "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios urbanos. Saneamiento. Pluviales". Dado su carácter, este esquema podrá modificarse en el Proyecto de Urbanización.

Se preverán acometidas de aguas fecales y pluviales a las parcelas.

Las conexiones exteriores podrán efectuarse a los conductos de diámetros DN1200, DN500 o DN300, situados en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño.

Según indicaciones del Ayuntamiento, no se instalarán cámaras de descarga.

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

PLAN GENERAL

Art. 52. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° 12-01
DETERMINACIONES BÁSICAS Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDOC2B86ABC7E1E8C764F83

administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2 - La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas y sus coeficientes de simultaneidad de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas vigentes.

3 - El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso tales obras sean a cargo de éste.

4 - El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá tener una profundidad media de al menos 80 (ochenta) centímetros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico; en este caso, deberán situarse a 100 (cien) centímetros de profundidad y bajo protección de tubo.

Las distancias de separación con otras instalaciones deberán ser superiores a 20 (veinte) centímetros y, entre conductores de alta y baja tensión, superiores a 30 (treinta) centímetros.

5 - La media y alta tensión se ajustará al voltaje que autorice el organismo competente, y el tendido de sus cables deberá ser siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos eléctricamente correctos que se señalen por los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

6 - Se prohíbe la implantación de Centros de Transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas de la edificación deberán sujetarse a las que existan en las Ordenanzas Municipales para el Sector.

7 - En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., la propiedad estará obligada a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen; no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

8 - Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como de la compañía suministradora de energía, que no se opondrá a lo aquí establecido.

Art. 53. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado público y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2 - El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y, al mismo tiempo, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% (treinta por ciento) al señalado para cada caso.

3 - En vías con iluminación media igual o superior a 15 (quince) lux, se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de color corregido, o sistemas análogos, justificando una solución adaptada al consumo de energía mínimo. La vida económica prevista debe ser superior a 18 (dieciocho) años.

4 - Todos los equipos que se empleen deberán estar normalizados. Los báculos o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético y sistemas ópticos de larga vida y reducida depreciación.

5 - La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes a los ciudadanos, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

6 · Las redes de distribución serán subterráneas.

MODIFICACIÓN P. DEL ESTUDIO DE DETALLE**115. Condiciones complementarias sobre alumbrado**

En todas las vías el nivel de iluminación mínimo será de 10 lux y el factor de uniformidad de 0,25, lo que se aplicará en los supuestos en los que no exista una normativa específica sobre el

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° 12-01
DETERMINACIÓN RÁPIDA LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83 Documento firmado digitalmente

particular. El Proyecto de Urbanización podrá modificar esta regulación justificadamente. En todo caso, prevalecerán las instrucciones del Ayuntamiento.

DATOS COMPLEMENTARIOS

Ha de tenerse en cuenta la legislación de tipo general, tal como el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como la normativa específica de la compañía suministradora. En lo que se refiere al alumbrado ha de considerarse lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 o legislación que las sustituya.

Se señalan a continuación una serie de criterios con carácter orientativo a efectos de la redacción del Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con lo señalado en la Modificación P. del Estudio de Detalle, las previsiones de potencia del sector, que podrán verse alteradas como consecuencia del estudio pormenorizado que se efectúe con motivo de la redacción del Proyecto de Urbanización, son las siguientes:

USO	POTENCIA (kW)
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.645
GARAJES RESIDENCIALES	70
USOS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES	424
EQUIPAMIENTO PRIVADO	400
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	419
ALUMBRADO DE ESPACIOS LIBRES Y VÍAS URBANAS	15
TOTAL	2.973

A partir de estas previsiones, se efectuó una solicitud de apertura de expediente informativo a Iberdrola Distribución Eléctrica, en el que se demandaba la potencia indicada, remitiéndose un escrito por esta Compañía en el que señala como punto de conexión el CT "Avda. de Europa, 12", que se sitúa en un bloque de edificación colindante con el sector en su parte norte, próximo a la Avda. de Europa, donde se efectuará la entrega a 13.200 V para la potencia solicitada de 2.973 kW.

La nueva infraestructura de alta tensión para abastecimiento del sector 12-01 se conectará en bucle, intercalada en la existente de Iberdrola Distribución eléctrica S.A.U. procediéndose como sigue:

- 1) Se desconectará la línea de entrada en el centro de transformación “Avenida de Europa, 12” de la celda de línea existente.
 - 2) Se eliminará el actual tramo de línea entre la arqueta ubicada en la esquina de la edificación del portal nº 14 con la Avenida de Europa y el centro de transformación “Avenida de Europa, 12”, con una longitud aproximada de 25 m.
 - 3) Se empalmará la nueva línea de “ida” a los nuevos centros del sector a urbanizar a la línea de Iberdrola en las inmediaciones de la arqueta ubicada en la esquina de la edificación del portal nº 14 con la Avenida de Europa, una vez desmantelado el tramo descrito en el punto anterior.
 - 4) La línea de retorno del bucle de la infraestructura de alta tensión para abastecimiento del sector se conectará a la celda de entrada de línea del centro de transformación “Avenida de Europa, 12”, de la que se había desconectado la línea de entrada existente tal y como se explica en el punto 1).

En el plano "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios urbanos. Energía eléctrica" de este proyecto figura el esquema de la red, en el que se puede observar que se acomete en alta tensión hasta la parcela prevista para servicios urbanos "DSU", en la que se sitúa el centro de transformación integrado por dos unidades de 630 kVA, así como salidas predispuestas para CTC que servirán a las zonas de equipamiento DEQ y EQA. De este centro de transformación parten las líneas en baja tensión para servicio del sector. Las redes en alta y baja tensión serán subterráneas, debiendo ajustarse, lógicamente, a la normativa al respecto, especialmente en cuanto a profundidades, distancia a otras redes y protecciones.

La situación de las luminarias se concretará en el Proyecto de Urbanización, una vez que se determine el tipo que se adopte para éstas. No se prevén en la Avda. de Europa ni en la Avda. de Fernández Ladreda, ya que se encuentran dotadas de alumbrado mediante báculos en la mediana. La Avda. de Alcalde Miguel Castaño se encuentra, asimismo, dotada de alumbrado en el frente del sector, pudiendo ser necesario reubicar algún báculo, lo que se analizará en el Proyecto de Urbanización. Con motivo de la redacción de este proyecto, se efectuarán mediciones de los niveles de iluminación en estas vías a fin de comprobar si se precisa un refuerzo en sus frentes al sector. En esta instalación se tendrán en cuenta lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión, así como los criterios del IDEA y del Comité Español de Iluminación.

TELECOMUNICACIONES

Los servicios de telecomunicación son prestados por diversas compañías en libre competencia, no habiéndose planteado habitualmente problemas para la dotación de los mismos y no considerando procedente determinar la compañía que ha de dar servicio al sector. No obstante, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, ha de indicarse que existen redes de Telefónica y Jazztel en la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, frente al sector, y de Telefónica, Jazztel y Orange en la Avda. de Europa. Por todo ello, se deduce la posibilidad de dotar de servicios de telecomunicación al sector.

Con carácter general, ha de darse cumplimiento, fundamentalmente, a lo regulado en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, prevaleciendo sobre cualquier determinación del Plan General de Ordenación Urbana de León u otra normativa urbanística.

Se han de prever una serie de conductos en zonas de dominio público a los que tendrán acceso los operadores en las condiciones que establece la Ley 11/2022. En principio, se ha considerado procedente la instalación de 6 conductos de PVC de 125 mm. Los conductos se representan a nivel de esquema en el plano "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios Urbanos. Telecomunicación" de este proyecto, debiendo detallarse su número, trazado y diámetro definitivo en el Proyecto de Urbanización. No obstante, si en algún caso concreto mediante estas canalizaciones no se pudiera dar el servicio correcto, no se introducen restricciones que lo impida, pudiendo adoptarse otras soluciones, tales como las que se especifican en la citada ley.

Por otro lado, fundamentalmente, habrá de tenerse en cuenta, asimismo, lo especificado en la siguiente legislación: Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico; Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones; Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad; Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones; y Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a

FECHA DE FIRMA: HASH ID DEL CERTIFICADO: 4380D738E8B1E523E58EDE285BD64E2F8A8660D0D243E8E
29/02/2026 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

PUESTO DE TRABAJO: Sede del Ayuntamiento
Nombre: Salón de Plenos

Nombre: Agencia de Telecomunicaciones

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

APROBADO-J.G.L.

PROYECTO Fecha: 05/12/2025 N° LA SECRETARIA: 12-01
DETERMINACIÓN RÁPIDA Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Hasta que no se disponga de una regulación específica, pueden usarse como referencia las siguientes normas UNE:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

En el proyecto que se redacte con motivo de la urbanización del sector, habrá de tenerse en cuenta, asimismo, la conexión con las infraestructuras comunes de telecomunicaciones de los edificios.

GAS NATURAL

De acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, existe una canalización de gas de diámetro 200 mm en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño y otra de diámetro 110 mm en la Avenida de Europa, a las que puede efectuarse la conexión para el servicio del sector. A partir de las mismas se despliega la red, figurando en el plano "Modificación P. del Estudio de Detalle. Servicios Urbanos. Gas" de este proyecto un esquema de la misma, señalando los puntos de conexión y el diámetro de la canalización, que será de polietileno. En el Proyecto de Urbanización se completará este esquema, con las modificaciones que procedan como consecuencia del estudio detallado de la instalación.

RESIDUOS URBANOS

El artículo 39 de la Normativa Urbanística del Plan General establece, para el sistema local de espacios libres, lo siguiente:

"...

I - Se dispondrá un número de papeleras suficiente para la recogida de residuos en estos espacios libres, con un mínimo de una por cada 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie.

..."

El artículo 54 regula las "Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Residuos Urbanos en los instrumentos de desarrollo de este Plan General", definiendo, entre otras cuestiones, lo que se entiende por "Residuo Urbano o municipal". El artículo 65 considera la "Recogida y tratamiento de residuos urbanos" como una categoría dentro del uso pormenorizado de "Servicios urbanos".

El artículo 333 señala:

..."

6 - En el diseño de las calles se preverá la correcta integración de los elementos del mobiliario urbano, definiéndose el emplazamiento y ensanches o rebajes necesarios para acoger al menos los contenedores para la recogida selectiva de residuos, en densidad acorde con las normas municipales dictadas al efecto.

..."

De acuerdo con lo expuesto, en el Proyecto de Urbanización se situarán las papeleras y contenedores precisos en base a los criterios expuestos. No obstante, se señala en la Modificación P. del Estudio de Detalle el posible emplazamiento de los contenedores, como elementos que más pueden incidir en la red viaria, con independencia de que su situación definitiva se establezca en el indicado Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las indicaciones al respecto del Ayuntamiento.

León, mayo de 2024

AUTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Carlos V. Rivera Blanco



Abogado

Felipe Moreno Mariño



Arquitecto

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45031IPDOC2B86ABC7E1F8C764F83

Documento firmado digitalmente

SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

PLANOS

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01

FECHA

MAYO, 2024

CARLOS V. RIVERA BLANCO. ABOGADO
FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO

NUMBER:

PUESTO DE TRABAJO:
Sesboetari@municipal

FECHA DE FIRMA: 08/02/2026 **FECHA DE CERTIFICADO:** 430010564826BF8238E535BF82617D644FBAB0C0D8E20E1
ijo Seguro de Verificación: 450711DDOC2B86ABC71E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Señor/a _____ @AytoDigital
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León | <https://sede.aytoleon.es> - 0

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

Proyecto de Actuación con Determinaciones
Completas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización
SECTOR NC 112.O.1
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEÓN
Promotor
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOSTENIBILIDAD
León, 2024
3470
Parro
EMPLAZAMIENTO

Proyecto de Actuación con Determinaciones
Completas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización
SECTOR NC 112.O.1
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEÓN
Promotor
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOSTENIBILIDAD
León, 2024
3470
Parro
EMPLAZAMIENTO

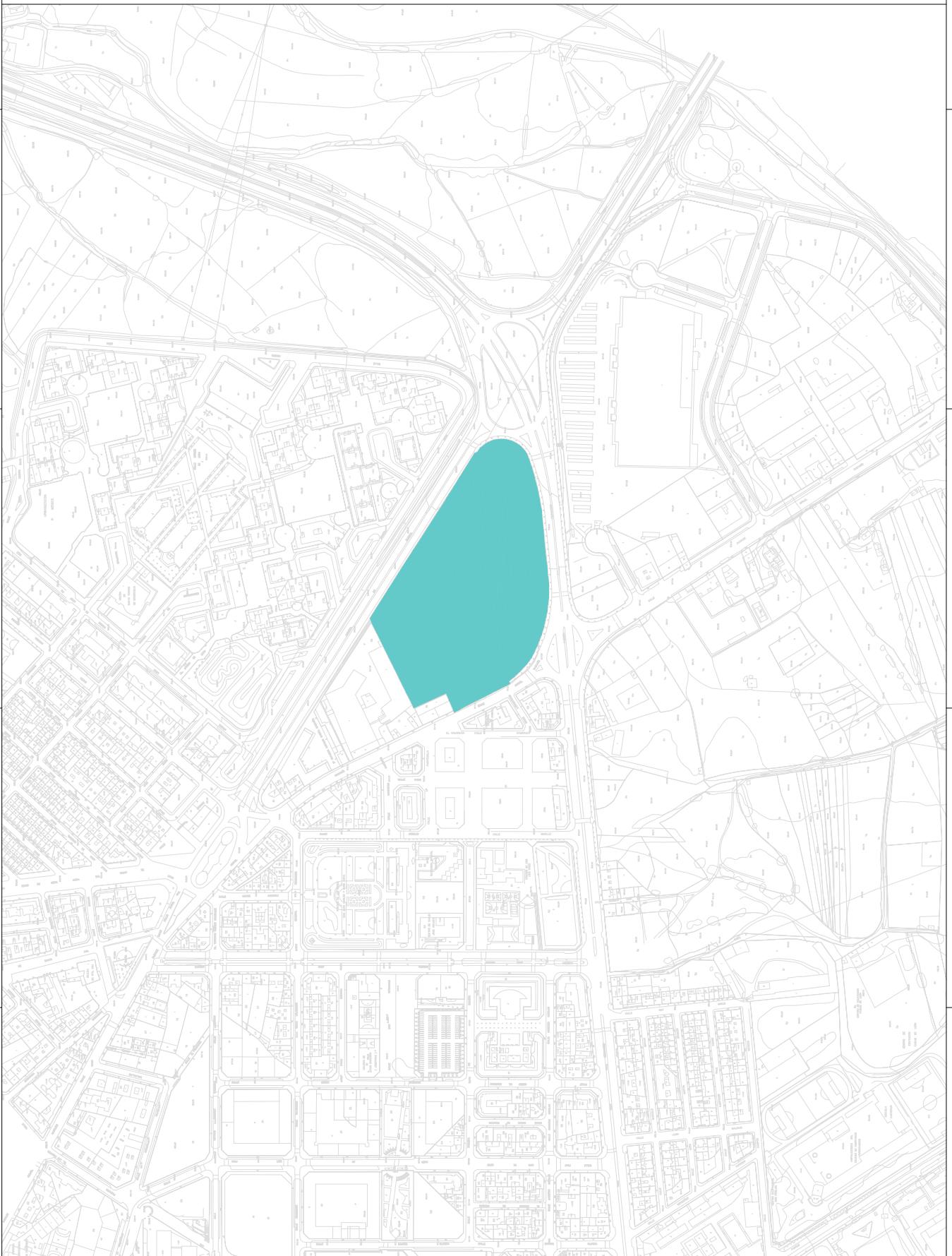


[Handwritten signature]

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal
NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
3A05682EEF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE
03/02/2026

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

102

[Firma]



NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: 03/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 3A05682EF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

CAREÑA DE TALUD
LÍMITE DE CALZADA
BORDE DE ASFOMBRADO
EDIFICACIÓN/MURDO
ACEROS/BORRULLO
ABASTECIMIENTO DE AGUA
SANEAMIENTO

UNICAMENTE SE REPRESENTAN LAS RE-
AS QUE ES POSIBLE LA COREXIÓN
(VÉASE APARTADO 1.2.2 DEL MÉJICO)
INFORMACIÓN DEL ESTUDIO DE DISEÑO

ELECTRICIDAD
GAS
TELECOMUNICACIONES
(DIVERSOS SUMINISTRADORES)

Proyecto de Aclaración con Determinaciones

Urbanización

SECTOR NC 112.0.1
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEÓN
Promotor
JUNTA DE ESTADOS Y ASOCIACIÓN DE SECTORES 2.5 E
JUNTA DE ESTADOS Y ASOCIACIÓN DE SECTORES 2.6 E
Mayo, 2024

Los datos de servicios urbanos
han sido facilitados por el
Ayuntamiento de León

Punto

ESTADO ACTUAL

ELEMENTOS EXISTENTES

103

Carta de verificación de acuerdo al acuerdo
firmado digitalmente en la sección anterior

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Secretaría Municipal 3A05682EEF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE
FECHA DE FIRMA: 03/02/2026

NOMBRE: Carmen Jaén Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC2B86ABC7E1E8C764E83

Documento firmado digitalmente

**Proyecto de Actuación con Determinaciones
Completas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización**

SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

Promotor:
SISTEMA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01

104



Piano
CARTOGRAFIA CATASTRAL
Escala 1:500

Carlo
CARLOS V. RIVERA BLANCO, ABOGADO
FELIPE MORENO MARCO, ARQUITECTO



NOMBRE:
Carmen Jaen Martin

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
03/02/2026 3A05632E5F838855DE2673D617FBF9600DD2E3AE
o Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7IE8C764F83

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - C
Secretaría municipal

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

SERVICIOS URBANOS
ABASTECIMIENTO DE AGUA
CANALES/ACTIVACION

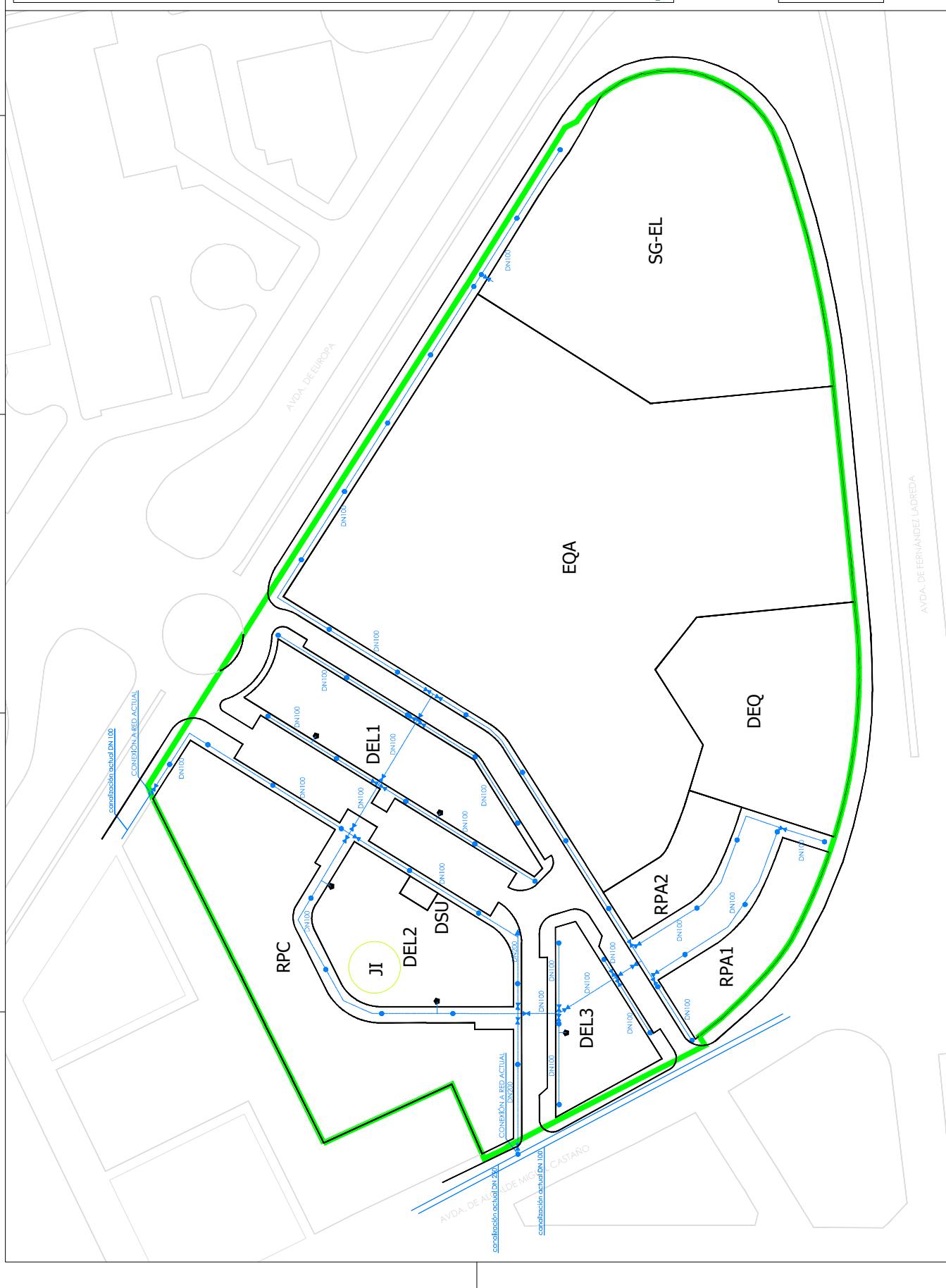
LLAVE DE PAGO
BOCA DE REGO
HIDRANTE DE INCENDIOS
ACOMETIDA RESEGO DE 72
VIRAS CON CANADOR
ELECTROVALVULAS Y DRAMAS
LA DISTRIBUCION EN LAS ZONAS Y
ZONAS Y FRENTE A ESTA
PROYECTO DE DRENAJE
FUNCION DEL DREN DE ESTA
LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS ESTAN
SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO
LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TECNICO
INDICATIVO, DEFENDO DETERMINAR EN
PROYECTO DE UBICACION LA TORNADURA Y
ELABORAR, ASI COMO SUS CARACTERISTICAS Y
OTRAS BASES, COMO
LOS PLANOS BASES DE ENTORNO Y SITUACION DEL SECTOR
EN LOS FAMILIARES POR EL AYUNTAMIENTO DE LEON

Documentos firmados digitalmente
Proyecto de Adquisición con Determinaciones
Completas de Reparación y Básicas de
Urbanización

SECTOR NC 1120.1
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON
Promotor
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCION DE SECTOR 12
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCION DE SECTOR 12
Mayo, 2024
3470

Punto
ESTUDIO DE DETALLE
SERVICIOS URBANOS
ABAESTECIMIENTO DE AGUA
106
Escala 1:500

Carta de verificación de acuerdo al acuerdo
firmado en la sede del Ayuntamiento de León



NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: 03/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
3A05682EEF5338655DDE2673D617FBF9600DD2E3AE

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764FB3

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 450311DDOC2B86ABC7E1E8C764E81

Documento firmado digitalmente

Documento firmado digitalmente

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXSIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENE UNA DIFERENCIA CON LA CANTIDAD DE DATOS

Proyecto de Actuación con Determinaciones
Complejas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización

SECTOR NC 12-01
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
 Promotor:
Junta de Compensación del Sector de

Mayo, 2024 3470 Piano

ESTUDIO DE DE ALLE
SERVICIOS URBANOS
SANEAMIENTO, FECALES

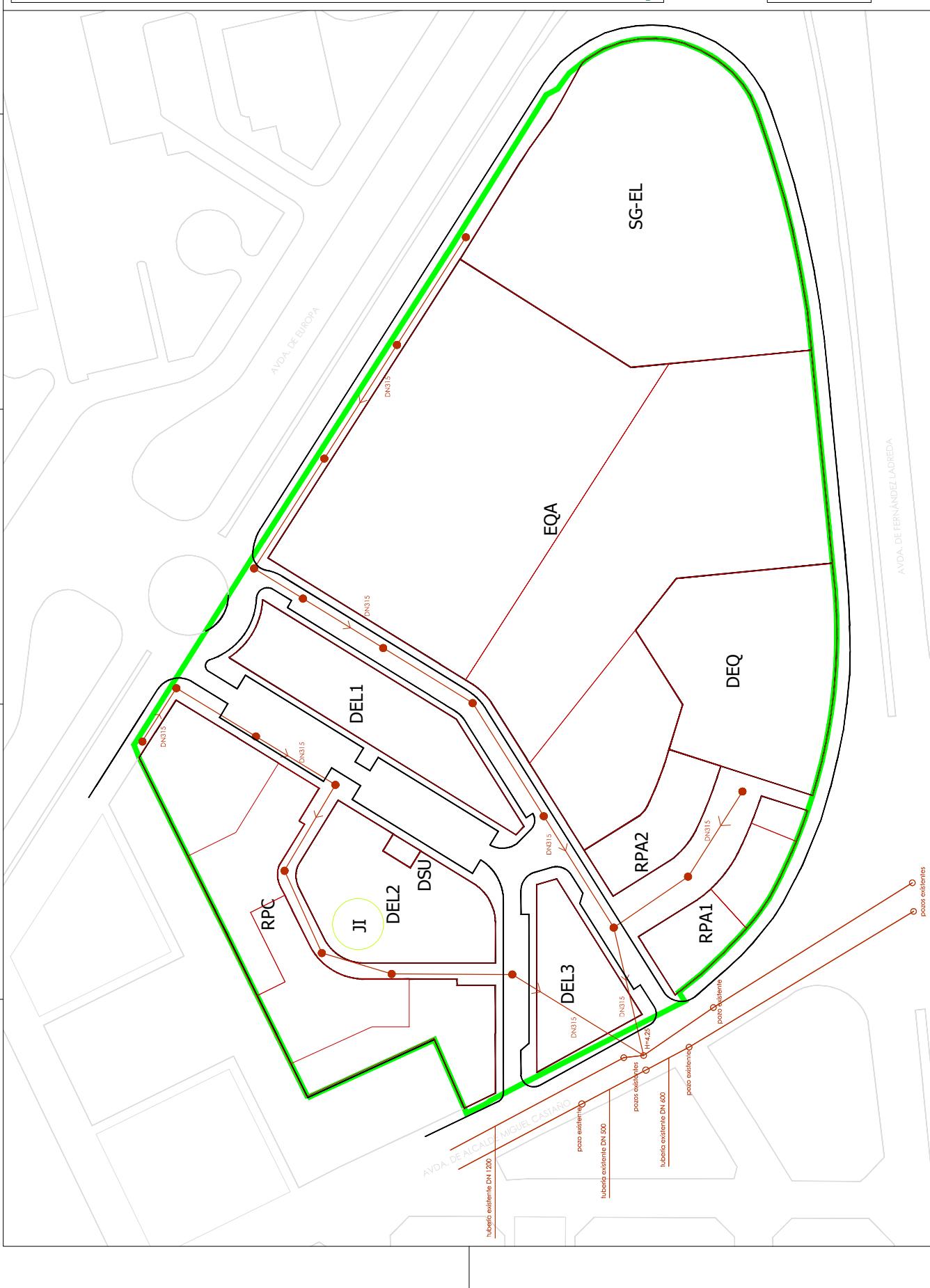
107

[Signature]
CARLOS V. RIVERA BLANCO, ABOGADO
PRACTICANTE DE DERECHO PENAL

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
03/02/2026 3A0568-EF5838855D2E673D617FBF9600DD2E3AE
El Seguro de Verificación: 45071DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

OMBRE: Carmen Jaen Martin



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

CANALIZACION



POZO DE REGISTRO



SUMINISTRO

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
SE FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO O
LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TECNICO
INDICATIVO DE UBICACION, TORNADAS DE SUS
ELEMENTOS, ASI COMO SUS CARACTERISTICAS Y
INTERSECCIONES.
LOS PLANOS BASES EN TORNO Y SITUACION DEL SECTOR
SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEON

Proyecto de Adquisición con Determinaciones
Completas de Reparación y Básicas de
Urbanización

SECTOR NC 112.0.1

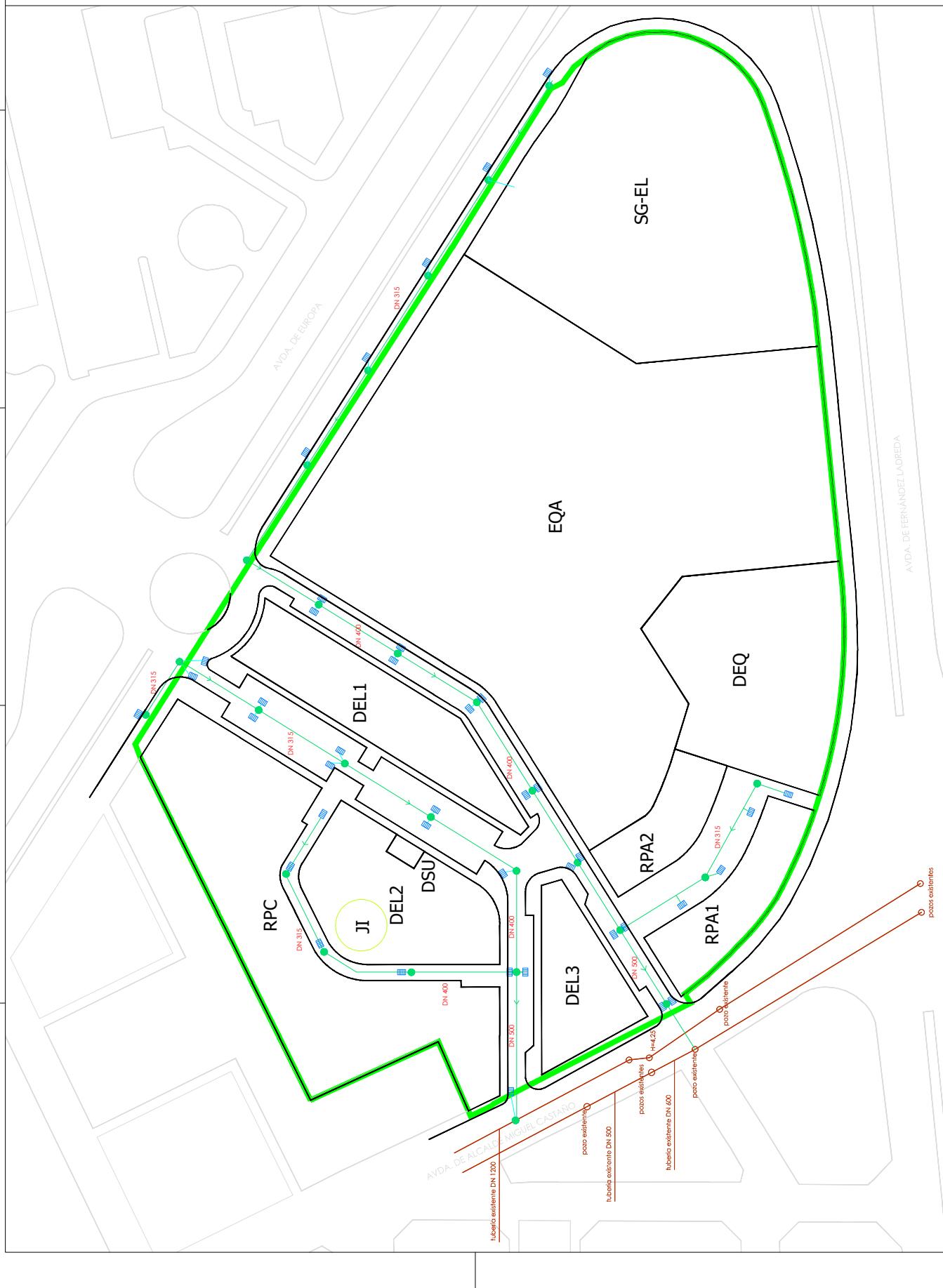
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON
Promotor:
JUNTA DE ESTADOS Y PROGRESO DEL SECTOR 12
JUNTA DE ESTADOS Y PROGRESO DEL SECTOR 12
FECHA: 2024
3470
Mayo, 2024

Punto

ESTUDIO DE DETALLE
SERVICIOS URBANOS
SANNEAMIENTO. PLUVIALES

108

CARTEL DE VOTACIONES MUNICIPALES 2023
PUEBLO CON VIDA, PUEBLO CON FUTURO



NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: 03/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
3A05682EEF5338655DDE2673D617FBF9600DD2E3AE

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - <https://sede.aytoleon.es>

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

LEON

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 450Z1IDDOC2B86ABC7E1E8C764E83

Documento firmado digitalmente

Documento firmado digitalmente



LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES SE DETERMINARÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL TRATAMIENTO DE ESTOS.

1

3

Proyecto de Actuación con Determinaciones
Complejas de Reparcalación y Básicas de
banalización

SECTOR NC 12-01
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

3470
UNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE
JUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 12-01
30-09-2024

ESTUDIO DE DETALLE

SERVICIOS URBANOS
LUMBRADO PÚBLICO

110

卷之三

Chile

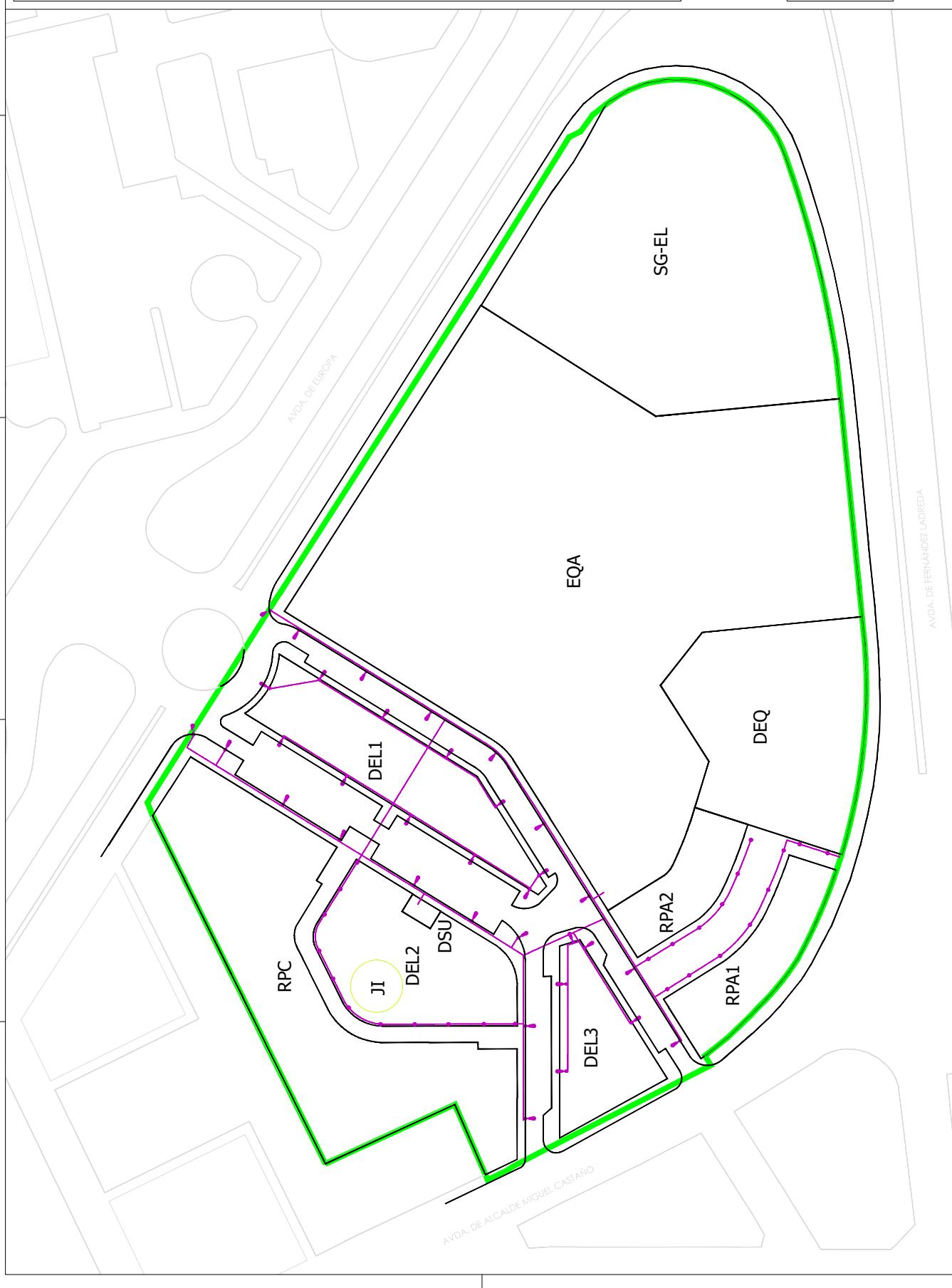
CARLOS V. RIVERA BLANCO, ABOGADO
FELIPE MORENO MARÍO, ARQUITECTO

卷之三

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
03/02/2026 3A05682EF5838855D2E673D617FBF600DD2E3AE
Jo Seguro de Verificación: 450711DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

OMBRE: Carmen Jaén Martín



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1F8C764F83

Documento firmado digitalmente

This site plan illustrates the connection between the AVEA (Autovía de Europa) and DECOA (Autovía de Fernández Ladreda) highway networks at an interchange. The AVEA network is shown in blue, and the DECOA network is shown in green. Key features include:

- Interchange Components:** The interchange consists of several ramps and junctions, labeled as follows:
 - CONEXIÓN (Connection) ramps.
 - Ramps labeled PFE-110, PFE-63, and PFE-43.
 - Junctions labeled JI (Joining) and DSU (Diverging Diamond).
 - Deviations labeled DEL1, DEL2, DEL3, RPA1, RPA2, EQA, and DEQ.
 - SG-EL (Service Area) located near the top right.
- Surrounding Areas:** The plan shows the AVEA DE EUROPA area to the west and the AVEA DE ALQUILADURAS MIGUEL CASTAÑO area to the south.
- Labels:** Various labels are present along the roads and ramps, such as 'CONEXIÓN', 'PFE-110', 'PFE-63', 'PFE-43', 'JI', 'DSU', 'DEL1', 'DEL2', 'DEL3', 'RPA1', 'RPA2', 'EQA', 'DEQ', 'SG-EL', 'AVEA DE EUROPA', 'AVEA DE ALQUILADURAS MIGUEL CASTAÑO', and 'AVEA DE FERNÁNDEZ LADREDA'.

TIJOMBRE:
Carmen Jaen Martin

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO.
03/02/2026 3A05632E5F5338855DE2673D617FB9600DD2E3AE
yo Seguro de Verificación: 450711DDOC2B86ABC7E1E8C764F83

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - C

APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

SUPERFICIE DEL SECTOR: 47.841,94 m²

Proyecto de Aclaración con Determinaciones
Complejas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización

SECTOR NC 112.O.1

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

Promotor

JUNTA DE ESTUDIOS Y DISEÑO DEL SECTOR 12.0.1

FECHA DE PUBLICACION: 2024-05-15

LUGAR: LEON

MES: Mayo.2024

EXCEPCIONES: 34/70

Punto

Excepcion 15:00



[Handwritten signature]

CERTIFICO Y DECLARO QUE EL DOCUMENTO ES VERDADERO Y AUTENTICO

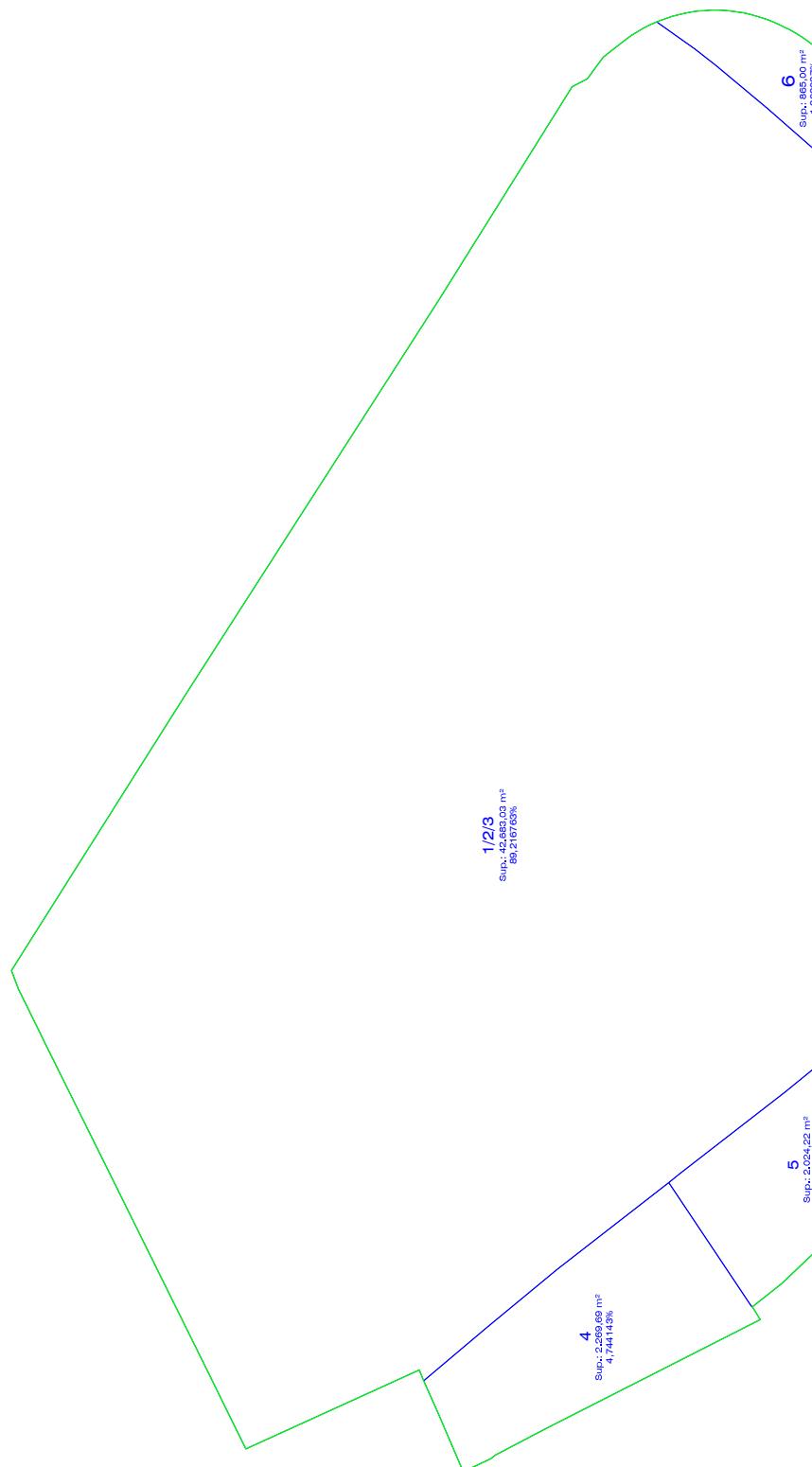
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: 03/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
3A05682EEF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE

NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

LA DELIMITACIÓN ES COINCIDENTE
CON LA CORRESPONDIENTE AL
SECTOR

Proyecto de Aclaración con Determinaciones
Complejas de Reparcelación y Básicas de
Urbanización
SECTOR NC 12.0.1
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEÓN
Promotor:
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO RURAL
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO RURAL
Mayo, 2024
3470

Punto
AGRUPOACIÓN INSTRUMENTAL
DE FINCAS DE ORIGEN
Efecto 15:00



-L.V. Seña Firma Digital

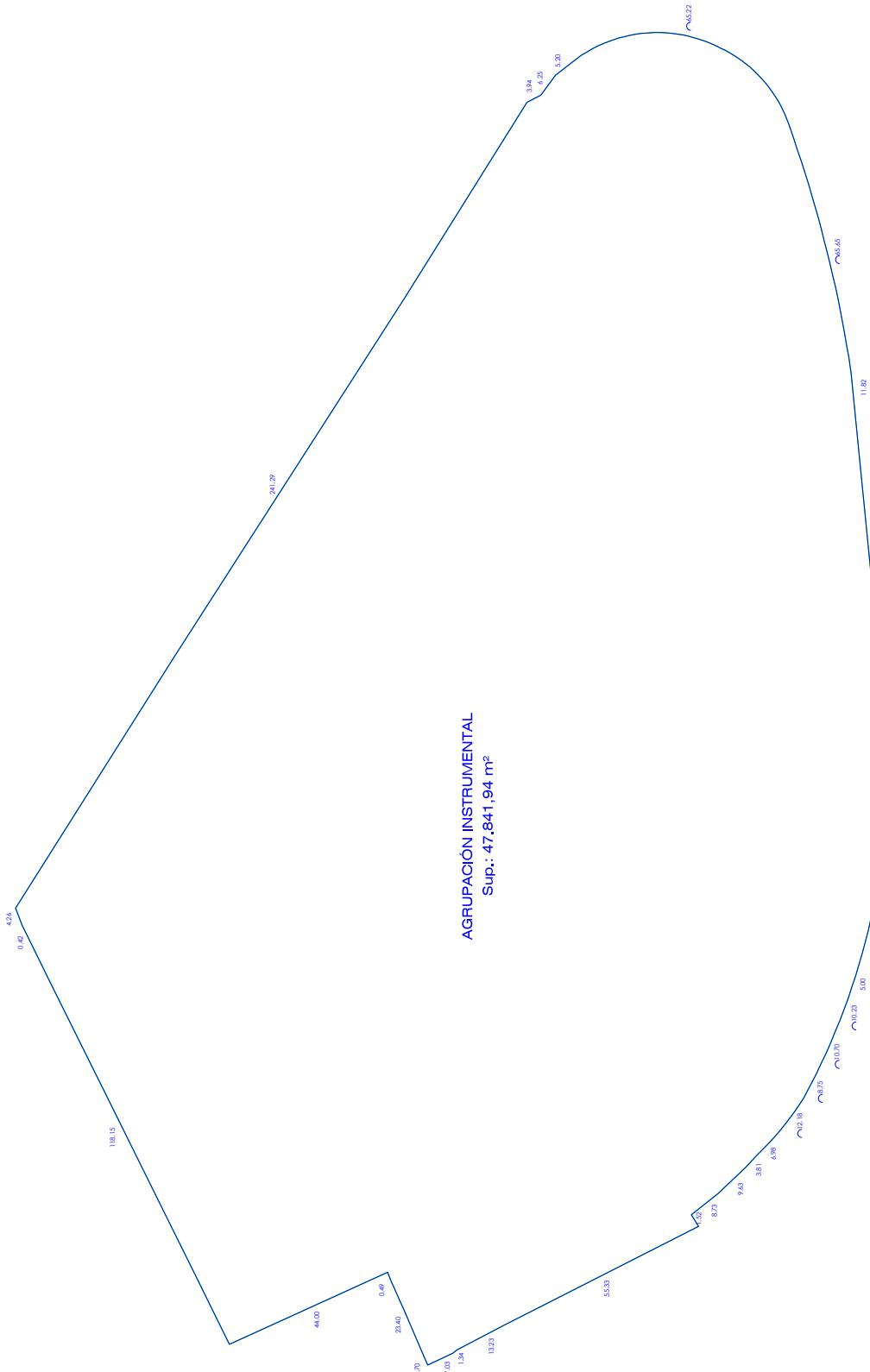
CARTEL DE VOTACIÓN ELECTRÓNICA
ESTÁNDAR - CERTIFICADO
PUEDE SER VERIFICADO EN EL SITIO WEB
www.votacionelectronica.gob.es

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
03/02/2026 3A05682EF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL
Sup.: 47.841,94 m²



APROBADO-J.G.L.

Fecha: 05/12/2025

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

Documento firmado digitalmente

FINCAS DE ORIGEN

PARCELAS RESULTANTES

Proyecto de Adición con Determinaciones
Complejas de Reparcelación y Bélicas de
Urbanización

SECTOR NC 12.0.1

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON
Promotor:
JUNTA DE EXTREMADURA
DIRECCION DE SECTORES
DIRECCION DE DESARROLLO RURAL
Mayo, 2024

Explotación:

PARCELAS RESULTANTES
Y FINCAS DE ORIGEN

ROS

CARMEN JAÉN MARTÍN
Secretaria Municipal

NOMBRE:
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
3A05682EF5338655DE2673D617FBF9600DD2E3AE
03/02/2026 - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2B86ABC7E1E8C764F83

