APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

MUNICIPIO DE LEÓN

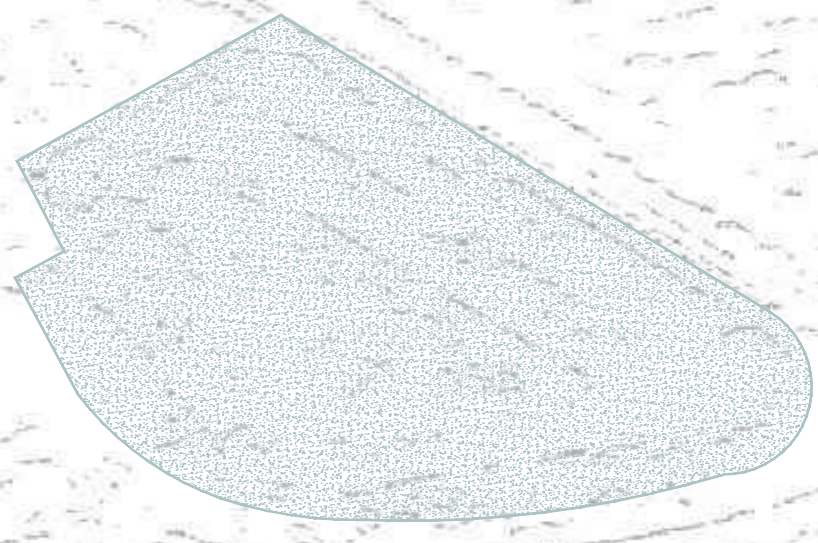
Modificación Puntual del Estudio de Detalle

sector NC 12-01

emplazamiento

AVDA. DE EUROPA

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 20/05/2024 17:38:15



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
07/06/2024 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
07/06/2024 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

Promotor

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

CSV: 45071IDDOC29B1FA786D7D6324EBA - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

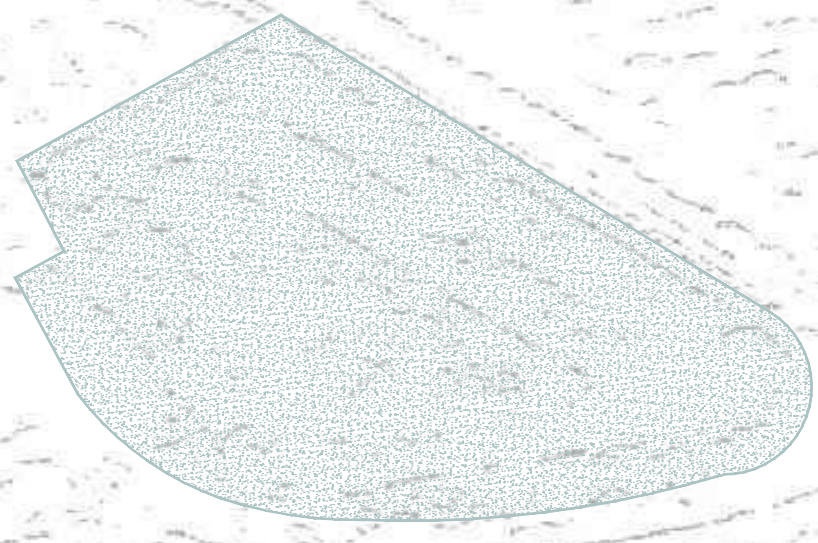
MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle

sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
NOMBRE: Elena Farero Calzada Carmen Llach Martín

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Promotor:

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Índice

I. ANTECEDENTES Y PRINCIPIOS GENERALES 2

1.1. PROMOTOR 3

1.2. ANTECEDENTES 3

1.3. FINES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 4

1.4. BASE LEGAL 5

1.5. DOCUMENTACIÓN 6

II. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN 8

III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 11

3.1. REORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO 12

3.2. TRASLADO DE EDIFICABILIDAD DE LA ZONA RPA A LA ZONA RPC 24

3.3. REORDENACIÓN PUNTUAL EN LA ZONA RPA 31

3.4. AJUSTES EN LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTÉTICA 37

3.5. AJUSTES VARIOS 45

3.6. AFECTACIÓN A LOS ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, VOLUMEN EDIFICABLE O INTENSIDAD DE POBLACIÓN 55

3.7. AFECTACIÓN ARQUEOLÓGICA, AMBIENTAL, SOBRE RIESGOS Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 56

3.8. CONSIDERACIONES FINALES 57

IV. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL 58

V. RESUMEN EJECUTIVO 60

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. DOCUMENTO REFUNDIDO 67

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

MEMORIA VINCULANTE

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

I. ANTECEDENTES Y PRINCIPIOS GENERALES

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

1.1. Promotor

PROMOTOR	C.I.F.	DOMICILIO
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01"	V16886467	Avenida del Padre Isla, nº 11-1º C, izq. 24002 León

1.2. Antecedentes

El sector NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, en lo sucesivo PGOU, se sitúa al sur de la citada ciudad, entre la Avda. de Europa, la Avda. de Fernández Ladreda y la Avda. de Alcalde Miguel Cataño, lindando al noroeste con terrenos edificados en suelo urbano. Su superficie es de 47.841,94 m^2.

Desde el punto de vista urbanístico se encuentra clasificado en el PGOU como suelo urbano no consolidado y se ha desarrollado mediante un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León de 29 de abril de 2020, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 27 de mayo de 2020.

El Estudio de Detalle fue tramitado por Rosa María, María del Carmen, María Asunción y María Jacqueline Castro Martínez, propietarias del 89,22% de los terrenos del sector. Según Escritura otorgada el día 19 de agosto de 2021 ante el Notario de León Don Jesús Sexmero Cuadrado, número de protocolo 2892, se constituye la Junta de Compensación para el desarrollo del sector, regulándose según 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.

En reunión de la Junta de Compensación de este sector de fecha 29 de septiembre de 2022 se acuerda que se proceda a modificar parcialmente el Estudio de Detalle, estableciendo unas bases generales a tal efecto.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

1.3. Fines y objeto de la Modificación

Las modificaciones tienen carácter puntual y afectan a determinaciones muy concretas del Estudio de Detalle, siendo sus fines generales los siguientes:

a) Mejorar las condiciones de aprovechamiento de la zona de equipamiento público.
b) Facilitar la posibilidad de alternativas de adjudicación de parcelas en el proceso de reparcelación.
c) Mejorar y flexibilizar las condiciones de edificación en la actual zona RPA (residencial plurifamiliar en edificación abierta).
d) Establecer las condiciones de integración estética de modo más simple.
e) Efectuar ajustes puntuales formales, tales como hacer referencia a nueva legislación que deroga la vigente en el momento de aprobación del actual Estudio de Detalle o sustituir a los anteriores promotores de la actuación por la Junta de Compensación.

A tal efecto, el objeto de la Modificación se resume en las siguientes actuaciones:

1. Reordenación espacial de las zonas de equipamiento público y privado, adoptando una forma más regular para la primera y trasladando, como consecuencia de ello, la zona de servicios urbanos a otro emplazamiento. Las edificabilidades de estas zonas no se modifican.
2. Traslado de 705,66 m² de edificabilidad de la zona RPA (residencial plurifamiliar en edificación abierta) a la zona RPC (residencial plurifamiliar en manzana cerrada).
3. Como consecuencia del traslado de edificabilidad indicado, ajuste puntual en la configuración de la zona RPA, así como alteraciones en su regulación con el fin de mejorar su aprovechamiento.
4. En relación con lo señalado en el punto anterior, se precisa efectuar ajustes en las condiciones de integración estética en la zona indicada RPA. Asimismo, se simplifican estas condiciones en la zona RPC.
5. Ajustes puntuales diversos de escasa entidad, tales como identificar a la Junta de Compensación como promotor de esta Modificación, hacer referencia a nueva legislación que deroga la que figura en el Estudio de Detalle vigente (legislación sobre accesibilidad y telecomunicaciones) o la concreción del concepto de "línea límite de edificación" que establece el Plan General.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

1.4. Base legal

Las modificaciones de planeamiento se regulan en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece:

> 1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
> 2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
> 3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
> a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
> b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
> 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
> 2. º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
> 3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
> 4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Las modificaciones se ajustarán, lógicamente, a lo establecido en este artículo.

El trasvase de edificabilidad a la que se ha hecho referencia ha de mantener el índice de variedad tipológica exigido por el artículo 86 del RUCyL y el artículo 67 del Plan General. En el trasvase indicado ha de mantenerse, asimismo, el 75% de edificabilidad en vivienda de protección pública, según el criterio seguido en el Estudio de Detalle vigente, en base a lo establecido en la Modificación del Plan General aprobada por Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que se ajusta, asimismo, a lo regulado en el artículo 87.1 del RUCyL.

En cuanto a accesibilidad, ha de tenerse en cuenta que la Orden VIV/561/2010 ha sido derogada, habiendo de referirse a la Orden TMA/851/2021 vigente. En relación con el servicio de telecomunicaciones, este se han de regular por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que deroga la Ley 9/2014, de 9 de mayo.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

1.5. Documentación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169 del RUCyL, esta Modificación se compone de los siguientes documentos, necesarios y suficientes para determinar y justificar la Modificación:

Memoria Vinculante
- Antecedentes y principios generales
  - Promotor
  - Antecedentes
  - Fines y objeto de la Modificación
  - Base legal
  - Documentación
- Conveniencia e interés público de la Modificación
- Descripción y justificación de la Modificación
  - Reordenación de las zonas de equipamiento
  - Traslado de edificabilidad de la zona RPA a la zona RPC
  - Reordenación puntual en la zona RPA
  - Ajustes en las condiciones de integración estética
  - Ajustes varios
  - Afectación a los espacios libres, equipamientos, volumen edificable o intensidad de población
  - Afectación arqueológica y ambiental y sostenibilidad económica
  - Consideraciones finales
- Influencia sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general
- Resumen ejecutivo

Anexo. Documento refundido

Ha de aclararse a este respecto que en el apartado relativo a la descripción y justificación de las modificaciones se analizan estas en función de los objetivos de este documento, justificándolas pormenorizadamente. El anexo comprende un refundido de la Modificación del Estudio de Detalle indicando las modificaciones efectuadas.

Por otro lado, el artículo 20 de la Normativa Urbanística del Plan General especifica:

> "...
> 4 - Igualmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento".

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Asimismo, en lo que se refiere a la documentación gráfica, el artículo 150 del RUCyL señala:

> "La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León".

A este respecto ha de indicarse que la documentación se ha elaborado en formato digital en base a la cartografía facilitada por el Ayuntamiento, habiéndose efectuado en su día, asimismo, un levantamiento topográfico.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

II. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

La reordenación de las zonas de equipamiento, tal como puede observarse en los planos, conduce a que la correspondiente al equipamiento público tenga una forma más adecuada para su aprovechamiento, dado que la anterior presentaba una forma más irregular, con una zona en la que su anchura se reducía notablemente, lo que dificultaba un aprovechamiento único para el total de la parcela o para determinadas actividades, tal como pudieran ser ciertas actividades deportivas. La nueva configuración ha de permitir al Ayuntamiento una mayor variedad de usos entre los numerosos permitidos de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Detalle en base a lo determinado a estos efectos en el PGOU y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

La nueva configuración espacial del conjunto de las zonas de equipamiento, además de lo indicado anteriormente, va a permitir más alternativas en el proceso de adjudicación de parcelas, según se deduce del/los estudios realizados a efectos de la redacción del Proyecto de Actuación. En primer lugar, ha de indicarse que en la zona correspondiente a equipamientos privados se autoriza una gran variedad de usos (educativos, culturales, sanitarios, comercial, deportivo, etc.), lo que, por otro lado, puede dificultar la determinación de una valoración del suelo. A la vista de ello, se ha estimado procedente establecer una configuración que permita la posibilidad de adjudicar parcelas en esta zona a todos los propietarios en base a sus derechos, lo que eliminaría la indefinición en el valor del suelo de la misma y facilita la justa distribución de beneficios y cargas. Ello justifica la conveniencia y utilidad pública de la modificación en este aspecto.

Para la aplicación del criterio expuesto anteriormente, se considera necesario trasladar 705,66 m² de edificabilidad de la zona RPA (residencial plurifamiliar en edificación abierta) a la zona RPC (residencial plurifamiliar en manzana cerrada). Esta edificabilidad representa el 2,62% de la edificabilidad residencial y el 2,11% de la correspondiente al sector, siendo irrelevante y consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior. Este traslado de edificabilidad conduce a un reajuste puntual en la ordenación de la zona RPA.

Otras modificaciones (cambio del promotor de la Modificación con motivo de la constitución de la Junta de Compensación, simplificación de alguna regulación, referencia a legislación que deroga la señalada en el Estudio de Detalle vigente, etc.) tienen carácter muy puntual.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Como resumen, se estima que todo lo anteriormente expuesto justifica la conveniencia de la modificación y su utilidad pública, teniendo en cuenta que permite una notable mejora en el aprovechamiento de la zona de equipamiento público, posibilita una mayor variedad de usos en la misma y facilita el justo reparto de beneficios y cargas. Tampoco se producen modificaciones en las superficies de los espacios libres públicos o de los equipamientos, ni se aumenta el volumen edificable o la intensidad de población.

La descripción detallada y la justificación de las modificaciones figura más adelante, de la que se deduce, asimismo, su conveniencia y utilidad pública.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

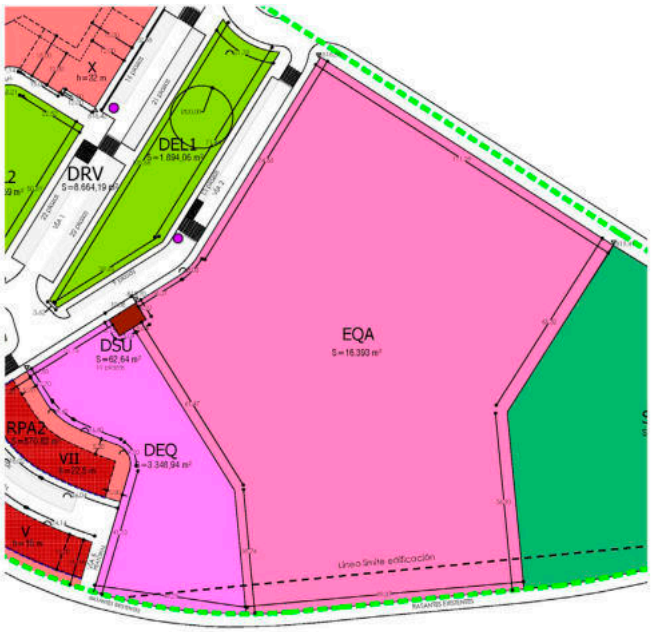
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

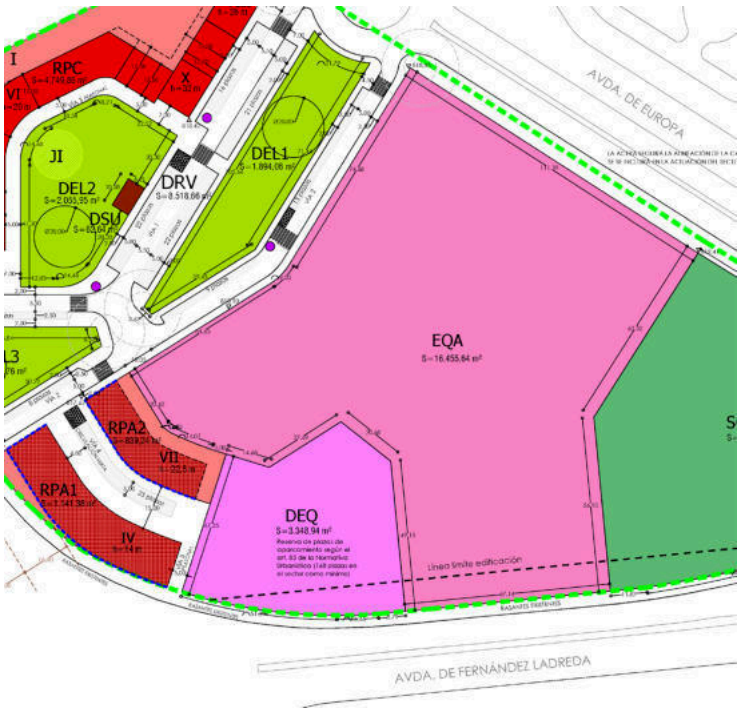
3.1. Reordenación de las zonas de equipamiento

Tal como se ha indicado anteriormente, las zonas de equipamiento público y privado se reordenan espacialmente. La modificación es la que se deduce de los gráficos siguientes, correspondientes al plano de Ordenanzas del Estudio de Detalle.

Estado actual



Estado modificado



NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

Como puede observarse, se modifican los perímetros de las zonas DEQ, destinadas a equipamiento público y EQA, correspondiente al equipamiento privado, desplazando la zona de servicios urbanos DSU a la zona DEL2. Como consecuencia de ello, la superficie de la zona EQA se ve incrementada en 62,64 m², que es la correspondiente a la zona DSU, y la zona DEL2 se ve disminuida en esta misma superficie, que pasa a ser de 2.055,95 m². A fin de cumplir con la superficie mínima del sistema local de espacios libres, se incrementa la superficie de la zona DEL3, desplazando su lindero norte en esta dirección, resultando con una superficie de 1.127,76 m². Con estos ajustes, se obtiene una superficie total de las zonas DEL de 5.077,77 m², que supera el mínimo legalmente exigido (5.023,41 m²). Como consecuencia de este desplazamiento se modifica la banda de aparcamientos en batería situada al norte, en la vía 1, que pasa a ser en línea, lo que mejora las condiciones de tráfico, reduciendo el número de plazas de 23 a 9, ajustando, asimismo, su delimitación para su mejor funcionamiento en relación con los pasos de peatones. Por esta misma razón, se ha hecho un pequeño ajuste en la banda de aparcamiento situado a al sur de esta zona DEL3. Las plazas perdidas se compensan en la zona DEQ, en la que la reserva para este fin pasa de 10 a 25.

La nueva ordenación mejora las condiciones de uso de la zona de equipamiento público DEQ, al disponer de una forma más regular y sin el estrechamiento que existe en su actual configuración, que puede dificultar la implementación de un único uso de cierta entidad. La nueva delimitación de la zona EQA permite una mejor adaptación de la misma a efectos de la adjudicación de parcelas a la vista de los estudios realizados en relación con la reparcelación del sector. Estos extremos ya han sido analizados en el apartado II anterior.

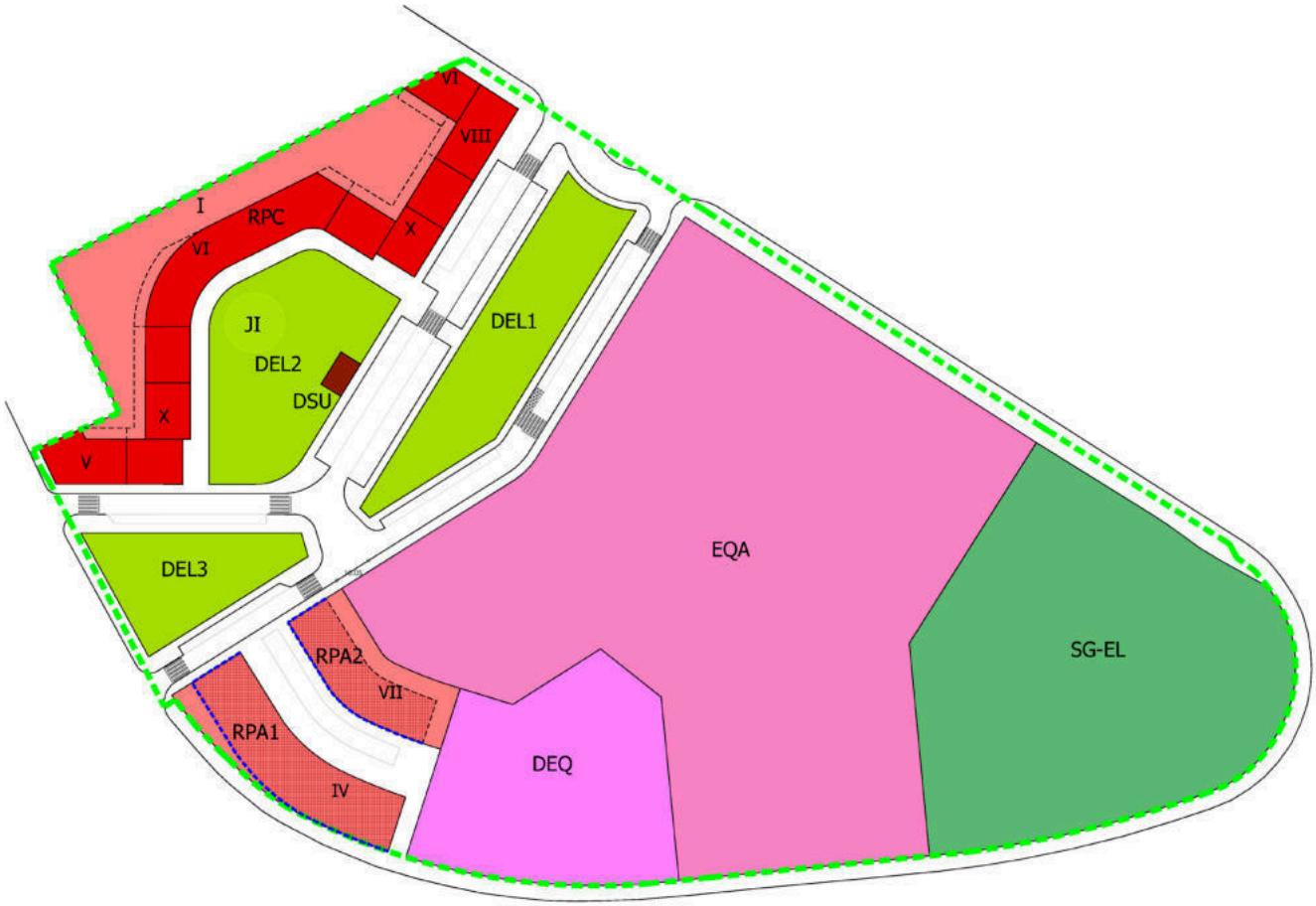
Esta modificación afecta a los documentos del Estudio de Detalle que se indican a continuación.

MEMORIA VINCULANTE

En el apartado 3.2.2 se sustituye el esquema al final del mismo por el siguiente:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente



NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

En el Título IV, Ordenación General, al final del párrafo tercero se añade una referencia a la zona DSU de servicios urbanos:

Estado actual

Al norte del sistema viario indicado, se ha situado la zona "Residencial plurifamiliar en manzana cerrada", completando el inicio de manzana existente exteriormente al sector, al norte del mismo. En esta zona se emplaza, asimismo, un área que completa el sistema local de espacios libres, rodeada de una vía peatonal.

Estado modificado

Al norte del sistema viario indicado, se ha situado la zona "Residencial plurifamiliar en manzana cerrada", completando el inicio de manzana existente exteriormente al sector, al norte del mismo. En esta zona se emplaza, asimismo, un área que completa el sistema local de espacios libres, rodeada de una vía peatonal, **en la que se delimita una parcela destinada a servicios urbanos.**

En este Título se elimina la referencia a la zona DSU al final del párrafo cuarto:

Estado actual

... La zona residencial aludida se considera como de tipología abierta o aislada, aún cuando las edificaciones hayan de situarse con alineaciones impuestas en algunos frentes. En esta zona sur se delimita, asimismo, una parcela destinada a servicios urbanos.

Estado modificado

... La zona residencial aludida se considera como de tipología abierta o aislada, aún cuando las edificaciones hayan de situarse con alineaciones impuestas en algunos frentes.

En el cuadro que figura a continuación del párrafo séptimo se modifica la superficie del sistema local de espacios libres:

Estado actual

Superficie del sistema local de espacios libres (m^2)	5.023,41

Estado modificado

Superficie del sistema local de espacios libres (m^2)	**5.077,77**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

En este mismo Título IV, se modifica ligeramente el texto relativo a sistemas locales impuestos como consecuencia de añadir una pequeña superficie a una de las zonas:

ESTADO ACTUAL

Sistemas locales impuestos

En los planos L13 y L14 del Plan General figura un sistema local de red viaria y unos sistemas locales de espacios libres (véase MI, apartado 2.2.1, planos L13 y L14) que se mantienen en la situación prevista en los mismos, no haciendo uso de posibles ajustes ante la problemática que pudiera surgir de la interpretación del artículo 9 de la Normativa Urbanística del Plan General:

ESTADO MODIFICADO

Sistemas locales impuestos

En los planos L13 y L14 del Plan General figura un sistema local de red viaria y unos sistemas locales de espacios libres (véase MI, apartado 2.2.1, planos L13 y L14) que se mantienen en la situación prevista en los mismos, no haciendo uso de posibles ajustes ante la problemática que pudiera surgir de la interpretación del artículo 9 de la Normativa Urbanística del Plan General, **si bien, se añade a una de las áreas una pequeña franja**:

Asimismo, en el Título IV, se modifica el primer párrafo del texto relativo al sistema local de espacios libres:

ESTADO ACTUAL

La superficie del sistema local de espacios libres (5.023,41 m²) se ha ajustado a lo establecido en el artículo 105 del RUCyL:

ESTADO MODIFICADO

La superficie del sistema local de espacios libres **(5.077,77 m²) cumple con** lo establecido en el artículo 105 del RUCyL:

En este mismo Título se modifica lo referente a tipologías:

ESTADO ACTUAL

Tipología en manzana cerrada (m²)

Tipología en edificación abierta (m²)

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

Los terrenos situados al norte de la red viaria impuesta por el Plan General se han ordenado en manzana cerrada, con una edificabilidad de 21.007,26 m², y los terrenos situados al sur a base de edificación abierta, con una edificabilidad de 12.482,10 m². En el Título siguiente se desarrolla el estudio de estas áreas.

Estado modificado

Tipología en manzana cerrada (m²)
Tipología en edificación abierta (m²)

La edificabilidad en manzana cerrada es de 21.007,26 m², y la correspondiente a edificación abierta es de 12.482,10 m².

En el cuadro que figura al final del apartado 5.3.1 se modifican las superficies de las zonas EQA, DEL y DRV:

Estado actual

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada	4.749,86	20.301,60
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta	1.952,09	6.593,65
EQA	Equipamiento privado en edificación abierta	16.393,00	6.544,00
DEQ	Sistema local de equipamiento público	3.348,94	
DEL	Sistema local de espacios libres públicos	5.023,41	
DSU	Sistema local de servicios urbanos	62,64	50,11
DRV	Sistema local de vías públicas	8.664,19	
SG-EL	Sistema general de espacios libres públicos	7.647,81	
SECTOR		**47.841,94**	**33.489,36**

Estado modificado

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada	4.749,86	**21.007,26**
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta	**1.980,62**	**5.887,99**
EQA	Equipamiento privado en edificación abierta	**16.455,64**	6.544,00
DEQ	Sistema local de equipamiento público	3.348,94	
DEL	Sistema local de espacios libres públicos	**5.077,77**	
DSU	Sistema local de servicios urbanos	62,64	50,11
DRV	Sistema local de vías públicas	**8.518,66**	

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
SG-EL	Sistema general de espacios libres públicos	7.647,81	
SECTOR		**47.841,94**	**33.489,36**

En el apartado 5.3.3, Regulación urbanística, Condiciones generales, relativo a la zona RPA, se modifica el primer párrafo:

ESTADO ACTUAL

... la calle peatonal que puede observarse en los planos y el sistema local de equipamientos públicos.

ESTADO MODIFICADO

... la calle **de circulación mixta de peatones y vehículos** que puede observarse en los planos y **la zona de equipamiento privado, lindando al este con el sistema local de equipamientos públicos.**

En el apartado 5.3.4, Ordenación volumétrica, relativo a la zona EQA, se modifica el segundo párrafo:

ESTADO ACTUAL

... siendo su superficie de 16.393 m². Al este linda con el sistema General de espacios libres previsto por el Plan General y al oeste con el sistema local de equipamiento público, constituyendo ambas zonas una unidad en lo que se refiere a tipología y características del uso.

ESTADO MODIFICADO

... siendo su superficie de **16.455,64** m². Al este linda con el sistema General de espacios libres previsto por el Plan General y **al oeste con la zona residencial de edificación abierta y el sistema local de equipamiento público,** constituyendo ambas zonas una unidad en lo que se refiere a tipología y características del uso.

El cuarto párrafo del apartado 5.3.5, Aspectos generales, relativo a la zona DEQ, se modifica según se indica:

ESTADO ACTUAL

El equipamiento se sitúa al sur de la red viaria impuesta por el Plan General a la que nos hemos referido anteriormente, entre la zona de equipamiento privado y la zona residencial con edificación aislada, ya analizadas, dando frente a la red viaria citada y a la Avenida Fernández

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Ladreda, así como a un viario peatonal lindante con la zona residencial. Su superficie es de 3.348,94 m², lo que se ajusta al mínimo exigido, cuestión que se ha estudiado en el Título IV. Por otro lado, ha de observarse que la pendiente de la zona es inferior al 5%, medida entre rasantes de referencia en el caso más desfavorable.

Estado modificado

El equipamiento se sitúa al sur del sector, con frente a la Avenida Fernández Ladreda, lindando al norte y al este con la zona de equipamiento privado y al oeste con la zona residencial de edificación aislada y un viario de circulación mixta de peatones y vehículos y otro peatonal. Su superficie es de 3.348,94 m², lo que se ajusta al mínimo exigido, cuestión que se ha estudiado en el Título IV. Por otro lado, ha de observarse que la pendiente de la zona es inferior al 5%, medida entre rasantes de referencia en el caso más desfavorable.

Se modifica el último párrafo del apartado 5.3.5 Usos, en relación con lo establecido en el artículo 83 de la Norma urbanística para tener en cuenta el incremento en la reserva de plazas de aparcamiento:

Estado actual

Por otro lado, dentro de los criterios marcados por el Ayuntamiento, se determina que en esta zona han emplazarse 10 plazas de aparcamiento de uso público, así como que, en general, los aparcamientos podrán disponerse en los espacios libres de las parcelas.

Estado modificado

Por otro lado, dentro de los criterios marcados por el Ayuntamiento, en esta zona pueden emplazarse plazas de aparcamiento de uso público. En consecuencia, se han situado en la red viaria un total de 143, previendo en esta zona 25, de modo que se obtenga el total de 168 plazas exigidas en el sector.

En el apartado 5.3.6. Aspectos generales, se modifica la superficie de las zonas DEL2 y DEL3 como consecuencia del traslado de la zona DSU a la primera, lo que disminuye su superficie, que se compensa añadiendo una franja a la zona DEL3, resultando:

Estado actual

Aspectos generales

... Las superficies resultantes son las siguientes:

DEL1 (m²)	1.894,06
DEL2 (m²)	2.118,59

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

DEL3 (m²)	1.010,76
TOTAL (m²)	5.023,41

Estado modificado

Las superficies resultantes son las siguientes:

DEL1 (m²)	1.894,06
DEL2 (m²)	**2.055,95**
DEL3 (m²)	**1.127,76**
TOTAL (m²)	**5.077,77**

En el apartado 5.3.8. Aspectos generales, se modifican los dos últimos párrafos:

Estado actual

El número total de plazas de aparcamiento que resultan en la red viaria es de **158**. De acuerdo con los criterios municipales, se sitúan las **10** plazas necesarias para completar el total de plazas de carácter público dentro de la zona correspondiente al sistema local de equipamiento.

La superficie total de la red viaria, incluyendo los aparcamientos, es de **8.635,66** m².

Estado modificado

El número total de plazas de aparcamiento que resultan en la red viaria es de **143** De acuerdo con los criterios municipales, se sitúan las **25** plazas necesarias para completar el total de plazas de carácter público dentro de la zona correspondiente al sistema local de equipamiento.

La superficie total de la red viaria, incluyendo los aparcamientos, es de **8.518,66** m².

NORMATIVA URBANÍSTICA

Se modifica el apartado 2 del artículo "83. Uso aparcamiento" para incrementar la reserva de plazas de en la zona DEQ y regular esta reserva, según se ha indicado anteriormente.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado actual

2. En todo caso, se preverán, como mínimo, 10 plazas de uso público.

Estado modificado

2. De acuerdo con la dotación de plazas de aparcamiento en la red viaria establecida en este documento, se preverán en esta zona 25 plazas de uso público.

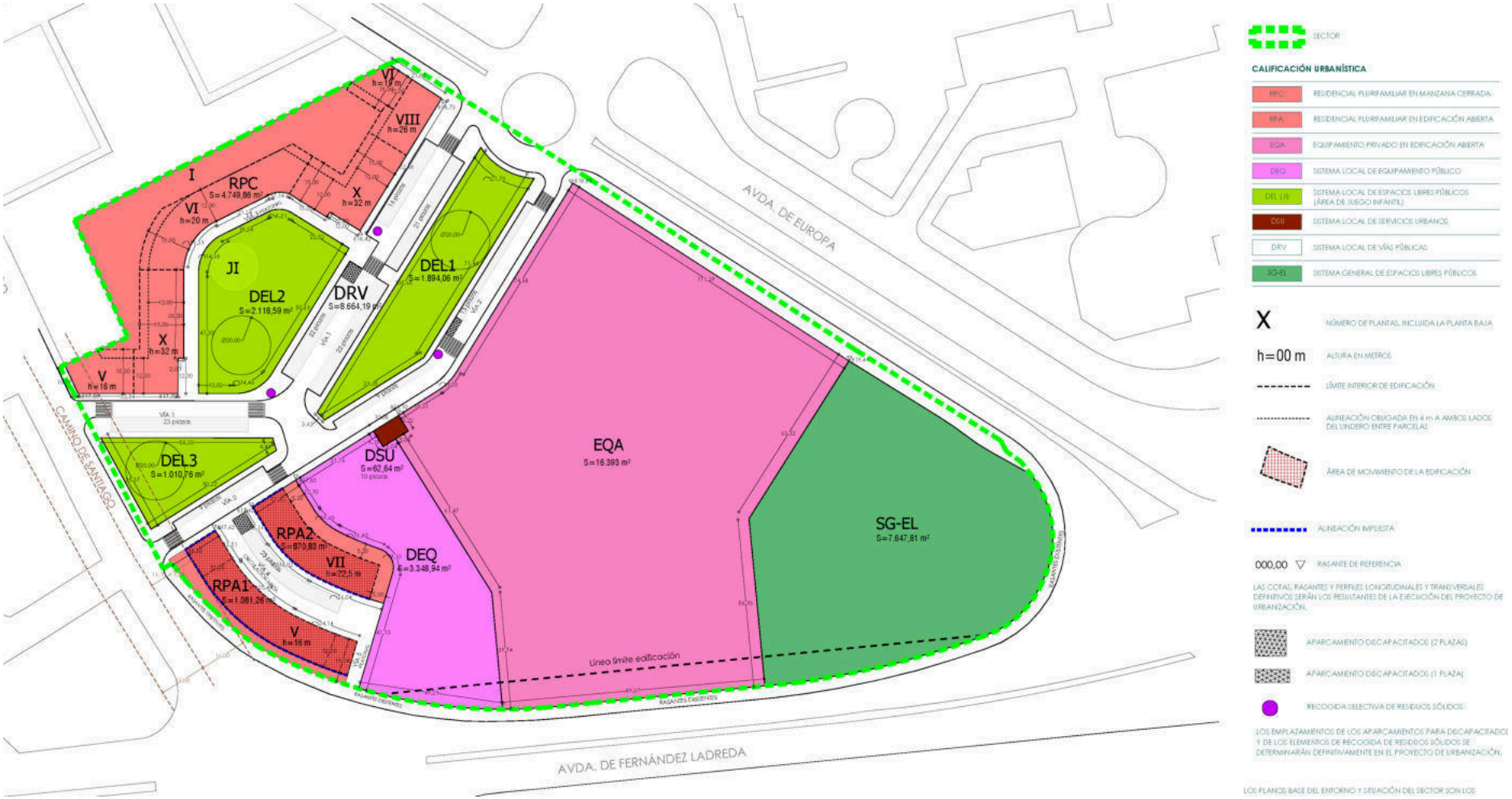
PLANOS

Todos los planos se ven afectados como consecuencia de la nueva configuración de las zonas de equipamiento público (DEQ) y privado (EQA) y el traslado de la zona de servicios urbanos (DSU), así como por los ajustes en la zona residencial de edificación abierta (RPA), que se estudia más adelante. Estas modificaciones, se resumen en los dos planos que se incluyen a continuación, resultando los que figuran en el anexo a esta Memoria, que corresponde al Estudio de Detalle modificado refundido,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado actual



FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado modificado

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.2. Traslado de edificabilidad de la zona RPA a la zona RPC

Tal como se ha indicado anteriormente, se ha establecido una configuración de las zonas DEQ y EQA que permita en esta última la posibilidad de adjudicar parcelas a todos los propietarios en base a sus derechos, lo que eliminaría la indefinición en el valor del suelo de la misma, dada la multitud de usos que se permiten en ella, y facilitaría la justa distribución de beneficios y cargas. Del estudio realizado a efectos de la redacción del Proyecto de Actuación, se deduce que el objetivo indicado requiere unos pequeños ajustes en la distribución de la edificabilidad, consistentes en el traslado de 705,66 m² de edificabilidad de la zona RPA (residencial plurifamiliar en edificación abierta) a la zona RPC (residencial plurifamiliar en manzana cerrada). Esta edificabilidad representa el 2,62% de la edificabilidad residencial y el 2,11% de la correspondiente al sector, es decir, que se trata de una modificación casi irrelevante en el conjunto del mismo. Ello afecta a puntos muy concretos en el Estudio de Detalle, que se indican a continuación.

MEMORIA VINCULANTE

En el T. IV. ORDENACIÓN GENERAL, en el cuadro relativo al conjunto del sector, se incrementa la edificabilidad en la tipología de manzana cerrada en 705,66 m², disminuyendo en esa cantidad la edificabilidad en la tipología de edificación abierta, lo que varía el índice de variedad tipológica, que sigue cumpliendo con lo establecido en el RUCyL. Estos cambios se indican a continuación.

Estado actual

...

CONCEPTO	DATO
Superficie del sector (m²)	47.841,94
Superficie del sistema general de espacios libres (m²)	7.647,81
Superficie del sector sin sistemas generales (m²)	40.194,13
Índice de edificabilidad (m²/m²)	0,70
Edificabilidad total (m²)	33.489,36
Edificabilidad sin sistemas generales (m²/ha)	8.331,90
Edificabilidad residencial total (m²)	26.895,25
Edificabilidad residencial en viv. prot. pública (m²)	20.171,44
Edificabilidad en otros usos (m²)	6.594,11
Uso predominante	Resid. plurifamiliar
Densidad (viviendas/ha)	52,5
Nº total de viviendas	251
Densidad sin sistemas generales (viviendas/ha)	62,45
Sistemas locales impuestos	Según PGOU
Superficie del sistema local de equipamientos (m²)	3.348,94

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

CONCEPTO	DATO
Superficie del sistema local de espacios libres (m²)	5.023,41
Plazas totales de aparcamiento	335
Plazas de aparcamiento públicas	168
Aprovechamiento medio	0,7
Tipología en manzana cerrada (m²)	20.301,60
Tipología en edificación abierta (m²)	13.187,76
Índice de variedad tipológica (%)	39,38
Índice de variedad de uso (%)	19,69
Índice de integración social (%)	75

...

Tipología en manzana cerrada (m²)

Tipología en edificación abierta (m²)

Los terrenos situados al norte de la red viaria impuesta por el Plan General se han ordenado en manzana cerrada, con una edificabilidad de 20.301,60 m², y los terrenos situados al sur a base de edificación abierta, con una edificabilidad de 13.187,76 m². En el Título siguiente se desarrolla el estudio de estas áreas.

Índice de variedad tipológica

...

De acuerdo con los datos anteriores resulta:

13.187,76 / 33.489,36 x 100 = 39,38% > 20%

Estado modificado

...

CONCEPTO	DATO
Superficie del sector (m²)	47.841,94
Superficie del sistema general de espacios libres (m²)	7.647,81
Superficie del sector sin sistemas generales (m²)	40.194,13
Índice de edificabilidad (m²/m²)	0,70
Edificabilidad total (m²)	33.489,36
Edificabilidad sin sistemas generales (m²/ha)	8.331,90
Edificabilidad residencial total (m²)	26.895,25
Edificabilidad residencial en viv. prot. pública (m²)	20.171,44
Edificabilidad en otros usos (m²)	6.594,11
Uso predominante	Resid. plurifamiliar
Densidad (viviendas/ha)	52,5
Nº total de viviendas	251
Densidad sin sistemas generales (viviendas/ha)	62,45
Sistemas locales impuestos	Según PGOU
Superficie del sistema local de equipamientos (m²)	3.348,94
Superficie del sistema local de espacios libres (m²)	**5.077,77**
Plazas totales de aparcamiento	335
Plazas de aparcamiento públicas	168
Aprovechamiento medio	0,7

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

CONCEPTO	DATO
Tipología en manzana cerrada (m²)	21.007,26
Tipología en edificación abierta (m²)	12.482,10
Índice de variedad tipológica (%)	37,27
Índice de variedad de uso (%)	19,69
Índice de integración social (%)	75

...

Tipología en manzana cerrada (m²)
Tipología en edificación abierta (m²)

La edificabilidad en manzana cerrada es de 21.007,26 m², y la correspondiente a edificación abierta es de 12.482,10 m².

Índice de variedad tipológica

...

12.482,10 / 33.489,36 x 100 = **37,27%** > 20%

...

El cuadro que figura en el apartado 5.3.1 se modifica de modo que recoja el traslado de edificabilidad indicado:

ESTADO ACTUAL

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada	4.749,86	20.301,60
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta	1.952,09	6.593,65

ESTADO MODIFICADO

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada	4.749,86	21.007,26
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta	1.994,20	5.887,99

En el apartado 5.3.2, relativo a la zona residencial plurifamiliar en manzana cerrada se modifica la edificabilidad:

ESTADO ACTUAL

...

Edificación

Se establece la edificabilidad total de la zona, que se fija en 20.301,60 m² ...

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

ESTADO MODIFICADO

...

Edificación

Se establece la edificabilidad total de la zona, que se fija en **21.007,26** m² ...

En el mismo apartado, en lo relativo a usos, se modifica, asimismo, la edificabilidad total y se reparte entre la correspondiente a viviendas de protección pública y la relativa a viviendas libres con objeto de que se mantenga el criterio del Estudio de Detalle de modo que la edificabilidad en viviendas de protección pública represente el 75% de la edificabilidad residencial total.

ESTADO ACTUAL

Usos

...

Edificabilidad total de la zona (m²)	20.301,60
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	15.226,20
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	5.075,40

...

ESTADO MODIFICADO

Usos

...

Edificabilidad total de la zona (m²)	**21.007,26**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**15.755,44**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**5.251,82**

En el apartado 5.3.3, relativo a la zona de edificación plurifamiliar en edificación abierta, se ajusta la edificabilidad al traslado de la misma al que se ha hecho referencia:

ESTADO ACTUAL

Edificación

Se fija la edificabilidad total de la zona en 6.593,65 m² ...

ESTADO MODIFICADO

Edificación

Se fija la edificabilidad total de la zona en **5.887,99** m² ...

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

Análogamente, en el apartado relativo a usos, se ajusta la edificabilidad total de la zona y se reparte entre la correspondiente a viviendas libres y la correspondiente a viviendas de protección pública con el mismo criterio anteriormente señalado:

Estado actual

Edificabilidad total de la zona (m²)	6.593,65
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	4.945,24
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	1.648,41

Estado modificado

Edificabilidad total de la zona (m²)	**5.887,99**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**4.415,99**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**1.472,00**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Se varían las edificabilidades de acuerdo con todo lo expuesto anteriormente.

Artículo 24. Edificabilidad.

Estado actual

La edificabilidad del área es de 20.301,60 m², equivalente a 4,27 m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.

Estado modificado

La edificabilidad del área es de **21.007,26** m², equivalente a **4,42** m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.

Artículo 32. Intensidad de uso.

Estado actual

1. Se cumplirán las siguientes condiciones para la zona:

Edificabilidad total de la zona (m²)	20.301,60
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	15.226,20

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Edificabilidad en viviendas libres (m²)	5.075,40
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

Estado modificado

1. Se cumplirán las siguientes condiciones para la zona:

Edificabilidad total de la zona (m²)	**21.007,26**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**15.755,44**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**5.251,82**
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

Artículo 41. Edificabilidad

Estado actual

La edificabilidad de la zona es de 6.593,65 m², equivalente a 3,38 m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.

Estado modificado

La edificabilidad de la zona es de **5.887,99** m², equivalente a **2,95** m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.

Artículo 49. Intensidad de uso

Estado actual

1. Se cumplirán las siguientes condiciones para el conjunto de la zona:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Edificabilidad total de la zona (m²)	6.593,65
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	4.945,24
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	1.648,41
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

Estado modificado

1. Se cumplirán las siguientes condiciones para el conjunto de la zona:

Edificabilidad total de la zona (m²)	**5.887.99**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**4.415,99**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**1.472,00**
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.3. Reordenación puntual en la zona RPA

Tal como se ha indicado anteriormente, se prevé un traslado de edificabilidad de 705,66 m² desde esta zona a la zona RPC que afectaría al área RPA1, según los estudios efectuados en cuanto a reparcelación, lo que implica - manteniendo la actual conformación volumétrica general del área y la obligación de ajustarse a unas alineaciones impuestas, según se establece en la ordenación de la misma - que habría que edificar con un fondo muy reducido, que impediría una adecuada distribución de las viviendas. Si, para solucionar este problema, se redujese la superficie del área, no sería viable la ubicación de las plazas de garaje precisas en las futuras parcelas. Por otro lado, la continuidad de la edificación a lo largo de las alineaciones impuestas se considera, en principio, conveniente por coherencia con el resto de la calle y constituyen un encuadre del acceso a la misma, junto con las edificaciones en la margen opuesta.

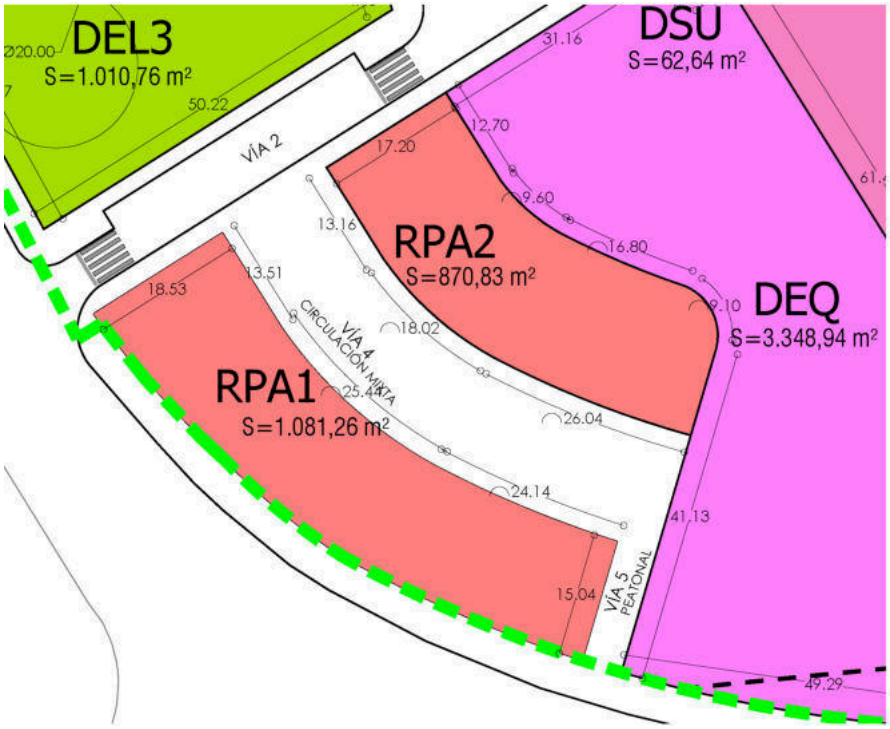
Como consecuencia de lo expuesto, para implantar una edificabilidad menor, concretamente disminuida en 705,66 m², se considera preciso reducir a cuatro plantas la altura máxima actualmente prevista, ajustando la altura máxima en metros, que se establece en 14. Esta altura permite la ejecución de un semisótano, computando sobre este las cuatro plantas indicadas. Por otro lado, se ha ajustado ligeramente la delimitación del área, cuya superficie pasa de 1.081,26 m² a 1.141,38 m², lo que supone un incremento de 60,12 m². Por otro lado, manteniendo el actual ancho de la vía 4, este ajuste afecta ligeramente al área RPA2, cuya superficie pasa de 870,83 m² a 839,24 m². En conjunto, la zona RPA incrementa su superficie de 1.952,09 m² a 1.980,62 m², que implica un aumento de 28,53 m², es decir, un 1,46%.

De acuerdo con lo expuesto, resulta la modificación de la ordenación que se refleja el plano de calificación urbanística:

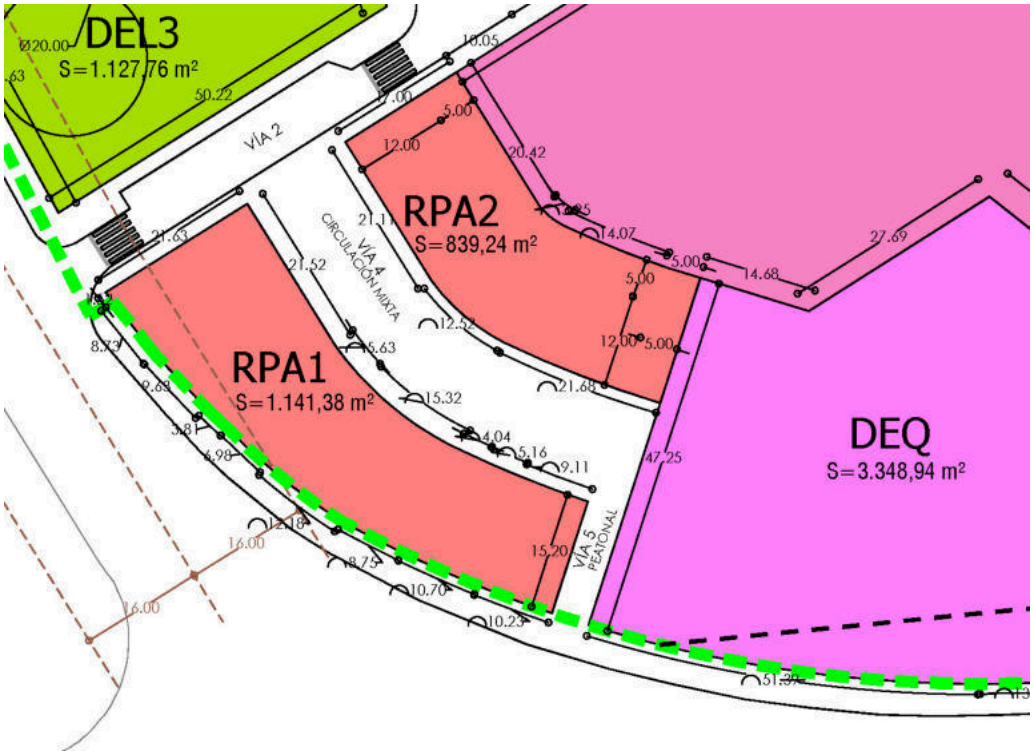
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado actual



Estado modificado

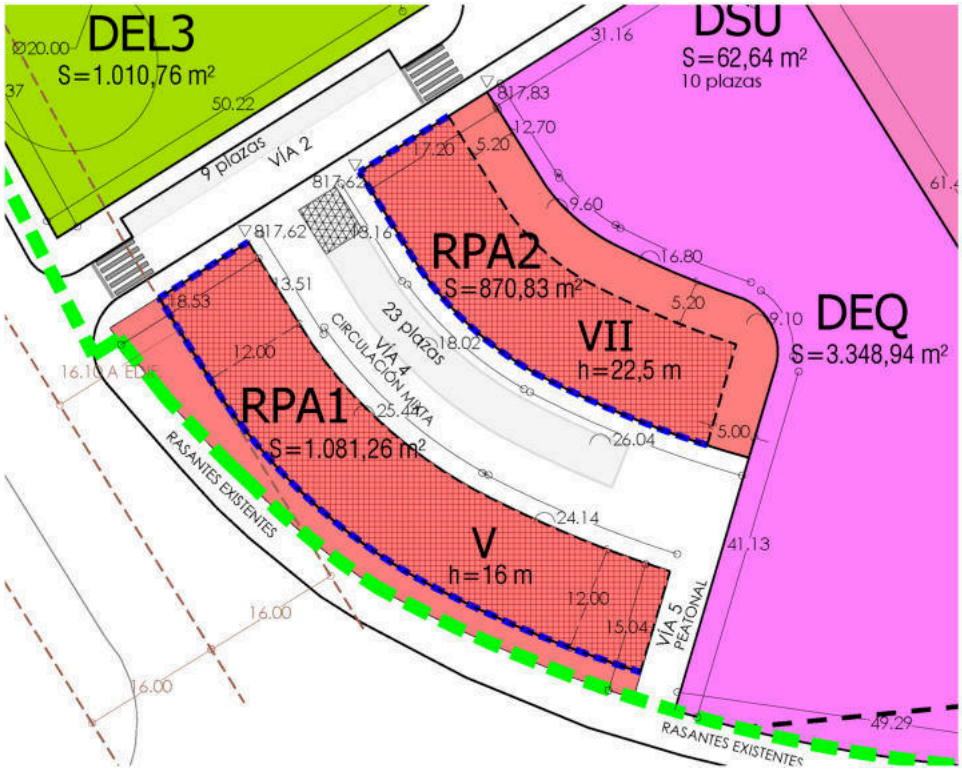


NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

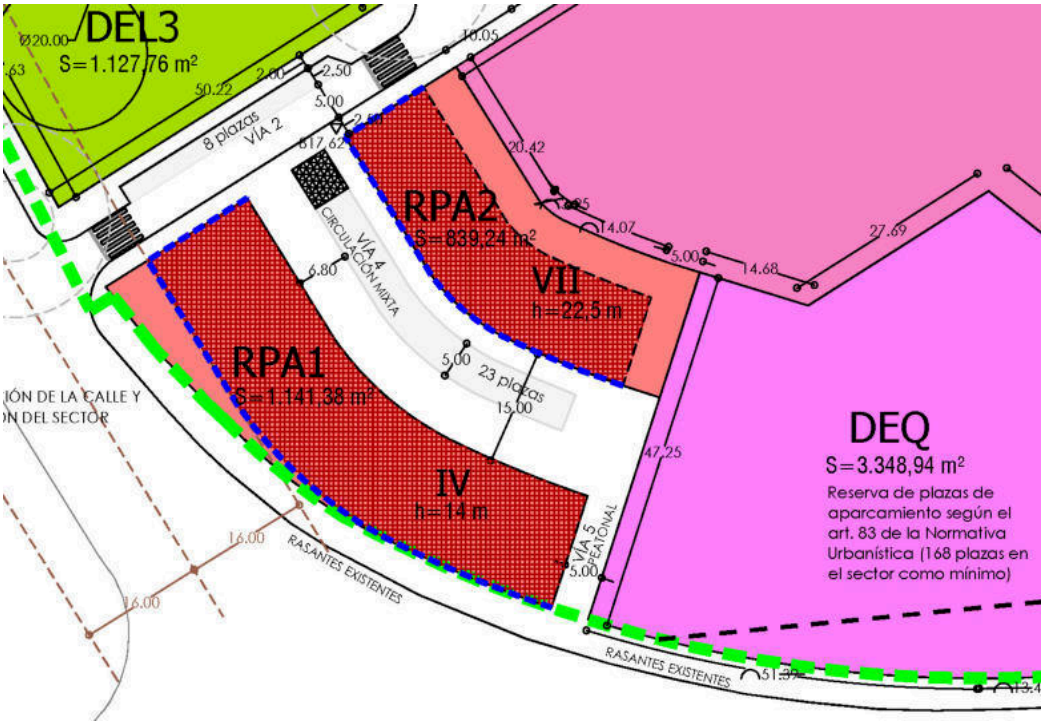
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

El plano denominado Ordenanzas se ve alterado en el mismo sentido:

Estado actual



Estado modificado



FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

MEMORIA VINCULANTE

En la Memoria Vinculante, T. IV. Ordenación general, en el cuarto párrafo, se elimina la alusión al artículo 178 del Plan General por improcedente y se elimina la alusión a la zona de servicios urbanos por la misma razón:

Estado actual

... Las dos áreas se encuentran separadas por un espacio peatonal, con posibilidad de acceso ocasional de vehículos. La zona residencial aludida se considera como tipología abierta o aislada, aún cuando las edificaciones hayan de situarse con alineaciones impuestas en algunos frentes, de acuerdo con lo especificado en el artículo 178 de la Normativa Urbanística del Plan General. En esta zona sur se delimita, asimismo, una parcela destinada a servicios urbanos.

Estado modificado

... Las dos áreas se encuentran separadas por un espacio de **circulación mixta de peatones y vehículos**. La zona residencial aludida se considera como de tipología abierta o aislada, aún cuando las edificaciones hayan de situarse con alineaciones impuestas en algunos frentes.

Asimismo, se modifica el párrafo cuarto del apartado 5.3.3. Zona residencial plurifamiliar en edificación abierta, Ordenación volumétrica,

Estado actual

El número máximo de plantas previsto es de cinco en el área con fachada a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, que es el mismo que tienen las construcciones al norte del sector en esta calle y en la misma margen. En el área al noreste de ésta, la altura máxima será de siete plantas. En ambos casos se podrá ejecutar una planta menos y en los espacios exteriores al área de movimiento se podrá edificar bajo rasante, con las condiciones anteriormente expuestas.

Estado modificado

El número máximo de plantas previsto es de **cuatro** en el área con fachada a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. En el área al noreste de ésta, la altura máxima será de siete plantas. En ambos casos se podrá ejecutar una planta menos y en los espacios exteriores al área de movimiento se podrá edificar bajo rasante, con las condiciones anteriormente expuestas.

En el apartado 5.3.3, Regulación urbanística, Edificación, se modifica el párrafo primero:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado actual

Se fija la edificabilidad total de la zona en 6.593,65 m². Las condiciones de situación de la edificación se han comentado anteriormente; sin embargo, ha de indicarse que se determina un fondo fijo de 12 m en los linderos entre parcelas en una longitud mínima de 4 m a ambos lados de los mismos, con objeto de evitar diferencias de fondo entre ellas de difícil tratamiento.

Estado modificado

Se fija la edificabilidad total de la zona en **5.887,99** m². Las condiciones de situación de la edificación se han comentado anteriormente.

Debido al ajuste en planta de esta zona RPA, así como a la ampliación de la zona DEL3, la superficie ocupada por la red viaria de 8.664,19 m² pasa a ser de 8.518,66 m², es decir, se produce una diferencia de 145,53 m², que se considera irrelevante. Como consecuencia de ello, se modifica el cuadro al final del apartado 5.3.1 y el último párrafo del apartado 5.3.8. Sistema local de vías públicas, Aspectos generales:

Estado actual

DRV	Sistema local de vías públicas	**8.664,19**	

Estado modificado

DRV	Sistema local de vías públicas	**8.518,66**	

Estado actual

La superficie total de la red viaria, incluyendo los aparcamientos, es de 8.664,19 m².

Estado modificado

La superficie total de la red viaria, incluyendo los aparcamientos, es de **8.518,66 m².**

Asimismo, en el Estudio Económico, en el cuadro "Datos de referencia" se sustituye la superficie del sector sin sistemas generales ni espacios públicos y la superficie de suelo neto privativo, lo que afecta al cuadro "Repercusión de los gastos de urbanización", resultando lo siguiente:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

Datos de referencia	
Superficie del sector (m²)	47.841,94
Superficie del sector sin sistemas generales (m²)	40.194,13
Superficie del sector sin sistemas generales ni espacios públicos (m²)	26.597,70
Superficie de suelo neto privativo (m²)	23.248,76
Aprovechamiento|Edificabilidad (m²)	33.489,36
Aprovechamiento sin adjudicación del 10% al Ayuntamiento	30.140,42705

Repercusión sin I.V.A. de los gastos de urbanización (€)

REPERCUSIÓN POR m² O UNIDAD SIN I.V.A.	OBRAS DE URBANIZACIÓN	GASTOS DE PLANEA-MIENTO Y GESTIÓN	INDEMNIZA-CIONES	CONSERVA-CIÓN Y MANTENI-MIENTO	TOTAL
Sector	19,90	4,12	0,63	0,42	**25,06**
Sector sin sistemas generales	23,69	4,90	0,75	0,50	**29,83**
Sector sin sist. gen. ni espacios públicos	35,79	7,41	1,13	0,75	**45,08**
Suelo neto privativo	40,95	8,47	1,29	0,86	**51,57**
Aprovechamiento|Edificabilidad	28,43	5,88	0,90	0,60	**35,80**
Vivienda	3.792,83	784,86	119,52	79,68	**4.776,89**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, se modifican los siguientes artículos:

Estado actual

42. **Situación y ocupación de la edificación.**

...

5. En el caso de que cada una de las áreas en que se divide la zona se parcelase, se establece un fondo de edificación obligatorio de 12 metros, medidos desde la "alineación impuesta", en una longitud mínima de 4 metros a cada lado del lindero.

Estado modificado

Se elimina este apartado y el apartado 6 pasa a ser 5.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.4. Ajustes en las condiciones de integración estética

En general, se mantiene la regulación vigente, concretando algunos aspectos y simplificando determinada normativa.

MEMORIA VINCULANTE

En el apartado 5.3.3. Zona residencial plurifamiliar en edificación abierta, Regulación urbanística, Edificación se concreta el cuarto párrafo, introduciendo lo señalado en negrilla y azul:

Tal como se ha indicado, fuera del área de movimiento sólo se permiten sótanos, estableciendo como condición que la parte superior del techo de éstos, **incluido el pavimento**, no supere la rasante de referencia en cada punto, excepto en lo **estrictamente** necesario para establecer las pendientes precisas para la evacuación de aguas. De este modo se evita la aparición de volúmenes sobre rasante fuera del área prevista para la edificación en altura, poco adecuados teniendo en cuenta que esta zona linda con el Camino de Santiago.

En el apartado 5.3.3. Zona residencial plurifamiliar en edificación abierta, Regulación urbanística, Condiciones de integración estética, el párrafo segundo se modifica del siguiente modo:

Estado actual

En general, se pretende evitar la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, los frentes resultantes de cambios de altura que se produzcan dentro de la parcela tendrán el mismo tratamiento que las fachadas a espacios públicos. En el caso de frentes de edificación en linderos, se aplican las mismas reglas que las establecidas para la zona RPC, ya comentadas.

Estado modificado

En general, se pretende evitar la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, los frentes resultantes que puedan quedar vistos, tanto en el interior de la parcela como en los linderos, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas a espacios públicos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

El párrafo cuarto se complementa con lo siguiente:

Estado actual

Dado que no se exige la ocupación total de la planta baja, los espacios libres resultantes habrán de pavimentarse o ajardinarse, permitiéndose diversos usos, entre los que se incluye el acceso a garajes, con objeto de facilitar éste.

Estado modificado

Dado que no se exige la ocupación total de la planta baja, los espacios libres resultantes habrán de pavimentarse o ajardinarse, permitiéndose diversos usos, entre los que se incluye el acceso a garajes, con objeto de facilitar éste. **Los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2 se pavimentarán y serán continuación de las aceras en todo el perímetro de dichos espacios, integrándose con las mismas, identificando el límite entre la propiedad pública y la privada, especialmente a efectos de mantenimiento, no pudiendo ocuparse con accesos a garajes.**

El párrafo penúltimo se complementa, asimismo, con lo siguiente:

Estado actual

En el caso de que se proceda al vallado con carácter definitivo de las parcelas, se establecen en la Normativa Urbanística las condiciones a las que ha de ajustarse el mismo. A este respecto, se recomienda que los cerramientos se igualen en cada una de las dos áreas previstas mediante el correspondiente acuerdo entre los propietarios correspondientes.

Estado modificado

En el caso de que se proceda al vallado con carácter definitivo de las parcelas, se establecen en la Normativa Urbanística las condiciones a las que ha de ajustarse el mismo. A este respecto, se recomienda que los cerramientos se igualen en cada una de las dos áreas previstas mediante acuerdo entre los propietarios correspondientes. **No podrán vallarse en todo su perímetro los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

NORMATIVA URBANÍSTICA

Se modifica lo siguiente:

ESTADO ACTUAL

50. Tratamiento de frentes de edificación

1. Se dará el mismo tratamiento a todas las fachadas, excepto a las correspondientes a patios interiores, si existieran.

2. Los frentes resultantes de cambios de altura que se produzcan dentro de la parcela tendrán el mismo tratamiento que las fachadas a espacios públicos.

3. Los frentes de edificación situados en los linderos con otras parcelas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas a espacios públicos en las superficies siguientes:

a) Si la parcela colindante se encuentra edificada, en la parte que quede vista.
b) Si la parcela colindante no se encuentra edificada,
   i. en las dos últimas plantas y el lateral del espacio bajo cubierta, si se edifica la altura máxima permitida,
   ii. en la última planta y el lateral del espacio bajo cubierta, si se edifica una altura menos de la altura máxima permitida.

4. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.

ESTADO MODIFICADO

50. Tratamiento de frentes de edificación

1. Se establece como criterio general que todos los frentes de edificación que queden vistos han de tener un tratamiento unitario y coherente entre sí, equivalente a los correspondientes a las fachadas a vías públicas, con las siguientes precisiones:

a) Si la edificación se adosa a un lindero con otra parcela que no se encuentra edificada se aplicará el criterio expuesto con independencia de que en el futuro pueda ser edificada.

b) Si la edificación se adosa a un lindero con otra parcela que se encuentra edificada o se promueve simultáneamente la construcción en ambas parcelas a juicio del Ayuntamiento, el criterio general expuesto se aplicará a las zonas que queden vistas.

c) El indicado criterio general es de aplicación también a los frentes que queden vistos en planta baja en el caso de existencia de porches.

c) El criterio general establecido no es de aplicación a patios interiores.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

d) Los frentes de los locales que puedan instalarse se integrarán con el resto del edificio.

2. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.

El artículo 51, Tratamiento de los espacios libres privados, apartado 1, se modifica del siguiente modo:

ESTADO ACTUAL

1. En el área RPA1, en la zona afectada por el Camino de Santiago, el tratamiento de los espacios libres de las parcelas se ajustará a las condiciones que establezca el órgano competente en relación con el mismo.

ESTADO MODIFICADO

1. Los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2 se pavimentarán y serán continuación de las aceras en todo el perímetro de dichos espacios, integrándose con las mismas, identificando el límite entre la propiedad pública y la privada, especialmente a efectos de mantenimiento, no pudiendo ocuparse con accesos a garajes. En la zona afectada por el Camino de Santiago, el tratamiento de los espacios libres de las parcelas se ajustará **también** a las condiciones que establezca el órgano competente en relación con el mismo.

El apartados 2 del artículo 52, Vallados, como consecuencia de los criterios ya expuestos, se modifica según se indica:

ESTADO ACTUAL

2. En el área RPA1, en la zona afectada por el Camino de Santiago, el vallado, si se autorizara su ejecución por el órgano competente en relación con el mismo, se ajustará a las condiciones que establezca el citado órgano.

ESTADO MODIFICADO

2 No podrán vallarse en todo su perímetro los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

Asimismo, el primer párrafo del apartado 3 de este artículo se modifica del siguiente modo:

ESTADO ACTUAL

3. En el caso de que se proceda al vallado entre espacios públicos y parcelas o entre éstas se establece la siguiente regulación básica:

ESTADO MODIFICADO

3. **En el resto de los casos, si se procede** al vallado entre espacios públicos y parcelas o entre éstas se establece la siguiente regulación básica:

En la zona RPC, correspondiente a edificación en manzana cerrada, por una cuestión estética, se había establecido que las divisiones entre parcelas no se situaran en las líneas en las que se produce una diferencia en las alturas máximas establecidas, debiendo separarse del lindero una distancia de dichas líneas que permitiera la apertura de huecos en el cerramiento de la edificación más alta, previendo, no obstante, ante las diversas circunstancias y casos particulares que pueden darse, que se autorizaran otras soluciones debidamente justificadas, lo que deja la regulación en cierto modo indefinida. Este criterio dificulta en gran medida la parcelación de la zona, pudiendo resolverse las cuestiones estéticas sin esta imposición. Por esta razón se elimina de la normativa sobre parcelaciones, remitiéndose en la misma a la que regula las condiciones estéticas, en las que se establecen las determinaciones que figuran a continuación.

MEMORIA VINCULANTE

Se modifica el punto referente a parcelación del apartado 5.3.2, relativo a la zona residencial plurifamiliar en manzana cerrada:

ESTADO ACTUAL

Parcelación

Se ha establecido una parcela mínima de 120 m², con un frente mínimo de 8 m y unas dimensiones tales que se pueda inscribir en su interior un círculo de 8 m de diámetro, superior a la determinada por el Plan General. Por otro lado, se señala que las divisiones entre parcelas no se situarán en las líneas en las que se produce una diferencia en las alturas máximas establecidas, debiendo separarse del lindero una distancia de dichas líneas que permita la apertura de huecos en el cerramiento de la edificación más alta y la posibilidad de un mejor tratamiento de los muros correspondientes, siguiendo en parte los criterios que, para otros casos,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

se establecen en el apartado 3 del artículo 190 de la Normativa del Plan General. No obstante, ante las diversas circunstancias y casos particulares que pueden darse, se autorizan otras soluciones, indicando en todo caso expresamente el tratamiento que se dará al cerramiento visible que pueda situarse en el lindero. Estas soluciones alternativas han de justificarse debidamente, pudiendo no ser aceptadas por el Ayuntamiento en función de las razones que se expongan para su adopción.

ESTADO MODIFICADO

Parcelación

Se ha establecido una parcela mínima de 120 m², con un frente mínimo de 8 m y unas dimensiones tales que se pueda inscribir en su interior un círculo de 8 m de diámetro, superior a la determinada por el Plan General. **En las divisiones entre parcelas han de tenerse en cuenta las condiciones de integración estética establecidas en la Normativa Urbanística, de modo que todos los frentes de edificación que puedan quedar vistos tengan un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos.**

Dentro del mismo apartado 5.3.2 se modifica el tercer párrafo del punto relativo a condiciones estéticas:

ESTADO ACTUAL

Por otro lado, se evita la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, si la parcela colindante a la que se pretende edificar se encuentra construida, los muros que queden vistos habrán de tener un tratamiento equivalente al correspondiente a la fachada. Si no se encuentra edificada, este tratamiento se aplicará en las dos últimas plantas y el lateral del espacio bajo cubierta. Este criterio resulta del hecho de que puede edificarse una planta menos con respecto al máximo permitido y como consecuencia de las diferencias de alturas de planta que puedan adoptarse. Si se edifica una planta menos con respecto al máximo, la obligación anterior se limita a una planta.

ESTADO MODIFICADO

Por otro lado, se evita la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, si la parcela colindante a la que se pretende edificar se encuentra construida, los muros que queden vistos habrán de tener un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas. Si no se encuentra edificada, este tratamiento **se aplicará, en la parte que pueda quedar vista, considerando que en dicha parcela se ejecute una planta menos del máximo permitido con las alturas mínimas de plantas establecidas por el Plan General y sin semisótano.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 23. **Condiciones de parcelación**

Estado actual

Las divisiones entre parcelas no se situarán en las líneas en las que se produce una diferencia de las alturas máximas establecidas en el plano de Ordenanzas, debiendo separarse el lindero una distancia de estas líneas de modo que sea posible el tratamiento como fachada y la apertura de huecos en el cerramiento de la edificación más alta. En casos particulares debidamente justificados, se podrán adoptar otras soluciones, indicando expresamente el tratamiento que se dará al cerramiento visible que pueda situarse en el lindero.

Estado modificado

En las divisiones entre parcelas se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 33.

Artículo 33. **Tratamiento de frentes de edificación**

Estado actual

1. El tratamiento de las fachadas que dan frente a vías públicas o espacios libres públicos se integrará con el tratamiento de las fachadas existentes en la manzana, incluyendo los edificios exteriores al sector. A este respecto primará la adecuación a los edificios colindantes, si existieran, o más próximos.

2. Los frentes al espacio interior de la manzana, a patios que abren al mismo o los resultantes de cambios de altura que se produzcan dentro de la parcela tendrán un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos.

3. Los frentes de edificación situados en los linderos con otras parcelas tendrán, asimismo, un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos en las superficies siguientes:

a) Si la parcela colindante se encuentra edificada, en la parte que quede vista.
b) Si la parcela colindante no se encuentra edificada:
   i. en las dos últimas plantas y el lateral del espacio bajo cubierta, si se edifica el número máximo de plantas permitido;
   ii. en la última planta y el lateral del espacio bajo cubierta, si se edifica una altura menos de la altura máxima permitida.

4. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado modificado

1. El tratamiento de las fachadas que dan frente a vías públicas o espacios libres públicos se integrará con el tratamiento de las fachadas existentes en la manzana, incluyendo los edificios exteriores al sector. A este respecto primará la adecuación a las edificaciones colindantes, si existieran, o más próximas. **Análogamente, los frentes de los locales que puedan instalarse se integrarán con el resto del edificio.**

2. Los frentes al espacio interior de la manzana, a patios que abren al mismo o los resultantes de cambios de altura que se produzcan dentro de la parcela tendrán un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos.

3. **Los frentes de edificación situados en los linderos con otras parcelas tendrán, asimismo, un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos en las superficies siguientes:**

   a) Si la parcela colindante se encuentra edificada, en la parte que quede vista.

   b) Si la parcela colindante no se encuentra edificada, en la parte que pueda quedar vista considerando que en dicha parcela se ejecute una planta menos del máximo permitido con las alturas mínimas de plantas establecidas por el Plan General y sin semisótano.

4. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.5. Ajustes varios

Si bien no constituyen el fondo de la presente Modificación, se ha considerado procedente efectuar algunos ajustes, tales como los que se indican a continuación.

En primer lugar varía el promotor de la actuación, que pasa a ser la Junta de Compensación en vez de unos particulares, como consecuencia de la constitución de esta en el periodo de tiempo entre la redacción del Estudio de Detalle vigente y el momento actual, lo que afecta al apartado 1.1 de la Memoria Vinculante:

Estado actual

PROMOTORES	N.I.F.	DOMICILIO
CASTRO MARTÍNEZ, ROSA MARÍA BRAULIA CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA DEL CARMEN CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA ASUNCIÓN CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA JACQUELINE	09690197K 09725101B 09729600W 09745907W	C/ DE LA SERNA, 45- 47, ENTRESUELO 24007 LEÓN

Estado modificado

PROMOTOR	C.I.F.	DOMICILIO
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01"	V16886467	Avenida del Padre Isla, nº 11-1º C, izq. 24002 León

En el último párrafo de este apartado se hace referencia a este único promotor y no a varios.

En el último párrafo del apartado 3.2.2 se concreta que el fondo de 12 m a efectos de cálculo es de aplicación **en la zona norte**.

Asimismo, las alusiones que se hacían en la Memoria Vinculante a la vía 4 como vía peatonal, a fin de ajustarse con precisión a lo que figura en los planos, pasan a efectuarse a vía de circulación mixta de peatones y vehículos.

Por otro lado, en este plazo de tiempo, se han producido modificaciones en dos normas que afectan especialmente a este documento. La Orden VIV/561/2010, de 1

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

de febrero, 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, ha sido derogada y sustituida por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, lo que se señala en la Memoria Vinculante mediante una nota, haciendo constar que los capítulos a los que se hace referencia en la misma se mantienen en la nueva legislación. La nota añadida es la siguiente:

Disposición derogada y sustituida por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, manteniéndose los mismos capítulos a los que se hace referencia.

En la Memoria Informativa se hace constar, asimismo, este extremo.

Asimismo, se ha derogado la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, sustituida por la Ley 11/2022, de 28 de junio, por lo que la referencia a la primera en la Memoria Informativa se ha remplazado por la segunda. Por esta razón se modifica todo el apartado 5.4.4 de la Memoria Vinculante para recoger las nuevas determinaciones. Si bien, en el documento vigente se copian determinados artículos de la Ley 9/2014, dado que resulta un texto complejo, en el documento modificado se hace alusión explícita a los correspondientes en la Ley 11/2022, incluyendo, en cambio, otra regulación sobre telecomunicaciones, de modo que resulte un texto coherente y fácil de comprender. El nuevo texto figura en el Anexo a esta Memoria.

"La totalidad del sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto,, por lo que se incorpora al final del apartado "5.2. Aspectos singulares" de la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle el punto 5.2.6 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE LEÓN:

La totalidad del sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), por lo que se incorpora, entre los planos normativos, el correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

Asimismo, en la Normativa Urbanística se incluye un artículo que establece que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en el sector deberá

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

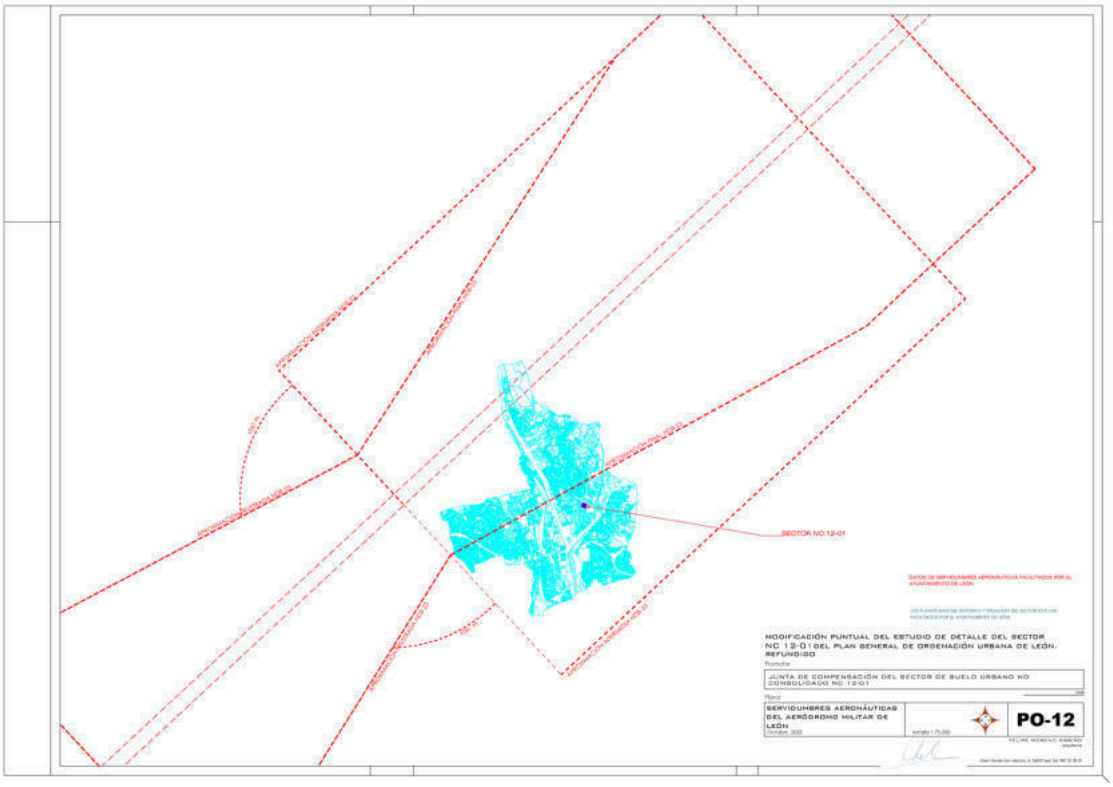
requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

De acuerdo con lo expuesto, se incluye en la Normativa Urbanística el artículo 126 con el siguiente texto:

126. Normativa sectorial

Con carácter general, se dará cumplimiento a toda la normativa sectorial. En el caso concreto de las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, que afectan a todo el sector, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).

Asimismo, se incluye en el documento refundido que acompaña a esta Modificación un nuevo plano (P12) en el que se representan las servidumbres aeronáuticas en relación con el sector", que se reproduce a continuación.



NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Por otra parte, siguiendo el criterio de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, en el último párrafo del apartado 5.4.4.1 de la Memoria Vinculante se incluye el siguiente texto:
... operadores de servicios de radiocomunicaciones; **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 ...

Asimismo, atendiendo a una recomendación de la citada Secretaría General, en el apartado 5.4.4.2 se sustituyen los párrafos segundo, tercero y cuarto por otro con el siguiente texto:

La normativa de las Administraciones Públicas en relación con la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas se ve afectada, fundamentalmente, por lo establecido en los artículos 49 a 51 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones, a los que ha de darse cumplimiento, especialmente en lo referente a la inexigibilidad de concesión, autorización o licencia para las actuaciones indicadas en los mismos. Con respecto a la redacción de proyectos de urbanización y ejecución de las obras correspondientes ha de tenerse en cuenta, especialmente, lo establecido en el artículo 51 de la citada Ley.

Finalmente, la referencias a las normas UNE 133100 y sus partes se cambian a la versión 2021 resultando lo siguiente:

- 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.

A continuación figuran las modificaciones resultantes en los diversos cuadros.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado actual

	ZONA	ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUP. (m²)	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. PROT. PÚBLICA	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. LIBRE O COMPATIBLE	m² CONST. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO	m² CONST. USO SERVICIOS URBANOS	m² CONST. TOTALES	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	COEF. DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO	PLAZAS DE APARC. PÚBLICAS	RESERVAS SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	RESERVAS SIST. LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	VARIEDAD DE USO	VARIEDAD TIPOLÓGICA	INTEGRACIÓN SOCIAL
		CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN				INTENSIDAD LUCRATIVA DE EDIFICACIÓN								RESERVAS DOTACIONALES			VARIEDAD URBANA		
ZONAS PRIVADAS	RPC	RPC	RPC	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	4.749,86	15.226,20	5.075,40			20.301,60		1,00	20.301,60						15.226,20
				SUBTOTAL RPC	4.749,86	15.226,20	5.075,40			20.301,60			20.301,60						15.226,20
	RPA	RPA1	RPA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	1.081,26														
		RPA2			870,83														
				SUBTOTAL RPA	1.952,09	4.945,24	1.648,41			6.593,65		1,00	6.593,65					6.593,65	4.945,24
	EQA	EQA	EQA	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	16.393,00			6.544,00		6.544,00		1,00	6.544,00				6.544,00	6.544,00	
				SUBTOTAL EQA	16.393,00			6.544,00		6.544,00			6.544,00				6.544,00	6.544,00	
	DSU	DSU	DSU	SERVICIOS URBANOS	62,64				50,11	50,11		1,00	50,11				50,11	50,11	
				SUBTOTAL DSU	62,64				50,11	50,11			50,11				50,11	50,11	
					23.157,59	20.171,44	6.723,81	6.544,00	50,11	33.489,36	251								
ZONAS PÚBLICAS	DEQ	DEQ	DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94									10	3.348,94				
				SUBTOTAL DEQ	3.348,94									10	3.348,94				
	DEL	DEL1	DEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.894,06											1.894,06			
		DEL2			2.118,59											2.118,59			
		DEL3			1.010,76											1.010,76			
				SUBTOTAL DEL	5.023,41											5.023,41			
	DRV	DRV	DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	8.664,19									158					
				SUBTOTAL DRV	8.664,19									158					
	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**		**33.489,36**	**168**	**3.348,94**	**5.023,41**	**6.594,11**	**13.187,76**	**20.171,44**
						26.895,25				SUPERFICIE DE DERECHO			47.841,94	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA			33.489,36	33.489,36	26.895,25
										APROVECHAMIENTO MEDIO			**0,7**	**VARIEDAD URBANA**			**19,69%**	**39,38%**	**75,00%**

HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Estado modificado

	CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN					INTENSIDAD LUCRATIVA DE EDIFICACIÓN								RESERVAS			VARIEDAD URBANA		
	ZONA	ÁREA	ORDE-NANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUP. (m²)	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. PROT. PÚBLICA	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. LIBRE O COMPATIBLE	m² CONST. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO	m² CONST. USO SERVICIOS URBANOS	m² CONST. TOTALES	NÚMERO MÁX./MÍN. DE VIV.	COEF. DE PONDE-RACIÓN	APROVECHA-MIENTO	PLAZAS DE APARC. PÚBLICAS	RESERVAS SIST, LOCAL DE EQUIPA-MIENTOS	RESERVAS SIST, LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	VARIEDAD DE USO	VARIEDAD TIPOLÓGICA	INTEGRA-CIÓN SOCIAL
ZONAS PRIVADAS	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
				SUBTOTAL RPC	4.749,86	15.755,44	5.251,81			21.007,26			21.007,26						15.755,44
	RPA	RPA1	RPA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	1.141,38														
		RPA2			839,24														
				SUBTOTAL RPA	1.980,62	4.415,99	1.472,00			5.887,99		1,00	5.887,99					5.887,99	4.415,99
	EQA	EQA	EQA	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	16.455,64			6.544,00		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	6.544,00	
	DSU	DSU	DSU	SERVICIOS URBANOS	62,64				50,11	50,11		1,00	50,11				50,11	50,11	
				SUBTOTAL DSU	62,64				50,11	50,11			50,11				50,11	50,11	
					23.248,76	20.171,44	6.723,81	6.544,00	50,11	33.489,36	251/121								
ZONAS PÚBLICAS	DEQ	DEQ	DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94									25	3.348,94				
				SUBTOTAL DEQ	3.348,94									25	3.348,94				
	DEL	DEL1	DEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.894,06											1.894,06			
		DEL2			2.055,95											2.055,95			
		DEL3			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**	**6.594,11**	**12.482,10**	**20.171,44**
						26.895,25				SUPERFICIE DE DERECHO			47.841,94	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA			33.489,36	33.489,36	26.895,25
										APROVECHAMIENTO MEDIO			**0,7**	**VARIEDAD URBANA**			**19,69%**	**37,27%**	**75,00%**

HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

ESTADO ACTUAL

SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE. SECTOR NC 12-01				
TIPO DE PLANEAMIENTO:	**PD-ED**	MODIF. DE PLANEAMIENTO PREVIO:			**NO**
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	**LEÓN**	PROVINCIA:	LEÓN	CÓDIGO INE:	**24089**
FECHA DE APROB. DEFINITIVA:		POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes):			**125.317**

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA	FECHA DE CARTOGRAFÍA
LEVANTAMIENTO POR D. ALBERTO DÍEZ REYERO (TOPÓGRAFO)	**2018**

REDACTORES

FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
CATEGORÍA SUELO:	**SU-NC**	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²):	**0,70**
USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIDAD DE USO (%):	19,69

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv./Ha.):	62,45		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%):	39,38	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%);	75

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	8.664,19
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	5.023,41
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	**(2)**
PROTEGIDAS:	**(2)**
TOTALES (MÁX./MÍN.):	**251/121**

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL

(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN

(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C Documento firmado digitalmente

ESTADO MODIFICADO

SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE. SECTOR NC 12-01				
TIPO DE PLANEAMIENTO:	**PD-ED**	MODIF. DE PLANEAMIENTO PREVIO:			**SI**
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	**LEÓN**	PROVINCIA:	LEÓN	CÓDIGO INE:	**24089**
FECHA DE APROB. DEFINITIVA:		POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes):			**125.317**

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA	FECHA DE CARTOGRAFÍA
LEVANTAMIENTO POR D. ALBERTO DÍEZ REYERO (TOPÓGRAFO)	**2018**

REDACTORES

FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
CATEGORÍA SUELO:	**SU-NC**	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²):	**0,70**
USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIDAD DE USO (%):	19,69

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv./Ha.):	62,45		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%):	**37,27**	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%);	75

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	**8.518,66**
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	**5.077,77**
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	**(2)**
PROTEGIDAS:	**(2)**
TOTALES (MÁX./MÍN.):	**251/121**

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL

(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN

(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

ESTADO ACTUAL

FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR

FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR	**NC 12-01**	Nº DE SECTOR	**NC-12-01**
ORDENACIÓN DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m²/m²)	**0,70**	PLAZO PARA OD (años)	**RUCyL**
USO PREDOMINANTE	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	**19,69**
CATEGORÍA DE SUELO	**SU-NC**	ASUMIDO	**NO**
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv./Ha)	**62**		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	**39,38**	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	**75**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	335
VÍAS PÚBLICAS (m²):	8.664,19
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	5.023,41
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	(2)
PROTEGIDAS:	(2)
TOTALES (MÁX./MÍN.)	251/121

PLAZOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL
(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN
(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

ESTADO MODIFICADO

FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR

FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR	**NC 12-01**	Nº DE SECTOR	**NC-12-01**
ORDENACIÓN DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m²/m²)	**0,70**	PLAZO PARA OD (años)	**RUCyL**
USO PREDOMINANTE	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	**19,69**
CATEGORÍA DE SUELO	**SU-NC**	ASUMIDO	**NO**
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv./Ha)	**62**		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	**37,27**	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	**75**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	335
VÍAS PÚBLICAS (m²):	**8.518,66**
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	**5.077,77**
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	(2)
PROTEGIDAS:	(2)
TOTALES (MÁX./MÍN.)	251/121

PLAZOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL
(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN
(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.6. Afectación a los espacios libres, equipamientos, volumen edificable o intensidad de población

En relación con lo establecido en los artículos 172 y 173 del RUCyL, ha de indicarse lo siguiente:

1) Los espacios libres públicos se han incrementado en 54,36 m².

2) El equipamiento público previsto en el Estudio de Detalle se modifica en cuanto a su configuración, manteniendo la misma superficie (3.348,94 m²).

3) No se aumenta el volumen edificable ni el número de viviendas previstos, según se deduce de los cuadros que resumen el estado actual y modificado del sector, anteriormente incluidos. En cualquier caso, se hace constar que los propietarios y titulares de derechos durante los cinco años anteriores son los actuales, que figuran en la Memoria Informativa.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.7. Afectación arqueológica, ambiental, sobre riesgos y sostenibilidad económica

Como parte de la documentación que integra el Estudio de Detalle vigente figura un estudio arqueológico del sector, otro sobre riesgos y un tercero sobre ruidos, que no se ven afectados por esta Modificación. Asimismo, figura un estudio de sostenibilidad económica, cuyo resultado final tampoco se ve afectado, especialmente teniendo en cuenta que se mantienen en el sector los parámetros que determinan el aprovechamiento económico del mismo en relación con el Ayuntamiento, tales como la edificabilidad en viviendas de protección pública, en viviendas libres, el número total de viviendas libres y de protección pública y la edificabilidad en la zona de equipamiento privado.

En principio, no se estima necesario el informe de la Agencia de Protección Civil, puesto que en el «Informe específico de riesgos naturales y tecnológicos» que se emitió a propósito del Estudio de Detalle aprobado por este Ayuntamiento el 29 de abril de 2020, se concluyó que *«no procede la realización de informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, pues no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo».*

En cuanto a la posible afectación ambiental, ha de indicarse que, con motivo de la tramitación del Estudio de Detalle vigente, aprobado definitivamente en la sesión del Pleno Municipal de fecha 29 de abril de 2020, ya se tramitó para este sector NC 12-01 un Documento Ambiental Estratégico de fecha de octubre de 2018 del que no se deducían daños ambientales y se formuló un informe ambiental estratégico, según Orden FYM/581/2019, cuyo texto se incluye al final de esta Memoria, no habiéndose requerido para dicho sector la tramitación de ninguna documentación ambiental complementaria. La actual Modificación no altera la delimitación del sector, ni las edificabilidades totales residenciales y dotacionales, ni el número de viviendas, manteniéndose la superficie del sistema general de espacios libres públicos e incrementándose ligeramente el sistema local.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

3.8. Consideraciones finales

Establecidas y justificadas las modificaciones que se introducen en el Estudio de Detalle vigente, comprendiendo el estado actual y el modificado de cada una de ellas, se adjunta, como anexo a esta Memoria, un refundido del mismo con tales modificaciones. No se incluye la documentación complementaria que figura en el Estudio de Detalle actual por no verse afectados sus resultados por los cambios introducidos.

Como anexo a esta Memoria se incluye un documento refundido del Estudio de Detalle con todas las modificaciones introducidas. Las referidas a los planos indicadas en otros apartados anteriores se reflejan a escala en los que figuran en el citado anexo, que incluye, asimismo, un plano relativo a servidumbres aeronáuticas.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

IV. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Este documento se refiere exclusivamente a modificaciones puntuales de un Estudio de Detalle vigente, sin afectar a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León, como se deduce de su contenido.

Como puede observarse, el espacio libre público a nivel general situado en el sector no se ve afectado por las modificaciones. Tampoco se modifica el Plan General en cuanto a las determinaciones que establece para el sector, que se recogen, fundamentalmente, en la ficha de suelo urbano no consolidado correspondiente al mismo, manteniéndose la superficie del sector, la densidad de edificación, la densidad máxima de uso y demás parámetros establecidos. Como resumen, ninguna de las modificaciones introducidas afecta al Plan General ni a ningún modelo territorial.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

V. RESUMEN EJECUTIVO

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

El artículo 136 del RUCyL indica:

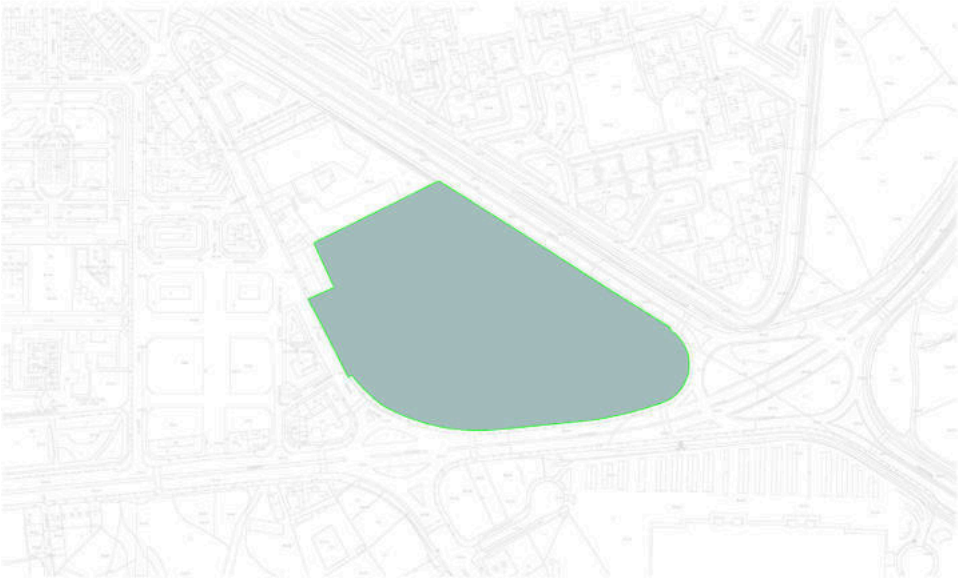
> "1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión..."

Este texto recoge lo señalado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

De acuerdo con lo expuesto, este apartado ha de definir:

1) Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación.
2) Alcance de dicha alteración.
3) Los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En cuanto al punto 1) ha de indicarse que el ámbito afectado por la Modificación es el conjunto del sector, cuyo plano de situación se incluye a continuación.



En relación con el punto 2) se señala que las modificaciones que se introducen tienen carácter puntual, determinándose en el apartado 1.3. Fines y objetivos de la Modificación, al que se hace referencia, y desarrollándose en esta Memoria.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

En cuanto al punto 3) se indica que el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos se ha de suspender, en principio, en todo el sector, salvo que el Ayuntamiento determine otra cosa, con los criterios establecidos en el artículo 156 del RUCyL, que se reproduce a continuación, y con las salvedades establecidas por la legislación urbanística al respecto.

> "Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.
> 1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.
> 2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
> 3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
> a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
> b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.
> 4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.
> 5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
> a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
> b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
> 6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento".

León, abril de 2024

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Felipe Moreno Mariño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Boletín Oficial de Castilla y León BOCYL

Núm. 117 Jueves, 20 de junio de 2019 Pág. 31369

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/581/2019, de 5 de junio, por la que se formula el informe ambiental estratégico del estudio de detalle en el sector SUNC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El estudio de detalle en el sector SUNC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León se encuentra encuadrado en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1.– *Objeto y descripción del estudio de detalle.*

El estudio de detalle en el sector SUNC 12-01 del PGOU de León tiene por objeto establecer la ordenación detallada de dicho sector.

Con ello se posibilitaría el acceso, uso y aprovechamiento de una parcela de manera que pueda habilitarse el ejercicio de los derechos que de su calificación urbanística se desprenden. Se habilitaría por tanto la gestión de la parcela pero en ningún caso se modifican ni el uso ni las condiciones de edificabilidad.

2.– *Consultas realizadas.*

La Ley de Evaluación Ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas orientadas a

CV: BOCYL-D-20062019-9

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Boletín Oficial de Castilla y León BOCYL
Núm. 117 Jueves, 20 de junio de 2019 Pág. 31370

conocer si el estudio de detalle a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Diputación Provincial de León.
- Ecologistas en Acción de León.

La *Dirección General de Patrimonio Cultural* remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se indica que con fecha de registro de entrada de 5 de marzo de 2019 se recibe en dicho Servicio la documentación relativa al estudio de detalle con objeto de que sea informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En la actualidad se encuentra pendiente de tramitación por dicha Comisión, cuyo informe resultante deberá ser tenido en cuenta.

Todo ello sin perjuicio del régimen de informes y autorizaciones cuya emisión corresponda a los órganos centrales o periféricos de la Consejería de Cultura y Turismo de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La *Agencia de Protección Civil* indica que el municipio afectado, respecto a posibles inundaciones, presenta un riesgo potencial para la población medio. En cuanto a incendios forestales, presenta un índice de riesgo local y un índice de peligrosidad bajos. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera es medio y por ferrocarril alto. En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, el municipio no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas del estudio de detalle pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

3.– *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el estudio de detalle en el sector SUNC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

CV: BOCYL-D-20062019-9

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Boletín Oficial de Castilla y León BOCYL
Núm. 117 Jueves, 20 de junio de 2019 Pág. 31371

a) En cuanto a las características del plan o programa, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el estudio de detalle y que no existirá una afección directa o indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en la que el estudio de detalle establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el estudio de detalle no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial del estudio de detalle se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho planeamiento permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del estudio de detalle, estos son limitados y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni estos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del estudio de detalle.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del estudio de detalle en el sector SUNC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

Esta orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-20062019-9

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
Documento firmado digitalmente

Boletín Oficial de Castilla y León BOCYL
Núm. 117 Jueves, 20 de junio de 2019 Pág. 31372

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación Ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el estudio de detalle.

Valladolid, 5 de junio de 2019.

El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,
Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández

http://bocyl.jcyl.es D.L.: BU 10-1979 - ISSN 1989-8959

CV: BOCYL-D-20062019-9

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F5E5E3E6E59E9C489C
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ANEXO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. DOCUMENTO REFUNDIDO

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

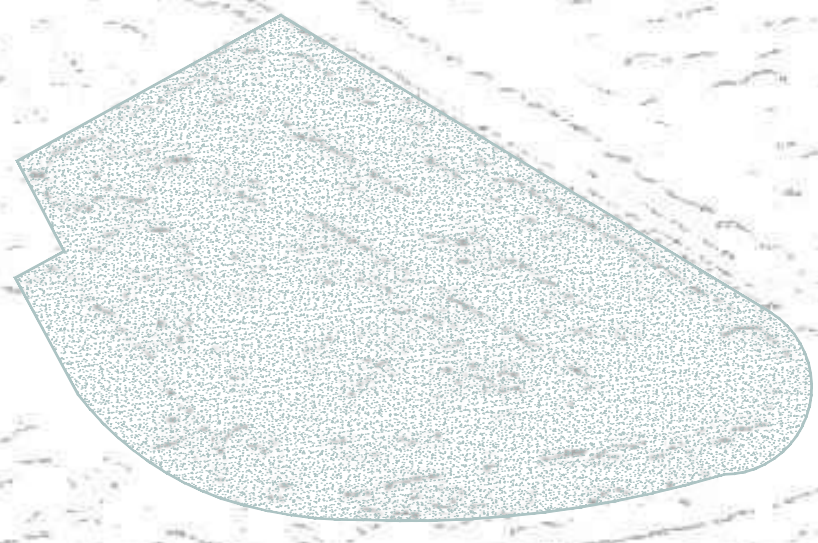
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle
sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DOCUMENTO REFUNDIDO



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
07/06/2024 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
07/06/2024 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
NOMBRE:
Elena Fernández Calzada
Carmen Julen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

DOCUMENTO REFUNDIDO

Promotor:

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

DOCUMENTACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01. EMPLAZAMIENTO
PI-02. PLANEAMIENTO VIGENTE. ENTORNO PRÓXIMO
PI-03. ESTADO ACTUAL
PI-04. TOPOGRAFÍA
PI-05. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
PI-06. CARTOGRAFÍA CATASTRAL
PI-07. SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA. SANEAMIENTO
PI-08. SERVICIOS URBANOS. ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES Y GAS

MEMORIA VINCULANTE

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. DOTACIONES URBANÍSTICAS. ÁMBITOS DE GESTIÓN
PO-02. ORDENANZAS
PO-03. RED VIARIA. PLANTA
PO-04. RED VIARIA. RASANTES
PO-05. SERVICIOS URBANOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA
PO-06. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO (FECALES)
PO-07. SERVICIOS URBANOS. SANEAMIENTO (PLUVIALES)
PO-08. SERVICIOS URBANOS. ENERGÍA ELÉCTRICA
PO-09. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO
PO-10. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIÓN
PO-11. SERVICIOS URBANOS. GAS
PO-12. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE LEÓN

ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL ESTUDIO DE DETALLE

INFORME ARQUEOLÓGICO
INFORME ESPECÍFICO DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS
ESTUDIO DE RUIDOS
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

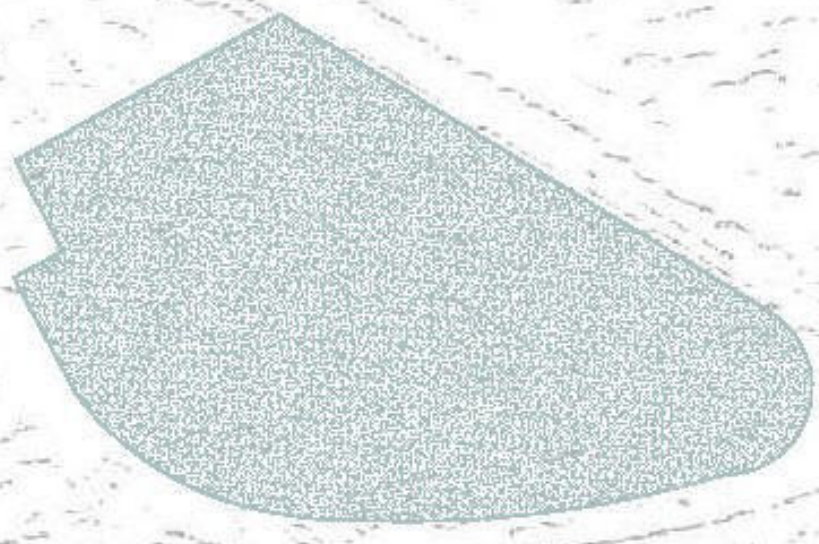
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
07/06/2024 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
07/06/2024 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
NOMBRE: Elena Tejero Calzada
Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Promotor

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Índice

T. 1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO 2

CAP. 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES 3

1.1.1. Situación y delimitación 3

1.1.2. Topografía 4

1.1.3. Suelo. Geología y geotecnia 4

1.1.4. Climatología 6

1.1.5. Hidrografía, vegetación y paisaje 9

1.1.6. Estructura de la propiedad 9

CAP. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES 16

1.2.1. Aspectos generales 16

1.2.2. Dotaciones urbanísticas existentes 17

T. 2. DETERMINACIONES VIGENTES 22

2.1. CAP. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL 23

2.1.1. Normativa urbanística general 23

CAP. 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 29

2.2.1. Determinaciones específicas para el sector 29

2.2.2. Conceptos generales en la Memoria 35

2.2.3. Determinaciones generales en la Normativa Urbanística 35

2.3. CAP. 3. NORMATIVA SECTORIAL 44

2.3.1. El patrimonio cultural. El Camino de Santiago. 44

2.3.1. Otra normativa sectorial 46

2.4. CAP. 4. PLANOS DE INFORMACIÓN 48

REPORTAJE FOTOGRÁFICO 49

DOCUMENTACIÓN SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA 52

DOCUMENTACIÓN SOBRE ENERGÍA ELÉCTRICA 56

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. 1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

CAP. 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

1.1.1. Situación y delimitación

El sector se encuentra situado en el término municipal de León, indicándose en el plano correspondiente su emplazamiento concreto. Linda al norte con edificaciones en suelo urbano de la ciudad, al noreste con la Avda. de Europa, al sur con la Avda. de Fernández Ladreda y al oeste con la Avda. del Alcalde Miguel Castaño. De acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de León, se conectará, en cuanto a vialidad, con el resto de la ciudad a través de la Avda. de Europa y de la Avda. del Alcalde Miguel Castaño.

El sector figura delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su superficie de 47.841,94 m². Esta delimitación y, por tanto, esta superficie son las que se van a adoptar para la redacción del Estudio de Detalle. En efecto, habiéndose procedido al levantamiento topográfico del sector, se ha observado, en primer lugar, que el límite establecido por el Plan General en el lado norte es coincidente con la realidad, es decir, con el lindero sur de las edificaciones exteriores al sector. Con frente a la Avda. de Alcalde Miguel Castaño hay dos fincas claramente delimitadas en los terrenos, que sirven de base para establecer la delimitación en el lindero con dicha avenida, estimando que resulta válida la que figura en el citado Plan General. El límite con la Avda. Fernández Ladreda puede determinarse a partir de la acera existente, observando que puede adoptarse, asimismo, la delimitación que se establece en el Plan General en esta zona. En el frente a la Avda. de Europa no existe un límite claro del sector, comprobando que la adopción del que figura en el Plan General resulta coherente con las observaciones de los terraplenes existentes en los terrenos y con el límite de la calzada.

Con los criterios expuestos, la descripción del sector es la que se señala a continuación, comenzando por el vértice situado en el encuentro del sector con las parcelas catastrales 0085002TN8198N y 0085010TN8198N, exteriores al mismo. A partir del punto indicado, linda al norte, en línea quebrada de 123,32 m, con la parcela catastral 0085002TN8198N y con acera de la Avda. de Europa; al noreste, en línea

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

quebrada de 241,35 m con la Avda. de Europa; al este, en línea con tramos rectos y curvos de 82,88 m, con la glorieta situada en el encuentro de la Avda. de Europa y la Avda. de Fernández Ladreda; al sur, en línea con tramos rectos y curvos de 251,26 m, con la Avda. Fernández Ladreda y la glorieta en el encuentro de esta avenida con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño; y al oeste, en línea con tramos rectos y curvos de 190,32 m, con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño y la parcela catastral 0085010TN8198N, exterior al sector. El perímetro total resultante es de 889,13 m y la superficie de 47.841,94 m². En todo caso, en los planos correspondientes puede observarse el perímetro y dimensiones de sector.

1.1.2. Topografía

Para la determinación de las características topográficas de los terrenos se ha procedido 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 al respecto. En líneas generales, la mayor parte de los mismos, pertenecientes a la finca de mayor superficie de las que se muestran en el lugar, 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 cierta pendiente en dirección noreste.

1.1.3. Suelo. Geología y geotecnia

A efectos de redacción del Estudio de Detalle no se ha realizado un estudio geotécnico específico de la zona, que se llevará a cabo con motivo de la redacción del Proyecto de Urbanización.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

"En líneas generales puede indicarse que, geológicamente, la zona se encuentra enmarcada en el sector septentrional central de la cuenca terciaria continental del Duero, modelada posteriormente por la red fluvial cuaternaria.

En lo que se refiere a litología, ha de señalarse que los terrenos son de granulometría media y fina, como consecuencia de ser antiguos depósitos de rio, en su gran mayoría gravas y arenas no consolidadas.

Según el mapa de suelos de Castilla y León, la zona está compuesta mayoritariamente por fluvisoles, un tipo de suelo procedente de depósitos de origen fluvial o marino, que se encuentra en la cuenca del rio Bernesga, por lo que, en este caso, esta formación es de origen fluvial. Dentro de los subtipos que la forman destacan: eútrico (el más abundante), dístrico y calcárico.

En cuanto a hidrología, ha de indicarse que la zona se caracteriza por su elevada permeabilidad, lo que es generado por la gran cercanía a los dos ríos próximos a la población de León, ríos Bernesga y Torio. Se enmarca en la zona hidrológica Río Esla-Valderaduey con el código de demarcación 21.

En relación con los riesgos de origen geológico, según el mapa de Protección Civil de Castilla y León, la susceptibilidad al deslizamiento y la peligrosidad de deslizamiento de laderas son bajos en la mayor parte de la parcela en su estado actual y medio en una pequeña parte.

En cuanto al riesgos sísmico, según los grados de intensidad de M.S.K, la población de León, por tanto la parcela objeto de estudio, se halla en el grado IV de intensidad, el cual es el menor de los grados dentro de la comunidad autónoma, aunque se sitúa en zona limítrofe con el grado V, en el cual la mayoría de la población puede sentir temblores. Según el Catálogo General de Isosistas de la Península Ibérica el epicentro más cercano se encuentra en la provincia de Zamora"[1].

[1] Los datos que figuran en el texto en cursiva han sido facilitados por Red Ambiente, Técnicos Consultores del Medio, S.L.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

1.1.4. Climatología

A continuación se reflejan determinados datos generales, en función de su interés para la redacción del Estudio de Detalle, obtenidos principalmente de la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino.

El clima es continental, seco, con fuertes contrastes de temperaturas, vientos fríos e inviernos con heladas. Las temperaturas pueden ser superiores a los 30ºC en verano e inferiores a 0ºC en invierno, siendo el otoño una época de clima más suave. La insolación es importante, especialmente en verano, con un total de 2.700 horas de sol anuales. La presión atmosférica se sitúa habitualmente entre 680 mm y 690 mm. Las precipitaciones anuales se concentran principalmente en invierno y otoño, que es cuando la humedad del aire presenta los valores más altos. Entre noviembre y marzo se puede registrar exceso de agua y de julio a septiembre carencia de agua. El índice de evapotranspiración es de 0,7 en enero y de 1,5 en julio.

En el Documento Ambiental Estratégico, redactado por Red Ambiente, Técnicos Consultores del Medio, S.L., figura un estudio climático más detallado, que se reproduce a continuación.

"5.2. CLIMATOLOGIA

El "Atlas Climático Digital de la Península Ibérica" ha sido utilizado como fuente para el estudio climatológico, al presentar los datos más representativos debido a la cantidad y continuidad de datos expuestos. Respecto al marco de estudio climatológico, se ha tomado como referencia un punto central del municipio de León.

5.2.1. TEMPERATURA

El régimen de temperaturas viene definido principalmente por su latitud y su altitud y por el influjo de los ríos Torio y Bernesga. Se encuentra a una altura de unos 830 m.

En consideración a los datos reflejados en la tabla que sigue, se puede observar cómo la temperatura media anual se sitúa en 11 ºC. Los meses más fríos se corresponden con enero y diciembre, con unas temperaturas medias de 3,4 ºC y 4,6 ºC, respectivamente; los meses más calurosos se corresponden con los meses de julio y agosto, donde se alcanzan temperaturas medias de 20,1 ºC y 19,6 ºC, respectivamente.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Tabla 1: Temperaturas Medias Mensuales (º C)

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Año
3,4	5	7.4	8.9	12.3	16.7	20.1	19.6	16.6	11.7	7.3	4,6	11,0

Fuente: Atlas Climático Digital de la Península Ibérica

A partir de los valores anteriormente expuestos se vislumbra cómo la amplitud térmica de la zona de estudio es bastante significativa, llegando a alcanzar los 16,7 ºC.

En lo relativo a las medias de temperaturas mínimas, indicar que durante el mes de enero se registran los valores más bajos (-1 ºC de media); mientras que, para las temperaturas medias de las máximas, los valores más elevados se localizan en el mes de julio (alcanzándose los 28,6 ºC de media).

Tabla 2: Temperaturas Medias Mensuales de Mínimas Absolutas (º C)

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Año
-1	0,1	1,4	2,8	5,8	9,2	11,5	11,3	9,2	6,1	2,6	0,4	5

Fuente: Atlas Climático Digital de la Península Ibérica.

Tabla 3: Temperaturas Medias Mensuales de Máximas Absolutas (º C)

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Año
7,8	9,9	13,2	15	18,5	24,2	28,6	27,9	24	17,2	12	8,8	17

Fuente: Atlas Climático Digital de la Península Ibérica.

En líneas generales, cabe hablar de la existencia de un clima fresco durante la mayor parte del año a excepción del periodo estival, aunque tampoco se constata una severidad climática pronunciada.

5.2.2. PRECIPITACIONES

La precipitación, en sus múltiples formas, además de ser un carácter definitorio del clima, controla el ciclo hidrológico, la ecología, el paisaje y los usos del suelo de un área determinada, por lo que su estudio aporta una valiosa información sobre el territorio.

A la vista de la tabla que se presenta a continuación, se observa que el mes más lluvioso es diciembre, con un valor de 67,8 mm; en contrapunto se hallan los meses de agosto y julio, donde la precipitación son mucho menores 22,2 y 24,4 mm cada mes.

Tabla 4: Distribución mensual de las precipitaciones (mm)

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Año
55,80	53,40	24,80	43,20	50,70	42,70	22,20	24,40	33,40	54,40	56,00	67,80	530

Fuente: Atlas Climático Digital de la Península Ibérica

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Respecto a la distribución de las precipitaciones a lo largo del año, indicar que ésta es bastante heterogénea. Como valor pluviométrico anual, se obtienen 530 mm que ponen de manifiesto una precipitación media a lo largo del año, siendo marcada la sequía estival.

5.2.3. RÉGIMEN DE VIENTOS

El viento es un factor climático fundamental pues, al mezclar las diferentes capas de aire y condensar la humedad en capas frías, determina la producción, en cantidad y tipología, de las precipitaciones. Debido a la resolución y fiabilidad de los datos proporcionados por el Estudio del Recurso Eólico de España del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), se ha recurrido al mismo como fuente de información de referencia.

Dado que el municipio de León abarca una superficie baja los vientos no son muy variables a lo largo del mismo, cerca de la zona de estudio como se puede observar en la tabla mostrada en ningún momento se sobrepasa los 6 m/s como en el resto del municipio.

En la tabla mostrada, que recoge los datos del viento en un punto cercano a la zona de estudio se aprecia la relativa homogeneidad de la velocidad media anual del viento en el territorio de estudio, siendo predominantes los vientos de velocidades bajas (4,29 m/s de media).

Tabla 5: Distribución anual de vientos por direcciones (80 m de altura)

Dirección	Frecuencia (%)	Velocidad (m/s)	Potencia (%)
N	7,39	5,13	9,02
NNE	8,85	4,69	7,23
NE	7,33	3,80	3,35
ENE	7,89	3,72	3,41
E	6,57	3,74	3,47
ESE	4,78	3,00	1,43
SE	3,78	2,87	1,42
SSE	4,03	3,24	1,88
S	5,94	3,99	4,57
SSW	9,17	4,97	14,37
SW	6,69	4,78	9,68
WSW	6,86	5,18	10,86
W	9,07	5,87	17,3
WNW	4,25	4,63	4,33
NW	3,13	4,24	2,46
NNW	4,27	4,84	5,22

Fuente: IDAE

Los vientos dominantes, por su mayor frecuencia, son de componente sur suroeste, con una frecuencia de 9,17%, una velocidad media anual de 4,97 m/s y una potencia del 14,37%, el más potente. Tras ellos se sitúan los vientos de dirección oeste y norte noreste, con unas frecuencias del 9,07% y 8,85% respectivamente, velocidades medias de 5,87 y 4,69m/s y potencias de 17,3% y 7,23%, respectivamente.

Por su potencia eólica, los vientos más importantes son los de componente oeste".

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

1.1.5. Hidrografía, vegetación y paisaje

El sector carece de cursos de agua. La vegetación se concentra en dos fincas, concretamente en las parcelas catastrales 0085005TN9108N y 0085004TN9108N, 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 presenta un carácter de finca de recreo, con vegetación de tipo ornamental a base de árboles, arbustos y superficies de herbáceas. La vegetación no presenta un especial interés que pueda implicar su mantenimiento. Otras superficies se encuentran pavimentadas u ocupadas por edificaciones.

La segunda parcela ofrece un aspecto menos cuidado en cuanto a vegetación, asimismo ocupada por árboles y arbustos sin especial interés que pueda implicar su conservación. No obstante, como una parte de de la misma ha de ser ocupada por un espacio libre público impuesto por el Plan General, puede valorarse la conveniencia del mantenimiento de determinados árboles o arbustos en función del estudio que se haga en su momento del citado espacio libre.

El entorno del sector no ofrece especial interés que motive su consideración en el presente Plan, estando integrado por edificaciones de diversos tipos y alturas.

1.1.6. Estructura de la propiedad

Para la determinación de la estructura de la propiedad dentro del sector se ha partido de lo siguiente:

a) Los datos que figuran en el Registro de la Propiedad.
b) Los datos obtenidos del Catastro.
c) El levantamiento topográfico del sector e inspección del mismo.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

En el Registro de la Propiedad se han detectado las fincas afectadas por la actuación que se especifican en el siguiente cuadro:

FINCA REGISTRAL				SUPERFICIE (m²)
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	
547	2476	119	75	28.743,04
549	2488	129	214	10.837,13
3758	2474	118	76	6.588,75
9299	2558	179	101, 102, 103	2.260
8719	2543	169	161	1.150
7222	2482	124	109	3.888

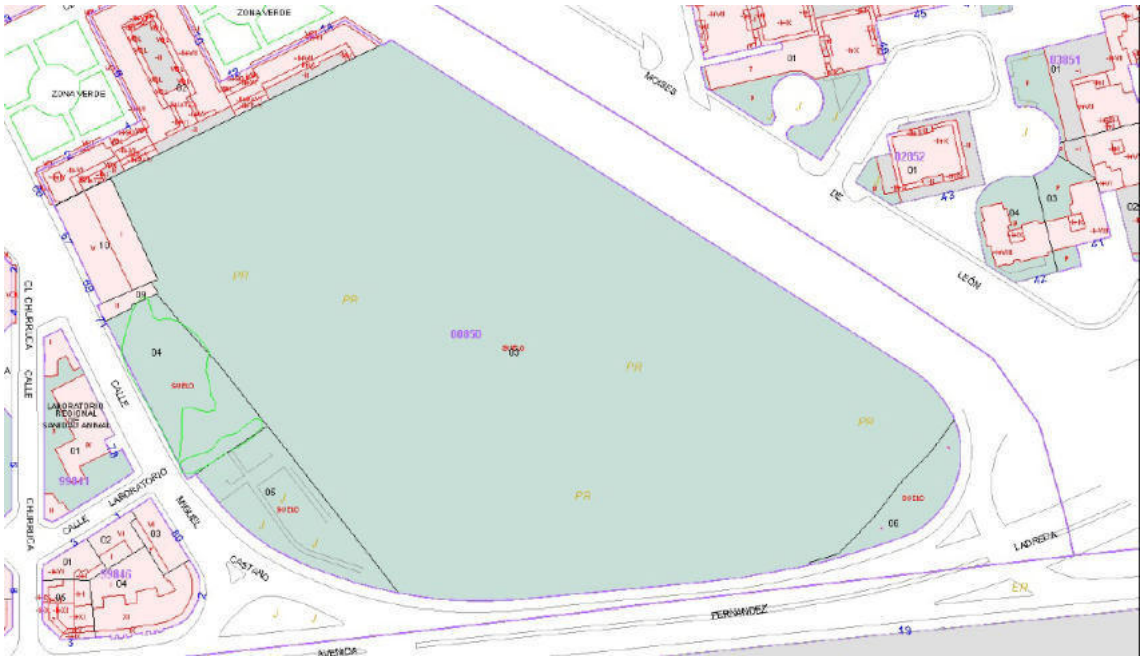
Por otro lado, ha de señalarse que en el Catastro figura un total de cinco parcelas, que son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)
0085003TN9108N0001AI	42.619
0085004TN9108N0001BI	2.085
0085005TN9108N0001YI	1.990
0085006TN9108S0001GH	865
0085009TN8198N0001LO	138

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

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



Del levantamiento topográfico del sector se deducen las siguientes superficies relativas a las parcelas catastrales, ya que las fincas registrales no resultan directamente identificables en el terreno.

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)
0085003TN9108N0001AI	42.683,03
0085004TN9108N0001BI	2.269,69
0085009TN8198N0001LO	
0085005TN9108N0001YI	2.024,22
0085006TN9108S0001GH	865

En el caso de la parcela 06 se ha señalado la superficie que figura en el Catastro, ya que no se puede identificar en el terreno.

De acuerdo con los criterios que se deducen, principalmente del artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a Proyectos de Actuación, la relación de propietarios ha de basarse en las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad. Por otra parte, el artículo 246 del citado Reglamento, para la

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

definición de derechos, establece 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.

Ha de observarse que las fincas registrales 3758, 547 y 549 se corresponden con una única parcela catastral (0085003TN9108N0001AI) y que la finca registral 9299 se corresponde con dos parcelas catastrales (0085004TN9108N0001BI y 0085009TN8198N0001LO). Por otro lado, existen diferencias notables entre las superficies reales y las que figuran en el Registro de la Propiedad, especialmente en el caso de la parcela registral 7222, tal vez como consecuencia de actuaciones urbanísticas en la zona, posteriores a la inscripción.

De acuerdo con todo lo expuesto, se establece la estructura de propiedad que se indica en el cuadro siguiente, que se representa en el plano correspondiente de este Estudio de Detalle. Esta estructura podrá ser modificada en el Proyecto de Actuación, como consecuencia de un estudio más pormenorizado que ha de efectuarse en el mismo.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

FINCA	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Finca, Tomo, Libro, Folio, Inscripción	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE EN REGISTRO (m^2)	SUPERFICIE EN CATASTRO (m^2)	SUPERFICIE REAL (m^2)
1	CASTRO MARTÍNEZ, ROSA MARÍA BRAULIA, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA DEL CARMEN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA ASUNCIÓN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA JACQUELINE, una cuarta parte indivisa	547 2476 119 75 8	0085003TN9108N0001AI	28.743,04	42.619	42.683,03
2	CASTRO MARTÍNEZ, ROSA MARÍA BRAULIA, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA DEL CARMEN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA ASUNCIÓN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA JACQUELINE, una cuarta parte indivisa	549 2488 129 214 10	0085003TN9108N0001AI	10.837,13		
3	CASTRO MARTÍNEZ, ROSA MARÍA BRAULIA, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA DEL CARMEN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA ASUNCIÓN, una cuarta parte indivisa CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA JACQUELINE, una cuarta parte indivisa	3758 2474 118 76 10	0085003TN9108N0001AI	6.588,75		

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

FINCA	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Finca, Tomo, Libro, Folio, Inscripción	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE EN REGISTRO (m^2)	SUPERFICIE EN CATASTRO (m^2)	SUPERFICIE REAL (m^2)
4	FERNANDEZ CALVO, FRANCISCO RIERA CARLO, MARIA MERCEDES El pleno dominio de 1/4 parte indivisa de e sta finca con carácter ganancial por título de compraventa . Por Traslado de la finca de León N° 524 . Inscripción : 7 . Tomo : 628 . Libro : 45. Folio : 89. RIERA CARLO, MARIA MERCEDES FERNANDEZ CALVO, FRANCISCO El pleno dominio de 1/8 parte indivisa de esta finca con caracter ganancial por titulo de compraventa. FUNDACION CAROLINA RODRIGUEZ El pleno dominio de 1 / 4 parte indivisa de esta finca por titulo de herencia. HUARTE ZULAICA, MARIA ROSA 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 titulo de herencia. SEXMILO HUARTE, ALVARO Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por titulo de herencia. SEXMILO HUARTE, VERÓNICA Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia. SEXMILO HUARTE, LUIS Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por titulo de herencia. SEXMILO HUARTE, CARLOS Un octavo de la nuda propiedad de 9/24 avas partes indivisas de esta finca con carácter privativo por título de herencia.	9299 2558 179 101/102/103 2/3/4	0085004TN9108N0001BI 0085009TN8198N0001LO	2.260,00	2.223	2.269,69

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
errero Calzada
Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

FINCA	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Finca, Tomo, Libro, Folio, Inscripción	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE EN REGISTRO (m^2)	SUPERFICIE EN CATASTRO (m^2)	SUPERFICIE REAL (m^2)
5	PRADO GARCIA LUBEN, MARIA DOLORES MILAGROSA DEL CAMINO 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.	8719 2543 169 161 1	0085005TN9108N0001YI	1.150,00	1.990	2.024,22
6	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, S.L. 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación.	7222 2482 124 109 3	0085006TN9108S0001GH	3.888,00	865	865,00

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

CAP. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

1.2.1. Aspectos generales

Tal como se ha indicado anteriormente, el sector está integrado por un total de seis fincas registrales, que hemos numerado del 1 al 6. Las fincas 1, 2 y 3, de la misma propiedad, constituyen una unidad sobre el terreno, sin límites identificables entre ellas. Carecen de uso, existiendo uno caminos con una ligera pavimentación. Hay unos carteles de propaganda en sus extremos norte y sur y unos paneles electrónicos, uno de ellos próximo a la Avda. de Europa y otro en la zona sur.

En la finca número 4 hay una pequeña edificación de planta baja y un piso en su extremo norte, en estado aparentemente ruinoso, hallándose el resto de la parcela sin uso, con vegetación sin un orden preestablecido y sin mantenimiento, según se ha detectado en vistas aéreas existentes en los medios de comunicación, ya que no se puede acceder a la misma por encontrarse vallada y sin acceso.

La finca número 5 presenta el carácter de finca de recreo, no habiendo podido acceder a su interior. No obstante, mediante vistas aéreas disponibles en los medios de comunicación, se ha podido detectar la existencia de una construcción en su ángulo sur, otras en la parte norte y una piscina. Se encuentra ajardinada siguiendo una ordenación preestablecida. En la parte sur, con frente a la glorieta allí existente, están instalados dos paneles de publicidad. La parcela se encuentra vallada.

La finca número 6 carece de usos en su interior, constituyendo una franja de terreno de un ancho reducido, no existiendo un cierre que la delimite. No es posible establecer in situ la separación entre esta finca y las fincas números 1, 2 y 3.

En principio, 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 no podrán permanecer cuando se proceda a la ejecución del planeamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

En relación con el perímetro del sector, ha de indicarse que la Avda. de Alcalde Miguel Castaño se encuentra totalmente urbanizada, existiendo una acera a lo largo del límite de aquél, 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.

A lo largo de su lindero norte, exteriores al mismo, existen unas edificaciones de seis plantas, salvo en la parte oeste, en donde un edificio tiene cinco, separadas del sector por un patio interior, que se ubica a lo largo de dicho lindero, excepto en tres puntos concretos. Asimismo, en la zona norte del sector, en el lateral oeste, exterior al mismo, se sitúa una edificación de cinco plantas, que da frente a la calle de Alcalde Miguel Castaño y que dispone de un patio junto al lindero con el sector, que se desarrolla a partir de la planta primera.

En el plano correspondiente de información urbanística se pueden observar los datos comentados. Asimismo, se incluye un reportaje fotográfico en el Anexo 1 de esta Memoria.

1.2.2. Dotaciones urbanísticas existentes

En el interior del sector no existe ningún tipo de dotaciones urbanísticas de interés para su aprovechamiento en el desarrollo del mismo. A efectos de planeamiento, las dotaciones que han de tenerse en cuenta son las situadas en el exterior, especialmente en su entorno próximo, habiendo de analizar las posibilidades de conexión a las mismas de las propias del área objeto del Estudio de Detalle. A tal efecto, se ha solicitado 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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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 garantizan la perfecta comunicación del sector con el entorno y con el resto de la ciudad.

Abastecimiento de agua y redes de riego

Por el Ayuntamiento de León se ha facilitado información sobre las redes existentes en el entorno, que se representan en el plano correspondiente de los relativos a información urbanística. Asimismo, efectuada consulta escrita sobre la capacidad de la red actual para dar servicio al sector, incluido el riego de todos los espacios libres públicos, se ha recibido 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. Se adjunta en un anexo 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 en las acometidas a cada zona para control de consumos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Las redes comentadas se representan en el plano correspondiente de información urbanística.

Saneamiento

Por el Ayuntamiento se ha facilitado 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 correspondiente de información urbanística se pueden observar los datos comentados.

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, 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 ha remitido un escrito, que se incluye en el Anexo 3 de esta Memoria, en el que se detalla que el punto de conexión será en el CT "Avda. de Europa, 12", que se

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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, en general, de aplicación en otra fase de desarrollo del sector, correspondiente al proyecto y ejecución de la obra de esta instalación. 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 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 el plano correspondiente de información urbanística se pueden observar las líneas existentes y la situación del CT "Avda. de Europa, 12".

En todo caso, ha de indicarse que queda asegurada la posibilidad de suministro de energía eléctrica. En la Memoria Vinculante se detallarán otros aspectos, incluyendo un avance de necesidades de potencia.

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 correspondiente de información urbanística se pueden observar los datos comentados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Gas natural

De acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, existe una canalización de gas de 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 correspondiente de información urbanística se pueden observar los datos comentados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. 2. DETERMINACIONES VIGENTES

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

2.1. CAP. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

2.1.1. Normativa urbanística general

NORMATIVA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA Y ESTATAL

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)

El texto actualmente vigente desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas hasta la fecha. Dado que el Reglamento recoge toda la normativa incluida en la Ley, no se considera necesario analizar ésta.

A continuación se relacionan las principales determinaciones que afectan a este planeamiento.

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
131	El **Estudio de Detalle** es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para establecer las determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado.
42	Corresponde a los propietarios el **90% del aprovechamiento**.
48	Se establecen como **deberes de la promoción** de actuaciones urbanísticas, entre otros, los siguientes: a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y libres de cargas y gravámenes, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. b) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. c) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. d) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
49	El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar **plazos para cumplir los deberes urbanísticos** regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.
86 bis	La **densidad** de población habrá de estar comprendida entre 30 y 70 viviendas y la **edificabilidad** ser inferior a 10.000 metros cuadrados por hectárea, excluyendo las superficies de los terrenos reservados para sistemas generales, lo que habrá de comprobarse, ya que existe un sistema general en el sector.
101	La **ordenación detallada** del suelo urbano no consolidado **ha de comprender**: a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103). b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis). c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107). d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108). e) Usos fuera de ordenación (artículo 98). f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99). g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).
94	Establece las **condiciones de la calificación urbanística**.
95	Para cada uno de los elementos de los **sistemas locales** que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado.
98	Se indicarán los usos del suelo y en especial las construcciones e

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	instalaciones que se declaren **fuera de ordenación** de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.
99	Se señalarán los **plazos** para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, con un máximo de diez años.
103	El **aprovechamiento del subsuelo** no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones. En las nuevas construcciones, se procurará la correcta **orientación** para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.
104	Se preverá una plaza de **aparcamiento** por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma 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. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada. Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio. Al definir el sistema local de **servicios urbanos** debe resolverse el ciclo del agua y justificarse el caudal de agua disponible y su origen. Asimismo, debe resolverse el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.
105	La reserva de suelo para el **sistema local de espacios libres públicos** debe alcanzar al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles. En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento. Debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
106	La reserva de suelo para el **sistema local de equipamiento público** debe alcanzar al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.
107	Al establecer la ordenación detallada debe calcularse el **aprovechamiento medio** del sector, dividiendo el aprovechamiento total entre su superficie total, conforme a las reglas establecidas en este artículo.
108	Al establecer la ordenación detallada del sector puede dividirse éste en dos o más **unidades de actuación**, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación, conforme a las determinaciones especificas en este artículo.
136	Este artículo establece la documentación de que debe constar un Estudio de Detalle, destacando que ha de contener un **resumen ejecutivo**, incluido en la Memoria Vinculante, y un **informe de sostenibilidad económica**, como parte del Estudio Económico.
150	La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en **formato digital**, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León.
167	Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen **vigencia** indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.
176	Cuando se observen **discrepancias entre varios documentos** de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
182	Los instrumentos de planeamiento urbanístico son **ejecutivos** y entran en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos en el artículo 175.
183	El planeamiento urbanístico es **vinculante** para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.
184	La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» implica la **declaración de utilidad pública e interés social** de las obras previstas en los mismos, así como la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León recoge determinadas normas de este Real Decreto Legislativo.

Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

Se da cumplimiento a esta Orden en lo que se entiende que puede aplicarse al presente caso.

NORMATIVA MUNICIPAL

En el término municipal de León se encuentra en vigor un Plan General de Ordenación Urbana. Éste clasifica los terrenos objeto del presente planeamiento como suelo urbano no consolidado, denominando el sector como NC 12-01, previendo su

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

desarrollo mediante un Estudio de Detalle que ha de ajustarse a determinados parámetros. En el capítulo siguiente se analiza la relación del Estudio de Detalle con el Plan General.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

CAP. 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las determinaciones de ordenación general se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.2.1. Determinaciones específicas para el sector

El Plan General clasifica los terrenos correspondientes al sector, como suelo urbano no consolidado, denominándolo con las siglas NC 12-01, estableciendo la regulación específica del mismo en la ficha correspondiente, así como en los planos de ordenación, hojas L-13 y L-14.

En relación con la ficha, que se incluye en la página siguiente, ha de indicarse que se ha efectuado una modificación del Plan General, aprobada por Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. En ella se modifican las disposiciones comunes a los parámetros de ordenación contenidos en las diferentes fichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, añadiendo un tercer apartado que establece, en lo que afecta a este Estudio de Detalle, que los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión deberán efectuar una reserva mínima para viviendas con protección pública de, al menos, el 50% de la edificabilidad residencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.b de la LUCyL.

Por otra parte, como consecuencia de la modificación anteriormente indicada, en el apartado de la ficha denominado "Aprovechamiento lucrativo máximo", se modifica la nota que aparece en su parte inferior, que adopta el siguiente texto: "*La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal* ***entre el 0% y el 25%****, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya,* ***un exceso con respecto al mínimo contemplado por este Plan General***

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

igualmente entre el 0% y el 25%, es decir, entre el 50% y el 75% *de la edificabilidad dedicada a usos residenciales".*

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 12-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				47.841,94	L-13,L-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la continuidad de itinerarios viarios entre la estructura urbana de la zona oeste y la adoptada por el Polígono 10, evitando así que, desde la ordenación detallada de este sector, pueda generarse un corte estructural.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otros accesos a la Avd. Fernández Ladrera y a la Avd. Europa distintos que los grafiados en planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL -	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL -	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	33.489,36	42	201

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
0	7.647,81	0	0	7.647,81
OBSERVACIONES:				

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

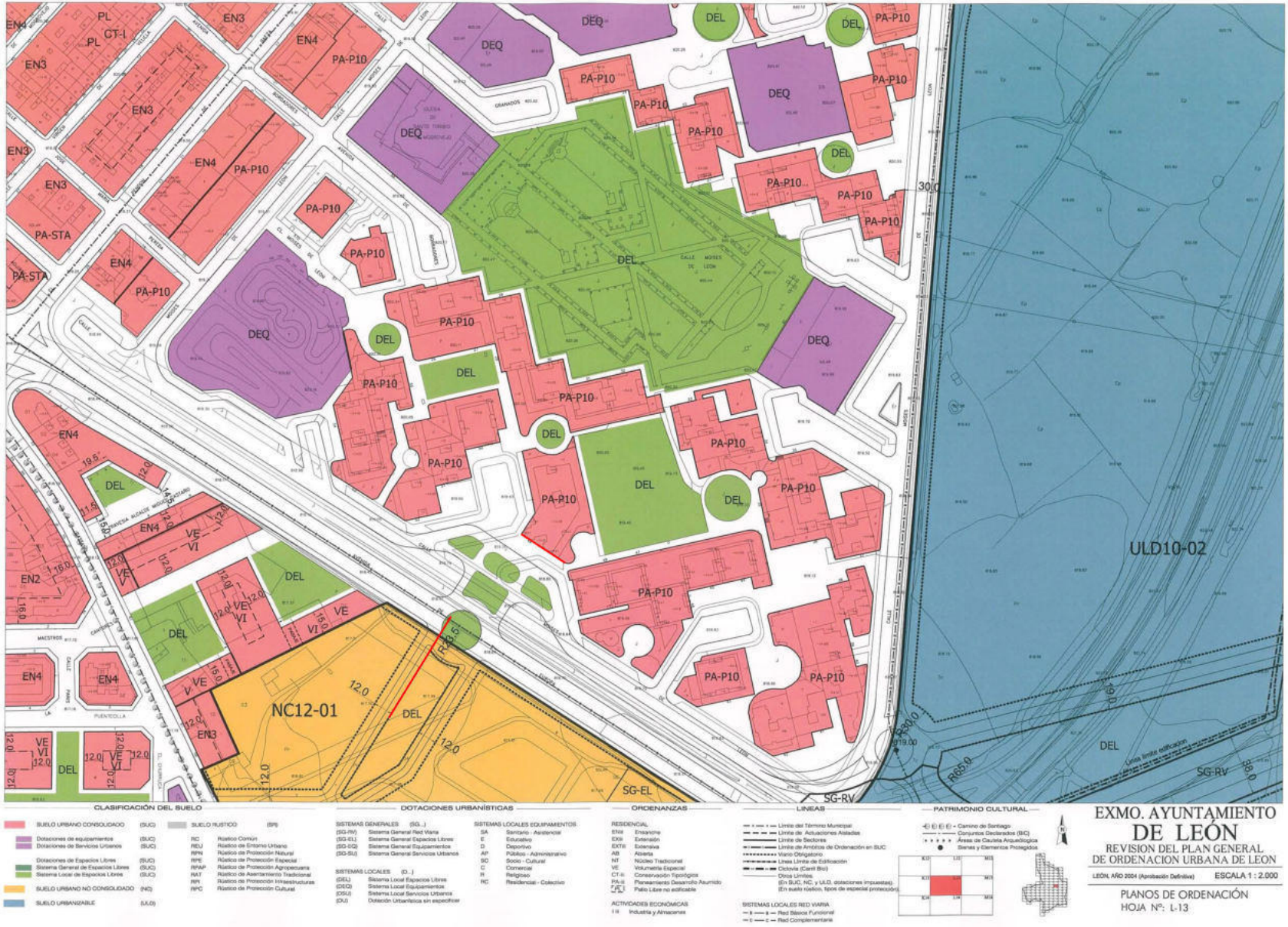
Los planos L-13 y L-14 se incluyen en las dos páginas siguientes. Como puede observarse en los mismos, la situación del sistema general de espacios libres públicos viene determinada, situándose en el extremo sureste del sector. Comprobada su superficie, ésta resulta ser exactamente coincidente con la que figura en la ficha anterior.

Asimismo se prevé un viario, que ha de formar parte del sistema local de red viaria pública, que conecta la Avda. de Europa con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño. Circundadas por este viario, se establecen dos áreas que han de formar parte del sistema local de espacios libres, pero que vienen impuestas por el Plan General.

Estas determinaciones establecidas por el planeamiento general han de ser incorporadas en el Estudio de Detalle.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



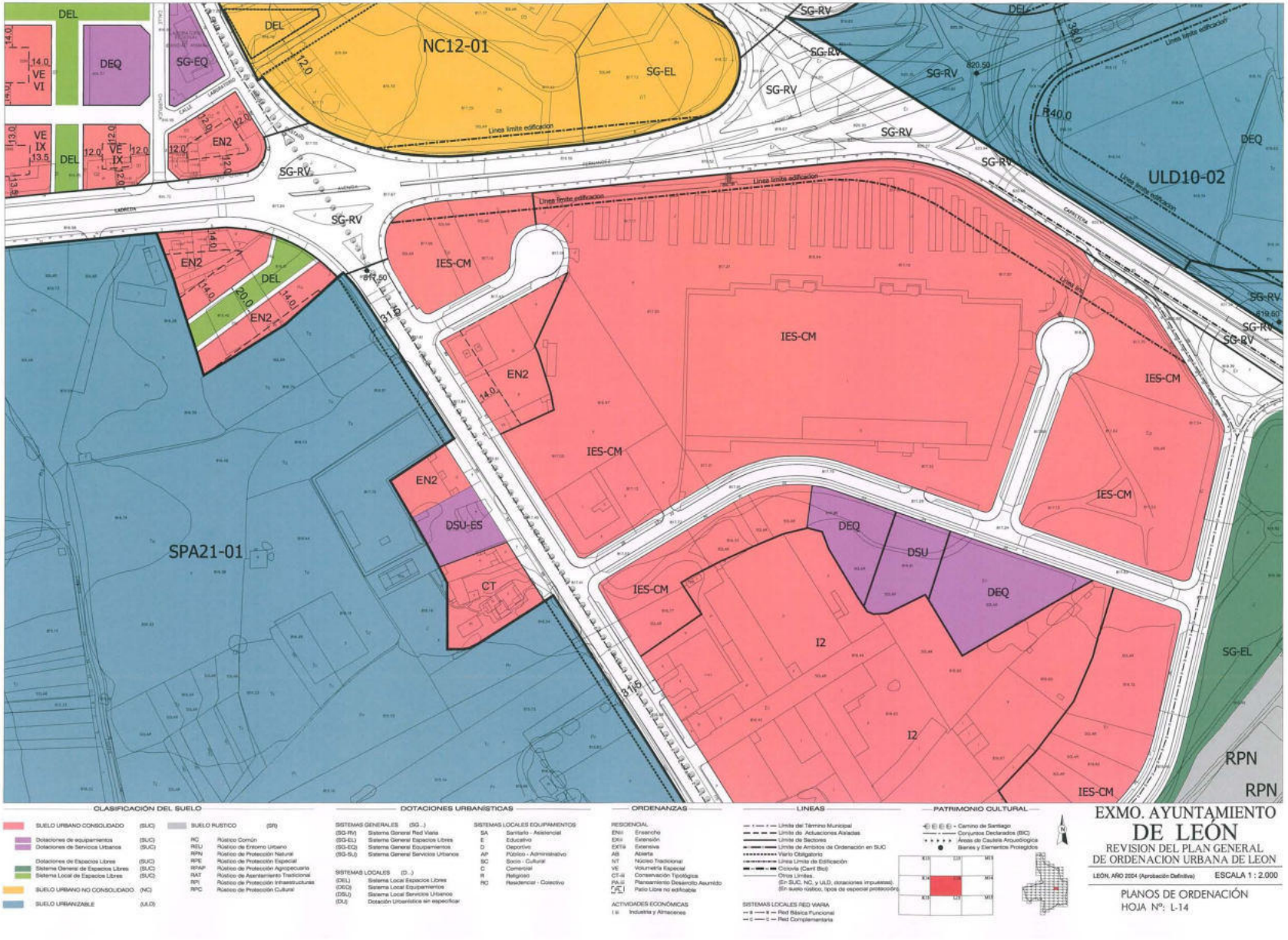
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

2.2.2. Conceptos generales en la Memoria

El sector objeto de Estudio de Detalle se encuentra incluido en el fragmento 12 del Plan General, según la división que éste establece para el territorio. En lo que se refiere al suelo correspondiente a este fragmento clasificado como suelo urbano no consolidado, que comprende solo el sector NC 12-01, la Memoria indica que el sector se corresponde con lo que pretendió ser el polígono B de los dos en que se dividía la ejecución del Plan Parcial Carretera de Madrid y que, anulada su aprobación definitiva por sentencia judicial firme dictada cuando ya estaba totalmente ejecutado el polígono A del mismo, resulta imprescindible reconducir.

El Plan General modifica, en primer lugar, el uso predominante industrial de la zona, que, si bien se entiende justificado por lo que a los suelos de la mitad sur –los comprendidos entre la Avda. Fernández Ladreda y el río Torío- se refiere, resulta bastante más discutible para los correspondientes a la mitad norte, máxime cuando actos administrativos posteriores han reclasificado a suelo urbano directo de uso residencial la zona norte de toda esta bolsa de suelo que resulta delimitada por la Avda. de Europa, la Avda. Fernández Ladreda y la Avda. Alcalde Miguel Castaño.

Las nuevas determinaciones que establece el Plan General para este sector pretenden, además de dar una ordenación global coherente a toda esta pieza de la estructura urbana, garantizar la continuidad de itinerarios viarios entre la estructura urbana de la zona oeste y la adoptada por el polígono 10, evitando así que, desde la ordenación detallada de este sector, pueda generarse un corte estructural tan nocivo para la ordenación general como el que se introducía desde la ordenación dada por aquél fallido Plan Parcial.

2.2.3. Determinaciones generales en la Normativa Urbanística

A continuación se detallan los artículos de especial aplicación a este caso, indicando solo los aspectos de los mismos que tienen relación con el planeamiento previsto.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
6	No quedarán sujetos al procedimiento previsto en la legislación urbanística para la modificación del planeamiento los meros **reajustes puntuales** y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera, justificadamente, en la delimitación de los sectores o sus unidades de actuación, aunque ellas alcancen a la clasificación del suelo, cuando no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un **5%** en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1:2.000 de este Plan General.
8	Las determinaciones contenidas en las **Fichas de Sectores** en Suelo Urbano No Consolidado tienen la consideración de normas especiales con respecto a las generales establecidas en las presentes Normas, por lo que, en virtud del principio de especialidad, en caso de contradicción **prevalecerán** aquellas, salvo prueba de su error.
9	Señala las **determinaciones de ordenación general**, estableciendo como tales en suelo urbano no consolidado la delimitación de sectores, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, la densidad máxima de edificación, el índice de variedad de uso, las densidades máximas y mínimas de población, los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas y el plazo para establecer la ordenación detallada. Asimismo, atribuye el carácter de determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo a lo siguiente: a) Las condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación y uso, así como los criterios, normas y condiciones relativas a las dotaciones urbanísticas locales y otras condiciones generales establecidas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. b) Los criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas en cualquier clase de suelo, así como las determinaciones referidas a la necesidad de implantación de nuevas vías que garanticen la continuidad de los itinerarios a que atiende. c) Los usos globales establecidos en las fichas de determinaciones de cada sector.
12	Los **Sistemas Generales** figuran marcados en los planos con las siglas SG seguidas en algunos casos de un código alfabético que representa el servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna. Los **Sistemas Locales** figuran marcados en los planos con la sigla D seguida de un código alfabético que representa el carácter y servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
15	En el caso de que sea necesario **modificar los límites del sector**, la misma deberá tramitarse como modificación del Plan General. Para la **delimitación de las Unidades de Actuación** los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán ajustarse, entre otros, a los siguientes criterios: a) Sus límites vendrán determinados, preferentemente, por los límites de propiedades, la existencia de arbolado u otros elementos de interés. b) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de los Sistemas Generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares. c) Las unidades podrán ser discontinuas. d) El aprovechamiento lucrativo total de una Unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 % al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector. e) En sectores en los que se delimite más de una Unidad de Actuación se justificará el cumplimiento de su ejecución coordinada, especialmente en aquellos aspectos relativos a la puesta en servicio de las dotaciones e infraestructuras urbanísticas. Los instrumentos de desarrollo podrán **ajustar motivadamente los límites de los sectores y Unidades de Actuación** delimitados, sin que ello implique una modificación de planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 6 del capítulo primero, siempre y cuando tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un **5%** en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/2.000 del Plan General.
17	El **ámbito de los Estudios de Detalle** será el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General.
20	La **documentación** escrita y grafica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un **grado de detalle** igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada. Los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el **formato informático** que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.
26	Cuando en el **Plan General** aparezca grafiada y fijada como determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo, la **situación de los Sistemas locales** existentes o previstos, el planeamiento de desarrollo que se formule deberá respetar tales determinaciones, y ello sin perjuicio de los ajustes que vengan exigidos por la mejor adaptación a la realidad física. En cualquier caso, los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán adecuar sus determinaciones sobre estos elementos a los criterios de diseño y

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	ejecución que para los distintos Sistemas y elementos se contienen en estas Normas, y, como parte de ellas, en las fichas correspondientes. El Plan prevé la **obtención de los terrenos destinados a Sistemas locales** mediante la cesión gratuita derivada de actuaciones integradas, pudiendo acudirse para una mejor y más eficaz ejecución de los mismos al sistema de ocupación directa de los suelos necesarios en los casos expresamente previstos en la ley.
31	En este artículo se establecen los distintos **tipos de vías**: red básica funcional (sigla B en los planos), red complementaria (sigla C en los planos) y red capilar.
34	Este artículo se refiere a la **red capilar**. Definida la red viaria capilar por el instrumento de planeamiento que fije la ordenación detallada, las carencias e imprecisiones que pudieran detectarse, se concretarán, 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. Cualquiera que sea la disposición y número de carriles previstos, el ancho de vial a establecer para las calles de nuevo trazado, medido este como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 8 m. No se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4,00 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 6,50 metros 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.
35	Comprende las vías exclusivamente peatonales de la **red capilar** que resulten del planeamiento de desarrollo. El ancho de vial a establecer, medido este como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 5 m en ningún punto.
36	Los suelos correspondientes al **Sistema General de Espacios Libres** deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de su superficie. En todo caso el índice de permeabilidad no podrá ser inferior al 50%. En el subsuelo de estos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general. Asimismo, en el

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	subsuelo de estos espacios podrán implantarse aparcamientos siempre que los mismos sean de dominio y uso público. La superficie máxima a ocupar para estos usos no podrá ser superior al 40% de la total superficie del Espacio Libre y la utilización combinada con otros usos posibles en superficie deberá garantizar la disponibilidad, totalmente libre, tanto en suelo como en subsuelo de, al menos, el 50% de su superficie.
37	Los terrenos correspondientes al **Sistema Local de Espacios Libres** podrán ocuparse en el subsuelo para la construcción de aparcamientos de uso público, utilizando para ello un máximo del 50% de la superficie unitaria.
38	Los elementos integrantes del **Sistema Local de Espacios Libres** no podrán disgregarse en fracciones que desvirtúen su carácter y finalidad. Para ello cumplirán el porcentaje mínimo de concentración, es decir, en superficie continua en una única extensión, de un 25%, referido a las reservas obligatorias que para este Sistema se establecen, dentro de los límites determinados legal y reglamentariamente. Podrán destinarse a este uso los espacios libres entre edificaciones siempre que se garantice su accesibilidad desde el Sistema Local viario, para lo que deberán disponer de un frente de contacto con una calle equivalente al menos a la cuarta parte de su perímetro total.
39	Se refiere a las condiciones de acondicionamiento del **Sistema Local de Espacios Libres**, que afecta principalmente al Proyecto de Urbanización. A efectos del Estudio de Detalle ha de preverse que en las zonas con plantación de arboles 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 litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas, y de 2 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.
40	Se refiere al **Sistema de Equipamientos**, indicando que el Plan General no determina con carácter general los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico o singularizado será definido en cada momento por el Ayuntamiento de León en función de las necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades previstas por la legislación urbanística. En todo caso, cualquiera que sea el uso que por el planeamiento pueda asignarse a cada equipamiento, al menos el 50% de la reserva para este sistema local, deberá destinarse a la construcción o realización de equipamientos de titularidad pública, teniendo dicho porcentaje el carácter de dotación urbanística pública a los efectos del deber de cesión estableció para el suelo urbano no consolidado.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
46	El **Sistema Local de Equipamientos** se ajustará a lo siguiente: a) Las reservas para estos usos se establecerán, siempre que sea posible, ocupando manzanas completas, delimitadas en todo su perímetro por espacios de uso público y, en al menos uno de sus linderos, con el Sistema Viario de dominio y uso público en un frente recto mínimo de 15 m. b) Al menos una parcela de las que se reserven para estos usos alcanzará una superficie unitaria neta mínima de 1.000 m². c) Al menos el 30% de la superficie neta de cada una de las parcelas que se destinen a estos usos tendrá una pendiente final (resultante de las rasantes definitivas que el plan establezca) inferior al 5% medida en cualquier dirección, pudiendo alcanzarse en el resto de la parcela hasta un 15% de pendiente.
47	Regula las condiciones específicas para la edificación en el **Sistema Local de Equipamientos** en parcela exclusiva en el Suelo Urbano Consolidado. Puede servir para la regulación en suelo urbano no consolidado.
49	Salvo las previsiones específicas recogidas en otros apartados, la edificabilidad neta máxima para suelos destinados al **Sistema de Servicios Urbanos** será de 0,8 m² de techo por cada metro cuadrado de suelo. La altura máxima permitida será de 12 m medidos sobre las rasantes del elemento viario o espacio libre que delimita el suelo y en cualquier punto de sus lindes. Se autoriza sobrepasar esta altura tan solo con aquellos elementos técnicos que requiera la propia instalación, y siempre que los cuerpos de edificación o construcciones que sobrepasen esta altura no se destinen a actividades que requieran la estancia continuada de personas. La implantación, distribución y forma de las construcciones deberá permitir la disponibilidad en el interior de la parcela de amplios espacios de arbolado y jardinería. En todo caso, se cumplirá las determinaciones para las condiciones de edificación para estos servicios, recogidas en las presentes Normas. Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan condiciones de ordenación diferentes.
50	Establece las **condiciones técnicas** de diseño e implantación para el Subsistema de **Abastecimiento de agua** y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo del Plan General, de interés para la redacción de Proyectos de Urbanización.
51	Establece las **condiciones técnicas** de diseño e implantación para el Subsistema de **Saneamiento** y sus redes de distribución en los instrumentos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	de desarrollo del Plan General, de interés para la redacción de Proyectos de Urbanización.
52	Establece las **condiciones técnicas** de diseño e implantación para el Subsistema de **Abastecimiento de energía eléctrica** y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo del Plan General, de interés para la redacción de Proyectos de Urbanización.
53	Establece las **condiciones técnicas** de diseño e implantación para el Subsistema de **Alumbrado público** y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo del Plan General, de interés para la redacción de Proyectos de Urbanización.
67	Entre otros aspectos, regula el **índice de variedad de uso**, que en este caso es del **10%**, según la ficha del sector, debiendo destinarse al menos este porcentaje a otros usos pormenorizados incluidos en uno, o varios, de los usos globales distintos al del sector, que resulten compatibles en los términos establecidos en la tabla del último artículo de la sección correspondiente a éste. No se entenderá, en ningún caso, que la edificación de viviendas con protección pública pueda incluirse para el cómputo del índice de variedad de uso con respecto a viviendas sin protección pública correspondientes a la misma tipología residencial. Se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la tabla de la pag. 1-36 de la Normativa Urbanística del Plan General. Fija el **índice de variedad tipológica** en un **20%**. No señala el **índice de integración social** para suelo urbano no consolidado, pero queda definido en la Modificación del Plan General, aprobada por Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, fijándose en el **50%**, según se ha indicado anteriormente. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, cuando no estuviera establecido en el Plan General, deberán asignar el uso pormenorizado para los equipamientos públicos, en función de las necesidades que, motivadamente, sean apreciadas por el Ayuntamiento. El **planeamiento que establezca la ordenación detallada** deberá tener en cuenta los **siguientes criterios** para establecer la calificación urbanística: a) Deberá asignar un único uso pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que serán, bien el predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas. b) Fijará, a su vez, la tipología edificatoria de cada terreno,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	mediante la regulación de parámetros tales como altura, fondo, porcentaje de ocupación del suelo, retranqueos y separaciones a linderos y otros. Estos parámetros servirán a los solos efectos de la definición volumétrica de la edificación o sólido capaz. c) Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea) asignando, en todo caso, un índice de edificabilidad sobre m2 de suelo, siendo este parámetro el definitorio del contenido de edificación materializable sobre la unidad considerada.
69 a 129	Estos artículos regulan los diversos **usos**, pudiendo tener interés para este planeamiento aspectos parciales de los mismos, tal como la clasificación de usos en diversas categorías.
138	Cuando no esté expresamente regulada en cada ordenanza zonal, la **parcela mínima** edificable será aquella que disponga de la fachada mínima establecida en la Ordenanza correspondiente *y* que permita la inscripción de un rectángulo de 6 por 9 metros con una superficie no inferior a 65 m².
178	Se refiere a **manzanas con edificación abierta o aislada**, disposición morfológica que se caracteriza par la libre disposición de la edificación sobre cada parcela en relación tanto al espacio público exterior que delimita la manzana, como a las restantes edificaciones existentes en el interior de la propia manzana. El espacio libre resultante entre las distintas edificaciones puede ser público o privado, pudiendo además en este último caso ser privativo de cada edificación existente en el interior de la manzana, o mancomunado entre varias de ellas. En esta disposición morfológica será posible la disposición de la edificación total o parcialmente adosada a la alineación siempre que las edificaciones que así lo hagan se adecuen en sus características volumétricas a las condiciones establecidas para la edificación alineada a vial.
189	Se denominan **patios de manzana** los recintos interiores resultantes de aplicar a las distintas parcelas que configuran una manzana las correspondientes condiciones de alineación interior *y/o* fondo máximo edificable fijados para cada Ordenanza por las presentes normas. La planta baja de las diferentes parcelas podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las diferentes Ordenanzas. Los patios de manzana contarán obligatoriamente con un acceso desde los elementos comunes del edificio, y deberán estar preparados en su totalidad para permitir el tránsito sobre ellos. Podrán dedicarse a usos de servicio común del inmueble, tales como zonas de descanso, recreo o

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ARTÍCULO	DETERMINACIÓN
	deportivas, en cuyo caso podrán acondicionarse para este fin mediante la dotación de los elementos auxiliares necesarios, con la expresa prohibición de la colocación de elementos constructivos cerrados. A los patios de manzana podrán adosarse patios de parcela en las condiciones establecidas en estas Normas. Los tendederos de ropa y elementos análogos, que recaigan al patio de manzana dispondrán en toda su altura de un cerramiento traslucido a semiopaco que impida las vistas directas desde el patio de manzana. Esta norma se aplicará también a los patios abiertos a fachada.
320	Se prohíbe el **uso de vivienda en planta baja** en el ámbito delimitado en el plano de la página siguiente a este artículo, encontrándose el sector objeto del Estudio de Detalle fuera de ese ámbito.
328	Todos los gastos necesarios para la completa y definitiva ejecución material y jurídica del planeamiento se entienden como **gastos de urbanización** y serán sufragados por los propietarios en proporción a sus respectivos derechos en la Unidad de Actuación respectiva, conforme a lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

2.3. CAP. 3. NORMATIVA SECTORIAL

2.3.1. El patrimonio cultural. El Camino de Santiago.

En relación con la protección del patrimonio cultural, ha de tenerse en cuenta, fundamentalmente, la siguiente legislación:

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

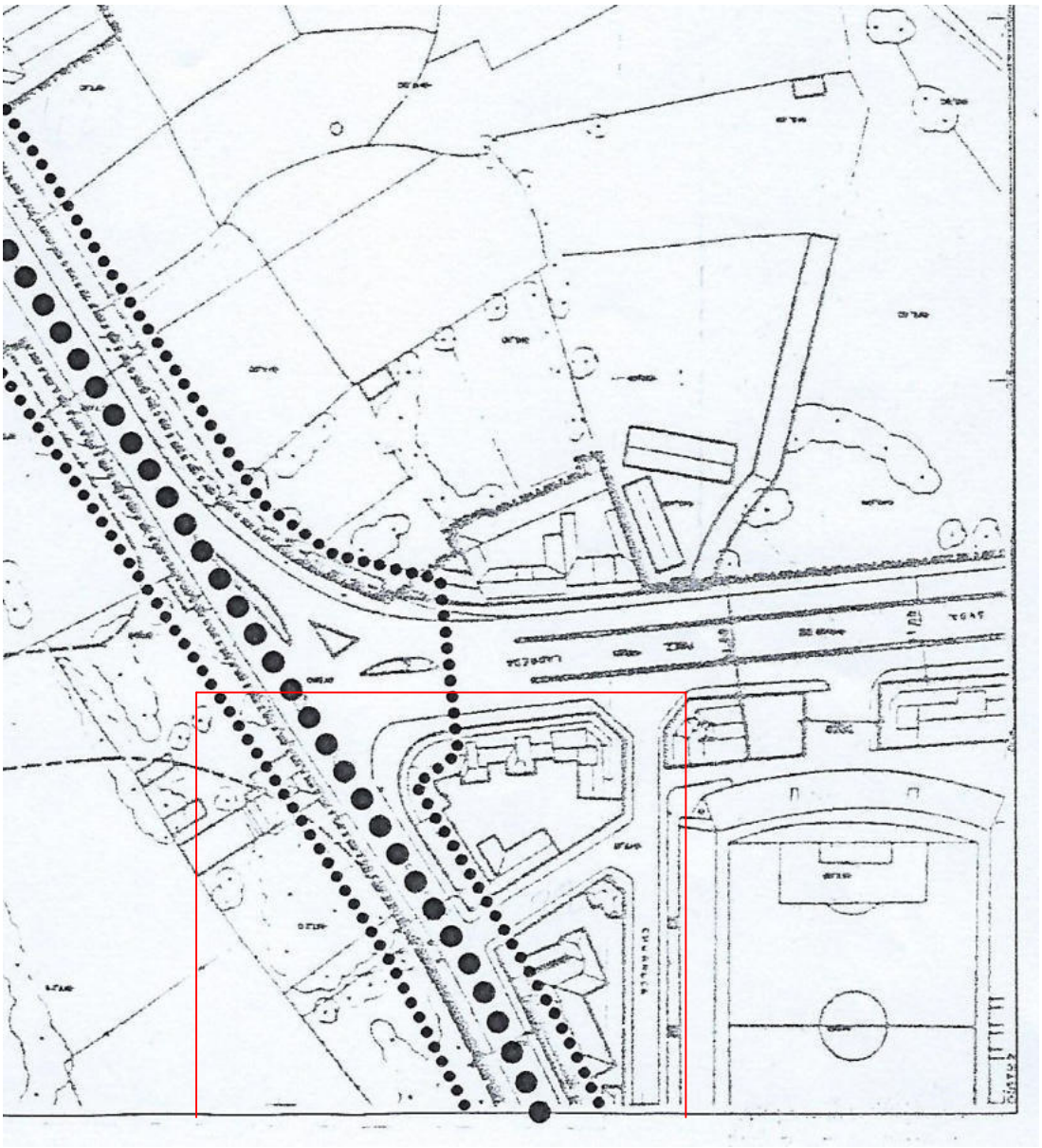
Decreto 37/2007, de 19 abril 2007. Aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La aplicación de esta normativa afecta a este planeamiento especialmente en lo que se refiere a la necesidad de solicitar informe con carácter previo a su aprobación de la Comisión de Patrimonio Cultural correspondiente, así como a la realización de los estudios arqueológicos necesarios de la zona afectada.

Por otro lado, por su especial incidencia en este caso, la normativa que afecta al Camino de Santiago ha de estudiarse con mayor detenimiento. En efecto, el Camino de Santiago se declara conjunto histórico-artístico por Decreto 2224/1962, estableciéndose su delimitación según Decreto 324/1999 de la Junta de Castilla y León, que se complementa con unos planos que la definen en los itinerarios urbanos. De acuerdo con los mismos, el Camino de Santiago discurre a lo largo de la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, que constituye el lindero suroeste del sector que se estudia. Medido el ancho afectado por el mismo en el plano correspondiente, cuya escala es 1:2.000, resulta ser de 32 m, encontrándose su límite, en el lateral correspondiente al sector, a 16 m del eje de la citada avenida, según el trazado que figura en el citado plano, que se incluye en la página siguiente. En el diseño del sector habrá de tenerse en cuenta esta circunstancia.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin

PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

2.3.1. Otra normativa sectorial

A continuación se indica la normativa sectorial fundamental que puede ser de aplicación al presente caso. En general, esta normativa afecta al desarrollo del planeamiento. En los casos en que afecte directamente a éste, se dejará constancia de ello es la Memoria Vinculante.

Accesibilidad

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.

Orden VIV/561/2010[2], de 1 de febrero, 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.

Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.

Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León

Medio ambiente

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

[2] **Disposición derogada y sustituida por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, manteniéndose los mismos capítulos a los que se hace referencia.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Ruido

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.

Orden FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

Orden FYM/937/2013, de 13 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León.

Protección Civil

Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.

Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Telecomunicaciones

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones[3].

[3] **Disposición derogada y sustituida por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones**.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

2.4. CAP. 4. PLANOS DE INFORMACIÓN

Como complemento a lo especificado en la Memoria Informativa, se incluyen unos planos de información relativos a los aspectos siguientes:

1. Emplazamiento en el municipio.
2. Planeamiento vigente, incluyendo las zonas que bordean al ámbito del Estudio de Detalle.
3. Estado actual, señalando las características de especial interés para el planeamiento.
4. Topografía del sector.
5. Estructura de la propiedad del suelo, teniendo en cuenta las mediciones efectuadas en los terrenos y las parcelas catastrales.
6. Dotaciones urbanísticas existentes.

Los planos figuran a escala 1:1.000, excepto el indicativo del emplazamiento que se representa a escala 1:5.000.

En formato digital se ha trabajado en coordenadas U.T.M., huso 30, ETRS89, de acuerdo con los criterios actuales al respecto y teniendo en cuenta que el plano de la zona facilitado por el Ayuntamiento, remitido con escrito de fecha 22 de junio de 2018, figura asimismo en estas coordenadas.

León, abril de 2024

EL ARQUITECTO

Fdo. Felipe Moreno Mariño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ANEXO 1

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

Lindero norte

Lindero norte

Vista general desde el norte

Vista general desde el sur

Vista a lo largo de la Avda. de Europa

Zona sureste

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

Lindero sureste

Finca 5 (apartado 1.1.6)

Finca 5 (apartado 1.1.6)

Finca 4 (apartado 1.1.6)

Edificio en finca 4 (apartado 1.1.6)

Edificio en Avda. Alcalde Miguel Castaño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ANEXO 2

DOCUMENTACIÓN SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Aguas de León
20 SET. 2018
N.º 208
REGISTRO DE ENTRADA

SOCIEDAD MIXTA AGUAS DE LEÓN, S.L.

Felipe Moreno Mariño, arquitecto, con D.N.I. nº 9.626.318J, con domicilio en Gran Vía de San Marcos, 4-7º C, 24002 León, como redactor de un Estudio de Detalle del **sector NC 12-01** del Plan General de Ordenación Urbana de León, con objeto de determinar la viabilidad del mismo en cuanto a dotación de agua potable,

EXPONE

1. Los datos fundamentales relativos al sector a nivel de avance de planeamiento son los siguientes:

CONCEPTO	DATO
Superficie del sector (m²)	47.841,94
Edificabilidad residencial total (m²)	27.000
Edificabilidad en otros usos (m²)	14.000
Uso predominante	Resid. plurifamiliar
Nº total de viviendas	251
Superficie de equipamiento privado (m²)	16.393
Superficie del sistema local de equipamientos (m²)	3.348,94
Superficie del sistema local de espacios libres (m²)	5.023,41
Superficie del sistema general de espacios libres (m²)	7.647,81
Superficie de red viaria	8.600

2. El artículo 50 de la Normativa Urbanística del Plan General, relativo a 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 establece:

> ...
> 2- Las dotaciones mínimas unitarias a considerar par 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 m3 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 m3 por hectárea de suelo bruto ordenado. Esla 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
> ....

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060230DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

3. De acuerdo con el mismo resulta:

Nº de viv.	Hab./viv.	Total hab.	Dotación (l/hab.día)	Dotación total (l/día)
251	3	753	300	225.900

La determinación del caudal se efectúa mediante la fórmula:

Q (l/s) = [dotación total en l/día] x Kp / 86.400 (s)

Si consideramos un valor de Kp = 3,5 en vez de 2,4 que señala el Plan General, una velocidad de 1,2 m/s y un hidrante resulta:

SUPUESTO	Kp	Q (l/s)	v (m/s)	Hidrantes contra incendios (l/s)	Q total (l/s)
Kp=3,5, un hidrante	3,5	9,15	1,2	1 x 16,66	25,81

A la vista de lo expuesto,

SOLICITA

Se indique la posibilidad de dotación de agua al sector en condiciones idóneas, teniendo en cuenta los datos indicados y considerando el baldeo de la red viaria y el riego de los espacios libres indicados, tanto del sistema general como local, y si la toma se puede efectuar de la conducción de DN250 al parecer existente en la Avda. de Alcalde Miguel Castaño.

León, 20 de septiembre de 2018

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Aguas de León

Aguas de León
24 SET. 2018
Nº 193
REGISTRO DE SALIDA

D. Felipe Moreno Mariño
Gran vía de S. Marcos 4-7º
León

En contestación a su escrito de 20 de septiembre solicitando información relacionada con el suministro de agua potable del sector 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana se le comunica que:

La red actual tiene capacidad para dotar de agua al sector 12-01 de acuerdo con los cálculos presentados en el escrito. La red actual no tiene modificaciones debido a este futuro suministro.

La conexión la red de este polígono debe conectarse por dos puntos para mallar la red: por la tubería de diámetro 250 mm de la Avenida Alcalde Miguel Castaño y por la tubería de diámetro 100 de la Avenida de Europa.

León 24 de septiembre de 2018

Aguas de León
C.I.F. B-24604373
C/ Fajeros, 1
24002 - LEON

Manuel Salas

Gerente

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

ANEXO 3

DOCUMENTACIÓN SOBRE ENERGÍA ELÉCTRICA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

IBERDROLA
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Remite: Apartado de Correos 61269 - 28080 - Madrid

ROSA MARIA BRAULIA CASTRO MARTINEZ
C/ LA SERNA, 47, 7º E

24007 LEON

Fecha: 19.12.2018

Referencia: 9037174571
Asunto: Información de condiciones de Suministro de energía para Sector NC-12-01
Potencia Solicitada: 2.973 kW
Localización: Avda ALCALDE MIGUEL CASTAÑO - LEON

Muy Sra. nuestra:

En relación con el asunto de referencia, y tras estudiar la información facilitada, le adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen de manera informativa las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:

  a) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
  b) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas,** en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
  c) **Anexo de Telegestión,** en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación

Teniendo en cuenta que la información facilitada por ustedes en su solicitud resulta incompleta, estas condiciones que se le comunican a meros efectos informativos, han sido determinadas a fecha de hoy y podrían variar en función de la evolución de las redes afectadas por su solicitud.

Para continuar con el presente expediente y poder concretar con mayor detalle la solución técnica, facilitar el presupuesto de la misma y su plazo de vigencia quedamos a su disposición en la dirección de correo electrónico acometidas@iberdrola.es o en el teléfono 900171171.

Aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

Fco. Javier Bermejo
Jefe Distribución Zona Valladolid-Palencia-León

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.
Apartado de Correos 61269 - 28080 - Madrid
Dirección de correo electrónico: acometidas@iberdrola.es
IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. con sede social en Bilbao, Avenida San Adrián, 48. Inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, Tomo 5217 de la sección general de sociedades, Folio 76, Hoja BI-27057, Inscripción 249. CIF A95075578

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 2.973 kW. Tensión: 13.200 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 13.200 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidades de cortocircuito en el punto de conexión:

	Trifásica (A)	Monofásica (A)
Intensidad de diseño	12.500	4.500
Intensidad máxima de cortocircuito	3.642	2.895

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas[1]:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

2. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

- La alimentación para este suministro se realizará en la Línea de M.T. 13,2/20 kV "Fernández Ladreda" (468303) procedente de la STR "Las Lomas".
- El punto de conexión se establece en el CT "Avda. Europa, 12" (902212181) en la celda denominada a STR "Las Lomas" y en el conductor de la LSMT existente en el tramo comprendido entre el CT "Avda. Europa, 12" (902212181) y el apoyo N-13 mediante kla realización de un empalme con la LSMT actual.
- El solicitante instalará tantos CT´s con trafos de 400 KVA. y las líneas de BT necesarias para atender la potencia solicitada de todas las parcelas de la urbanización.
- El CT que si instale más próximo al apoyo Nº-13 tendrá que ser Automatizado.
- Todos los CT´s a instalar en la urbanización quedarán anillados entre sí, mediante líneas subterráneas de MT con conductor HEPRZ-1 3 (1x240) mm^2 AL de 12/20 kV.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

[1] *Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.*

1

Ejemplar para el solicitante

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

El solicitante pondrá a disposición de Iberdrola Distribución Eléctrica borrador del proyecto de detalle del desarrollo de la red eléctrica interna de la Urbanización, para su revisión y aprobación.

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACION, TELEGESTION Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de Iberdrola. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remita toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

a) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
   - Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
   - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
   - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.
   - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

     En construcción vertical:
     - Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
     - Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
     - Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
     - Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
     - Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
     - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

Ejemplar para el solicitante

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

En construcción horizontal:

- Nº de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

b) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN. Incluyendo servicios, si existiesen.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

c) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Ejemplar para el solicitante

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpo@iberdrola.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a Iberdrola Distribución, salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 2.973 kW. Tensión: 13.200 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 13.200 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidades de cortocircuito en el punto de conexión:

	Trifásica (A)	Monofásica (A)
Intensidad de diseño	**12.500**	**4.500**
Intensidad máxima de cortocircuito	**3.642**	**2.895**

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas[2]:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

2. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

- La alimentación para este suministro se realizará en la Línea de M.T. 13,2/20 kV "Fernández Ladreda" (468303) procedente de la STR "Las Lomas".
- El punto de conexión se establece en el CT "Avda. Europa, 12" (902212181) en la celda denominada a STR "Las Lomas" y en el conductor de la LSMT existente en el tramo comprendido entre el CT "Avda. Europa, 12" (902212181) y el apoyo N-13 mediante kla realización de un empalme con la LSMT actual.
- El solicitante instalará tantos CT´s con trafos de 400 KVA. y las líneas de BT necesarias para atender la potencia solicitada de todas las parcelas de la urbanización.
- El CT que si instale más próximo al apoyo Nº-13 tendrá que ser Automatizado.
- Todos los CT´s a instalar en la urbanización quedarán anillados entre sí, mediante líneas subterráneas de MT con conductor HEPRZ-1 3 (1x240) mm^2 AL de 12/20 kV.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

[2] *Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.*

Ejemplar duplicado para aceptación

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

El solicitante pondrá a disposición de Iberdrola Distribución Eléctrica borrador del proyecto de detalle del desarrollo de la red eléctrica interna de la Urbanización, para su revisión y aprobación.

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACION, TELEGESTION Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de Iberdrola. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remita toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

d) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
   - Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
   - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
   - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.
   - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

     En construcción vertical:
     - Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
     - Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
     - Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
     - Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
     - Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)

Ejemplar duplicado para aceptación

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060230DDAE4F5B9AE03F9, 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9037174571 **Fecha: 19/12/2018**

- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

En construcción horizontal:

- Nº de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

e) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN. Incluyendo servicios, sí existiesen.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN)

f) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

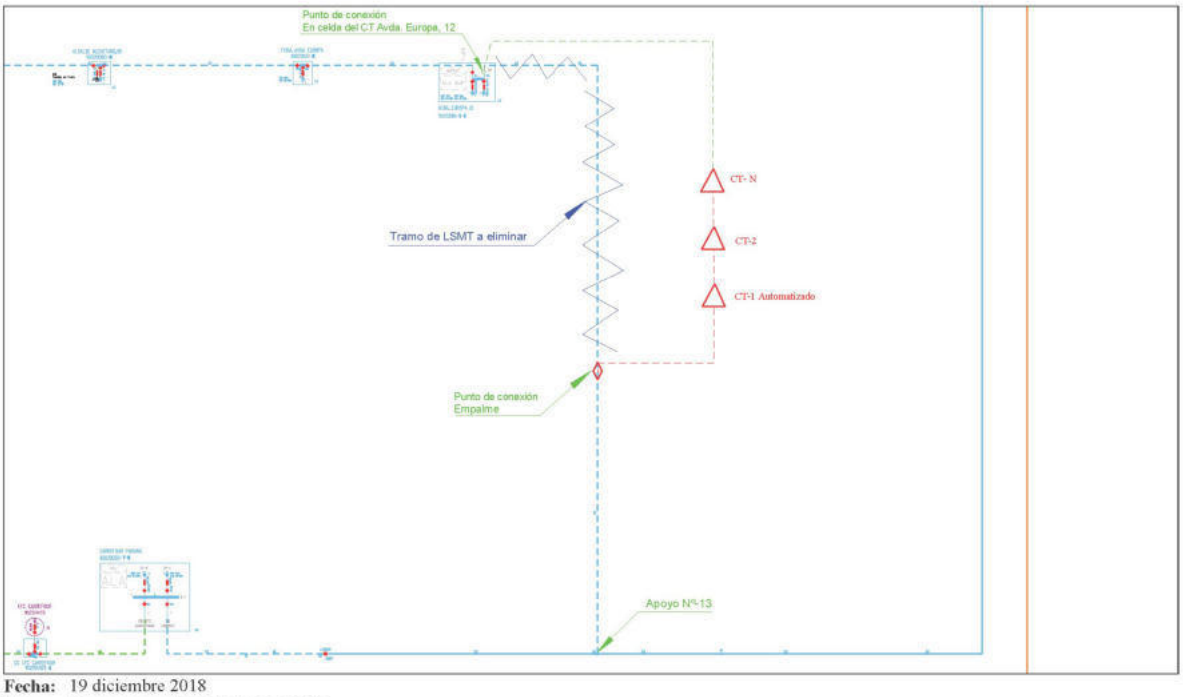
- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Versión publicada para aceptación

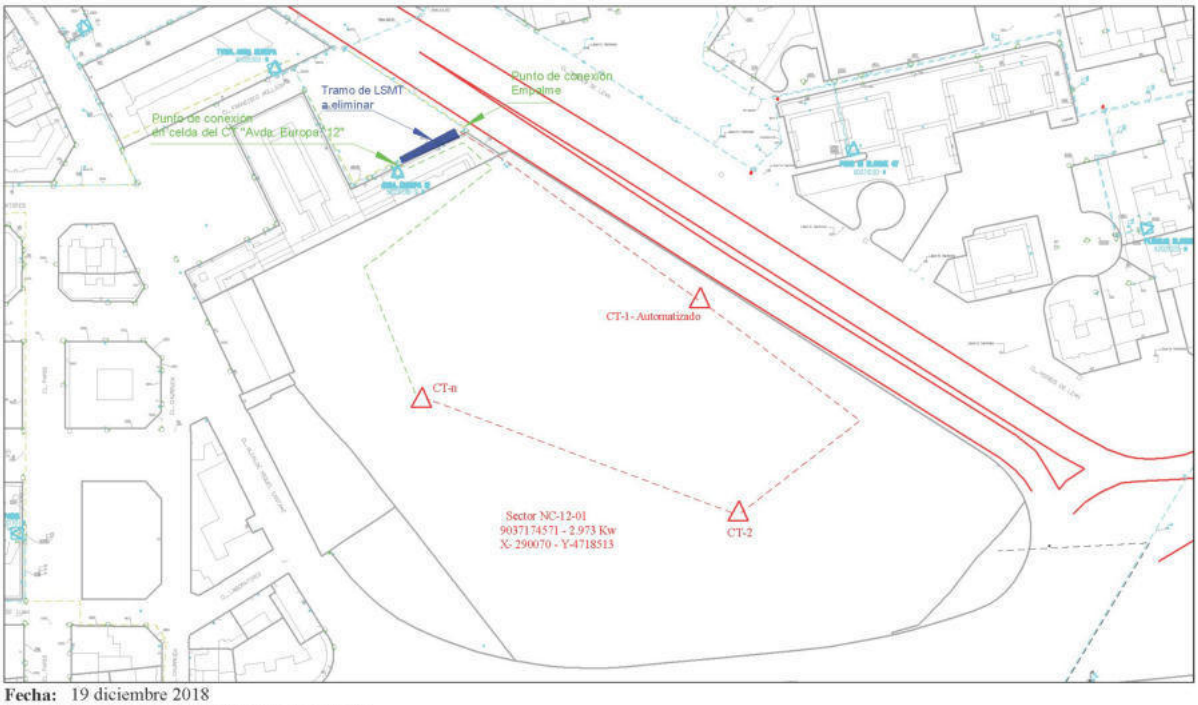
Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpo@iberdrola.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a Iberdrola Distribución, salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



Fecha: 19 diciembre 2018
Notas: Esquema con el punto de conexión
IBERDROLA



Fecha: 19 diciembre 2018
Notas: Plano de situación del punto de conexión
IBERDROLA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

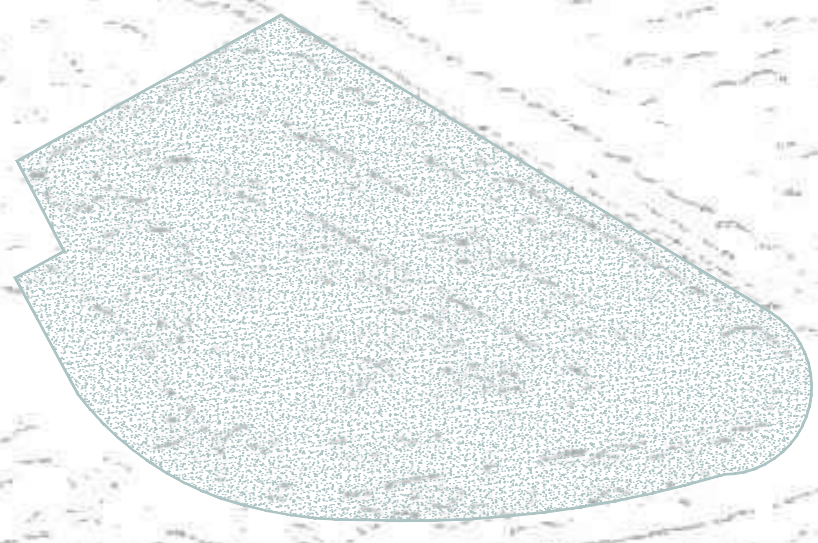
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle
sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DN-PI PLANOS DE INFORMACIÓN



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
07/06/2024 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
07/06/2024 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
NOMBRE:
Elena Fernández Calzada
Carmen Jiménez Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

DN-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

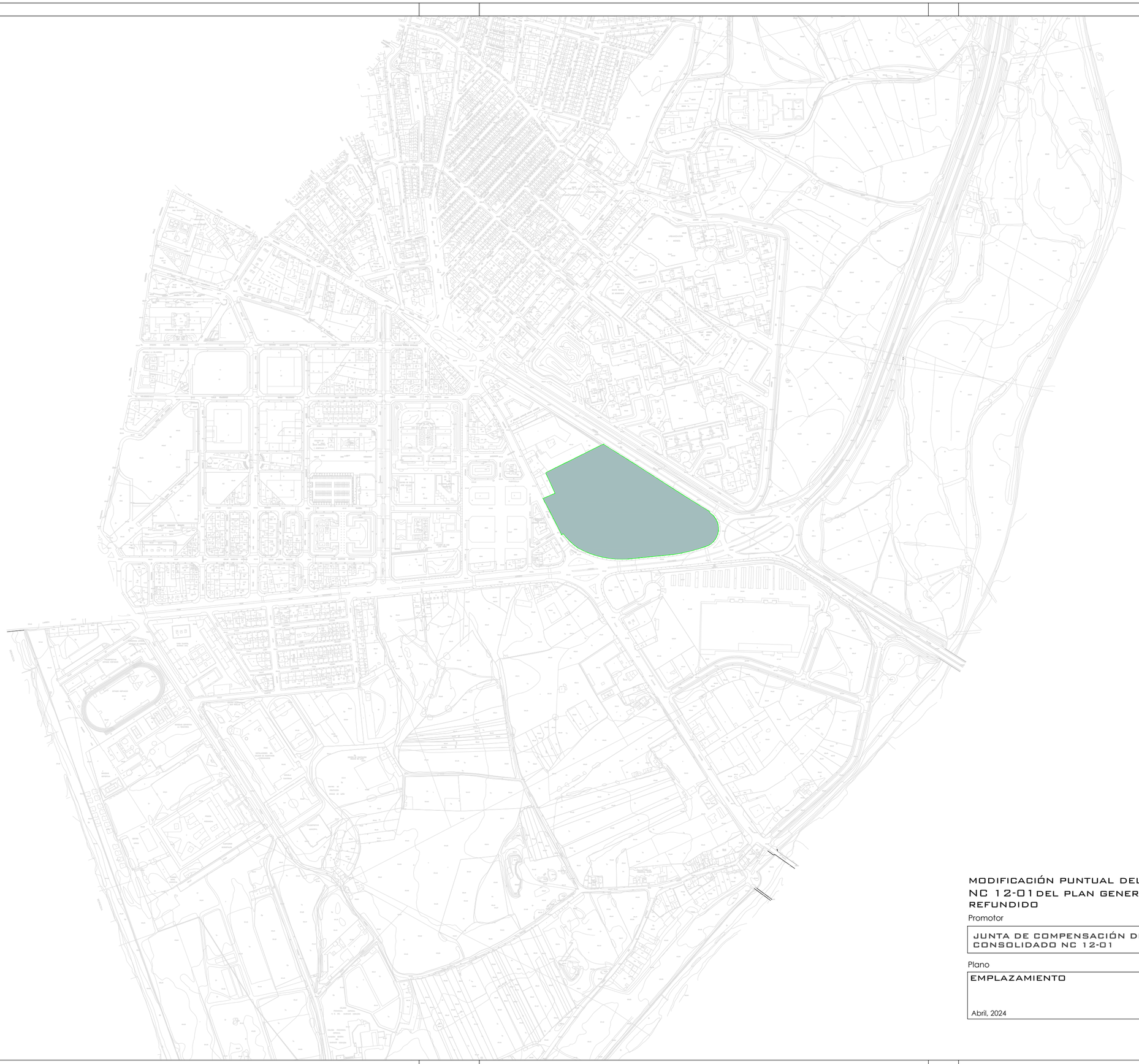
Promotor:

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

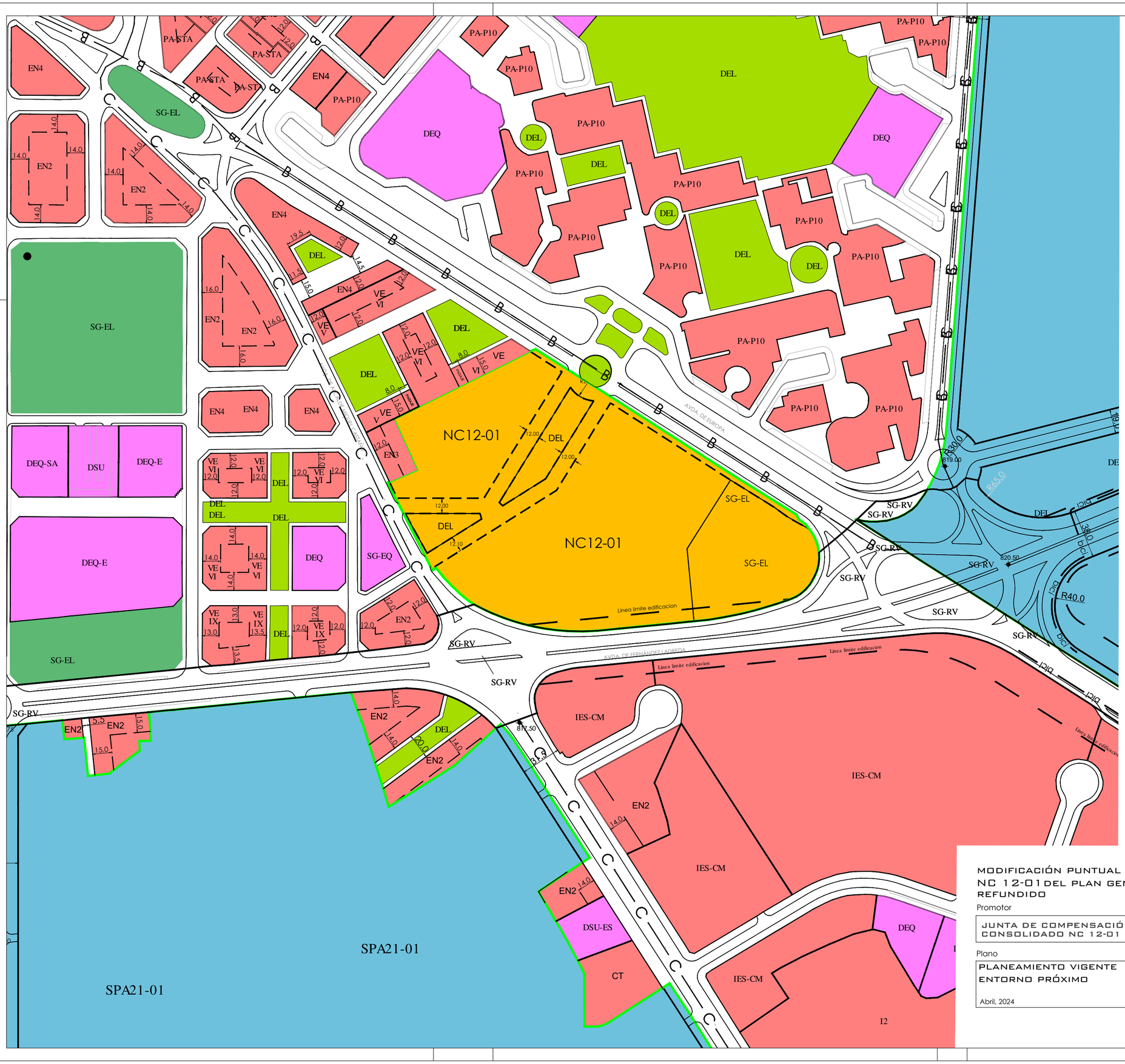
Plano

EMPLAZAMIENTO		
Abril, 2024	escala 1:5.000	**PI-01**

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9
62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



SECTOR

SG-EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

PLANEAMIENTO VIGENTE
ENTORNO PRÓXIMO

Abril, 2024

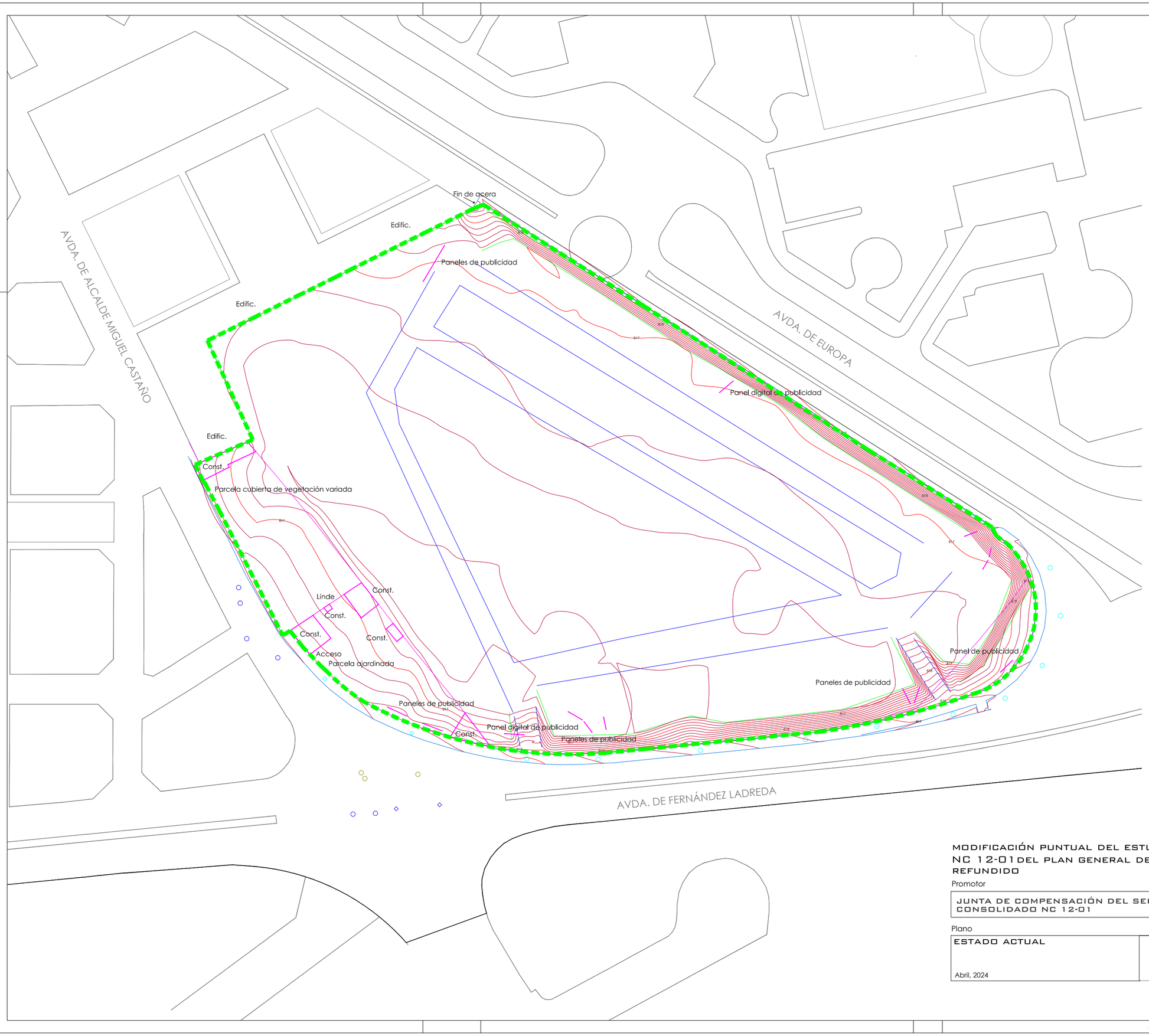
escala 1:5.000

PI-02

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC38CQFFCC901B6862030DAE4F589AE03F9
62B7919527TD3C65FC7610C9B387A2E7F7340A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



SECTOR

ARQUETA DE PLUVIALES
POZO DE PLUVIALES
POZO DE SANEAMIENTO
ARQUETA DE SANEAMIENTO
POZO DE ABASTECIMIENTO
CABEZA/PIE DE TALUD
LÍMITE DE CALZADA
BORDE DE AGLOMERADO
EDIFICACIÓN/MURO
ACERA/BORDILLO

Las dimensiones y situación de las construcciones y paneles de anuncios son aproximadas. En el proyecto de actuación se determinarán exactamente.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

ESTADO ACTUAL

Abril, 2024

escala 1:1.000

PI-03

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC380C0FFCC901B6060203ODAE4FB59AE03F9
62B7919527TD3C62SFCFB7D3D9387A2FTF3A0A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

SECTOR

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL: 0,20 m

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

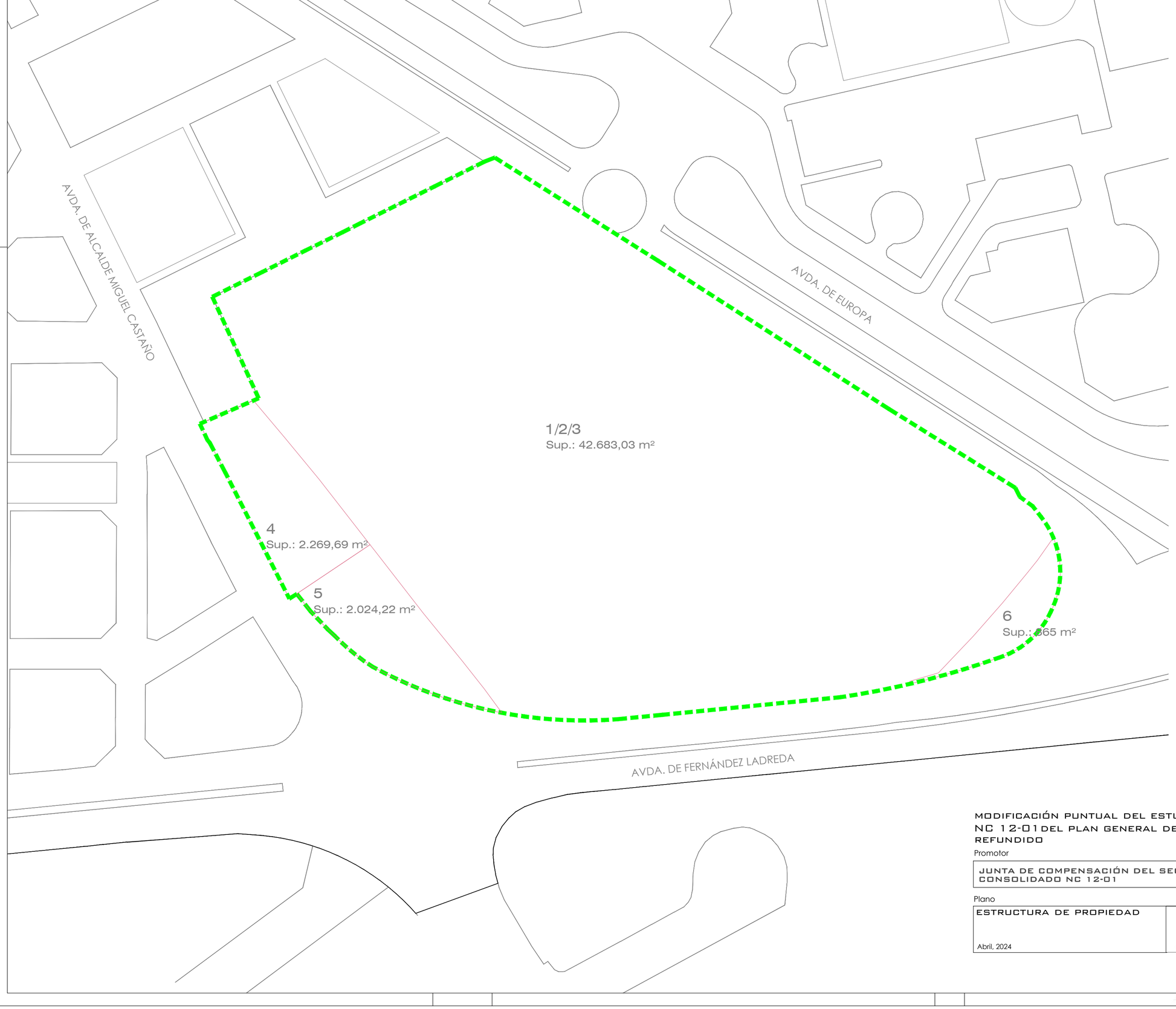
Plano

TOPOGRAFÍA		PI-04
Abril, 2024	escala 1:1.000	

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9
62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



SECTOR

Los propietarios correspondientes a cada finca figuran en el apartado 1.1.6 de la Memoria Informativa.

La delimitación y superficie de las fincas se han obtenido del levantamiento topográfico efectuado.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Abril, 2024

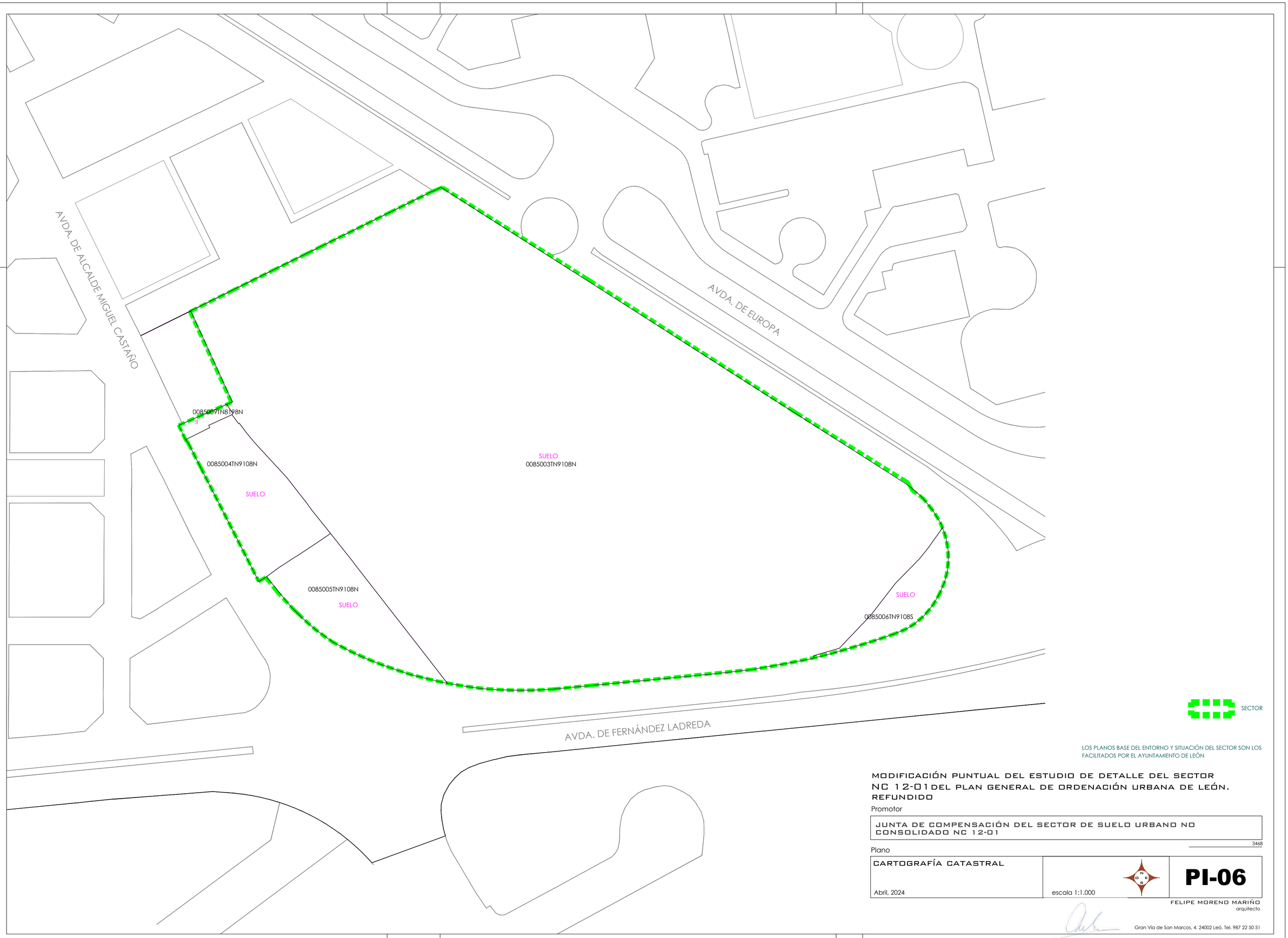
escala 1:1.000

PI-05

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC38CQFFCC901B6060203ODAE4F5B9AE03F9
62B7919527D3C25FC7B1C3D3B387A2E7F7A4A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

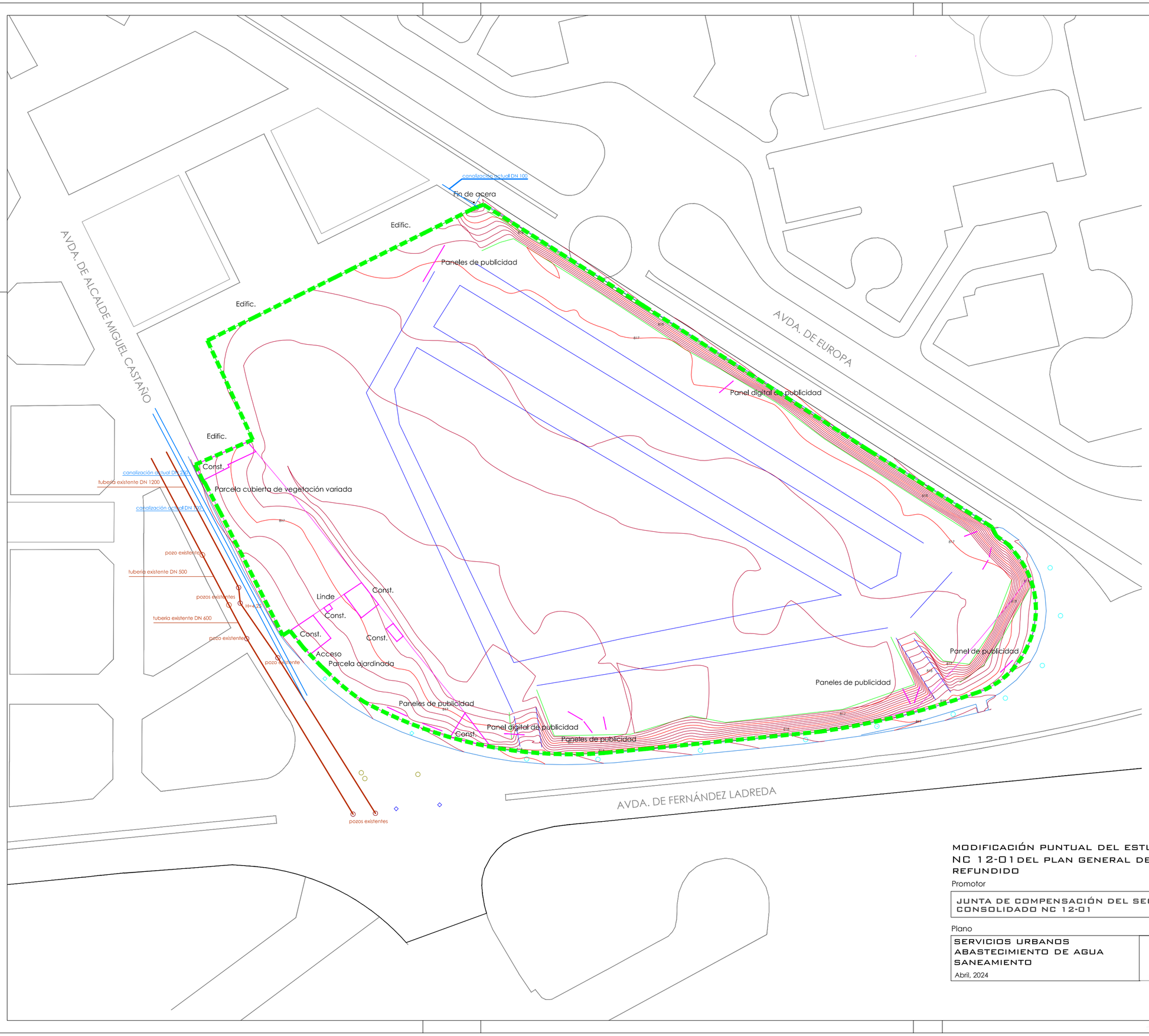
Plano

CARTOGRAFÍA CATASTRAL		PI-06
Abril, 2024	escala 1:1.000	

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9
62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF948A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



SECTOR

ABASTECIMIENTO DE AGUA

SANEAMIENTO

ÚNICAMENTE SE REPRESENTAN LAS REDES A LAS QUE ES POSIBLE LA CONEXIÓN (VÉASE APARTADO 1.2.2 DE LA MEMORIA INFORMATIVA)

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
ABASTECIMIENTO DE AGUA
SANEAMIENTO

Abril, 2024

escala 1:1.000

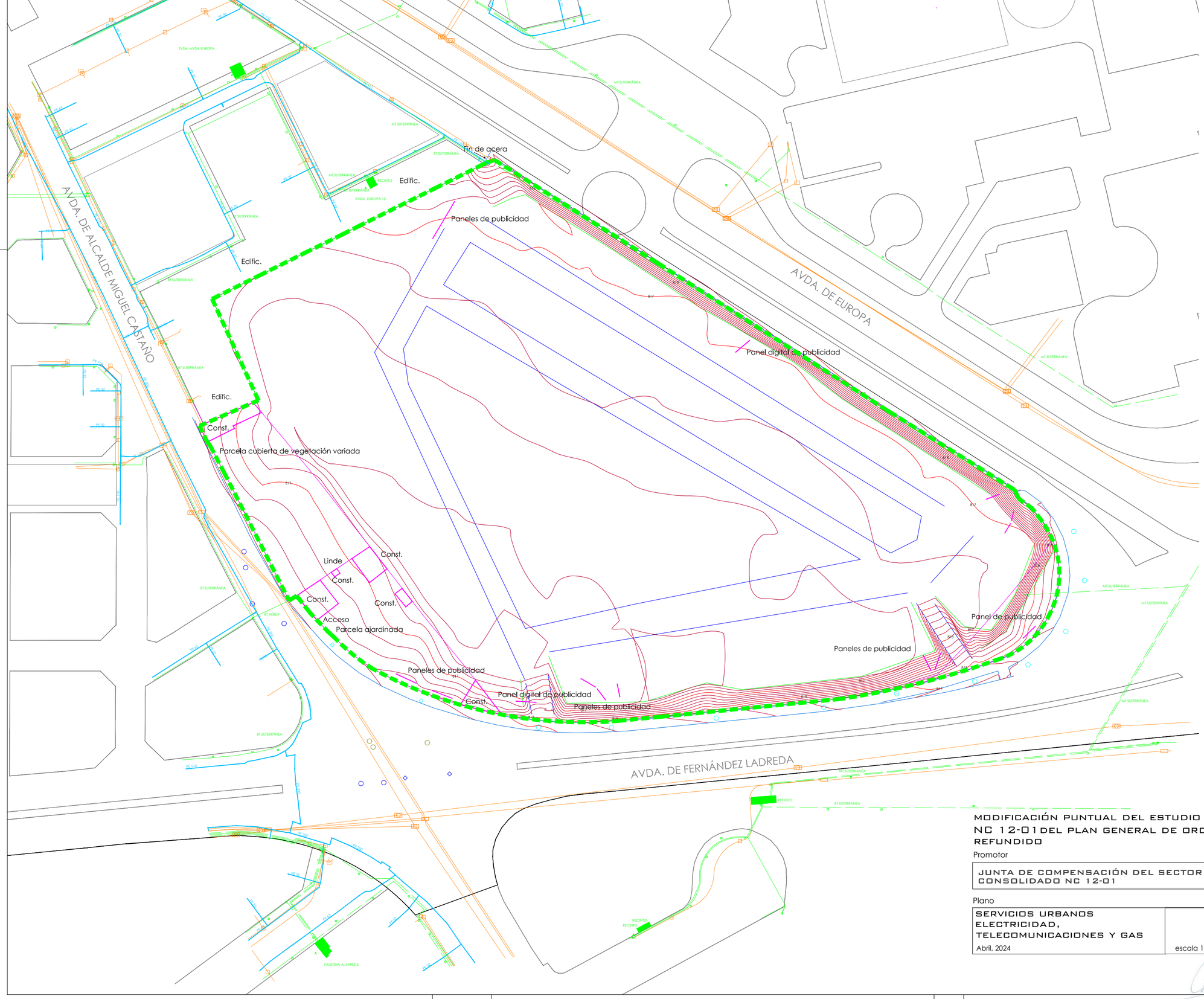
PI-07

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE: Elena Ferrera Calzada, Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC380C0FFCC901B6060203ODAE4FB59AE03F9, 62B7919527TD3C62SFCFB1D3D9387A2FTF3A0A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



SECTOR

ELECTRICIDAD

GAS

TELECOMUNICACIONES
(DIVERSOS SUMINISTRADORES)

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
ELECTRICIDAD,
TELECOMUNICACIONES Y GAS

Abril, 2024

escala 1:1.000

PI-08

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC380C0FFCC901B6060203ODAE4F5B9AE03F9 62B7919527ID3D825FCF61D3D9387A2E7F7A4A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaén Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

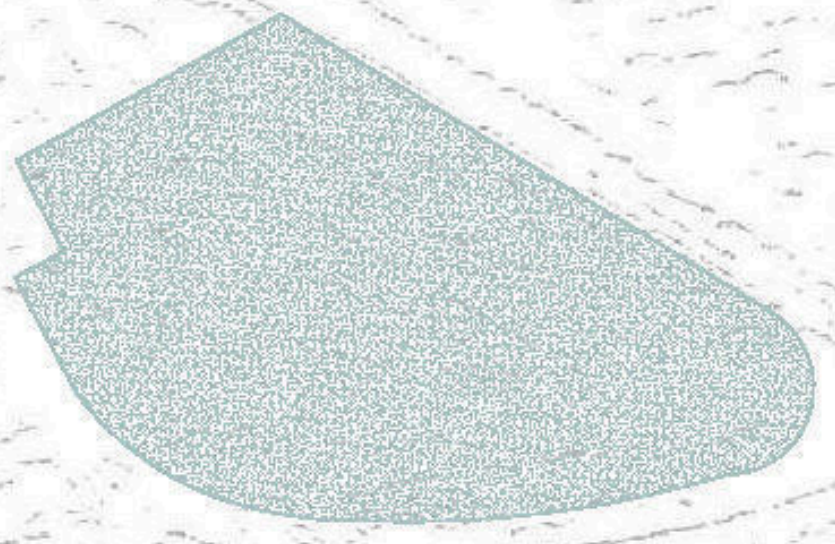
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Diez Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Promotor:

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Índice

T. I. PRINCIPIOS GENERALES 2

1.1. PROMOTORES 3

1.2. OBJETO 3

1.3. BASE LEGAL 3

1.4. DOCUMENTACIÓN 4

T. II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 8

T. III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 10

3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 11

3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 12

3.2.1. CONDICIONANTES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN 12

3.2.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN 15

T. IV. ORDENACIÓN GENERAL 19

T. V. ORDENACIÓN DETALLADA 31

5.1. ASPECTOS GENERALES 32

5.2. ASPECTOS SINGULARES 33

5.2.1. CAMINO DE SANTIAGO 33

5.2.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO EN LA ZONA NORTE 34

5.2.3. USO COMERCIAL 36

5.2.4. ACCESIBILIDAD 37

5.2.5. MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 38

5.2.6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE LEÓN 39

5.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 40

5.3.1. DETERMINACIONES GENERALES 40

5.3.2. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA 43

5.3.3. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA 50

5.3.4. EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA 56

5.3.5. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 60

5.3.6. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 63

5.3.7. SERVICIOS URBANOS 65

5.3.8. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS 66

5.3.9. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 69

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.4. DISEÑO DE LOS SERVICIOS URBANOS 70
5.4.1. ANTECEDENTES 70
5.4.2. CICLO DEL AGUA 72
5.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO 77
5.4.4. TELECOMUNICACIONES 81
5.4.5. GAS NATURAL 88
5.4.6. RESIDUOS URBANOS 89
5.5. EQUIDISTRIBUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA 89
5.5.1. APROVECHAMIENTO MEDIO 89
5.5.2. CRITERIOS GENERALES PARA LA GESTIÓN 92
5.5.3. USOS FUERA DE ORDENACIÓN 92
5.5.4. ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO 93
5.6. RESUMEN EJECUTIVO 93
5.7. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS 95
CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN 97

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. I. PRINCIPIOS GENERALES

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

1.1. Promotores

PROMOTOR	C.I.F.	DOMICILIO
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01"	V16886467	Avenida del Padre Isla, nº 11-1º C, izq. 24002 León

1.2. Objeto

El objeto del presente documento es la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, ya que no se encuentra establecida por éste.

1.3. Base legal

Los terrenos objeto de este documento se encuentran situados en el término municipal de León, cuyo Plan General clasifica los terrenos objeto de ordenación como suelo urbano no consolidado.

El artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo RUCyL) especifica:

> "Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:
> ...
> c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada".

Asimismo, el artículo 17.2 de la Normativa Urbanística del Plan General señala:

> "Deberán formularse Estudios de Detalle, en los sectores de suelo urbano no consolidado con el objeto de establecer o completar la ordenación detallada cuando no estuviese completamente establecida desde el Plan General.
> ...
> El ámbito de los Estudios de Detalle será el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General".

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Por otro lado, el artículo 149 del RUCyL señala:

> "Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso".

De acuerdo con lo expuesto, **el propietario indicado anteriormente promueve** el presente Estudio de Detalle.

1.4. Documentación

La documentación del Estudio de Detalle se determina, fundamentalmente, en el artículo 136 del RUCyL, que establece lo siguiente:

> "1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:
> a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
> ...
> 2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
> a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
> 1.º Situación.
> 2.º Topografía.
> 3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
> 4.º Estructura de la propiedad.
> 5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
> 6.º Otros usos del suelo existentes.
> 7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
> 8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
> 9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
> 10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1.ª Calificación urbanística.

2.ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3.ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.

4.ª Servicios urbanos.

5.ª Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En relación con lo regulado en el mismo, han de destacarse los siguientes aspectos:

a) De acuerdo con lo especificado en el apartado 2, letra a), del citado artículo, el Estudio de Detalle debe contener unos documentos de información que sirvan de soporte a las determinaciones, entre los que figuran los instrumentos de planeamiento urbanístico y la normativa sectorial aplicables, lo que se incluye en la Memoria Informativa. Ha de señalarse que los documentos de información no tienen carácter normativo.
b) En la Memoria Vinculante se reproducen determinadas normas de carácter general, tanto para justificar las determinaciones que se establecen, como para que sea tenida en cuenta en el desarrollo del Estudio de Detalle o en posibles modificaciones de éste, dado el carácter vinculante de este documento, evitando, de este modo, las consultas a los textos originales, no considerando procedente, por razones de concisión, su introducción en la Normativa Urbanística.
c) La Normativa Urbanística se redacta de modo conciso, figurando en la Memoria Vinculante las aclaraciones precisas para su adecuada interpretación.
d) En cumplimiento de lo establecido en la letra d) del apartado 2 del citado artículo 136, se incluye un informe de sostenibilidad económica, redactado por técnico especializado, que figura como anexo al Estudio Económico.

La documentación del Estudio de Detalle sigue las directrices de la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción técnica

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), teniendo en cuenta, por otro lado, las condiciones, metodología y tratamiento informático del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El artículo 20 de la Normativa Urbanística del Plan General especifica:

> "...
> 2 - En todo caso, la documentación escrita y grafica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.
> ...
> 4 - Igualmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento".

La documentación presenta un grado de detalle, al menos, igual al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada y se presenta en formato informático.

Específicamente, en lo que se refiere a la documentación gráfica, el artículo 150 del RUCyL señala:

> "La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León".

A este respecto ha de indicarse que se ha elaborado en formato digital en base a la cartografía facilitada por el Ayuntamiento, habiéndose efectuado, asimismo, un levantamiento topográfico.

El artículo 12 de la Normativa Urbanística del Plan General señala:

> "...
> Los Sistemas Generales ... figuran marcados en los planos con las siglas SG seguidas en algunos casos de un código alfabético que representa el servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna.
> ...
> Los Sistemas Locales ... figuran marcados en los planos con la sigla D seguida de un código alfabético que representa el carácter y servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna".

Siguiendo estos criterios, los sistemas generales se han identificado con las siglas SG y los sistemas locales con la sigla D, seguidas de un código alfabético que, generalmente, indica la calificación urbanística. En el resto de las zonas las dos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

primeras letras indican el uso (RP, residencial plurifamiliar; EQ, equipamiento) y la última la tipología (A, edificación abierta; C, manzana cerrada).

En el Estudio de Detalle se utilizarán las siguientes siglas identificativas basadas en lo especificado en la norma técnica ITPLAN:

MI	Memoria Informativa
PI	Planos de Información
MV	Memoria vinculante
NU	Normativa Urbanística
PO	Planos de Ordenación
EE	Estudio Económico

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

El Plan General de Ordenación Urbana de León clasifica los terrenos del sector como suelo urbano no consolidado, previendo su desarrollo mediante la redacción de un Estudio de Detalle, según se ha especificado anteriormente. Su redacción no tiene carácter potestativo, sino que viene impuesta por la propia clasificación de los terrenos, siendo obligatorio su desarrollo en un plazo determinado, establecido en ocho años. Dado el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, la conveniencia y oportunidad de redacción del Estudio de Detalle resulta evidente, que, en este caso, adopta el carácter de obligatoriedad.

El planeamiento general prevé la implementación de un sistema general de espacios libres dentro del sector. La obtención de los terrenos correspondientes será consecuencia del desarrollo del Estudio de Detalle, lo que justifica asimismo la conveniencia de la redacción de éste.

La Modificación del Plan General aprobada por orden FOM/119/2011 establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión deberán efectuar una reserva mínima para viviendas con protección pública de, al menos, el 50% de la edificabilidad residencial, lo que es aplicable a este sector. Por otra parte, permite un incremento lineal de la densidad de uso entre el 0% y el 25% si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas de protección pública un exceso con respecto al mínimo contemplado por el Plan General igualmente entre el 0% y el 25%. Dado que en este caso se va hacer uso de esta posibilidad mediante un incremento de la edificabilidad de un 25%, obtendríamos un 75% de la edificabilidad residencial destinado a viviendas de protección pública, lo que avala, asimismo, la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

3.1. Objetivos de la ordenación

Los objetivos fundamentales son los siguientes:

1. En cumplimiento del Plan General, obtener el sistema general de espacios libres previsto en éste.
2. Asimismo, en cumplimiento del Plan General, establecer la red viaria de conexión de la Avenida de Europa con la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, que supone, por otra parte, la conexión del denominado Polígono X, una vez ejecutada, en principio, por el Ayuntamiento, la glorieta prevista en la citada Avenida de Europa, con la zona situada al oeste del sector.
3. De acuerdo con lo señalado en la Modificación del Plan General aprobada por orden FOM/119/2011, prever un 75% de edificabilidad para viviendas de protección pública.
4. Crear una amplia zona destinada equipamientos privados.
5. Integrar el nuevo desarrollo con las edificaciones situadas al norte del sector, exteriores al mismo, a cuyo efecto:
    a) Se cerrará la manzana, ocultando las traseras y muros laterales de las construcciones existentes.
    b) Se mantendrán las alineaciones en la Avenida de Europa y en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, ajustándose, por otro lado, a las condiciones que se derivan del hecho de constituir dicha avenida parte del Camino de Santiago.
    c) En los frentes a ambas avenidas se ajustarán las edificaciones con las exteriores al sector en cuanto a número de plantas.
    d) En la zona norte del sector se seguirán los criterios que el Plan General establece para ordenación según alineación a vial, en concordancia con la estructura urbanística del área exterior al mismo en esta parte norte.
6. Dotar de una estructura urbanística adecuada a su función a las zonas de equipamiento a las que nos hemos referido anteriormente.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

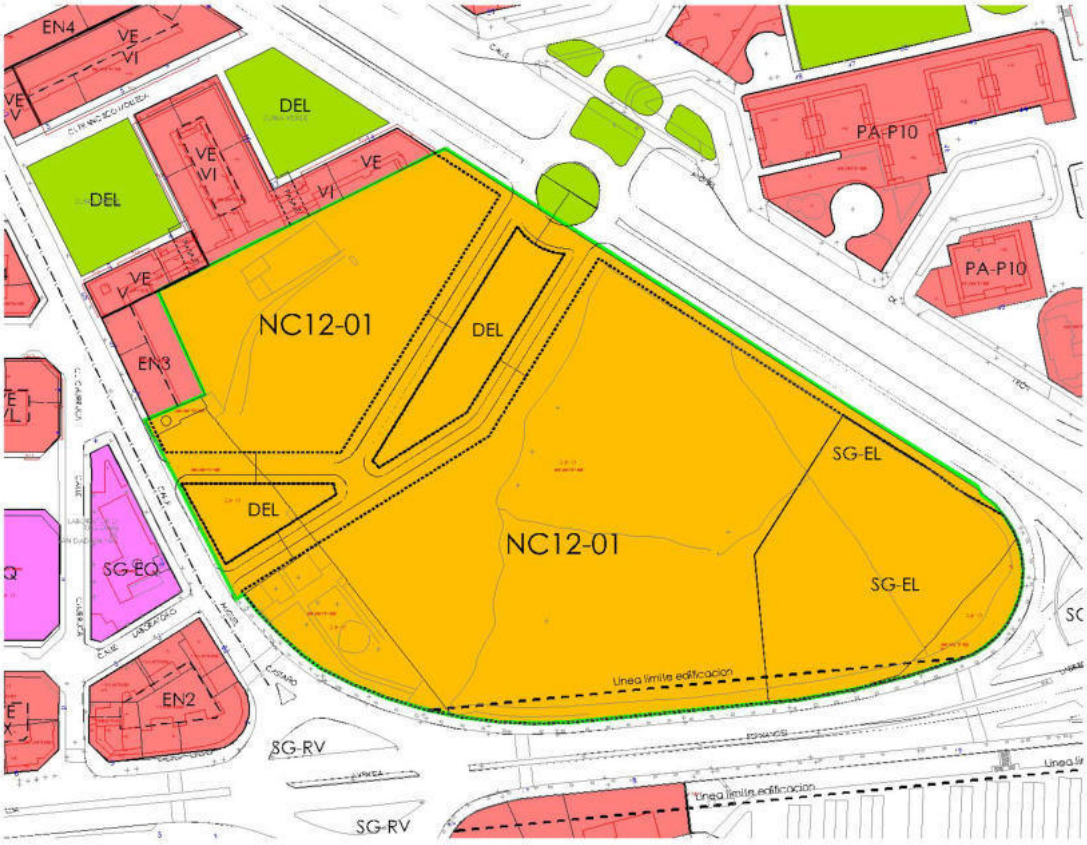
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

3.2. Propuestas de ordenación

3.2.1. CONDICIONANTES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN

Planeamiento general

El Plan General vigente prevé dentro del sector un sistema general de espacios libres con una ubicación impuesta y una superficie de 7.647, 81 m², lo que representa casi un 16% de su superficie total. Por otro lado, establece una red viaria y un sistema local de espacios libres, imponiendo asimismo su situación, tal como puede observarse en el plano que figuran a continuación.



Para más detalles en relación con el planeamiento general aplicable al sector, véase el Capítulo 2 del Título 2 de la Memoria informativa.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Esta ordenación representa un fuerte condicionante para el desarrollo del sector, especialmente el trazado establecido para la red viaria y la situación del sistema local de espacios libres. En primer lugar, supone su división en dos áreas, lo que puede permitir su distinto tratamiento. Por otro lado, los espacios libres situados entre las vías dan origen a una fragmentación de estos, que en todo caso tendrán que organizarse, al menos, en tres zonas diferenciadas.

Se mantiene la delimitación del sector tal como figura en el Plan General, sin ningún tipo de ajuste, con objeto de no dar lugar a alteraciones que puedan implicar una modificación de éste, resultando, por tanto, una superficie del mismo de 47.841,94 m².

Medio físico

El medio físico del propio sector apenas condiciona la ordenación. Topográficamente presenta pocas diferencias de cotas en su perímetro. En el interior se ha efectuado una excavación que afecta a casi la totalidad de una de las fincas que componen el sector y que supone algo más del 80% de su superficie, Por tanto, los rellenos que pueda ser necesario efectuar, especialmente en el caso de los sistemas locales de red viaria y de espacios libres públicos, son prácticamente los mismos, con independencia de la situación de estos sistemas. Por otro lado, las dotaciones urbanísticas vienen en su mayor parte condicionadas en cuanto a su emplazamiento por el Plan General.

La escasa vegetación existente carece de especial interés de modo que pueda condicionar la ordenación. Tampoco los caminos que aparecen en los terrenos pueden tomarse en consideración, pues presentan un carácter provisional, su pavimentación es muy ligera y su trazado discrepa con las previsiones del Plan General.

El entorno del sector puede ofrecer una mayor influencia en el planeamiento, en cuanto a la conveniencia de integrar la actuación en el mismo, especialmente en la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, a lo que se ha hecho ya mención en el apartado relativo a objetivos de la ordenación.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Condiciones ambientales y calidad de vida

El cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial garantiza unas condiciones adecuadas, tanto desde el punto de vista ambiental, como en cuanto a calidad de vida. No obstante, procede efectuar las siguientes observaciones:

1) Los espacios libres ajardinados que se creen, no previstos en el Plan General, es conveniente que se agrupen en una única superficie con objeto de evitar una mayor dispersión de la que se origina como consecuencia de la situación impuesta por el citado Plan General para parte de estos espacios, que los sitúa entre dos vías.
2) Es recomendable que los nuevos espacios libres que se proyecten se sitúen en el área en la que se produzca una mayor concentración de edificación residencial, evitando, en lo posible, el cruce de vías principales de circulación por los ocupantes de las viviendas correspondientes.
3) Se procurará que las viviendas que se prevean dispongan de una buena orientación, preferiblemente con un frente al sur y, en lo que resulte posible, protegidas de los vientos predominantes del oeste.
4) Con independencia del cumplimiento de la normativa vigente, se pondrá especial interés en asegurar las condiciones idóneas de accesibilidad, así como una adecuada protección contra ruidos.
5) El planeamiento preverá los sistemas adecuados que permitan el acceso a todo tipo de sistemas de telecomunicación.

El Camino de Santiago

Otro condicionante fundamental es el hecho de que el Camino de Santiago discurra a lo largo de la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, con las características y condiciones que se indican en el apartado 2.3.1 de la Memoria Informativa. A este respecto, han de adoptarse una serie de medidas en cuanto a la situación y altura de las edificaciones con frente a dicha avenida, lo que se analizará en otro apartado de esta Memoria.

Infraestructuras

De los datos que figuran en la información urbanística puede deducirse que no existe ningún problema para dotar al sector de todos los servicios urbanos e infraestructuras necesarios, lo que se corroborará en el estudio de los mismos que se efectúa más

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

adelante. El abastecimiento de agua y el alcantarillado pueden conectarse a las redes que discurren por la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, con independencia de que la red de abastecimiento de agua se conecte, asimismo, con un conducto situado en la Avenida de Europa, con objeto de cerrar la red. Tampoco existe ningún condicionante que impida la dotación del servicio de energía eléctrica, si bien será necesaria la instalación de unos centros de transformación. Los servicios de telecomunicación pueden conectarse a redes existentes en la Avenida de Europa y en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. Existen, asimismo, canalizaciones de gas en estas avenidas. Como resumen, podemos indicar que se estima que no existe ningún condicionante especial en lo que se refiere a infraestructuras del sector.

3.2.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Determinados los objetivos y condicionantes de la ordenación, la estructura urbanística general queda en gran medida establecida. En principio, de acuerdo con las previsiones del Plan General, ha de implementarse una zona de uso residencial plurifamiliar, que es el uso predominante, es decir, que más del 50% de la edificabilidad del sector ha de destinarse a este uso. Por otro lado, según se ha indicado en los objetivos de ordenación, ha de preverse una amplia zona de equipamiento privado. Con independencia de las dotaciones urbanísticas necesarias, podemos, pues, considerar dos grandes usos generales: residencial y equipamiento privado.

La red viaria prevista en el Plan General divide el sector en dos áreas, norte y sur. La implantación de las zonas de equipamiento en la zona norte no se considera una solución adecuada, ya que este tipo de instalaciones suele requerir espacios libres de aparcamiento y edificación preferiblemente abierta, lo que dificulta su integración con las construcciones colindantes en suelo urbano, ordenadas en edificación cerrada y con alineación a vial, según la definición al respecto del Plan General. Esto conduce a implantar gran parte de la edificación residencial en esta parte norte del sector, ya que es la que más se adecúa a este fin.

Los espacios libres que han de complementar el sistema local de espacios libres previsto en el Plan General, de conformidad con las condiciones anteriormente señaladas, se deberían situar en este área norte, lindando con la zona residencial a la que hemos aludido. Otra posible ubicación conduciría a unas peores condiciones de

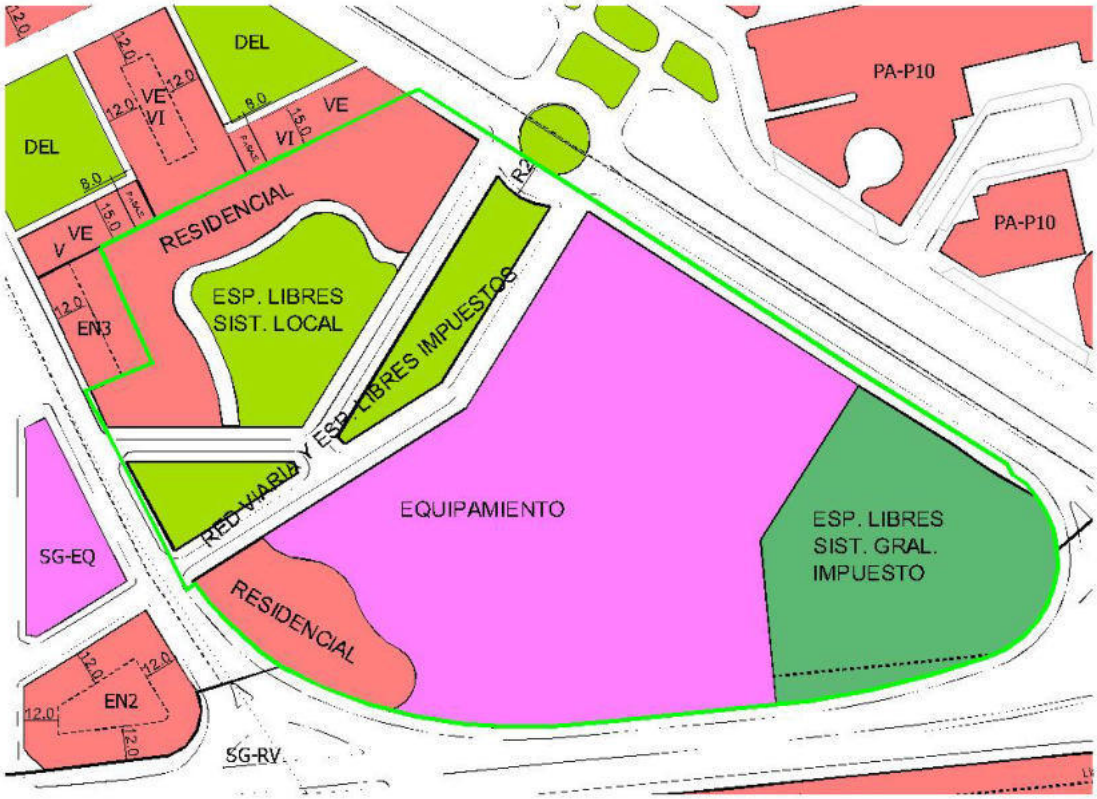
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

accesibilidad a los mismos desde los espacios donde se concentra la mayor parte de la población.

Al sur del viario al que venimos haciendo referencia, pueden situarse los equipamientos, tanto privados como públicos, así como la parte de edificación residencial que no pueda ubicarse en la zona norte por falta de capacidad de la misma.

Con estos criterios resulta un primer esquema de ordenación que se representa a continuación.



A partir de este esquema se establecen las siguientes consideraciones complementarias:

a) Se prevé que la edificación residencial al norte de la red viaria complete la manzana iniciada en el exterior del sector, adoptando una tipología de manzana cerrada, predominante en esta zona, que se considera la alternativa más adecuada. La disposición de la edificación viene determinada por su

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

correcto soleamiento, de acuerdo con los objetivos y condicionantes expuestos anteriormente.

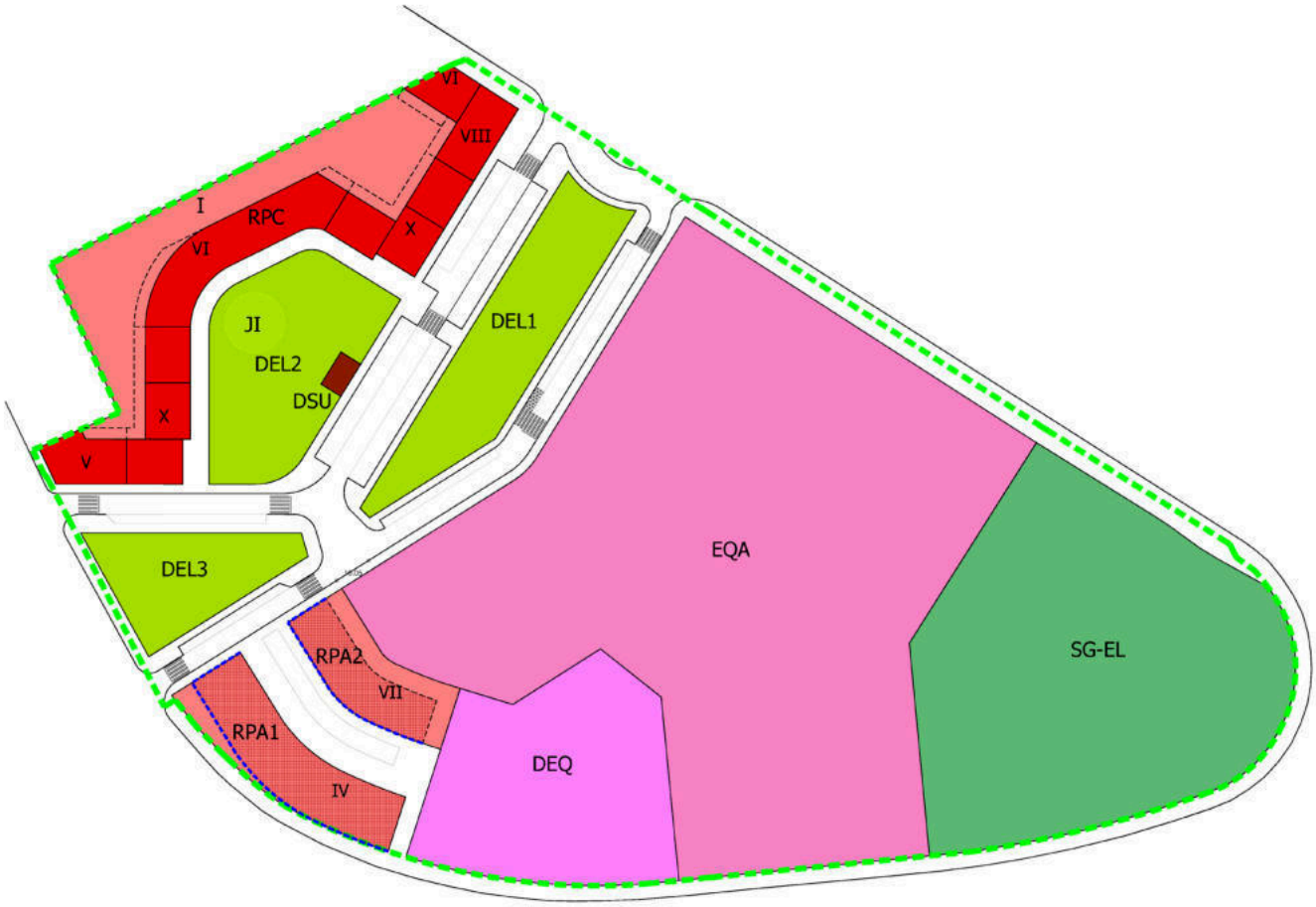
b) El espacio libre situado en esta zona norte tiene la superficie necesaria para que complemente la correspondiente a los espacios libres impuestos por el Plan General, de modo que se obtenga la superficie mínima exigida legalmente.

c) La zona al sur de la red viaria se ordena mediante dos áreas de edificación residencial, una de ellas lindante con la Avenida de Alcalde Miguel Castaño y otra paralela a ésta, destinándose el resto de la zona a equipamientos privados y públicos y al sistema general de espacios libres requerido por el Plan General.

Con estos criterios se formula la propuesta de ordenación que se resume de manera simplificada en el **esquema que se incluye en la página siguiente** y que concreta el establecido anteriormente. Dado su carácter, **en la zona norte** se han representado las franjas de edificación residencial con un fondo de 12 m, con el que se han efectuado los cálculos de edificabilidad y el más probable cuando se edifiquen las parcelas, si bien en la zona norte se permite un fondo ligeramente superior para una mayor flexibilidad en el proyecto y ejecución de la construcción. La zona sur se ordenará como edificación abierta, situando la edificación residencial en la zona próxima a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, con determinadas alineaciones impuestas, y destinando el resto de esta zona a equipamientos públicos y privados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente



NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. IV. ORDENACIÓN GENERAL

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

A partir de la propuesta de ordenación formulada, se establece la estructura definitiva que figura en los planos de ordenación y que, en líneas generales se describe a continuación. Esta descripción se completa en el Título siguiente.

Tal como se ha indicado anteriormente, las vías que conectan la Avenida de Europa con la Avenida de Alcalde Miguel Castaño vienen impuestas por el Plan General, así como los espacios libres situados entre estas vías y el sistema general de espacios libres, según se especifica en los planos L13 y L14 del mismo (véase MI, apartado 2.2.1).

Al norte del sistema viario indicado, se ha situado la zona "Residencial plurifamiliar en manzana cerrada", completando el inicio de manzana existente exteriormente al sector, al norte del mismo. En esta zona se emplaza, asimismo, un área que completa el sistema local de espacios libres, rodeada de una vía peatonal, **en la que se delimita una parcela destinada a servicios urbanos.**

Al sur del sistema viario, se ubica una amplia superficie destinada a equipamiento privado, que probablemente sea, predominantemente, de uso comercial, así como el Sistema Local de Equipamiento Público, el Sistema General de Espacios Libres Públicos, impuesto por el Plan General, y una zona residencial, según puede observarse en los planos de ordenación. Esta última zona está integrada por dos áreas, habiéndose tenido en cuenta en la más próxima a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño el hecho de que esta vía es parte del Camino de Santiago, aspecto que se comentará pormenorizadamente más adelante. Las dos áreas se encuentran separadas por un espacio de **circulación mixta de peatones y vehículos**. La zona residencial aludida se considera como de tipología abierta o aislada, aún cuando las edificaciones hayan de situarse con alineaciones impuestas en algunos frentes.

Los aparcamientos públicos se han situado, fundamentalmente, a lo largo de la red viaria en los emplazamientos que, con carácter aproximado, figuran en los planos y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 104 del RUCyL.

El sistema local de servicios urbanos se trata en un apartado específico sobre el particular.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

De acuerdo con la propuesta establecida, resulta la estructura urbanística que se detalla en los planos de ordenación, indicando a continuación los datos generales correspondientes.

CONCEPTO	DATO
Superficie del sector (m²)	47.841,94
Superficie del sistema general de espacios libres (m²)	7.647,81
Superficie del sector sin sistemas generales (m²)	40.194,13
Índice de edificabilidad (m²/m²)	0,70
Edificabilidad total (m²)	33.489,36
Edificabilidad sin sistemas generales (m²/ha)	8.331,90
Edificabilidad residencial total (m²)	26.895,25
Edificabilidad residencial en viv. prot. pública (m²)	20.171,44
Edificabilidad en otros usos (m²)	6.594,11
Uso predominante	Resid. plurifamiliar
Densidad (viviendas/ha)	52,5
Nº total de viviendas	251
Densidad sin sistemas generales (viviendas/ha)	62,45
Sistemas locales impuestos	Según PGOU
Superficie del sistema local de equipamientos (m²)	3.348,94
Superficie del sistema local de espacios libres (m²)	**5.077,77**
Plazas totales de aparcamiento	335
Plazas de aparcamiento públicas	168
Aprovechamiento medio	0,7
Tipología en manzana cerrada (m²)	**21.007,26**
Tipología en edificación abierta (m²)	**12.482,10**
Índice de variedad tipológica (%)	**37,27**
Índice de variedad de uso (%)	19,69
Índice de integración social (%)	75

Superficie del sector (m²)

La superficie del sector (47.841,94 m²) y su delimitación son exactamente coincidentes con las que figuran en la ficha y planos L13 y L14 del Plan General que regulan el mismo (véase MI, apartado 2.2.1), por lo que no se ven afectados los sistemas generales colindantes, es decir, no se ha hecho uso de lo señalado en el artículo 15 de la Normativa Urbanística del citado Plan que, por un lado, señala que en el caso de que sea necesario modificar los limites de algún sector la misma deberá tramitarse como modificación del Plan General, y por otro lado, indica:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

"Los instrumentos de desarrollo podrán ajustar motivadamente los límites de los sectores y Unidades de Actuación delimitados, sin que ello implique una modificación de planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 6 del capítulo primero, siempre y cuando tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un 5% (cinco por ciento), en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/2.000 de este Plan General".

Superficie del sistema general de espacios libres (m²)

El sistema general de espacios libres tiene la misma superficie y emplazamiento que los previstos en el Plan General, según los citados planos y ficha, es decir, se ha mantenido con la superficie de 7.647,81 m² que figura en la ficha del sector del Plan General.

Superficie del sector sin sistemas generales (m²)

Es de 47.841,94 - 7.647,81 = 40.194,13 m²

La determinación de esta superficie tiene interés a efectos de comprobar lo establecido en el artículo 86 bis del RUCyL:

"1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:
a) En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.
...
3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:
a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.
b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.
..."

Índice de edificabilidad (m²/m²)

Se mantiene el mismo previsto en el Plan General (véase MI, apartado 2.2.1, ficha del sector), es decir, 0,7 m²/m²

Edificabilidad total (m²)

0,7 x 47.841,94 = 33.489,36 m²

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Edificabilidad sin sistemas generales (m²/ha)

33.489,36 / 40.194,13 = 0,83319 m²/m² = 8.331,90 m²/ha

Esta edificabilidad cumple lo señalado en el artículo 86 bis del RUCyL.

Edificabilidad residencial (m²)

La edificabilidad residencial (26.895,25 m²) representa el 80,31% de la edificabilidad del sector.

Edificabilidad en otros usos (m²)

La edificabilidad prevista en otros usos (6.594,11 m²) se destinará a uso de equipamiento privado y servicios urbanos.

Uso predominante

El uso predominante es el Residencial Plurifamiliar, como se deduce de los datos indicados anteriormente, según se exige por el Plan General (véase MI, apartado 2.2.1, ficha del sector).

Densidad (viviendas/ha)
Nº total de viviendas
Edificabilidad residencial en viv. prot. pública (m²)

La densidad prevista en el Plan General es de 42 viv./ha, que puede aumentarse hasta un 25% según la nota que figura en el cuadro "Parámetros de ordenación del sector" de la ficha correspondiente a éste (véase MI, apartado 2.2.1, ficha del sector). Esta nota ha sido modificada, así como la edificabilidad mínima que ha destinarse a viviendas de protección pública, por una Modificación del Plan General aprobada por Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. En esta se establece:

"Disposiciones comunes a los parámetros de ordenación contenidos en las diferentes fichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
...

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

3ª Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión deberán efectuar una reserva mínima para viviendas con protección pública de al menos el 50% de la edificabilidad residencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.b de la LUCyL, ..."

Por otro lado señala:

"La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 0% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, un exceso con respecto al mínimo contemplado por este Plan General igualmente entre el 0% y el el 25%, es decir, entre el 50% y el 75% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales".

A la vista de ello, se adopta el criterio de incrementar la densidad en un 25%, destinando un 75% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección pública, con lo que resulta:

42 x 1,25 = 52,5 viv./ha

47.841,94 / 10.000 x 52,5 = 251 viviendas

0,75 x 26.895,25 = 20.171,44 m² en viviendas de protección pública.

Densidad sin sistemas generales (viviendas/ha)

Determinada la densidad resultante y la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, datos ya señalados, resulta:

251 / 4,019413 = 62,45 viv./ha

Este valor cumple con lo establecido en el artículo 86 bis del RUCyL, ya reproducido anteriormente, ya que debe estar comprendido entre 30 y 70.

El número mínimo de viviendas será el legalmente establecido:

30 x 4,019413 = 121 viv.

Sistemas locales impuestos

En los planos L13 y L14 del Plan General figura un sistema local de red viaria y unos sistemas locales de espacios libres (véase MI, apartado 2.2.1, planos L13 y L14) que se mantienen en la situación prevista en los mismos, no haciendo uso

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

de posibles ajustes ante la problemática que pudiera surgir de la interpretación del artículo 9 de la Normativa Urbanística del Plan General, **si bien, se añade a una de las áreas una pequeña franja**:

> "En coherencia con lo expuesto en el capítulo 11 de la memoria vinculante de este Plan General, tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:
> ...
> E. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado:
> ...
> Los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas".

Superficie del al sistema local de equipamientos (m²)

La superficie del sistema local de equipamientos (3.348,94 m²) se ha ajustado a lo establecido en el artículo 106 del RUCyL:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:
> a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.
> ..."

En efecto,

10 x 33.489,36 /100 = 3.348,94 m²

Superficie del al sistema local de espacios libres (m²)

La superficie del sistema local de espacios libres **(5.077,77 m²) cumple con** lo establecido en el artículo 105 del RUCyL:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:
> a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles..."

En efecto,

15 x 33.489,36 /100 = 5.023,41 m²

Plazas totales de aparcamientos

Plazas de aparcamientos públicas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Se ha previsto un total de 335 plazas de aparcamiento, de las que 168 serán de uso público, cifras que se ajustan a lo establecido en el artículo 104 del RUCyL:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:
> a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público".
> ...

En efecto,

33.489,36 / 100 = 335 plazas

335 / 2 = 168 plazas

No obstante, habrá de tenerse en cuenta las reservas de aparcamiento establecidas en la normativa del Plan General en cada caso, cuyas exigencias pueden ser superiores, teniendo el carácter de valor mínimo el número de plazas anteriormente indicado.

Aprovechamiento medio

El artículo 101 del RUCyL establece:

> "...
> 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:
> ...
> c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107)".

Las cuestiones relativas al aprovechamiento medio se estudian pormenorizadamente en otro apartado de esta Memoria. Como consecuencia de lo expuesto en tal apartado, se señala en el cuadro anterior en valor de 0,7.

Ha de tenerse en cuenta que a los propietarios les corresponde el 90% del aprovechamiento, de acuerdo con lo señalado en el artículo 42 del RUCyL:

> "Artículo 42. Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.
>
> ...
> 1º. En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde a los propietarios:
> – En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.
> – En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.
> – En los demás sectores: el 90 por ciento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

..."

Tipología en manzana cerrada (m²)

Tipología en edificación abierta (m²)

La edificabilidad en manzana cerrada es de 21.007,26 m², y la correspondiente a edificación abierta es de 12.482,10 m².

Índice de variedad tipológica

El artículo 86 del RUCyL establece:

"...
3. Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también los siguientes parámetros de ordenación general:
...
b) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general".

El artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General señala:

"...
b) Índice de variedad tipológica.
El índice de variedad tipológica expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse, dentro de los límites establecidos reglamentariamente, a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.
Definida la tipología predominante y su intensidad, el resto de tipologías incluidas en la ordenación detallada del sector deberá cumplir el índice de variedad tipológica, que se fija, con carácter general, en el 20%, esto es, que la edificabilidad que representen suponga un porcentaje igual o superior al señalado. No se individualiza, por tanto, un Índice de variedad tipológica para cada ámbito.
El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de este parámetro.
..."

De acuerdo con los datos anteriores resulta:

12.482,10 / 33.489,36 x 100 = **37,27%** > 20%

Índice de variedad de uso

El artículo 86 del RUCyL establece:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

"...
2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:
...
d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.
..."

El artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General señala:

"...
2 - Índice de variedad de uso.

a) El Uso Predominante, para cada Sector, viene determinado por el Plan General, señalándose en la ficha de determinaciones correspondiente, y refiriéndose siempre a un uso pormenorizado de los incluidos en el uso Global definido para el sector de que se trate. Si el uso pormenorizado que se defina como predominante estuviera integrado, a su vez, según la clasificación anterior, por distintas categorías, puede figurar sin expresión de ninguna de ellas, en cuyo caso será susceptible de ser implantado en una o varias de ellas, dentro de los límites, en su conjunto, máximo y mínimo que se establecen en el epígrafe siguiente. Para el caso de que en las fichas de ordenación del sector el uso pormenorizado predominante se defina con indicación de una categoría concreta, esta será la que tenga el carácter de predominante.

b) A fin de obtener el índice de variedad de uso, dentro de los porcentajes determinados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la asignación a un sector, con el carácter de Predominante, de cualquiera de los Usos Pormenorizados que integran cada Uso Global, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente, exige su implantación dentro de los limites de edificabilidad mínimos y máximos siguientes:

- En suelo urbano no consolidado entre el 51% y el 90 %.
- En suelo urbanizable delimitado entre el 51 % y el 80 %.

c) El resto de la edificabilidad que, en su caso, no sea consumida por el uso predominante, deberá destinarse, salvo indicación distinta en la ficha del sector:

- Al menos un 10%, en suelo urbano no consolidado, y un 20% en suelo urbanizable delimitado, salvo indicación distinta en la ficha del sector, a otros usos pormenorizados incluidos en uno, o varios, de los usos globales distintos al del sector, que resulten compatibles en los términos establecidos en la tabla del último artículo de esta sección.

- En el caso de que el uso predominante no consuma el límite máximo de edificabilidad establecido, el resto de la edificabilidad, salvo indicación distinta en la ficha del sector, hasta el 90%, en suelo urbano no consolidado, y hasta el 80%, en suelo urbanizable delimitado, podrá destinarse a otros usos pormenorizados compatibles con el predominante cualquiera que sea el uso global en que se encuentren incluidos.

d) A estos efectos de la obtención del índice de variedad de uso, definido un uso global residencial para un ámbito, sea en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, no se entenderá, en ningún caso, que la edificación de viviendas con protección pública pueda incluirse para el computo del índice de variedad de usa con respecto a viviendas sin protección pública correspondientes a la misma tipología residencial.
..."

En el presente caso, el uso pormenorizado predominante es el de Vivienda Plurifamiliar, dentro del uso global Residencial, siendo la edificabilidad que le

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

corresponde de 26.895,25 m², que representa un 80,31% de la edificabilidad total:

26.895,25 / 33.489,36 x 100 = 80,31%

Este valor cumple con el apartado 2.b) del artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Por otro lado, la zona que hemos denominado EQA (Equipamiento privado en edificación abierta) tiene como uso pormenorizado el de equipamiento (artículo 65 de la Normativa Urbanística del Plan General), permitiéndose, asimismo, otros usos compatibles en base a lo establecido en la "Tabla de compatibilidad de usos en el sector" (art. 68 del Plan General), siendo su edificabilidad de 6.544 m². Por otro lado, el área de servicios urbanos, prevista para centros de transformación, tendrá carácter privado, por lo que se considera su edificabilidad, que es de 50,11 m². Por tanto, el índice de variedad de uso resulta:

(6.544 + 50,11) / 33.489,36 x 100 = 19,69%

Este valor cumple con lo establecido en el apartado 2.c) del artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Índice de integración social

El artículo 86 del RUCyL establece:

"...
2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:
...
e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.
..."

El artículo 87.1 señala:

"1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva."

Tal como hemos visto anteriormente en el apartado relativo a densidad, número de viviendas y edificabilidad residencial, se ha adoptado el criterio de

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

destinar un 75% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección pública, que es el índice de integración social y que se ajusta a lo establecido en el artículo 87 del RUCyL, así como a la Modificación del Plan General aprobada por Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, ya analizada en el citado apartado anterior.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

T. V. ORDENACIÓN DETALLADA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.1. Aspectos generales

Estudiadas las determinaciones de carácter general, que se han expuesto en el Título anterior, y justificadas las mismas en relación con la normativa aplicable en cada caso, procede complementar lo señalado con un estudio más específico.

Dado el nivel de detalle que presenta la Normativa Urbanística del Plan General, la correspondiente al Estudio de Detalle se ha reducido al máximo, regulando, en general, exclusivamente aspectos singulares propios del sector. Con independencia de ello, en diversos artículos de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle se hace referencia a otros de la correspondiente al Plan General. En especial, las condiciones generales relativas a usos, edificación y urbanización son las del citado Plan, con algunas determinaciones complementarias.

Ante la complejidad, en general, del planeamiento, el artículo 176.1 del RUCyL establece:

> "Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento".

En consecuencia, se han fijado unos criterios de interpretación en caso de discrepancias entre documentos, que se han concretado en el artículo 8 de la Normativa Urbanística. Ha de observarse que el orden de prevalencia que se determina difiere del que se establece con carácter subsidiario en el citado artículo del RUCyL, ya que se estima que la Normativa Urbanística y los planos de ordenación, estos últimos en cuanto que determinan con precisión las áreas en las que se aplica tal Normativa Urbanística, constituyen la documentación que realmente tiene carácter regulatorio, siendo la Memoria Vinculante un documento que aclara y justifica las determinaciones de los otros. En todo caso, se prevé que el Ayuntamiento de León, en base a los criterios establecidos en el artículo 8, teniendo en cuenta las circunstancias especiales que puedan concurrir en cada caso, determine la regulación aplicable.

Más adelante se incluye el estudio detallado de cada zona, analizando la regulación establecida en cada caso.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.2. Aspectos singulares

5.2.1. CAMINO DE SANTIAGO

Tal como se indica en la Memoria Informativa (apartado 2.3.1), el Camino de Santiago discurre a lo largo de la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, estableciéndose su delimitación por Decreto 324/1999 de la Junta de Castilla y León, que se complementa con unos planos que la definen en los itinerarios urbanos. De acuerdo con éstos, el ancho afectado en el frente del sector a dicha avenida es de 16 m a partir del eje de la misma. En el plano de Ordenanzas se representa la franja delimitada.

A efectos de mantener una estructura urbana conforme con el interés de protección del Camino de Santiago, se han adoptado los siguientes criterios:

a) A lo largo de la citada Avenida de Alcalde Miguel Castaño, en el límite norte del sector, se prevé que la construcción se adose a la edificación existente, manteniendo su misma alineación, con objeto de ocultar la "medianería vista" originada por dicha edificación.
b) La altura máxima en número de plantas en este punto se igualará a la correspondiente al edificio citado exterior al sector, es decir, se prevén cinco plantas.
c) En el frente a dicha avenida, en el que el Plan General prevé la implantación de una red viaria y unos espacios libres públicos, ha de mantenerse esta determinación.
d) Al sur de la indicada red viaria, se establece una zona residencial de ordenación abierta. En ella la edificación sobre rasante se situará fuera de la franja afectada por el Camino de Santiago, concretamente a 16,10 m del eje del mismo, manteniendo la altura de cinco plantas a la que se ha hecho referencia anteriormente. La edificación bajo rasante en el frente a la citada Avenida de Alcalde Miguel Castaño, según se establece en la Normativa Urbanística, habrá de ejecutarse de modo que el pavimento acabado de su techo no sobrepase las rasantes existentes, excepto con las pendientes necesarias para la evacuación de aguas. Por otro lado, si se autorizara un vallado con frente al Camino de Santiago por el órgano competente en relación con el mismo, éste establecerá las condiciones a las que habrá de ajustarse.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.2.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO EN LA ZONA NORTE

Procede estudiar, fundamentalmente, la conexión de la edificación del sector con la exterior al mismo en el área situada al norte de la red viaria establecida por el Plan General.

En primer lugar se prevé que la edificación residencial al norte de la red viaria complete la manzana iniciada en el exterior del sector, adoptando una tipología de manzana cerrada, predominante en la zona. De este modo se ocultan las "medianerías vistas" de los edificios colindantes.

Se establece un fondo edificable máximo de 15 m, excepto en la zona más próxima a las construcciones situadas al norte, exteriores al sector, en donde se limita a 12 m, lo que conduce a que, en esta zona, la distancia entre fachadas con huecos sea de unos 14 m, lo que mejora las condiciones ambientales de las edificaciones, tanto de las exteriores al sector, como de las emplazadas en este. En cuanto a las zonas previstas con fondo de 15 m, ha de indicarse que en los patios resultantes, incluyendo los correspondientes a las construcciones exteriores al sector, pueden inscribirse círculos de, al menos, 25 m de diámetro. Dada la configuración de estas zonas, es posible que en ellas, en el momento de llevar a cabo la edificación, se adopte un fondo del orden de los 12 m, con independencia de que, puntualmente se alcance un fondo mayor, sin sobrepasar los 15 m indicados, lo que no se permite ni siquiera con cuerpos volados, lo que mejora aún más las condiciones de iluminación y ventilación.

El número de plantas se iguala con el correspondiente a las edificaciones colindantes existentes en los extremos este y oeste. Asimismo, en la zona central de la franja de edificación, en la parte más próxima a las construcciones exteriores al sector, se iguala el número de plantas con las correspondientes a estas. Para completar la edificabilidad residencial, se proyectan dos torres, enmarcando el espacio libre previsto.

La altura se limita, asimismo, en metros, ya que la aplicación de la equivalencia entre plantas y altura en metros de acuerdo con las previsiones del Plan General (artículo 144 de la Normativa Urbanística) conduciría a alturas inadecuadas en relación con el entorno, especialmente con respecto a los edificios colindantes o próximos, tanto en

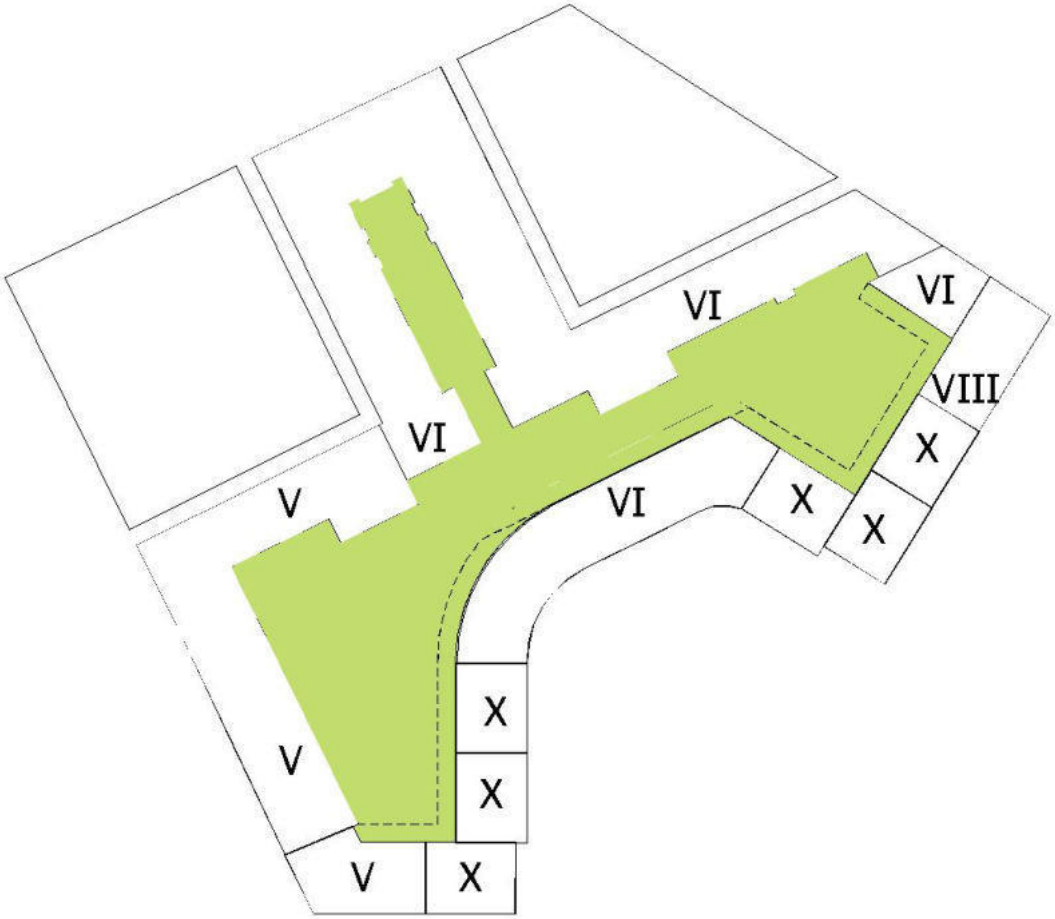
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

los frentes a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño y Avenida de Europa, como en la zona central del conjunto edificatorio.

A las fachadas al espacio interior de la manzana se les exige un tratamiento equivalente al correspondiente a las que dan frente a un espacio público, evitando el tratamiento habitual en patios interiores, lo que reporta un beneficio estético para todas las viviendas que abren huecos a este espacio.

A continuación se incluye un esquema indicativo de lo expuesto. La planta de las edificaciones exteriores se ha obtenido del Catastro. La trama que determina el patio se ha fijado hasta el fondo de 12 m al que se ha hecho referencia anteriormente, señalando la línea correspondiente al fondo de 15 m.



NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.2.3. USO COMERCIAL

Entre los usos permitidos en la zona de equipamiento privado figura el uso comercial, prohibiéndose expresamente los "equipamientos comerciales" a los que se refiere el artículo 101 de la Normativa Urbanística del Plan General, con las consideraciones que se efectúan a continuación.

En efecto, el artículo 101 de la Normativa Urbanística del Plan General, indica:

> "Tienen la consideración de equipamientos comerciales los establecimientos individuales y colectivos con una superficie de ventas al público superior a 2000 m², computables en los términos establecidos en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León, y por su remisión a la normativa que la desarrolla".

Por otro lado, el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, deroga la Ley 16/2002 a la que se hace referencia en el artículo 101 citado y define, en el artículo 15, los "grandes establecimientos comerciales", tanto individuales como colectivos, del siguiente modo:

> "1. Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados.
> ..."

El artículo 14.2 señala:

> "2. Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que han sido proyectados conjuntamente con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente".

La implantación de estos usos –"equipamientos comerciales", según el Plan General, o "grandes establecimientos comerciales", según el Decreto Legislativo citado- implicaría que el Estudio de Detalle no sería el instrumento de planeamiento correcto para el desarrollo del sector, sino un Plan Especial, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Por esta razón, no puede permitirse este uso en base al planeamiento que se redacta.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.2.4. ACCESIBILIDAD

En la Memoria Informativa se indica la legislación fundamental que afecta al Estudio de Detalle en materia de accesibilidad, centrándonos en este apartado en lo que se refiere a espacios públicos. En relación con la edificación, serán los correspondientes proyectos los que habrán de estudiar las normas aplicables en cada caso, teniendo en cuenta, tanto la legislación indicada, como otras de aplicación, tal como el Código Técnico de Edificación.

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 VIV/561/2010[1], de 1 de febrero, 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 áreas 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, alcorques, 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.

[1] **Disposición derogada y sustituida por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, manteniéndose los mismos capítulos a los que se hace referencia.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

- Capítulo IX, sobre plazas de aparcamiento, paradas y marquesinas de espera del transporte público, entradas y salidas de vehículos y carriles reservados a bicicletas.
- 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, siendo el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, el que la desarrolla, 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 regulan, 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 por cada 40 prevista o fracción, lo que se recoge en este Estudio de Detalle.

5.2.5. MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En el apartado 10 del Documento Ambiental Estratégico, redactado por Red Ambiente, Técnicos Consultores del Medio, S.L., se establecen una serie de medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos, que se resumen en tres puntos, que han de tenerse en cuenta en este Estudio de Detalle, que son los siguientes:

- ✓ "En el caso que de obras derivadas de esta actuación, los residuos de Construcción y Demolición se gestionarán de acuerdo con el cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Decreto 54/2008, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León.
- ✓ En el caso de ajardinamientos, será necesaria la utilización en las zonas verdes de especies autóctonas o de ajardinamiento acomodadas a la historia del municipio, evitando la inclusión de especies no presentes en el municipio y especial de las especies invasoras recogidas en el Catálogo Español de

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto) o normativa que la sustituya.

- ✓ En el caso de reformas o construcción de edificaciones, potenciar la certificación energética elevada que mejore los rendimientos del consumo de recursos, por medio de la arquitectura bioclimática, la utilización de materiales de construcción sostenibles, ecológicos y eficientes, siempre respetando el PGOU y el Código Técnico de Edificación, medidas todas ellas que contribuirán a minimizar los efectos negativos de las actuaciones urbanísticas sobre el cambio climático".

A tal efecto, en cuanto al primer punto, en la Normativa Urbanística, en el Título relativo a condiciones de urbanización, se establece la necesidad de que los proyectos de urbanización incluyan unas normas relativas a la protección del medio ambiente durante la ejecución de las obras, especialmente en lo relativo a la gestión de residuos. La gestión de residuos procedentes de las edificaciones queda regulada directamente por la normativa legal existente y habrá de ser tenida en cuenta en el momento en que se ejecuten.

En relación con el segundo punto, en la Sección de la Normativa Urbanística que regula los espacios libres públicos, se establece que 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.

El tercer punto no afecta directamente al Estudio de Detalle, existiendo normativa de carácter general en relación con lo señalado en el mismo.

Por otro lado, se establece en la Normativa Urbanística la obligación de introducir especies arbóreas en el tratamiento de los espacios libres públicos, dada su acción purificadora del aire, contribuyendo a una mayor calidad de la atmósfera a nivel local.

5.2.6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE LEÓN

La totalidad del sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), por lo que se incorpora, entre los planos normativos, el correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Asimismo, en la Normativa Urbanística se incluye un artículo que establece que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en el sector deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

5.3. Calificación urbanística

5.3.1. DETERMINACIONES GENERALES

El artículo 101 del RUCyL, que señala:

> "...
> 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:
> a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103).
> ..."

El artículo 94, al que se hace referencia, establece:

> "1. La calificación urbanística comprende:
> a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:
> 1.ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
> 2.ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.
> b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.
> c) La asignación de la tipología edificatoria.
> d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.
> ..."

El artículo 86.2.a), al que se alude en el artículo 94, indica:

> "2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible".

El artículo 86 bis, al que, asimismo, se alude en el artículo 94, señala en su apartado 3 (el apartado 2 no es de aplicación):

> "3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:
> a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.
> b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.
> ..."

Por otro lado, el artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General establece:

> "...
> El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado ... deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:
> a) Deberá asignar un único Uso Pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que serán, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas.
> b) Fijará, a su vez, la tipología edificatoria de cada terreno, mediante la regulación de parámetros tales como altura, fondo, porcentaje de ocupación del suelo, retranqueos y separaciones a linderos y otros. Estos parámetros servirán a los solos efectos de la definición volumétrica de la edificación o sólido capaz.
> c) Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea) asignando, en todo caso, un índice de edificabilidad sobre m2 de suelo, siendo este parámetro el definitorio del contenido de edificación materializable sobre la unidad considerada.
> ..."

De acuerdo con lo expuesto, se determina la calificación urbanística con los siguientes criterios:

a) Se asigna un uso pormenorizado a cada zona.
b) Se establecen usos compatibles o prohibidos.
c) No se permite uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
d) El uso de espacio libre público no se compatibiliza con ningún otro.
e) La intensidad de uso se expresa de forma numérica, indicando la total y por metro cuadrado de suelo.
f) Para determinar la edificabilidad y la densidad se han excluido los terrenos reservados para sistemas generales, habiéndose efectuado el cálculo en el Título anterior.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

g) No se tiene en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

h) Se asigna en cada caso una tipología edificatoria.

i) Se establecen ordenanzas para la regulación de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias de cada zona.

Estos criterios se complementan con los siguientes:

a) Las viviendas de protección pública se reparten entre las distintas zonas residenciales en proporción a su edificabilidad residencial.

b) La edificabilidad de todos los usos diferentes del residencial plurifamiliar, que es el que se ha establecido por el Plan General como predominante en el sector, incluidos los usos compatibles permitidos en las zonas residenciales, debe ser inferior a la edificabilidad del citado uso residencial plurifamiliar.

c) Se determina el número de viviendas total del sector, pero no su reparto entre las distintas zonas, con objeto de dotar de una mayor flexibilidad al Proyecto de Actuación.

Todos estos criterios se recogen en la regulación de cada zona, que se estudia detalladamente en los apartados siguientes.

De acuerdo con la propuesta de ordenación efectuada en el Título III y con los criterios expuestos, se establece la estructura urbanística que figura en los planos de ordenación y se resume en el cuadro que figura a continuación, en el que se indican los datos fundamentales relativos a la calificación urbanística, que se desarrollarán en los apartados siguientes.

ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
RPC	Residencial plurifamiliar en manzana cerrada	4.749,86	21.007,26
RPA	Residencial plurifamiliar en edificación abierta	1.980,62	5.887,99
EQA	Equipamiento privado en edificación abierta	16.455,64	6.544,00
DEQ	Sistema local de equipamiento público	3.348,94	
DEL	Sistema local de espacios libres públicos	5.077,77	
DSU	Sistema local de servicios urbanos	62,64	50,11
DRV	Sistema local de vías públicas	8.518,66	
SG-EL	Sistema general de espacios libres públicos	7.647,81	
SECTOR		**47.841,94**	**33.489,36**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Este cuadro completa los datos que figuran en el Título IV anterior y se complementa con otro que figura como Anexo a esta Memoria.

RPC	5.3.2. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Ordenación volumétrica

Como se ha señalado anteriormente, la zona Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada se sitúa al norte de la red viaria impuesta por el Plan General, completando el inicio de manzana situada exteriormente al sector, representándose en los planos de ordenación sus características. A efectos de una mejor integración con las edificaciones exteriores, se ha previsto un bloque de cinco plantas con frente a la Avenida Alcalde Miguel Castaño, que son las mismas que tiene el edificio colindante al norte con frente a esta avenida. Análogamente, con fachada a la Avenida de Europa, se prevé un bloque de seis plantas, que son coincidentes con las que tiene el edificio situado al norte. En el resto del conjunto se proyectan las plantas que se indica en los planos de ordenación, previendo unos bloques de diez plantas, con objeto de enmarcar el espacio libre previsto en esta zona y dar carácter al conjunto de edificación. A continuación de estos bloques en altura la construcción se reduce a seis plantas, que se corresponde con la que tiene el edificio existente al norte del conjunto, exterior al sector.

Para la disposición de la edificación se ha tenido en cuenta el adecuado soleamiento de la misma, predominando la orientación sur, así como su protección contra los vientos dominantes del oeste, quedando la mayor parte de la construcción a resguardo de los mismos, principalmente debido a la existencia de un bloque en el suelo urbano exterior al sector en esa orientación.

Esta zona puede ser edificada en su totalidad en planta baja. A partir de la planta primera se establece un "límite interior de edificación", situado a 12 m de la alineación en la zona central del conjunto y a 15 metros en el resto, según se establece en el plano de Ordenanzas y de acuerdo con lo especificado en el apartado 5.2.2 anterior. No obstante, dada la configuración del conjunto, se estima que se edifique con un fondo de 12 m – que es, precisamente, a partir del que se ha efectuado el cálculo de la edificabilidad de la zona - o inferior, pudiendo puntualmente superarse este fondo.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

El límite de 15 m tiene como objeto dotar de una mayor flexibilidad al diseño de la edificación, garantizando, en todo caso, la existencia de un amplio espacio interior de la manzana, lo que mejora las condiciones ambientales, tanto de las construcciones del sector, como de las exteriores al mismo, aspecto ya analizado en el citado apartado 5.2.2. Este límite no implica, evidentemente, una alineación interior, pudiendo ejecutarse la edificación retranqueada con respecto al mismo.

Regulación urbanística

La regulación urbanística se recoge, fundamentalmente, en la Normativa Urbanística, especialmente, en el Capítulo 3, Ordenanza RPC, a cuyo texto nos referimos. No obstante, a continuación se efectúan una serie de consideraciones que, con independencia de su carácter descriptivo, ayudan a la interpretación del texto normativo.

Condiciones generales

La tipología es la correspondiente a manzana cerrada con edificación alineada a vial, según la definición del Plan General, regulándose de conformidad con las normas establecidas por el Plan General para este tipo de ordenación, con las precisiones establecidas en la Normativa Urbanística de este Estudio de Detalle.

En general, se hace referencia a los capítulos V y VI, Sección 1ª, de la Normativa Urbanística del Plan General, a cuyo respecto han de efectuarse las siguientes observaciones:

a) El cómputo de la edificabilidad, dato fundamental en el planeamiento de desarrollo, se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la citada normativa del Plan General.
b) La alusión a estos capítulos ha de entenderse en el sentido de que no todo lo regulado en ellos es aplicable, por no guardar relación con la ordenación establecida.

Parcelación

Se ha establecido una parcela mínima de 120 m², con un frente mínimo de 8 m y unas dimensiones tales que se pueda inscribir en su interior un círculo de 8 m de diámetro, superior a la determinada por el Plan General. **En las divisiones entre parcelas han de tenerse en cuenta las condiciones de integración estética establecidas en la**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Normativa Urbanística, de modo que todos los frentes de edificación que puedan quedar vistos tengan un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos.

Edificación

Se establece la edificabilidad total de la zona, que se fija en **21.007,26** m². El fondo de edificación queda únicamente limitado por el "límite interior de edificación" establecido en los planos de ordenación; sin embargo, se determina un fondo fijo de 12 m en los linderos entre parcelas en una longitud de 4 m a ambos lados de los mismos, con objeto de evitar diferencias de fondo entre ellas de difícil tratamiento, obteniendo, por otro lado, una cierta continuidad del frente posterior, visible desde las distintas parcelas, dada la forma del conjunto, así como desde las edificaciones situadas al norte, exteriores al sector.

La altura máxima se establece en los planos de ordenación en número de plantas y en metros, ya que si se fijase solo en número de plantas, la aplicación del artículo 144 de la Normativa Urbanística del Plan General podría conducir a alturas improcedentes en relación con los edificios existentes, aspecto comentado anteriormente.

Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido, siguiendo los criterios del Plan General.

Se da una gran libertad para la edificación de la planta baja, que puede edificarse total o parcialmente, siempre que el perímetro del espacio libre tenga un tratamiento integrado con el resto de fachadas del edificio. No se permiten las plantas diáfanas completas, en el sentido de lo regulado en el artículo 146 de la Normativa del Plan General, por considerar que este diseño no se integra con las edificaciones colindantes.

Los retranqueos y cuerpos salientes se regulan por la Normativa del Plan General, si bien no se permite superar el "límite interior de edificación" en el caso de frentes de edificación a patios.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Usos

La regulación de usos viene claramente especificada en el Plan General, concretamente en el Capítulo IV, por lo que la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle se limita, al respecto, a fijar las condiciones especiales que afectan al sector.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 94 y 86.2.a) del RUCyL, reproducidos anteriormente, se determina el uso predominante de la zona, que es el de vivienda plurifamiliar, que se corresponde con uno de los usos pormenorizados que se establecen en el artículo 65 de la Normativa Urbanística del Plan General. Ello viene también exigido por el artículo 67, que dice:

> "...
> El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, además de ser coherente con los principios señalados en el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y Leon, con las especialidades de los artículos 102 y 103, Y con lo dispuesto en la sección II de este capítulo, deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:
> a) Deberá asignar un único Uso Pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que serán, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas.
> ..."

Se permite el uso de vivienda en planta baja, ya que el sector se encuentra fuera del ámbito en el que se prohíbe esta situación, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 320 de la Normativa Urbanística del Plan General, lo que da una mayor flexibilidad en la promoción de la edificación, especialmente teniendo en cuenta que se estima que el uso de "bajo comercial" no presenta especial demanda en el entorno.

No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 94 del RUCyL:

> "...
> 1.ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
> ..."

El artículo 75 de la Normativa Urbanística del Plan General establece esta misma limitación.

Se considera que los anejos de las viviendas, tales como los trasteros, son parte de las propias viviendas para determinar la edificabilidad del uso. Evidentemente, si estos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada, Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024, 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9, 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

anejos se sitúan en una planta sótano, no computan a estos efectos. Ello afecta especialmente al caso de viviendas de protección pública con anejos vinculados a las mismas.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 86.2.a) del RUCyL, se establecen los usos compatibles que se indican en la Normativa Urbanística. Su denominación se ajusta a la que figura en el Capítulo IV de la Normativa Urbanística del Plan General y se encuentran dentro de los compatibles con el uso residencial que se señalan en las tablas de compleción y compatibilidad de usos del artículo 68 de la citada normativa.

Ha de tenerse en cuenta que en la licencia ambiental o trámite ambiental correspondiente, la Administración valorará el uso específico que se pretenda implementar a efectos de su autorización, si procede, con las prescripciones que estime necesarias.

El aprovechamiento del subsuelo no puede superar el 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 103 del RUCyL:

> "...
> b) El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.
> ..."

Las plazas de aparcamiento vienen establecidas en el artículo 121 de la Normativa Urbanística del Plan General; sin embargo, ha de darse cumplimiento, asimismo, al artículo 104 .1 del RUCyL que señala:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:
> a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público".

A estos efectos, dado que la mitad de las plazas necesarias se han situado en espacios públicos, se determina para cada zona una reserva de una plaza por cada 200 m² construidos que, en todo caso, ha de cumplirse, además de las condiciones establecidas en el citado artículo 121. Ha de tenerse en cuenta, por otro lado, la obligación de reservar plazas para discapacitados en la proporción exigida por la normativa específica al respecto.

En relación con la intensidad de uso en la zona, han de destacarse las siguientes circunstancias:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

a) El número de viviendas del sector se ha incrementado de 201 a 251 como consecuencia del incremento de la edificabilidad en viviendas de protección pública hasta un 75% de la edificabilidad residencial, aspecto que hemos analizado anteriormente.
b) Se ha establecido el criterio de que la edificabilidad en esta clase de viviendas se reparta entre todas las zonas del sector proporcionalmente a la edificabilidad residencial de cada una de ellas.
c) El índice de integración social constituye un dato fundamental en el planeamiento.
d) Tal como veremos más adelante en un apartado específico al respecto, en el cálculo del aprovechamiento medio no se ha hecho una distinción entre el uso base para el que se fija cada coeficiente y los usos compatibles con el mismo, por las razones que se exponen en tal apartado.

Ante estas circunstancias, se ha estimado que la edificabilidad en viviendas de protección pública debe integrarse en la definición de la intensidad de uso, especialmente para garantizar que se da la situación que permite el incremento de densidad en número de viviendas al que se ha aludido. Por otro lado, en correspondencia con el criterio señalado en el punto d), no se establece una edificabilidad específica para usos compatibles, que se integra en la edificabilidad residencial.

De acuerdo con lo expuesto, se han establecido las siguientes edificabilidades:

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**

Se señala expresamente en la Normativa Urbanística que la edificabilidad que no se consuma en vivienda libre puede destinarse para la construcción de viviendas de protección pública, pero la edificabilidad que no se utilice en viviendas de protección pública no se puede destinar a vivienda libre, pues no se autoriza expresamente en la Normativa Urbanística. De este modo se puede mantener, como mínimo, el porcentaje del 75% de viviendas de protección pública que permite el incremento del número total de viviendas del sector.

Por otro lado, la edificabilidad que se desease dedicar a usos compatibles se ha de detraer de la correspondiente a viviendas libres con objeto de mantener siempre el

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

porcentaje exigido de edificabilidad en viviendas de protección pública al que se ha aludido. Para la determinación de la edificabilidad en esta clase de viviendas se ha de tener en cuenta la legislación específica sobre las mismas, especialmente en relación con los anejos vinculados a ellas.

A fin de flexibilizar la actuación, el número total de viviendas previsto en el sector se repartirá entre las distintas zonas y parcelas en el Proyecto de Actuación.

Finalmente ha de comprobarse que, como consecuencia de la implantación de usos compatibles, no se altera la condición de uso predominante del uso residencial plurifamiliar. En efecto, de los datos que hemos visto en apartados anteriores, suponiendo el caso más desfavorable en el que toda la edificabilidad en vivienda libre se destinase a otros usos compatibles con el residencial, resulta lo siguiente para el conjunto del sector:

CONCEPTO	EDIFICABILIDAD (m²)
Sector (S)	33.489,36
Uso Residencial (R)	26.895,25
Uso residencial en viviendas de protección pública (0,75 R)	20.171,44 (A)
Usos no residenciales máximos (S – 0,75 R)	13.317,92 (B)

Es decir, en el caso límite en el que toda la edificabilidad en vivienda libre se destinase a usos compatibles con el residencial y dado que la edificabilidad en vivienda de protección oficial no puede destinarse a otros usos, según se ha establecido, resulta que se mantiene el uso residencial en el sector como predominante, ya que B < A.

Condiciones de integración estética

Las condiciones de integración estética son las que figuran en los artículos 33 a 35 de la Normativa Urbanística. En primer lugar, se trata de adaptarse al entorno, especialmente a las construcciones existentes en la manzana que se ha de consolidar cuando se ejecuten las edificaciones de esta zona del sector. No se pretende con ello una igualdad de materiales, si bien han de justificarse en los proyectos correspondientes los criterios adoptados que permiten tal adaptación.

Se prevé que los frentes al espacio interior de la manzana que ha de resultar como consecuencia de establecer un límite de edificación y de los retranqueos con respecto al mismo, al que se suman los patios de las edificaciones colindantes

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

exteriores al sector, tengan un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos. Este criterio se ajusta al que se ha seguido en las edificaciones situadas en las parcelas colindantes al norte y oeste, fuera del sector, en las que las fachadas a los patios tienen un tratamiento semejante al aplicado a las que dan frente a la red viaria. De este modo, el espacio interior de la manzana adopta el mismo aspecto que un espacio público, lo que reporta un beneficio estético para todas las viviendas u otros usos que abren huecos a este espacio.

Por otro lado, se evita la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, si la parcela colindante a la que se pretende edificar se encuentra construida, los muros que queden vistos habrán de tener un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas. Si no se encuentra edificada, este tratamiento **se aplicará, en la parte que pueda quedar vista, considerando que en dicha parcela se ejecute una planta menos del máximo permitido con las alturas mínimas de plantas establecidas por el Plan General y sin semisótano.**

Cuando se implanten usos con independencia del proyecto general de la edificación, tal como ocurre en el caso de los denominados "locales comerciales", habrá de justificarse la integración de su diseño en el conjunto edificado.

Dado que no se exige la ocupación total de la planta baja, los espacios libres resultantes habrán de pavimentarse o ajardinarse, permitiéndose diversos usos en éstos, entre los que se incluye el acceso a garajes, con objeto de facilitar éste.

RPA	5.3.3. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA

Ordenación volumétrica

Como se ha señalado anteriormente, la zona Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta se sitúa al sur de la red viaria impuesta por el Plan General, en el ángulo formado entre ésta y la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, representándose en los planos de ordenación sus características. Se ha previsto un área con frente a la citada avenida, previendo un bloque de edificación en altura que se sitúa en el exterior de la zona de influencia del Camino de Santiago, si bien la parcela tiene como límite la alineación de la indicada avenida. Se prevé, asimismo, otra parcela,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

aproximadamente paralela a la anterior y separada de la misma por un espacio público con destino preferentemente peatonal, pero con la posibilidad de acceso de vehículos para aparcamiento y para servicio de las edificaciones. La comunicación de este espacio con la glorieta al sur del sector será exclusivamente peatonal.

La edificación en esta zona se prevé aislada, estableciéndose en los planos de ordenación un área de movimiento dentro de la que ha de situarse libremente la misma, pero condicionada a ajustarse a unas alineaciones señaladas en el plano de ordenanzas mediante unas líneas denominadas "alineación impuesta". En la longitud de estas líneas debe mantenerse la alineación, ajustándose a lo largo de ellas a las condiciones que establece el Plan General para la ordenación según alineación a vial. A este respecto, fundamentalmente son de aplicación los artículos 185, 186 y 190 de la Normativa Urbanística del citado Plan.

En los espacios libres privados exteriores a las áreas de movimiento, sólo se permiten sótanos. El pavimento acabado de estos espacios libres no puede superar la rasante de referencia en cada punto, salvo para ejecutar las pendientes necesarias para la evacuación de aguas.

El número máximo de plantas previsto es de **cuatro** en el área con fachada a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. En el área al noreste de ésta, la altura máxima será de siete plantas. En ambos casos se podrá ejecutar una planta menos y en los espacios exteriores al área de movimiento se podrá edificar bajo rasante, con las condiciones anteriormente expuestas.

Regulación urbanística

La regulación urbanística se recoge, fundamentalmente, en la Normativa Urbanística, especialmente, en el Capítulo 3, Ordenanza RPA, a cuyo texto nos referimos. No obstante, a continuación se efectúan una serie de consideraciones que, con independencia de su carácter descriptivo, ayudan a la interpretación del texto normativo.

Condiciones generales

La tipología es la correspondiente a edificación abierta con espacios libres privados edificables bajo rasante. Tal como se ha indicado anteriormente, se divide en dos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

zonas: RPA1, con frente a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, y RPA2, situada entre la calle **de circulación mixta de peatones y vehículos** que puede observarse en los planos y **la zona de equipamiento privado, lindando al este con el sistema local de equipamientos públicos**.

En general, para la regulación de la zona se hace referencia a los capítulos V y VI, Sección 1ª, de la Normativa Urbanística del Plan General, a cuyo respecto han de efectuarse las siguientes observaciones:

a) El cómputo de la edificabilidad, dato fundamental en el planeamiento de desarrollo, se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Normativa Urbanística del Plan General.
b) La alusión a estos capítulos ha de entenderse en el sentido de que no todo su texto es aplicable, por no guardar relación con la ordenación establecida.

En ningún caso puede entenderse como subsidiaria o complementaria la regulación que la Normativa Urbanística del Plan General señala para la denominada Ordenanza de Edificación Abierta (AB) por referirse a zonas concretas de la ciudad, sin relación con este sector.

Parcelación

En lo que se refiere a parcelación, ha de indicarse que se ha establecido una parcela mínima de 100 m², con un frente mínimo de 7 m y unas dimensiones tales que se pueda inscribir en su interior un círculo de 7 m de diámetro, superior a la parcela mínima definida por el Plan General.

Edificación

Se fija la edificabilidad total de la zona en **5.887,99** m². Las condiciones de situación de la edificación se han comentado anteriormente.

La altura máxima se determina en los planos de ordenación en número de plantas y en metros, ya que si se estableciese solo en número de plantas, la aplicación del artículo 144 de la Normativa Urbanística del Plan General podría conducir a alturas improcedentes, especialmente en el caso del área con frente al Camino de Santiago.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido, siguiendo los criterios del Plan General.

Tal como se ha indicado, fuera del área de movimiento sólo se permiten sótanos, estableciendo como condición que la parte superior del techo de éstos, **incluido el pavimento**, no supere la rasante de referencia en cada punto, excepto en lo **estrictamente** necesario para establecer las pendientes precisas para la evacuación de aguas. De este modo se evita la aparición de volúmenes sobre rasante fuera del área prevista para la edificación en altura, poco adecuados teniendo en cuenta que esta zona linda con el Camino de Santiago.

Se da una gran libertad para la ocupación de la planta baja, permitiendo plantas bajas diáfanas completas -en el sentido de lo regulado en el artículo 146 de la normativa del Plan General- si esta configuración se aplica a la totalidad de una de las áreas establecidas, justificándolo documentalmente. Esta justificación puede consistir en la redacción de un único proyecto para un área completa, la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes u otra documentación igualmente válida. Se autoriza la ocupación parcial de las plantas bajas, siempre que los frentes vistos resultantes, tanto de la propia edificación como de las colindantes, con los acuerdos que se precisen en este caso, tengan un tratamiento equivalente al resto de fachadas, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.

Para determinar las alturas dentro del área de movimiento se adoptan como rasantes de referencia las establecidas en los planos de ordenación, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización.

No se permiten cuerpos salientes con respecto a la línea límite del área de movimiento, excepto en el caso de los frentes situados en las alineaciones impuestas, en los que se aplica la normativa para el tipo de ordenación alineada a vial.

Dado que la edificación puede situarse libremente dentro del área de movimiento, con excepción de lo indicado con respecto a alineaciones impuestas, con objeto de obtener unas condiciones adecuadas en cuanto a vistas y ventilación, se exige que los retranqueos de la edificación con respecto al perímetro del área de movimiento cumplan las condiciones establecidas por el Plan General para patios abiertos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Usos

La regulación de usos viene claramente especificada en el Plan General, concretamente en el Capítulo IV, por lo que la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle al respecto se limita a determinar las condiciones especiales que afectan al sector.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 94 y 86.2.a) del RUCyL, reproducidos anteriormente, se determina el uso predominante de la zona, que es el de vivienda plurifamiliar, que se corresponde con uno de los usos pormenorizados que se establecen en el artículo 65 de la Normativa Urbanística del Plan General. Ello viene también exigido por el artículo 67, asimismo reproducido anteriormente.

Se permite el uso de vivienda en planta baja, ya que el sector se encuentra fuera del ámbito en el que se prohíbe esta situación, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 320 de la Normativa Urbanística del Plan General, lo que da una mayor flexibilidad en la promoción de la edificación, especialmente teniendo en cuenta que el uso de "bajo comercial" no presenta especial demanda en el entorno.

No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 94 del RUCyL. El artículo 75 de la Normativa Urbanística del Plan General establece esta misma limitación.

Se considera que los anejos de las viviendas, tales como los trasteros, son parte de las propias viviendas a efectos de determinar la edificabilidad del uso. Evidentemente, si estos anejos se sitúan en una planta sótano, no computan a efectos de edificabilidad. Ello afecta especialmente al caso de viviendas de protección pública con anejos vinculados a las mismas.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 86.2.a) del RUCyL, se establecen los usos compatibles que se indican en la Normativa Urbanística, siendo los mismos y concurriendo las mismas circunstancias que ya hemos explicado para la zona RPC.

En lo referente a aprovechamiento del subsuelo y plazas de aparcamiento concurren las mismas circunstancias que ya se han explicado con respecto a la zona RPC.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

En relación con la intensidad de uso, ha de indicarse que, asimismo, se dan las mismas circunstancias que en el caso de la indicada zona RPC, resultando las siguientes intensidades:

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**

Las mismas consideraciones hechas en el apartado relativo a la zona RPC sobre las edificabilidades, número de viviendas y comprobación de que la implantación de usos compatibles no altera la condición de uso predominante del uso residencial plurifamiliar son válidas para esta zona, por lo que no se reiteran.

Condiciones de integración estética

Las condiciones de integración estética son las que figuran en los artículos 50 a 53 de la Normativa Urbanística.

En general, se pretende evitar la aparición de "medianerías vistas". A tal efecto, los frentes resultantes que puedan quedar vistos, tanto en el interior de la parcela como en los linderos, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas a espacios públicos.

Cuando se implanten usos con independencia del proyecto general de la edificación, tal como ocurre en el caso de los denominados "locales comerciales", habrá de justificarse la integración de su diseño en el conjunto edificado.

Dado que no se exige la ocupación total de la planta baja, los espacios libres resultantes habrán de pavimentarse o ajardinarse, permitiéndose diversos usos, entre los que se incluye el acceso a garajes, con objeto de facilitar éste. **Los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2 se pavimentarán y serán continuación de las aceras en todo el perímetro de dichos espacios, integrándose con las mismas, identificando el límite entre la propiedad pública y la privada, especialmente a efectos de mantenimiento, no pudiendo ocuparse con accesos a garajes.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Los espacios libres privados de las parcelas deberán pavimentarse o ajardinarse. Pueden destinarse a instalaciones deportivas o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrán disponerse en ellos accesos a garajes, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirá en el Proyecto de Edificación.

En el caso de que se proceda al vallado con carácter definitivo de las parcelas, se establecen en la Normativa Urbanística las condiciones a las que ha de ajustarse el mismo. A este respecto, se recomienda que los cerramientos se igualen en cada una de las dos áreas previstas mediante acuerdo entre los propietarios correspondientes. **No podrán vallarse en todo su perímetro los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2.**

En la parte afectada por el Camino de Santiago el tratamiento de las construcciones se ajustará a lo que determine el órgano competente en relación con el mismo.

EQA	5.3.4. EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA

Ordenación volumétrica

Esta zona se destina a usos diversos, generalmente de carácter terciario, en la que se supone que ha de predominar el uso comercial, ordenándose mediante edificación aislada. Figura en los planos de ordenación identificada con las siglas EQA.

Se sitúa al sureste de la red viaria impuesta por el Plan General, danto frente a la misma, así como a la Avenida de Europa y a la Avenida de Fernández Ladreda, siendo su superficie de **16.455,64** m². Al este linda con el sistema General de espacios libres previsto por el Plan General y **al oeste con la zona residencial de edificación abierta y el sistema local de equipamiento público**, constituyendo ambas zonas una unidad en lo que se refiere a tipología y características del uso.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Regulación urbanística

La regulación urbanística se recoge, fundamentalmente, en la Normativa Urbanística, especialmente, en el Capítulo 3, Ordenanza EQA, a cuyo texto nos referimos. No obstante, a continuación se efectúan una serie de consideraciones que, con independencia de su carácter descriptivo, ayudan a la interpretación del texto normativo.

Condiciones generales

La tipología es de edificación aislada, siendo de aplicación los artículos 191 a 198 de la Normativa Urbanística del Plan General, si bien algunas determinaciones de los mismos no resultan de aplicación al presente caso, por referirse a situaciones que no se dan en esta zona.

Parcelación

Se establece una parcela mínima de 1000 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro y con un frente mínimo de 15 m, señalando el procedimiento de medición de éste basándose en las condiciones que establece el Plan General a tal fin. Esta superficie se ha determinado tomando como base lo especificado en el artículo 46 de la Normativa Urbanística del Plan General, aunque se refiera al Sistema Local de Equipamientos, si bien aplicando este mínimo en todos los casos. Asimismo, se señala que ha de justificarse la viabilidad de cualquier parcelación teniendo en cuenta los retranqueos exigidos, comprobando que, una vez establecidos éstos, la edificación resulte posible.

Edificación

Se determina la edificabilidad total de la zona, que es de 6.544 m², debiendo ser el Proyecto de Actuación el que reparta la misma entre las diversas parcelas. Se establece una separación a linderos de 4 m, que se corresponde con un cuarto de la altura máxima establecida, excepto con respecto a las vías públicas, en cuyo caso la edificación podrá situarse en la alineación oficial. La indicada separación de 4 m es aplicable asimismo en el lindero de la zona con el sistema General de espacios libres. La ocupación máxima se ha fijado en un 60% por comparación con las determinadas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

para los equipamientos en suelo urbano consolidado, siendo esa la ocupación predominante en los usos que con más probabilidad han de instalarse en esta zona.

Las rasantes de referencia vienen determinadas en los planos de ordenación. Establecidas éstas, la edificación en el interior de las parcelas ha de ajustarse a lo regulado en el Plan General para el caso de edificación aislada.

La altura máxima prevista es de cuatro plantas y 16 m. La altura en metros en relación con la correspondiente a las plantas se ha determinado teniendo en cuenta la posible instalación de climatización u otros servicios que requieran una mayor altura entre forjados que la habitual en usos tales como el de vivienda.

En el caso de situar la edificación alineada con alguno de los viales, los retranqueos y cuerpos salientes se ajustarán a las determinaciones del Plan General para el caso de ordenación alineada vial. En el resto de los casos, los cuerpos volados se consideran como parte integrante de la edificación, debiendo cumplir el conjunto edificado las condiciones establecidas en cuanto a separación a linderos y ocupación del suelo.

Ha de tenerse en cuenta, asimismo, que las edificaciones ha de situarse fuera de la franja de terreno comprendida entre la Avenida de Fernández Ladreda y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General.

<u>Usos</u>

La regulación de usos viene claramente especificada en el Plan General, concretamente en el Capítulo IV, por lo que la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle se limita a determinar las condiciones especiales que afectan al sector.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 94 y 86.2.a) del RUCyL, reproducidos anteriormente, se determina el uso pormenorizado predominante de la zona, que es el de equipamiento, que se corresponde con uno de los usos pormenorizados que se establecen en el artículo 65 de la Normativa Urbanística del Plan General, que indica:

> "A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, e independientemente de lo que por el presente Plan General y la legislación urbanística se establezca en lo que se refiere a la naturaleza pública o privada de usos y terrenos, se distinguen los Usos Pormenorizados que a continuación se expresan, alguno de los cuales, a su vez, comprende distintas categorías en atención, bien a su distinto modo de implantación hipológica, o bien en función de sus características especificas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:
> ...

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA
Equipamiento	Sanitario asistencial Socio-cultural - Educativo Deportivo Comercial Religioso Administrativo Residencial colectivo

..."

La determinación del uso pormenorizado viene también exigida por el artículo 67 de la Normativa Urbanística del Plan General, que dice:

> "...
> El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, además de ser coherente con los principios señalados en el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y Leon, con las especialidades de los artículos 102 y 103, Y con lo dispuesto en la sección II de este capítulo, deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:
> a) Deberá asignar un único Uso Pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que serán, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas.
> ..."

Debe tenerse en cuenta que, en base a la legislación reguladora de Castilla y León en materia de Comercio y Urbanismo, en concreto, el DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Comercio de Castilla y León y el DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, el presente Estudio de Detalle carece de la condición de "*instrumento de planeamiento habilitante*" a los efectos de implantación de "*Gran establecimiento comercial*", tal y como este tipo de instalaciones se definen en dicha normativa. Por todo ello no podrán autorizarse establecimientos de esta naturaleza dentro del ámbito objeto de ordenación. A este respecto, en el apartado correspondiente de la Normativa Urbanística, se incluye una determinación en tal sentido.

Con respecto a los procedimientos de licencia ambiental que el Ayuntamiento, en base a sus competencias, deba tramitar para la implantación de las diversas actividades en el sector, se estará a la normativa sectorial en materia ambiental que sea de aplicación, ello con independencia de los aspectos urbanísticos específicamente regulados en el presente Estudio de Detalle.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

En lo referente a aprovechamiento del subsuelo y plazas de aparcamiento concurren las mismas circunstancias que ya se han explicado con respecto a la zona RPC, por lo que nos referimos a tal explicación.

La intensidad de uso prevista es de 6.544 m².

Condiciones de integración estética

Dado que se trata de una zona con edificación aislada, se exige que todos los frentes de edificación tengan un tratamiento unitario. Por otro lado, teniendo en cuenta que las construcciones se van a implantar en un entorno urbano edificado, se requiere que dichos frentes se traten con calidades no inferiores a las correspondientes a las edificaciones del entorno.

Se exige un tratamiento adecuado de los espacios libres de cada parcela, permitiendo desde los mismos el acceso a garajes con las condiciones especificadas en la Normativa Urbanística. Como garantía y comprobación del tratamiento de los indicados espacios libres, se requiere que el mismo se incluya en el proyecto de edificación correspondiente.

En el caso de que se proceda al vallado con carácter definitivo de las parcelas, se exige que la calidad de los materiales empleados sea equivalente a la correspondiente a los utilizados en la edificación.

DEQ	5.3.5. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Aspectos generales

Esta zona, ordenada con tipología a base de edificación aislada, se destina a equipamientos públicos para la prestación de servicios básicos a la Comunidad.

Su implantación viene obligada por lo establecido en el artículo 101 del RUCyL:

> "...
> 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:
> ...

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).
> ..."

Su titularidad debe ser pública, de acuerdo con lo señalado en el artículo 95 del RUCyL:

> "...
> 2. Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso.
> ..."

El equipamiento se sitúa al sur del sector, con frente a la Avenida Fernández Ladreda, lindando al norte y al este con la zona de equipamiento privado y al oeste con la zona residencial de edificación aislada y un viario de circulación mixta de peatones y vehículos y otro peatonal. Su superficie es de 3.348,94 m², lo que se ajusta al mínimo exigido, cuestión que se ha estudiado en el Título IV. Por otro lado, ha de observarse que la pendiente de la zona es inferior al 5%, medida entre rasantes de referencia en el caso más desfavorable.

Regulación urbanística

La regulación urbanística se recoge, fundamentalmente, en la Normativa Urbanística, especialmente, en el Capítulo 3, Ordenanza DEQ, a cuyo texto nos referimos. No obstante, a continuación se efectúan una serie de consideraciones que, con independencia de su carácter descriptivo, ayudan a la interpretación del texto normativo.

Condiciones generales

La tipología es de edificación aislada, siendo de aplicación los artículos 191 a 198 de la Normativa Urbanística del Plan General, si bien algunas determinaciones de los mismos de carácter general no resultan de aplicación al presente caso, por referirse a situaciones que no se dan en esta zona.

Parcelación

Se establece una parcela mínima de 1000 m² en la que se pueda inscribir un círculo de 15 m y con un frente mínimo de 15 m, señalando el procedimiento de medición de éste basándose en las condiciones que establece el Plan General a tal fin. Asimismo,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

se señala que ha de justificarse la viabilidad de cualquier parcelación teniendo en cuenta los retranqueos mínimos exigidos, comprobando que, una vez establecidos éstos, la edificación resulta posible.

Edificación

Considerando que el suelo del sector se ha de integrar en el suelo urbano y con objeto de mantener una unidad de criterio, a efectos de la edificación de esta zona, en lo que no implique contradicción con lo regulado en la Normativa Urbanística de este Estudio de Detalle, se prevé la aplicación del artículo 47 del Plan General, que se refiere a las condiciones para la edificación en el sistema local de equipamientos en parcela exclusiva en suelo urbano consolidado, complementado con las normas específicas que se señala en los artículos 79 a 81 de la Normativa Urbanística del Estudio de Detalle. En éstos se concretan algunos aspectos, tales como la separación a linderos (4 m), la rasante de referencia y la aclaración sobre el tratamiento de retranqueos y cuerpos salientes.

Ha de tenerse en cuenta, asimismo, que las edificaciones ha de situarse fuera de la franja de terreno comprendida entre la Avenida de Fernández Ladreda y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General.

Usos

El uso será definido por el ayuntamiento en función de sus necesidades de acuerdo con los criterios que se deducen de lo establecido en el artículo 40 de la Normativa Urbanística de Plan General:

> "...
> 2. Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el Plan no determina con carácter general los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema de equipamiento, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico o singularizado será definido en cada momento por el Ayuntamiento de León en función de las necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.
> ..."

Se establece, en cumplimiento de lo exigido por el RUCyL, que el aprovechamiento del subsuelo no exceda del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, y que las reservas de aparcamiento, con independencia de cumplir con las exigencias del Plan General, no sean inferiores a

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

una plaza cada 200 m² edificables o fracción, aspectos ya tratados anteriormente en relación con otras zonas.

Por otro lado, dentro de los criterios marcados por el Ayuntamiento, en esta zona pueden emplazarse plazas de aparcamiento de uso público. En consecuencia, se han situado en la red viaria un total de 143, previendo en esta zona 25, de modo que se obtenga el total de 168 plazas exigidas en el sector.

Condiciones de integración estética

Dado que los criterios de regulación en esta zona son los mismos que los establecidos para la zona EQA, lo comentado para la misma es válido para esta zona DEQ.

DEL	5.3.6. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Aspectos generales

De acuerdo con lo establecido en los artículos 101 y 95 del RUCyL, ya vistos anteriormente, la implantación de este sistema es obligada y su titularidad debe ser pública.

La zona se encuentra integrada por tres áreas, representadas en los planos de ordenación, denominadas DEL1, DEL2 y DEL3. Las áreas DEL1 y DEL3 vienen impuestas por el Plan General con el carácter de sistema local, habiendo respetado su situación y delimitación, no haciendo uso de posibles ajustes ante la problemática que pudiera surgir de la interpretación del artículo 9 de la Normativa Urbanística del Plan General, aspecto ya tratado en el Título IV. Con objeto de alcanzar la superficie mínima exigida por el RUCyL para el sistema local de espacios libres (véase Título IV), las dos zonas indicadas se complementan con otra (DEL2) situada al norte de las mismas, junto a la zona de edificación residencial en manzana cerrada, de modo que exista una cierta proximidad a las otras dos zonas, ante la imposibilidad de establecer un único y amplio espacio libre que, en principio, podría ser más deseable. Los emplazamientos garantizan un adecuado soleamiento, tal como exige el artículo 105 del RUCyL. Las superficies resultantes son las siguientes:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

DEL1 (m²)	1.894,06
DEL2 (m²)	**2.055,95**
DEL3 (m²)	**1.127,76**
TOTAL (m²)	**5.077,77**

La superficie total cumple con lo establecido en el artículo 105 del RUCyL, tal como hemos visto en el Título IV. Por otro lado, la superficie de cada área es superior a 500 m², pudiendo inscribirse una circunferencia de 20 m de diámetro en todas ellas, tal como exige el citado artículo 105 del RUCyL:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:
> a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles....
> 2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:
> a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
> b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.
> ..."

Regulación urbanística

Dado el grado de detalle que presenta el Plan General, para la regulación de esta zona se hace referencia a la Normativa Urbanística del mismo, concretamente a los artículos 37, 38 y 39.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 105 del RUCyL, se señala que en el Proyecto de Urbanización se determinará el emplazamiento de un área para juegos infantiles con una superficie no inferior a 200 m². Ésta figura representada en los planos de ordenación con carácter indicativo.

Se cumplirá que el porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales no sea inferior al 50%, lo que se concretará en el Proyecto de Urbanización. Asimismo, en base a lo especificado en los estudios complementarios ambientales y sobre ruidos, se exigen la plantación de especies arbóreas, que contribuyen a la mejora de la calidad del aire y a la protección contra el ruido con una adecuada elección de la situación del arbolado.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

En el subsuelo de los espacios libres se permite la instalación de infraestructuras, pudiendo emplazar en superficie registros, elementos de control u otros complementarios de las mismas.

DSU	5.3.7. SERVICIOS URBANOS

Aspectos generales

En esta zona se integran los espacios destinados a instalaciones vinculadas a infraestructuras para la prestación de servicios de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros servicios esenciales o de interés general para el sector, comprendiendo el área indicada en los planos de ordenación con las siglas DSU, siendo su superficie la siguiente:

DSU (m²)	62,64

Este área se destina, en principio, a centros de transformación y se pondrá a disposición de la compañía suministradora de energía eléctrica, si bien su regulación se establece de modo general ante cualquier otro uso posible.

Regulación urbanística

Dadas las diversas características de las instalaciones que pueden ubicarse en esta zona, se ha regulado de modo amplio. Con este criterio no se limita su situación en la parcela ni la ocupación, pues determinadas instalaciones requieren ciertas condiciones (por ejemplo, los centros de transformación precisan de un espacio pavimentado alrededor).

Tomando como base lo establecido en el artículo 49 de la Normativa Urbanística del Plan General, aunque solo es de aplicación a los suelos asignados desde el mismo, se señala que la edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m² y que la altura máxima será de 12 m, con las peculiaridades que se establecen en la Normativa Urbanística.

Para la adecuada adaptación al entorno de las instalaciones, se prevé que, si fuere necesario, se ejecute una envolvente arquitectónica de las mismas o un cierre

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

perimetral de la parcela. Asimismo, el proyecto de las instalaciones ha de comprender el tratamiento de los espacios libres que resulten, que pueden ajardinarse para ocultar, en lo posible y si se considera necesario, las instalaciones, salvo que las características de las mismas no lo permitan. Las superficies no ajardinadas han de tener una calidad de tratamiento acorde con el entorno próximo, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.

Finalmente se regula en la Normativa Urbanística el vallado de las parcelas, bien con cierres vegetales o de fábrica, con tratamiento de calidad acorde con el entorno.

DRV	5.3.8. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS

Aspectos generales

Tal como se ha indicado anteriormente, el Plan General impone una red viaria que conecta la Avenida de Europa con la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. La alineación que separa esta red viaria de los espacios libres públicos insertados en ella, se ha mantenido exactamente igual a la que figura en el Plan General. A partir de esta alineación se sitúan las vías, así como unas zonas de aparcamiento en sus laterales, previéndose en línea en la vía sur y en batería en la vía norte. Con objeto de efectuar el cómputo del número de aparcamientos, se han situado los pasos de peatones que se han considerado necesarios, cuyo emplazamiento definitivo se ajustará en el Proyecto de Urbanización, así como las bandas de aparcamiento.

Al norte de esta red viaria, entre el espacio libre público DEL-2 y la zona residencial, se prevé una vía de carácter peatonal. Asimismo, en la parte sur, entre las dos áreas residenciales allí previstas, se sitúa una vía de circulación mixta de peatones y vehículos para servicio de las mismas. Esta vía sólo tiene acceso peatonal a la Avenida Fernández Ladreda, por considerar que no es procedente que exista un acceso de vehículos a la citada avenida y a la glorieta emplazada en ese lugar.

El Estudio de Detalle comprende, asimismo, el tratamiento de las aceras a lo largo de la Avenida de Europa, actualmente sin ejecutar, por lo que las obras correspondientes deberán ser incluidas en el Proyecto de Urbanización, así como las modificaciones precisas en los frentes a las restantes avenidas.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

La estructura descrita puede observarse en los planos de ordenación, en los que figuran, asimismo, las rasantes de las vías. Éstas se han determinado considerando las correspondientes a la Avenida de Europa y a la Avenida de Alcalde Miguel Castaño, así como teniendo en cuenta la fácil evacuación de las aguas pluviales. Podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización, de modo que las rasantes definitivas serán las resultantes una vez ejecutadas las obras de urbanización, dentro de los criterios que establece la legislación urbanística.

La red viaria del sector garantiza la conexión de éste con el exterior sin necesidad de obras complementarias. A este respecto ha de observarse que los deberes en la promoción de actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado se establecen en el artículo 48, apartado c), del RUCyL, limitándose a costear y, en su caso, ejecutar las obras precisas para la conexión del sector con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, pudiéndose efectuar en este caso tal conexión sin ninguna obra complementaria exterior al mismo, tal como la glorieta prevista en la Avda. de Europa, cuya finalidad es, en realidad, mejorar la accesibilidad al Polígono X. Ha de tenerse en cuenta que existe, asimismo, un enlace con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño que, a su vez, conecta, a aproximadamente 60 m, con una glorieta que linda con el límite sur del sector, lo que mejora notablemente las condiciones de accesibilidad, no dándose acceso directo de vehículos desde la misma por no considerarlo adecuado. Cabe, pues, indicar, como resumen, que la conexión del sector con el exterior queda garantizada sin obras complementarias exteriores al mismo, cumpliéndose lo establecido en el citado artículo 48 del RUCyL, que limita las obligaciones en la promoción del sector.

El artículo 31 de la Normativa Urbanística del Plan General clasifica las vías previstas por éste en tres tipos: Red Básica funcional, señalada en los planos con la letra B; Red Complementaria, identificada en los planos con la letra C; y Red Capilar, sin especial identificación. De acuerdo con estos criterios, toda la red interior del sector se considera Red Capilar, que se regula, fundamentalmente, en el artículo 34 de la citada normativa, que establece:

> "1· Definida la red viaria capilar por el instrumento de planeamiento que fije la ordenación detallada, las carencias e imprecisiones que pudieran detectarse, se concretarán, 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

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> inferior 8 m (ocho metros), en Suelo Urbano, ni a 12 m (doce metros) en Suelo Urbanizable.
> ...
> 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)".

Como puede observarse en los planos, en todos los casos el ancho de las vías de circulación de vehículos supera los 8 m. Dado que éstas se prevén de un solo carril, el ancho de calzada no debe ser inferior a 4 m, lo que se cumple en todos los supuestos. Asimismo, las aceras tienen un ancho superior a los 2 m.

Por otro lado, el artículo 35 regula las condiciones para la red capilar peatonal, estableciendo que el ancho de vial, medido éste como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 5 m en ningún punto, a lo que se da cumplimiento como se deduce de los planos de ordenación.

En lo que se refiere a plazas de aparcamiento de uso público, ha de indicarse que en el Título IV ya se concretó que se preveía un total de 168 plazas. El artículo 104 del RUCyL establece determinadas condiciones para las mismas:

> "...
> 2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma 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.
> 3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
> a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
> ..."

De acuerdo con estos criterios, el número de plazas de aparcamiento que se señala en los planos de ordenación se ha determinado considerando una plaza de 10 m². Dentro de los espacios destinados a este fin podrá instalarse el sistema de transporte público, según se deduce de lo establecido en la letra a) del apartado 3 del citado artículo 104.

El número total de plazas de aparcamiento que resultan en la red viaria es de **143**. De acuerdo con los criterios municipales, se sitúan las 25 plazas necesarias para completar

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

el total de plazas de carácter público dentro de la zona correspondiente al sistema local de equipamiento.

La superficie total de la red viaria, incluyendo los aparcamientos, es de **8.518,66** m^2.

Regulación urbanística

La regulación urbanística hace referencia a la normativa del Plan General, señalando que en el Proyecto de Urbanización se podrán ajustar las alineaciones y rasantes, así como la señalización horizontal que figura en el Estudio de Detalle, debiendo, asimismo, completarse, en todo caso, teniendo en cuenta la legislación urbanística al respecto. En relación con las plazas de aparcamiento hace especial mención a la necesidad de previsión de plazas para vehículos con personas con movilidad reducida. Por otro lado, se señala que el Proyecto de Urbanización ha de analizar el emplazamiento de las paradas para transporte colectivo, que se emplazarán de acuerdo con los criterios que marque el Ayuntamiento de León, si éste estimara que son necesarias dentro del propio sector. Asimismo se estudiará el emplazamiento de contenedores de recogida de residuos, siguiendo los criterios que establezca el citado Ayuntamiento. Finalmente se establece la posibilidad de instalación subterránea de las infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios urbanos procedentes, permitiendo emplazar en superficie los registros, elementos de control u otros elementos complementarios.

SG-EL	5.3.9. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El Sistema General de Espacios Libres Públicos se emplaza en el ángulo este del sector dando frente a la Avenida de Europa, a la Avenida de Fernández Ladreda y a la glorieta situada en el encuentro de ambas vías. Su emplazamiento y delimitación son totalmente coincidentes con los que figuran en el Plan General, lo que se considera necesario dado el indicado carácter de la zona como tal sistema general.

Según se señala en la Normativa Urbanística, los terrenos se dedican a espacios libres públicos al servicio de toda la población del término municipal, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo áreas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Su superficie es de 7.647,81 m², coincidente con la establecida en la ficha del Plan General que regula este sector.

La normativa aplicable es la que establece el Plan General para los terrenos así calificados; sin embargo, las edificaciones que puedan permitirse en esta zona se situarán fuera de la franja de terreno comprendida entre la Avenida de Fernández Ladreda y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General.

5.4. Diseño de los servicios urbanos

5.4.1. ANTECEDENTES

El artículo 101 del RUCyL señala:

> "...
> 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:
> ...
> b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos ..."

Por otro lado, el artículo 95 indica:

> "1. Al establecerse la ordenación detallada, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos se planificarán tomando como referencia orientativa los criterios señalados en el artículo 83.1.
> ..."

A este respecto, el artículo 83.1 establece:

> "...
> c) El sistema general de servicios urbanos se planificará con los siguientes criterios:
> 1.º Se dará prioridad a la seguridad de la población y a la protección del medio ambiente.
> 2.º Se procurará la funcionalidad y eficiencia de los servicios así como su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su ampliación futura.
> 3.º Se adoptarán las medidas precisas para la depuración de las aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> 4.º Se promoverá el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.
> 5.º Cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.
> ..."

El artículo 95 continúa indicando, en lo que pueda afectar a los servicios urbanos:

> "...
> 3. Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.
> ..."

El artículo 104.5 señala:

> "5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:
> a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.
> b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias".

De acuerdo con lo expuesto, los servicios urbanos han de ser considerados en el Estudio de Detalle, estableciendo los criterios de diseño y su regulación urbanística. Los servicios objeto de estudio serán los siguientes: los relativos al ciclo del agua (abastecimiento de agua y saneamiento), energía eléctrica, servicios de telecomunicación, servicio de gas y servicios para la eliminación de residuos sólidos.

A continuación se procede al estudio de cada uno, siendo el objeto fundamental del Estudio de Detalle a este respecto analizar si el sector puede disponer de los mismos con la capacidad necesaria. Los esquemas de las redes correspondientes se representan en los planos de ordenación, si bien el dimensionado, situación y número de los diversos elementos (conducciones, llaves, pozos, etc.) definitivos serán los que se establezcan en el Proyecto de Urbanización, una vez realizados los cálculos precisos, determinándose en la Normativa Urbanística las dotaciones y demás condiciones para realizar cada instalación, así como las características de su diseño.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.4.2. CICLO DEL AGUA

El ciclo del agua es el proceso que describe la presencia y el movimiento del agua entre distintos elementos en la Tierra. Aplicado al caso presente, ha de entenderse como la circulación del agua en el sector, partiendo de una conexión exterior, su utilización para los diversos usos previstos, la recogida de las aguas utilizadas y el vertido de las mismas. Este proceso se concreta en los siguientes elementos:

1. Red de abastecimiento de agua, para la que han de considerarse la conexión exterior, los usos previstos en las parcelas, el riego de la red viaria y el riego de las áreas ajardinadas.
2. Red de saneamiento de aguas fecales, considerando el vertido al exterior.
3. Red de saneamiento de aguas pluviales y el vertido de las mismas al exterior.

Como puede deducirse, se prevé un sistema de saneamiento separativo de acuerdo con las indicaciones del ayuntamiento.

A continuación se procede al estudio de las redes a las que se ha aludido.

Abastecimiento de agua y riego

De acuerdo con lo señalado en el apartado 1.2.2 de la Memoria Informativa, existe la posibilidad de conectar a los conductos de diámetros DN100 y DN250 (presión aproximada de esta última 5 kg/cm^2) situados en la calle de Alcalde Miguel Castaño, así como a otro de diámetro DN100 en la Avda. de Europa, con objeto de obtener una red mallada.

El artículo 50 de la Normativa Urbanística del Plan General, relativo a condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo del mismo, establece:

> "...
> 2- Las dotaciones mínimas unitarias a considerar par 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 m3 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 m3 por hectárea de suelo bruto ordenado. Esla 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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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
...."

Con estos criterios, con objeto de comprobar que la conexión a una de las conducciones a las que se ha hecho referencia puede ser válida a efectos de dotación suficiente del sector, se efectúa una comprobación de modo simplificado, con independencia del cálculo preciso que se efectúe en el Proyecto de Urbanización. De acuerdo con lo señalado en el citado artículo 50, partiendo de 3 hab./viv., resulta:

Nº de viv.	Hab./viv.	Total hab.	Dotación (l/hab.día)	Dotación total (l/día)
251	3	753	300	225.900

Para determinar el caudal total al nivel al que se efectúa este estudio se aplica la fórmula siguiente[2]:

Q (l/s) = [dotación total en l/día] x Kp / 86.400 (s)

A partir de estos datos, resulta:

SUPUESTO	Kp	Q (l/s)	v (m/s)	Hidrantes contra incendios (l/s)	Q total (l/s)
Kp=3,5, un hidrante	3,5	9,15	1,2	1 x 16,66	25,81

Si bien el Plan General establece un valor de Kp=2,4, se ha adoptado el valor Kp=3,5, más desfavorable, pero que se considera más adecuado teniendo en cuenta el tamaño de la actuación. Asimismo, se ha considerado la existencia de un hidrante contra incendios, partiendo del hecho de que la distancia entre hidrantes no sea mayor de 200 m y teniendo en cuenta que es suficiente un hidrante, ya que puede situarse de modo que se cumpla esta distancia con respecto a otros dos ubicados en el exterior del sector. De acuerdo con lo expuesto y teniendo en cuenta, asimismo, la información facilitada por el Ayuntamiento, se considera que la conexión a la conducción municipal DN250 permite una dotación adecuada al sector, lo que ha sido corroborado con fecha 24 de septiembre de 2018 por Aguas de León, que indica que se conecte también a la conducción de DN100 en la Avenida de Europa y señala

[2] Véase Arizmendi Barnes, L. J., Instalaciones Urbanas, Tomo II, pp. 330 y siguientes.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

que la red actual no tiene modificaciones debido a este futuro suministro. El cálculo efectuado comprende todos los usos del sector, de acuerdo con lo señalado en el artículo 50 de la Normativa Urbanística del Plan General.

El trazado de la red puede observarse en los planos de ordenación correspondientes, teniendo el carácter de esquema, que se podrá modificar y completar en el Proyecto de Urbanización, siendo el objeto actual, fundamentalmente, la justificación de la viabilidad del Estudio de Detalle en lo que a esta instalación se refiere. La red adopta un sistema de malla conectándose a la conducción de DN250 en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño y a la conducción DN100 en la Avenida de Europa. En cuanto a la red de riego ha de indicarse que la distribución en los espacios libres se determinará en el Proyecto de Urbanización en función del tratamiento de éstos, especialmente en lo que se refiere a zonas pavimentadas y zonas con acabado vegetal. A este respecto ha de tenerse en cuenta lo especificado en el artículo 39, apartado B, de la Normativa Urbanística del Plan General, sobre dotaciones en zonas con plantación de árboles. Los diámetros exactos de los conductos se concretarán en el Proyecto de Urbanización, indicándose en los planos unos diámetros aproximados a efectos de comprobar la viabilidad de la instalación. En las acometidas desde la red general a las redes de riego se colocarán contadores.

En el citado Proyecto de Urbanización ha de tenerse en cuenta, con independencia de las normas generales de aplicación, lo señalado en el artículo 50 de la Normativa Urbanística del Plan General en cuanto a separaciones a otros servicios, indicando asimismo lo siguiente:

> "...
> 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:
> ...
> 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".

Los materiales que se han de utilizar se detallarán en el Proyecto de Urbanización, previendo, en principio, que las conducciones sean de fundición dúctil con junta de goma en el caso de la red general de distribución y de polietileno en el supuesto de la red de riego de zonas verdes.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Saneamiento

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1.2.2 de la Memoria Informativa y según la información del Ayuntamiento, existe la posibilidad de conectar a los conductos de diámetros DN1200, DN500 o DN300, situados en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño. Asimismo, en el citado apartado 1.2.2 se señala que existe otra red en la zona sur de diámetros DN100 y DN315 que recoge el agua de los sumideros emplazados en esa zona.

La regulación de la red de saneamiento en la Normativa Urbanística del Plan General figura, fundamentalmente, en el artículo 51. En lo que afecta al Estudio de Detalle, cabe destacar lo siguiente:

> "...
> 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 finca 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.
> ...
> 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.
> ...
> 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 per 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 usa 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".

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Lo establecido en este artículo debe tenerse en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización, a cuyos efectos se recoge aquí.

Efectuada consulta al Ayuntamiento, se ha indicado que se ha de proyectar una red separativa (aguas fecales y aguas pluviales). Sin embargo, dado que no existe sistema separativo en el exterior del sector, de acuerdo con las indicaciones del citado Organismo, se acometerá con ambas redes a las conducciones existentes, con sistema unitario.

Ya que a nivel del Estudio de Detalle se trata de comprobar, fundamentalmente, la viabilidad de la actuación en relación con la evacuación de aguas residuales y pluviales, vamos a considerar el caso más desfavorable en el que ambas redes acometen a una misma canalización exterior, es decir, como si se tratase de una red unitaria. Por otro lado, a efectos de esta comprobación, adoptaremos un método simplificado que la experiencia ha demostrado que con él los diámetros obtenidos en el cálculo de la red son claramente superiores a los que resultan con otros métodos más precisos. A tal efecto, usaremos el método simplificado de la norma NTE-ISA. En el Proyecto de Urbanización se utilizarán sistemas de cálculo más complejos e independientes para las redes de aguas fecales y aguas pluviales.

Según la citada norma, apartado denominado "Dimensionado de canalizaciones", en el caso de León el coeficiente K es igual a 1. En la tabla 1 del citado apartado, para este coeficiente, una superficie de 4,79 ha y una pendiente media del 7 por mil, resulta una altura de conducto de 60 cm, que se puede equiparar a un conducto de PVC DN630, que en el cálculo definitivo en el Proyecto de Urbanización será de diámetro inferior, ya que se han considerado todas las zonas verdes, cuya aportación de agua es menor que si su superficie se encontrara pavimentada. A la vista de ello, se estima que podría acometerse, tanto con la red de aguas fecales, como con la correspondiente a aguas pluviales, a la conducción DN1200 situada en la Avenida de Alcalde Miguel Castaño o separar las acometidas de estas redes haciendo uso de las otras dos conducciones DN500 o DN300 existentes en la citada avenida. Esta cuestión se concretará definitivamente en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento. En todo caso, en lo que se refiere al Estudio de Detalle, este Organismo ha indicado la viabilidad de acometer a las conducciones señaladas.

Los trazados de las redes pueden observarse en los planos de ordenación correspondientes, teniendo el carácter de esquemas, que se podrán ajustar y

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

completar en el Proyecto de Urbanización. A nivel del Estudio de Detalle se acomete a la conducción de diámetro DN1200 con la red de fecales y a la de DN500 con la red de pluviales, en ambos casos con objeto de utilizar los pozos existentes; no obstante, en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, se podrán modificar estas acometidas. Los trazados son perfectamente viables de acuerdo con las rasantes de la red viaria y espacios libres. No se prevén, en principio, cámaras de descarga, según se ha señalado por el Ayuntamiento. En los planos se indican unos diámetros aproximados de las conducciones, que se concretarán en el Proyecto de Urbanización. Se preverán acometidas de aguas fecales y pluviales a las parcelas, que no se representan en los planos ya que la división de éstas se efectuará en el Proyecto de Actuación. En todo caso, el dimensionado completo y definitivo de las redes se establecerá en el Proyecto de Urbanización en el que se detallarán los materiales que se han de utilizar, previendo, en principio, que las conducciones sean de PVC SN8.

Conclusiones

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, considerando las reducidas dimensiones del sector, se estima que, en lo que se refiere al ciclo del agua, no se requiere un refuerzo de las infraestructuras de la ciudad que, por otro lado, cuenta con un sistema de captación y tratamiento del agua potable y con una estación depuradora de aguas residuales.

5.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

La regulación del abastecimiento de energía eléctrica en la Normativa Urbanística del Plan General figura, fundamentalmente, en el artículo 52. En lo que afecta al Estudio de Detalle, cabe destacar lo siguiente:

> "1 - Las normas contenidas en este articulo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones publicas 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 este.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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.
..."

La regulación del alumbrado público en la Normativa Urbanística del Plan General figura, fundamentalmente, en el artículo 53, que establece:

"1 - Las normas contenidas en este articulo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones publicas 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 cienlo) 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".

Por otro lado, 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 a 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

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

A continuación se establecen unas 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.

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**

Tal como se indica en la Memoria Informativa, 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.

De acuerdo con lo expuesto, el punto de conexión se fija en el centro de transformación "Avenida Europa, 12", conectado a la línea de alta tensión de 13,2 kV "Fernández Ladreda" procedente de la STR "Las Lomas". 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 nº14 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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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).

De esta forma, la nueva infraestructura de alta tensión quedará integrada en la red en anillo o bucle de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. existente, conforme a lo requerido en su propuesta técnica.

En el plano PO-08 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 según el trazado y cableado que figura en el plano. 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.

El esquema de la red de alumbrado se representa en el plano PO-09, siendo su trazado subterráneo. 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 se 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.

Ha de hacerse constar que, tanto en el caso del la instalación de suministro de energía eléctrica, como en la correspondiente a alumbrado público, la determinación definitiva de sus características y dimensionado se efectuará en el Proyecto de Urbanización.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.4.4. TELECOMUNICACIONES

5.4.4.1 Aspectos generales

De acuerdo con lo establecido en el Anexo II de la **Ley 11/2022, de 28 de junio**, General de Telecomunicaciones, ha de indicarse que se entiende por telecomunicaciones toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

Tal como se ha indicado en la Memoria Informativa, 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.

El Plan General de Ordenación Urbana de León (en adelante PGOU) no se ha adaptado a las disposiciones legales vigentes relacionadas con las instalaciones de telecomunicación, concretamente a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, **derogada y sustituida por la citada Ley 11/2022,** tal como exige la Disposición Transitoria Novena **de aquella, no derogada,** y con las condiciones establecidas **en la misma**. A la vista de ello, en lo que se refiere a este Estudio de Detalle, a continuación se detallan, para mayor claridad, las determinaciones que afectan a las instalaciones de telecomunicación a efectos de su cumplimiento, teniendo en cuenta que toda disposición del PGOU que se oponga a lo establecido en la **Ley 11/2022,** General de Telecomunicaciones, no es de aplicación.

En primer lugar, ha de darse cumplimiento, fundamentalmente, a lo regulado en la **misma**. Concretamente, el artículo 2 establece:

> "1. Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> 2. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público los servicios regulados en el artículo 4 y en el Título III, respectivamente.

En lo que se refiere a este Estudio de Detalle en el artículo 3, se indica:

> "Los objetivos y principios de esta Ley son los siguientes:
> ...
> c) **promover, en aras a la consecución del fin de interés general que supone, el despliegue de redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, fomentando la conectividad, el acceso a las redes de muy alta capacidad, incluidas las redes fijas, móviles e inalámbricas y la interoperabilidad de extremo a extremo, en condiciones de igualdad y no discriminación;**
> ..."

Por otro lado, el artículo 5 establece:

> **La instalación y explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia sin más limitaciones que las establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo.**

Con independencia del cumplimiento de todo el contenido de la citada Ley 11/2022 en el sector objeto de este planeamiento, prevaleciendo sobre las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la legislación sobre telecomunicaciones, u otra normativa urbanística, se tendrá especialmente en cuenta lo establecido en los artículos 14 y 44 a 54 de la indicada ley.

En relación con **la misma** ha de indicarse que el presente Estudio de Detalle no limita el derecho a la ocupación de la propiedad privada, que podrá llevarse a cabo en las circunstancias y términos establecidos **legalmente**. Por otro lado, tampoco establece restricciones a la ocupación del dominio público, que podrá efectuarse de acuerdo con lo señalado en el artículo **45** ni determina regulación en contra de lo indicado en **la Ley 11/2022.**

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas tienen el carácter que señala **la citada Ley**, no estableciendo el Estudio de Detalle limitación o restricción alguna para su despliegue en zonas públicas o privadas, ni imponiendo soluciones, itinerarios o ubicaciones concretas, constituyendo su instalación obras de interés general, no impidiendo la libre competencia entre operadores, ni estableciendo discriminación alguna entre los mismos. Éstos podrán disponer del espacio público para sus instalaciones, e incluso de la zona de equipamiento público prevista, ya que, entre los usos permitidos en la misma, figuran las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios con carácter de servicio básico,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

según se establece en el RUCyL, circunstancia que concurre en el presente caso, según lo señalado en el apartado 2 del citado artículo **49**. Asimismo, se podrá disponer de los espacios privados con las condiciones que establece la Ley **11/2022.**

De conformidad con los criterios que se deducen del artículo **49.5**, se prevé 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 los planos de ordenación correspondientes, detallándose y concretando su número, trazado y diámetro definitivo en el Proyecto de Urbanización, debiendo hacer uso de los mismos los operadores. 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 el artículo **49.8**. En la redacción del Proyecto de Urbanización se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo **51**. Más adelante se concretarán diversos aspectos en relación con las obras de urbanización.

El artículo **49** regula, asimismo, diversas cuestiones en relación con la tramitación de licencias y autorizaciones, cuestión que se estudiará de modo independiente más adelante.

El artículo **50** determina los mecanismos de colaboración entre Administraciones, estableciendo el procedimiento de emisión de informes en relación con los instrumentos de planeamiento que afecten a las redes públicas de comunicaciones electrónicas. **Los artículos 52, 53 y 54 se refieren al acceso a infraestructuras susceptibles de alojar redes públicas de comunicaciones electrónicas y a la coordinación de las obras civiles.**

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 radiocomunicaciones; **Real Decreto 330/2016, de 9 de**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

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 los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

5.4.4.2. Licencias y autorizaciones

Ha de indicarse que, dado que el PGOU no se ha adaptado a las nuevas normas legales en materia de licencias y autorizaciones, habrán de aplicarse éstas, prevaleciendo sobre las determinaciones del PGOU. Las disposiciones que inciden sobre las instalaciones de telecomunicación se analizan a continuación.

La normativa de las Administraciones Públicas en relación con la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas se ve afectada, fundamentalmente, por lo establecido en los artículos 49 a 51 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones, a los que ha de darse cumplimiento, especialmente en lo referente a la inexigibilidad de concesión, autorización o licencia para las actuaciones indicadas en los mismos. Con respecto a la redacción de proyectos de urbanización y ejecución de las obras correspondientes ha de tenerse en cuenta, especialmente, lo establecido en el artículo 51 de la citada Ley.

Por otro lado, la Disposición Adicional Octava de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, establece:

> Disposición adicional octava. Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado. Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Se entiende que la eliminación de licencias incluye los procedimientos de control ambiental que obliguen a los interesados a obtener una autorización, licencia ambiental o informe ambiental.

Cuando proceda la tramitación de una declaración responsable se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 4 de la Ley 12/2012:

> 1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.
> 2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.
> 3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.
> 4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

Ha de observarse que la Ley 30/1992 ha sido derogada, regulándose la declaración responsable en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

> Artículo 69. Declaración responsable y comunicación. 1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla. 2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho. 3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente. 4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación. 5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados. 6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente.

Parámetros y requerimientos técnicos

El artículo 10 de la Ley 11/2022 establece:

Artículo 10. Normas técnicas.
1. El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital garantizará la utilización de las normas o especificaciones técnicas cuya aplicación declare obligatoria la Comisión Europea, de conformidad con lo establecido en la normativa de la Unión Europea.
Asimismo, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital fomentará el uso de las normas o especificaciones técnicas identificadas en la relación que la Comisión Europea elabore como base para fomentar la armonización del suministro de redes de comunicaciones electrónicas, servicios de comunicaciones electrónicas y recursos y servicios asociados, en la medida estrictamente necesaria para garantizar la interoperabilidad de los servicios y la conectividad de extremo a extremo, la facilitación del cambio de proveedor y la conservación de la numeración, y para mejorar la libertad de elección de los usuarios.
En ausencia de normas o especificaciones técnicas identificadas por la Comisión Europea para fomentar la armonización, se promoverá la aplicación de las normas o especificaciones aprobadas por los organismos europeos de normalización.
A su vez, en ausencia de dichas normas o especificaciones, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital promoverá la aplicación de las normas o recomendaciones internacionales aprobadas por la Unión Internacional de Telecomunicaciones (UIT), la Conferencia Europea de Administraciones de Correos y Telecomunicaciones (CEPT), el Instituto Europeo de Normas de Telecomunicaciones (ETSI), el Comité Europeo de Normalización (CEN), el Comité Europeo de Normalización Electrotécnica (CENELEC), la Comisión Internacional de Normalización (ISO) y la Comisión Electrotécnica Internacional (CEI).
Mediante real decreto se podrán determinar las formas de elaboración y, en su caso, de adopción de las especificaciones técnicas aplicables a redes y servicios de comunicaciones electrónicas, en particular, a efectos de garantizar el cumplimiento de requisitos en materia de despliegue de redes, obligaciones de servicio público, interoperabilidad, integridad y seguridad de redes y servicios.
Mediante real decreto se establecerá el procedimiento de comunicación de las citadas especificaciones a la Comisión Europea de conformidad con la normativa de la Unión Europea.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> 2. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia también fomentará y garantizará el uso de las normas o especificaciones técnicas en los términos señalados en el apartado anterior en el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, la Disposición Adicional Decimotercera señala:

> Disposición adicional decimotercera. Parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas.
> Los parámetros y requerimientos técnicos esenciales que son indispensables para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas se establecerán mediante real decreto aprobado en Consejo de Ministros.

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.

La normativa **específica** que regula los servicios de telecomunicación en los edificios es la siguiente:

- Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, teniendo en cuenta que la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece que "el artículo 2, apartado a), del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, quedará redactado de la siguiente manera:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril".

- 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.
- 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 los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Por otra parte, se ha de dar cumplimiento a lo establecido en Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación y en la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación, aprobado por el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo.

5.4.5. 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 los planos de ordenación 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, quedando constancia en el Estudio de Detalle de su viabilidad.

En todo caso, a efectos del suministro, se tendrá en cuenta la normativa sobre libre competencia en el mercado.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.4.6. 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 el 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.

5.5. Equidistribución y gestión urbanística

5.5.1. APROVECHAMIENTO MEDIO

Si bien el aprovechamiento medio se considera una determinación más propia de la fase de gestión del planeamiento, el artículo 101 del RUCyL señala:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> "…
> 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende:
> …
> Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).
> …"

El artículo 107 establece:

> "1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:
> a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
> b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.
> c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.
> d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.
> …"

Para el desarrollo del sector se procederá a la redacción de un Proyecto de Actuación. El objeto, contenido y limitaciones del mismo se determina en el artículo 240 del RUCyL, indicando, en relación con el aprovechamiento medio, lo siguiente:

> "…
> 4. Los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación".

Dado que, con respecto al aprovechamiento medio, se dan las siguientes circunstancias:

a) La principal utilización del aprovechamiento medio es en la fase de gestión del planeamiento.
b) Como consecuencia de las actuales circunstancias en la ciudad, no se han podido detectar transacciones de suelo en zonas de características similares a la correspondiente al sector que permitan evaluar el valor de mercado del suelo en función del uso.
c) El plazo máximo que se establece para cumplir los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle, con la

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

consiguiente posible variación en el tiempo de los valores del suelo con respecto a los que pudieran estimarse en la actualidad.

A la vista de ello, de acuerdo con lo indicado en el apartado c) del artículo 107.1 del RUCyL, se adopta el criterio de no asignar coeficientes de ponderación a ningún uso.

Este criterio implica, por obligada aplicación de lo señalado en el citado apartado, que ha de entenderse que los coeficientes de ponderación son 1.

Para dar cumplimiento a lo regulado en el artículo 101.2 del RUCyL, se reproducen a continuación los resultados que se obtienen de la utilización del indicado coeficiente de ponderación.

USO PREDOMINANTE	EDIFICABILIDAD m²	COEF. POND.	APROV. m²p
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 (m²)	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

En cada uso indicado se han considerado conjuntamente el principal y los compatibles, dado que, en todo caso, comparten los mismos espacios, pudiendo sustituirse unos por otros, con las limitaciones que se han impuesto para que se mantengan los usos que han de predominar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 240.4 del RUCyL, en el Proyecto de Actuación se podrá actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo efectuado en el momento en el que, realmente, ha de utilizarse el aprovechamiento medio y con la participación de los propietarios afectados por su aplicación.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

5.5.2. CRITERIOS GENERALES PARA LA GESTIÓN

El artículo 233 del RUCyL establece lo siguiente:

> "Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística".

De acuerdo con el mismo, la gestión se efectuará mediante una actuación integrada, utilizando como instrumento un Proyecto de Actuación, según se prevé en el artículo 234 del RUCyL:

> "...
> 2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación".

A tal efecto, se establece como Unidad de Actuación, según la definición que se hace de la misma en el artículo 236 del RUCyL, el sector completo.

El Sistema de Actuación se determinaba en el Proyecto de Actuación de conformidad con lo establecido en el artículo 241 del RUCyL.

El artículo 49 del mismo señala:

> "1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos".

De acuerdo con ello, se establece un plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos de ocho años desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle.

Para la gestión del sector se seguirán las normas establecidas con carácter general en el Título III del RUCyL.

5.5.3. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

El artículo 101 del RUCyL, al que se ha aludido anteriormente, establece que la ordenación detallada debe determinar los usos fuera de ordenación. A este respecto, el artículo 98 indica:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

> "Al establecerse la ordenación detallada se indicarán los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición".

Dado que todas las construcciones, instalaciones y otros elementos existentes en el sector, a las que se ha hecho alusión en la Memoria Informativa, afectan de modo sustancial al planeamiento previsto, se declaran fuera de ordenación en las siguientes parcelas:

PARCELA CATASTRAL
0085003TN9108N
0085004TN9108N
0085005TN9108N
0085006TN9108S
0085009TN8198N

5.5.4. ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

El artículo 100 del RUCyL señala:

> "Al establecerse la ordenación detallada pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto en las cuales las transmisiones onerosas de los terrenos, y en caso necesario también de otros bienes inmuebles, queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto conforme a los artículos 383 a 392".

En el presente caso no se determinan áreas de tanteo y retracto, ya que no se incluyen para este sector en el Plan General, de acuerdo con los criterios que se especifican en el artículo 386 del RUCyL, y no se consideran precisas ni así se ha indicado por el Ayuntamiento a la vista de lo señalado en el artículo 383 del citado Reglamento.

5.6. Resumen ejecutivo

El artículo 136 del RUCyL indica:

> "1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión..."

Este texto recoge lo señalado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En cumplimiento de lo indicado, se expone lo siguiente:

1. La nueva ordenación no altera la vigente, que es el Plan General de Ordenación Urbana de León, sino que es un desarrollo obligado del mismo, ya que clasifica los terrenos afectados con suelo urbano no consolidado y prevé su desarrollo mediante un Estudio de Detalle, tal como se hace.
2. La situación y los aspectos relativos al alcance de la actuación figuran en los planos que se incluyen en el Estudio de Detalle.
3. El otorgamiento de licencias y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística se suspende en todo el sector, con los criterios establecidos en el artículo 156 del RUCyL, que se reproduce a continuación.
4.

"Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.
1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.
2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.
4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.
5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento".

5.7. Estudios complementarios

El Estudio de Detalle se complementa con los siguientes documentos:

1. Memoria de Sostenibilidad Económica, que completa el Estudio Económico, suscrita por D. José Orduña Nicolás. D. Raúl Pacho Miguel, ambos licenciados en Ciencias Biológicas, y D. José Luis López Castellanos, licenciado en Ciencias Económicas, con la colaboración de D. Alejandro Santos Fuerte, licenciado en Geografía. Este documento estudia pormenorizadamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y se redacta de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 136.2.d) del RUCyL.

2. Informe Específico de Riesgos Naturales y Tecnológicos, suscrito por D. Raúl Pacho Miguel y D. José Orduña Nicolás, licenciados en Ciencias Biológicas, de acuerdo con lo requerido en la legislación sobre protección ciudadana.

3. Estudio de Ruidos, suscrito por D. José Orduña Nicolás y D. Raúl Pacho Miguel, licenciados en Ciencias Biológicas, con la colaboración de D. Andrés Mayorga Morencia, grado en Ciencias Ambientales y Doña Laura Vidal Castrillo, licenciada en Ciencias Ambientales.

4. Informe Arqueológico, redactado por Doña M. Luz González Fernández. La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, en sesión de fecha 9 de enero de 2019, ha mostrado su conformidad al informe, dato que se ha incorporado a este Estudio de Detalle.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA
Documento firmado digitalmente

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de León
Servicio Territorial de Cultura y Turismo

COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

ASUNTO: Notificación de un acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
Expediente CTPC 454/18

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, en sesión ordinaria celebrada el día **9 de enero de 2019** en relación con el "Informe de los trabajos de prospección arqueológica realizados con motivo del Estudio de Detalle del Sector NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de **LEÓN"**, promovido por Dña. ROSA MARÍA BRAULIA, Mª DEL CARMEN, Mª ASUNCIÓN y Mª JACQUELINE CASTRO MARTÍNEZ, en virtud de las competencias atribuidas a este órgano por el artículo 14.1 p) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril, ha adoptado el siguiente acuerdo por unanimidad:

Mostrar su conformidad con el informe de los trabajos de prospección arqueológica realizados con motivo del Estudio de Detalle del Sector NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, en cumplimiento del art. 58.3, de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

La anterior resolución no agota la vía administrativa, y contra la misma podrá el interesado interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su notificación, ante la Dirección General de Patrimonio Cultural, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el Art. 27.2 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por Decreto 37/2007 de 19 de abril.

León, 15 de enero de 2019.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE,

Fdo.: Guillermo García Martín

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO · LEÓN

LA SECRETARIA,

Fdo.: Dolores Paredes Arroyo

León, abril de 2024

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Felipe Moreno Mariño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC285CD2E62EF69294CBA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

ANEXO
CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

	CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN					INTENSIDAD LUCRATIVA DE EDIFICACIÓN								RESERVAS			VARIEDAD URBANA		
	ZONA	ÁREA	ORDE-NANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUP. (m²)	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. PROT. PÚBLICA	m² CONST. USO RESIDENCIAL VIV. LIBRE O COMPATIBLE	m² CONST. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO	m² CONST. USO SERVICIOS URBANOS	m² CONST. TOTALES	NÚMERO MÁX./MÍN. DE VIV.	COEF. DE PONDE-RACIÓN	APROVECHA-MIENTO	PLAZAS DE APARC. PÚBLICAS	RESERVAS SIST, LOCAL DE EQUIPA-MIENTOS	RESERVAS SIST, LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	VARIEDAD DE USO	VARIEDAD TIPOLÓGICA	INTEGRA-CIÓN SOCIAL
ZONAS PRIVADAS	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
				SUBTOTAL RPC	4.749,86	15.755,44	5.251,81			21.007,26			21.007,26						15.755,44
	RPA	RPA1	RPA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA	1.141,38														
		RPA2			839,24														
				SUBTOTAL RPA	1.980,62	4.415,99	1.472,00			5.887,99		1,00	5.887,99					5.887,99	4.415,99
	EQA	EQA	EQA	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA	16.455,64			6.544,00		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	6.544,00	
	DSU	DSU	DSU	SERVICIOS URBANOS	62,64				50,11	50,11		1,00	50,11				50,11	50,11	
				SUBTOTAL DSU	62,64				50,11	50,11			50,11				50,11	50,11	
					23.248,76	20.171,44	6.723,81	6.544,00	50,11	33.489,36	251/121								
ZONAS PÚBLICAS	DEQ	DEQ	DEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.348,94									25	3.348,94				
				SUBTOTAL DEQ	3.348,94									25	3.348,94				
	DEL	DEL1	DEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.894,06											1.894,06			
		DEL2			2.055,95											2.055,95			
		DEL3			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**	**6.594,11**	**12.482,10**	**20.171,44**
						26.895,25				SUPERFICIE DE DERECHO			47.841,94	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA			33.489,36	33.489,36	26.895,25
										APROVECHAMIENTO MEDIO			**0,7**	**VARIEDAD URBANA**			**19,69%**	**37,27%**	**75,00%**

HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

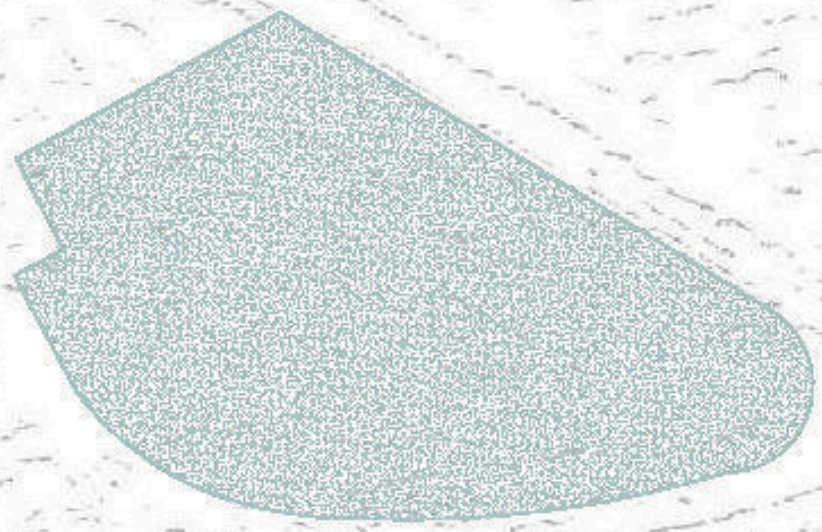
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
07/06/2024 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
07/06/2024 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
NOMBRE:
Elena Fernero Calzada
Carmen Jiménez Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Promotor:

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Índice

NORMATIVA URBANÍSTICA 1

DISPOSICIONES GENERALES 2

ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS 6

Condiciones específicas de los usos 7

Condiciones específicas de edificación 9

Ordenanzas Particulares de Zonas 11

Sección 1. Ordenanza RPC 12

Subsección 1. Definición y aplicación 12

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales 12

Subsección 3. Parcelación 12

Subsección 4. Condiciones de edificación 13

Subsección 5. Condiciones de uso 14

Subsección 6. Condiciones de integración estética 16

Sección 2. Ordenanza RPA 18

Subsección 1. Definición y aplicación 18

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales 18

Subsección 3. Parcelación 18

Subsección 4. Condiciones de edificación 19

Subsección 5. Condiciones de uso 20

Subsección 6. Condiciones de integración estética 22

Sección 3. Ordenanza EQA 26

Subsección 1. Definición y aplicación 26

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales 26

Subsección 3. Parcelación 26

Subsección 4. Condiciones de edificación 27

Subsección 5. Condiciones de uso 28

Subsección 6. Condiciones de integración estética 29

Sección 4. Ordenanza DEQ 31

Subsección 1. Definición y aplicación 31

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales 31

Subsección 3. Parcelación 31

Subsección 4. Condiciones de edificación 32

Subsección 5. Condiciones de uso 32

Subsección 6. Condiciones de integración estética 33

Sección 5. Ordenanza DEL 35

Subsección 1. Definición y aplicación 35

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 2. Condiciones generales 35
Sección 6. Ordenanza DSU 37
Subsección 1. Definición y aplicación 37
Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales 37
Subsección 3. Condiciones de edificación 37
Subsección 4. Condiciones de uso 38
Subsección 5. Condiciones de integración estética 38
Sección 7. Ordenanza DRV 40
Subsección 1. Definición y aplicación 40
Subsección 2. Condiciones generales 40
Sección 8. Ordenanza SG-EL 42
Subsección 1. Definición y aplicación 42
Subsección 2. Condiciones generales 42
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN 43
DESARROLLO Y GESTIÓN 47
ANEXOS 50
A. 1. 51
SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE 51
A. 2. 53
FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR 53

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

1.	**Objeto y naturaleza jurídica**	1. El Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación detallada del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, desarrollando y complementando las determinaciones de ordenación general del mismo, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas en ambos documentos. 2. El Estudio de Detalle, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, tiene naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.
2.	**Ámbito territorial**	El Estudio de Detalle es de aplicación en el territorio correspondiente al sector NC 12-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo la delimitación del mismo la que figura en los planos a escala 1:1.1000.
3.	**Alcance**	La presente Normativa Urbanística desarrolla las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por éste. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por el presente Estudio de Detalle.
4.	**Obligatoriedad**	El Estudio de Detalle es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el sector deberá ajustarse al mismo.
5.	**Vigencia**	El Estudio de Detalle es ejecutivo, entra en vigor al día siguiente

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y tiene vigencia indefinida, pudiendo procederse a su modificación.

6. Efectos

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

2. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos, así como la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

7. Modificaciones

El Estudio de Detalle podrá modificarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con las condiciones generales de la legislación urbanística.

8. Interpretación

1. La interpretación del Estudio de Detalle corresponde a los órganos competentes del Ayuntamiento de León. A estos efectos, se adoptarán, como base, los siguientes criterios:

a) La calificación urbanística de las distintas zonas del suelo es la especificada en los planos de ordenación.

b) Los documentos de ordenación gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, la base para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la ordenación urbanística.

c) En el caso de discrepancias entre varios documentos o dudas interpretativas sobre sus determinaciones se establece el siguiente orden de prevalencia: normativa urbanística, planos de ordenación, memoria vinculante, estudio económico.

d) En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate, y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general. 2. En todo lo no previsto, regirá lo estipulado en el Plan General de León, específicamente lo señalado en el artículo 8 de la Normativa Urbanística del mismo, "Prevalencia e interpretación documental". 3. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.
9.	**Aplicación del Plan General**	En todo lo no regulado en el Estudio de Detalle se aplicará con carácter subsidiario y complementario el Plan General, especialmente las siguientes determinaciones del Título I: Capítulo III, Desarrollo del Plan General; Capítulo IV, Normas Generales de Usos; Capítulo V, Normas Generales de Edificación; y Capítulo VI Ordenación de la Edificación (Sección 1ª).
10.	**Clasificación del suelo**	El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, conferirá al sector la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico conforme a esta nueva naturaleza.
11.	**Calificación del suelo**	1. El suelo objeto del Estudio de Detalle se califica en los siguientes tipos: 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 2. El régimen urbanístico específico aplicable en cada uno de estos suelos se establece en el Título II, Capítulo 3.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO II

ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Capítulo 1 Condiciones específicas de los usos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

12.	**Condiciones generales**	Es de aplicación el Capítulo IV, Normas Generales de los Usos, del Plan General.
13.	**Condiciones particulares**	Los usos pormenorizados en cada ámbito de ordenación se definen en el Capítulo 3 de este Título.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Capítulo 2 Condiciones específicas de edificación

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

14.	**Condiciones generales**	Es de aplicación lo establecido en estas Normas Urbanísticas, complementado con lo dispuesto en el Capítulo V, Normas Generales de Edificación, y en la Sección 1ª del Capítulo VI, Ordenación de la Edificación, del Plan General.
15.	**Edificabilidad del sector**	Las edificabilidades con derecho a aprovechamiento serán las siguientes:

USO	EDIFICABILIDAD (m²)
Residencial	26.895,25
Equipamiento privado	6.544,00
Servicios urbanos	50,11
Total	33.489,36

16.	**Edificabilidad en viviendas de protección pública**	Se establece el siguiente límite inferior obligatorio con respecto a la edificabilidad residencial total del sector: 75%.
17.	**Número de viviendas**	El número máximo de viviendas en el sector será de 251 y el mínimo de 121.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Capítulo 3 Ordenanzas Particulares de Zonas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 1. Ordenanza RPC

Residencial plurifamiliar en manzana cerrada

Subsección 1. Definición y aplicación

18.	**Definición**	Tipología residencial plurifamiliar con edificación en manzana cerrada alineada a vial.
19.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación a la zona señalada en los planos de ordenación con la sigla RPC.

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales

20.	**Tipología**	La tipología será de edificación alineada a vial, con edificación continua entre medianeras, determinando la manzana como unidad fundamental para el desarrollo de la edificación.
21.	**Aspectos generales**	En todo lo no regulado en los artículos siguientes de esta ordenanza se dará cumplimiento a lo señalado en la Normativa Urbanística del Plan General, especialmente en el Capítulo V, Normas Generales de Edificación, y en la Sección 1ª del Capítulo VI, Ordenación de la Edificación.

Subsección 3. Parcelación

22.	**Condiciones de las parcelas**	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.
23.	**Condiciones de parcelación**	**En las divisiones entre parcelas se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 33.**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 4. Condiciones de edificación

24.	**Edificabilidad**	La edificabilidad del área es de **21.007,26** m², equivalente a **4,42** m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.
25.	**Situación y ocupación de la edificación**	1. La edificación se situará alineada a vial, con las condiciones especificadas para este caso en el Plan General. 2. 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 de Ordenanzas. 3. En la altura equivalente a la planta baja no se limita el fondo ni la ocupación de la parcela, pudiendo edificarse la misma en su totalidad, superando el "límite interior de edificación". 4. No se permiten plantas bajas diáfanas completas, pero se autoriza la ocupación parcial de las mismas, siempre que el perímetro del espacio libre tenga un tratamiento coherente con el resto de fachadas y se resuelva la integración con las edificaciones colindantes existentes en el momento de la construcción, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.
26.	**Rasante de referencia**	Las rasantes son las definidas en los planos, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, regulándose la rasante de referencia según lo señalado en el Plan General para edificación alineada a vial.
27.	**Alturas**	1. La altura máxima de la edificación, tanto en número de plantas como en medida de longitud, es la establecida en el plano de Ordenanzas, incluyendo la planta baja y sin incluir la planta bajo cubierta.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		2. Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido.
28.	**Retranqueos y cuerpos salientes**	1. Los retranqueos de la edificación respecto de la alineación de vial y los cuerpos salientes del plano de fachada se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General para edificación alineada a vial. 2. El "límite interior de edificación" señalado en los planos no puede ser superado por cuerpos volados u otros elementos.

Subsección 5. Condiciones de uso

29.	**Condiciones generales**	1. Para todo lo no establecido a continuación se tendrá en cuenta lo especificado en el Plan General. 2. Las condiciones específicas a las que han de ajustarse los usos serán las definidas, fundamentalmente, en el Capítulo IV de la Normativa Urbanística del Plan General y en la legislación sectorial correspondiente.
30.	**Uso predominante**	1. El uso predominante será el de vivienda plurifamiliar, pudiendo situarse las viviendas en planta baja o en plantas superiores a la baja. 2. Los anejos de las viviendas son parte integrante del uso predominante.
31.	**Usos compatibles**	1. Se establecen como usos compatibles, según la clasificación que figura en el Plan General, los siguientes: Sanitario-asistencial Socio-cultural y educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y actividades recreativas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Hotelero y residencial colectivo

Oficinas

Artesanía y pequeños talleres

2. Se permite el uso de aparcamiento en plantas baja, semisótano y sótano, así como en patios de manzana y espacios libres privados en el interior de las parcelas. Las reservas de aparcamiento se ajustarán a lo establecido en el Plan General y el número de plazas de aparcamiento nunca será inferior a una plaza por cada 200 m² edificados.

3. Se permite en plantas baja o sótanos la instalación de centros de transformación u otros elementos precisos para las infraestructuras propias o del sector que autorice la legislación sectorial correspondiente, justificando que se adoptan las medidas requeridas en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro.

32. Intensidad de uso

1. Se cumplirán las siguientes condiciones para la zona:

Edificabilidad total de la zona (m²)	**21.007,26**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**15.755,44**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**5.251,82**
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

2. La edificabilidad en viviendas de protección pública se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación al respecto, especialmente en lo referente a los anejos o locales vinculados a las mismas.

3. La edificabilidad en viviendas libres puede destinarse a

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

viviendas de protección pública o a usos compatibles con el predominante.

4. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

5. 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.

Subsección 6. Condiciones de integración estética

33. Tratamiento de frentes de edificación

1. El tratamiento de las fachadas que dan frente a vías públicas o espacios libres públicos se integrará con el tratamiento de las fachadas existentes en la manzana, incluyendo los edificios exteriores al sector. A este respecto primará la adecuación a las edificaciones colindantes, si existieran, o más próximas. **Análogamente, los frentes de los locales que puedan instalarse se integrarán con el resto del edificio.**

2. Los frentes al espacio interior de la manzana, a patios que abren al mismo o los resultantes de cambios de altura que se produzcan dentro de la parcela tendrán un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos.

3. **Los frentes de edificación situados en los linderos con otras parcelas tendrán, asimismo, un tratamiento equivalente al correspondiente a las fachadas a espacios públicos en las superficies siguientes:**

a) Si la parcela colindante se encuentra edificada, en la parte que quede vista.

b) Si la parcela colindante no se encuentra edificada, en la parte que pueda quedar vista considerando que en dicha parcela se ejecute una planta menos del

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		máximo permitido con las alturas mínimas de plantas establecidas por el Plan General y sin semisótano. 4. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.
34.	**Tratamiento de los espacios libres privados**	Los espacios libres privados de las parcelas que se originen como consecuencia de que no se ocupe la totalidad de la planta baja deberán pavimentarse o ajardinarse. Pueden destinarse a instalaciones deportivas o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrá disponerse en ellos accesos al garaje, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirá en el Proyecto de Edificación.
35.	**Justificación documental**	En el proyecto de edificación correspondiente se justificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 33 y 34, exponiendo los criterios adoptados, con objeto de que sean valorados por el Ayuntamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 2. Ordenanza RPA

Residencial plurifamiliar en edificación abierta

Subsección 1. Definición y aplicación

36.	**Definición**	Tipología residencial plurifamiliar en edificación abierta, con espacios libres privados edificables bajo rasante.
37.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación a la zona señaladas en los planos con las siglas RPA, estableciéndose dos áreas, denominadas RPA1 y RPA2.

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales

38.	**Tipología**	La tipología se caracteriza por la libre disposición de la edificación dentro del área de movimiento que se establece en cada área, con alineación impuesta en los casos que se especifica y con espacios libres privados edificables bajo rasante.
39.	**Aspectos generales**	En todo lo no regulado en los artículos siguientes de esta ordenanza se dará cumplimiento a lo señalado en la Normativa Urbanística del Plan General, especialmente en el Capítulo V, Normas Generales de Edificación, y en la Sección 1ª del Capítulo VI, Ordenación de la Edificación.

Subsección 3. Parcelación

40.	**Condiciones de las parcelas**	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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 4. Condiciones de edificación

41. Edificabilidad

La edificabilidad de la zona es de **5.887,99** m², equivalente a **2.95** m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.

42. Situación y ocupación de la edificación

1. En el plano de ordenación denominado Ordenanzas 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.

2. En el plano de ordenación denominado Ordenanzas se determinan una "alineación impuesta". La edificación deberá adoptar esta alineación.

3. La edificación situada en la "alineación impuesta" cumplirá las condiciones establecidas en el Plan General para edificación alineada a vial en cuanto a retranqueos, cuerpos salientes, altura máxima y rasante de referencia.

4. La parte de edificación no condicionada por una "alineación impuesta" se situará libremente dentro del área de movimiento.

5. Solo se permiten plantas bajas diáfanas completas si esta configuración afecta a la totalidad de una de las áreas establecidas, justificándolo documentalmente. Se autoriza la ocupación parcial de las plantas bajas, siempre que los frentes vistos resultantes, tanto de la propia edificación como de las colindantes, con los acuerdos que se precisen en este caso, tengan un tratamiento equivalente al resto de fachadas, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.

43. Rasante de referencia

Las rasantes son las definidas en los planos de ordenación, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, regulándose la rasante de referencia según lo señalado en el Plan General.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

44.	**Alturas**	1. 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, sin incluir la planta bajo cubierta. 2. Se permite ejecutar una planta menos con respecto al número máximo establecido. 3. En los espacios libres privados exteriores a las áreas de movimiento, sólo se permiten sótanos. El pavimento acabado de estos espacios libres no puede superar la rasante de referencia en cada punto, salvo para ejecutar las pendientes necesarias para la evacuación de aguas.
45.	**Retranqueos y cuerpos salientes**	1. No se permiten cuerpos salientes con respecto a la línea límite del área de movimiento, excepto en el caso previsto en el apartado siguiente. 2. En los frentes de edificación situados en la "alineación impuesta" se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan General para retranqueos y cuerpos salientes en edificación alineada a vial. 3. En el resto de los frentes, los retranqueos de la edificación con respecto al perímetro del área de movimiento cumplirán las condiciones establecidas por el Plan General para patios abiertos.

Subsección 5. Condiciones de uso

46.	**Condiciones generales**	1. Para todo lo no establecido a continuación se tendrá en cuenta lo especificado en el Plan General. 2. Las condiciones específicas a las que han de ajustarse los usos serán las definidas, fundamentalmente, en el Capítulo IV de la Normativa Urbanística del Plan General y en la legislación sectorial correspondiente.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

47.	**Uso predominante**	1. El uso pormenorizado predominante será el de vivienda plurifamiliar, pudiendo situarse las viviendas en planta baja o en plantas superiores a la baja. 2. Los anejos de las viviendas son parte integrante del uso predominante.
48.	**Usos compatibles**	1. Se establecen como usos compatibles, según la clasificación que figura en el Plan General, los siguientes: Sanitario-asistencial Socio-cultural y educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y actividades recreativas Hotelero y residencial colectivo Oficinas Artesanía y pequeños talleres 2. Se permite el uso de aparcamiento en plantas baja, semisótano y sótano, así como en espacios libres privados en el interior de las parcelas. Las reservas de aparcamiento se ajustarán a lo establecido en el Plan General y el número de plazas de aparcamiento nunca será inferior a una plaza por cada 200 m² edificados. 3. Se permite en plantas baja o sótano la instalación de centros de transformación u otros elementos precisos para las infraestructuras propias o del sector que autorice la legislación sectorial correspondiente, justificando que se adoptan las medidas requeridas en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro.
49.	**Intensidad de uso**	1. Se cumplirán las siguientes condiciones para el conjunto de la zona:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Edificabilidad total de la zona (m²)	**5.887.99**
Edificabilidad en viviendas de protección pública (m²)	**4.415,99**
Edificabilidad en viviendas libres (m²)	**1.472,00**
Número de viviendas	A determinar en el Proyecto de Actuación

2. La edificabilidad en viviendas de protección pública se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación al respecto, especialmente en lo referente a los anejos o locales vinculados a las mismas.

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

4. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

5. 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.

Subsección 6. Condiciones de integración estética

50. Tratamiento de frentes de edificación

1. Se establece como criterio general que todos los frentes de edificación que queden vistos han de tener un tratamiento unitario y coherente entre sí, equivalente a los correspondientes a las fachadas a vías públicas, con las

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

siguientes precisiones:

a) Si la edificación se adosa a un lindero con otra parcela que no se encuentra edificada se aplicará el criterio expuesto con independencia de que en el futuro pueda ser edificada.

b) Si la edificación se adosa a un lindero con otra parcela que se encuentra edificada o se promueve simultáneamente la construcción en ambas parcelas a juicio del Ayuntamiento, el criterio general expuesto se aplicará a las zonas que queden vistas.

c) El indicado criterio general es de aplicación también a los frentes que queden vistos en planta baja en el caso de existencia de porches.

c) El criterio general establecido no es de aplicación a patios interiores.

d) Los frentes de los locales que puedan instalarse se integrarán con el resto del edificio.

2. En la zona afectada por la delimitación del Camino de Santiago las actuaciones se ajustarán a las condiciones que establezca el órgano competente al respecto.

---

51. Tratamiento de los espacios libres privados

1. **Los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2 se pavimentarán y serán continuación de las aceras en todo el perímetro de dichos espacios, integrándose con las mismas, identificando el límite entre la propiedad pública y la privada, especialmente a efectos de mantenimiento, no pudiendo ocuparse con accesos a garajes.** En la zona afectada por el Camino de Santiago, el tratamiento de los espacios libres de las parcelas se ajustará **también** a las condiciones que establezca el órgano competente en relación con el mismo.

2. En el resto de los casos, los espacios libres privados de las parcelas deberán pavimentarse o ajardinarse. Pueden destinarse a instalaciones deportivas o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrán disponerse en ellos accesos a garajes, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

2. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirá en el Proyecto de Edificación.

52. Vallados

1. No se establece como determinación obligatoria el vallado entre parcelas ni entre éstas y los espacios públicos.

2. **No podrán vallarse en todo su perímetro los espacios libres privados situados entre la alineación impuesta y los límites del área RPA1 con la Avda. de Alcalde Miguel Castaño, la Avda. de Fernández Ladreda y la vía 2.**

3. **En el resto de los casos, si se procede** al vallado entre espacios públicos y parcelas o entre éstas se establece la siguiente regulación básica:

a) Si se prevé una parte ciega, su altura máxima será de 1,20 m sobre la rasante en cada punto.

b) Por encima de esta altura podrán ejecutarse cerramientos vegetales, que serán, predominantemente, de hoja perenne, que pueden ir acompañados de elementos metálicos, que quedarán en lo posible ocultos por la vegetación, con una altura máxima de 2,40 m sobre la rasante en cada punto.

c) En el supuesto de instalarse puertas en la valla, éstas tendrán la longitud necesaria para el acceso de peatones o vehículos, y su encuadre tendrá una longitud máxima de 4 m, como suma de los machones laterales a los huecos.

d) El vallado entre parcelas no superará una altura de 2,40 m sobre la rasante en el punto en que se sitúe.

4. El proyectista de cada actuación puede proponer otras alternativas, quedando a criterio del Ayuntamiento su total aceptación o previa la introducción de las modificaciones que estime procedentes.

5. En el área RPA2 el tipo de cerramiento entre ésta y la zona DEQ se establecerá por el Ayuntamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		6. Las normas anteriores se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones del Plan General sobre cercas y vallados.
53.	**Justificación documental**	En el proyecto de edificación correspondiente se justificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 50, 51 y 52, exponiendo los criterios adoptados, con objeto de que sean valorados por el Ayuntamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 3. Ordenanza EQA

Equipamiento privado en edificación abierta

Subsección 1. Definición y aplicación

54.	**Definición**	Zona con destino a usos privados de equipamiento y terciarios en edificación abierta.
55.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación al área señalada en los planos con las siglas EQA.

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales

56.	**Tipología**	La tipología es de edificación aislada.
57.	**Aspectos generales**	En todo lo no especificado en los artículos siguientes correspondientes a esta ordenanza se dará cumplimiento a lo especificado en el Plan General.

Subsección 3. Parcelación

58.	**Condiciones de las parcelas**	1. 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. 2. En cualquier parcelación se justificará su viabilidad, especialmente en relación con los retranqueos exigidos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 4. Condiciones de edificación

59.	**Edificabilidad**	La edificabilidad máxima total en la zona será de 6.544,00 m², equivalente a un índice de edificabilidad en el conjunto de la zona de 0,40 m²/m². El Proyecto de Actuación establecerá la edificabilidad máxima de las parcelas en que se divida.
60.	**Situación y ocupación de la edificación**	1. En el frente a la Avenida de Fernández Ladreda la edificación se situará fuera de la franja de terreno comprendida entre dicha avenida y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General. 2. La separación mínima al resto de linderos será de 4 metros, excepto con respecto a las vías públicas, en cuyo caso la edificación podrá situarse en la alineación oficial. 3. La ocupación máxima del suelo será del 60%.
61.	**Rasante de referencia**	Las rasantes son las definidas en los planos de ordenación, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, regulándose la rasante de referencia según lo señalado en el Plan General.
62.	**Alturas**	La altura máxima será de cuatro plantas y 16 m. No se establece una altura mínima.
63.	**Retranqueos y cuerpos salientes**	1. Los retranqueos y cuerpos salientes en los frentes de edificación situados en la alineación oficial se ajustarán a las condiciones establecidas para edificación alineada a vial. 2. En el resto de los casos no se considera la existencia de cuerpos salientes ni retranqueos, debiendo cumplir el conjunto edificado las condiciones establecidas en cuento a situación de la edificación.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 5. Condiciones de uso

64. Condiciones generales

1. El Plan General se aplica subsidiariamente para todo lo no establecido a continuación.

2. Las condiciones a las que han de ajustarse los usos serán las definidas en el Plan General, según la clasificación de los mismos que figura en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I de la Normativa Urbanística del citado Plan.

3. Todos los usos podrán tener carácter privado.

65. Uso predominante

1. Se establece como uso predominante el uso de equipamiento privado, de acuerdo con las previsiones del artículo 65 de la Normativa Urbanística del Plan General y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente en lo que se refiere a su DISPOSICIÓN ADICIONAL única, "*Conceptos*", donde se definen los "*equipamientos*" como el "*sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública y privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas*".

2. De los usos anteriores se excluye expresamente el uso de "*Gran establecimiento comercial*", tal y como este se define en la legislación reguladora de Castilla y León en materia de Comercio, en concreto, el DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Comercio de Castilla y León, toda vez que el presente Estudio de Detalle carece de la condición de "*instrumento de planeamiento habilitante*" a los efectos de implantación de este tipo de establecimientos. Por todo ello no podrán autorizarse establecimientos de esta naturaleza dentro del ámbito objeto de ordenación.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

66.	**Usos compatibles**	Se permite la instalación de centros de transformación u otros elementos precisos para las infraestructuras propias o del sector que autorice la legislación sectorial correspondiente, justificando que se adoptan las medidas requeridas en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro.
67.	**Uso aparcamiento**	1. Las reservas de aparcamiento serán las exigidas para cada uso por el Plan General. No serán inferiores en ningún caso a una plaza cada 200 m² edificables o fracción. 2. Los aparcamientos podrán disponerse en los espacios libres de la parcela.
68.	**Intensidad de uso**	1. La edificabilidad máxima en la zona será de 6.544,00 m². 2. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones. 3. En el Proyecto de Actuación y en posteriores modificaciones de linderos se cumplirán en cuanto a intensidad de uso, para el conjunto de la zona, las especificaciones de los apartados anteriores.

Subsección 6. Condiciones de integración estética

69.	**Tratamiento de frentes de edificación**	Todos los frentes de edificación, tanto a espacios públicos, como a espacios libres de la parcela, tendrán un tratamiento unitario, con calidades no inferiores a las correspondientes a las edificaciones del entorno.
70.	**Tratamiento de los espacios libres privados**	1. Los espacios libres privados de las parcelas deberán urbanizarse en su totalidad, pudiendo pavimentarse total o parcialmente, ajardinando el resto en este último caso. Pueden destinarse a aparcamiento o instalaciones deportivas

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrán disponerse en ellos accesos a garajes, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad.

2. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirá en el Proyecto de Edificación.

71. Vallados

1. No se establece como determinación obligatoria el vallado entre parcelas ni entre éstas y los espacios públicos. En caso de no efectuarse, se cumplirán las condiciones de accesibilidad y seguridad en relación con las diferencias de cota que puedan producirse entre los espacios públicos y los espacios privados o entre estos en el interior de las parcelas.

2. El vallado de las parcelas, o la solución de conexión de los espacios exteriores con los espacios públicos, se incluirá en el proyecto de edificación de las parcelas, justificando el diseño adoptado en función de las necesidades derivadas del destino de las mismas.

3. En el caso de utilizarse elementos macizos en las vallas, así como en el caso de puertas, verjas o elementos análogos, los materiales empleados serán de calidad equivalente a los utilizados en la edificación.

4. Las normas anteriores se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones del Plan General sobre cercas y vallados.

72. Justificación documental

En el proyecto de edificación correspondiente se justificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 69, 70 y 71, exponiendo los criterios adoptados, con objeto de que sean valorados por el Ayuntamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 4. Ordenanza DEQ

Sistema local de equipamiento público

Subsección 1. Definición y aplicación

73.	**Definición**	Zona con destino a equipamientos públicos, con edificación abierta, comprendiendo el sistema de construcciones, instalaciones y espacios que se destinen a la prestación de servicios básicos a la Comunidad.
74.	**Ámbito de aplicación**	Esta ordenanza es de aplicación a la zona señalada en los planos con las siglas DEQ.

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales

75.	**Tipología**	La tipología es de edificación aislada.
76.	**Aspectos generales**	En todo lo no especificado en los artículos siguientes correspondientes a esta ordenanza se dará cumplimiento a lo establecido en el Plan General.

Subsección 3. Parcelación

77.	**Condiciones de las parcelas**	1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un frente mínimo de 15 m, medidos según lo establecido en el artículo 187 del Plan General, y se podrá inscribir en ellas un círculo de 15 m de diámetro. 2. En cualquier parcelación se justificará su viabilidad, especialmente en relación con los retranqueos exigidos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Subsección 4. Condiciones de edificación

78.	**Condiciones generales**	En lo que no implique contradicción con lo regulado en esta Normativa Urbanística, se aplican las condiciones especificadas en el artículo 47 de la Normativa Urbanística del Plan General para la edificación en el Sistema Local de Equipamientos en parcela exclusiva en suelo urbano consolidado
79.	**Situación de la edificación**	1. En el frente a la Avenida de Fernández Ladreda la edificación se situará fuera de la franja de terreno comprendida entre dicha avenida y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General. 2. Con independencia de lo señalado en el apartado anterior, en todo caso la separación mínima a linderos será de 4 metros, excepto con respecto a las vías públicas, en cuyo supuesto la edificación podrá situarse en la alineación oficial.
80.	**Rasante de referencia**	Las rasantes son las definidas en los planos de ordenación, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, regulándose la rasante de referencia según lo señalado en el Plan General.
81.	**Retranqueos y cuerpos salientes**	1. Los retranqueos y cuerpos salientes en los frentes de edificación situados en la alineación oficial se ajustarán a las condiciones establecidas para edificación alineada a vial. 2. En el resto de los casos el volumen total edificado en cada planta cumplirá las condiciones establecidas en cuanto a situación de la edificación.

Subsección 5. Condiciones de uso

82.	**Condiciones generales**	1. El uso será fijado por el Ayuntamiento, en función de las necesidades, entre los considerados como equipamientos públicos en la legislación urbanística y en el Plan General.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

2. En todo caso, se permite la instalación de centros de transformación u otros elementos precisos para las infraestructuras propias o del sector que autorice la legislación sectorial correspondiente, justificando que se adoptan las medidas requeridas en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro.

3. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

83. Uso aparcamiento

1. Las reservas de aparcamiento serán las exigidas para cada uso por el Plan General. No serán inferiores, en ningún caso, a una plaza cada 200 m² edificables o fracción.

2. De acuerdo con la dotación de plazas de aparcamiento en la red viaria establecida en este documento, se preverán en esta zona 25 plazas de uso público.

3. Los aparcamientos podrán disponerse en los espacios libres de las parcelas.

Subsección 6. Condiciones de integración estética

84. Tratamiento de frentes de edificación

Todos los frentes de edificación, tanto a espacios públicos, como a espacios libres de la parcela, tendrán un tratamiento unitario, con calidades no inferiores a las correspondientes a las edificaciones del entorno.

85. Tratamiento de los espacios libres

1. Los espacios libres de las parcelas deberán urbanizarse en su totalidad, pudiendo pavimentarse total o parcialmente, ajardinando el resto en este último caso. Pueden destinarse a aparcamiento o instalaciones deportivas o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrán disponerse en ellos accesos a garajes, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

2. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirá en el Proyecto de Edificación.

86. Vallados

1. No se establece como determinación obligatoria el vallado entre parcelas ni entre éstas y los espacios públicos. En caso de no efectuarse, se cumplirán las condiciones de accesibilidad y seguridad en relación con las diferencias de cota que puedan producirse entre los espacios públicos y los espacios privados o entre éstos en el interior de la zona.

2. El vallado de las parcelas, o la solución de conexión de los espacios exteriores de las mismas con los espacios públicos, se incluirá en los proyectos de edificación, justificando el diseño adoptado en función de las necesidades derivadas del destino de las parcelas.

3. En el caso de utilizarse elementos macizos en las vallas, así como en el caso de puertas, verjas o elementos análogos, los materiales empleados serán de calidad equivalente a los utilizados en la edificación.

4. Las normas anteriores se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones del Plan General sobre cercas y vallados.

87. Justificación documental

En los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 84, 85 y 86, exponiendo los criterios adoptados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 5. Ordenanza DEL

Sistema local de espacios libres públicos

Subsección 1. Definición y aplicación

88. Definición

Zona con destino a espacios libres públicos al servicio del sector, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

89. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas DEL.

Subsección 2. Condiciones generales

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

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 6. Ordenanza DSU

Servicios urbanos

Subsección 1. Definición y aplicación

91.	**Definición**	Zona de espacios asociados a redes e instalaciones para la prestación de servicios de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros servicios esenciales o de interés general para el sector.
92.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación a la zona señalada en los planos con las siglas DSU.

Subsección 2. Condiciones tipológicas y aspectos generales

93.	**Tipología**	La tipología vendrá dada en función de las necesidades del servicio, pudiendo ocuparse la zona en su totalidad o parcialmente.
94.	**Aspectos generales**	En todo lo no especificado en los artículos siguientes correspondientes a esta ordenanza se dará cumplimiento a lo establecido en el Plan General.

Subsección 3. Condiciones de edificación

95.	**Edificabilidad**	La edificabilidad máxima será de 50,11 m², equivalente a 0,8 m²/m².
96.	**Situación de la edificación**	1. La edificación se situará en el interior de la parcela sin imposición de una separación a linderos, con independencia de que se precise por las propias características de las instalaciones o para la ejecución de vallados de acuerdo con lo señalado en esta ordenanza.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		2. No se permiten cuerpos salientes con respecto a los límites de cada parcela.
	Rasante de referencia	Las rasantes son las definidas en los planos de ordenación, con los ajustes resultantes del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, regulándose la rasante de referencia según lo señalado en el Plan General.
97.	**Alturas**	La altura máxima será de 12 m. Se autoriza sobrepasar esta altura tan solo con aquellos elementos técnicos que exija la propia instalación, y siempre que los cuerpos de edificación o construcciones que sobrepasen esta altura no se destinen a actividades que requieran la estancia continuada de personas.

Subsección 4. Condiciones de uso

98.	**Condiciones generales**	1. Se autoriza cualquier uso de infraestructura relativo a servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, telecomunicación y otros servicios análogos de interés general. 2. El acceso a esta zona será restringido y bajo el control del personal responsable de las instalaciones.
99.	**Intensidad de uso**	La intensidad de uso será de 50,11 m².

Subsección 5. Condiciones de integración estética

100.	**Tratamiento de las instalaciones**	1. Si fuera necesario para su integración urbana, se preverá una envolvente arquitectónica de las instalaciones o se protegerá la vista de las mismas con un cierre perimetral en la parcela de acuerdo con lo previsto en esta subsección para los vallados. 2. Las instalaciones o la envolvente arquitectónica de las

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		mismas se integrarán estéticamente en el entorno, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.
101.	**Tratamiento de los espacios libres de las parcelas**	El proyecto de las instalaciones comprenderá el tratamiento de los espacios libres que puedan resultar, que se ajardinarán para ocultar, en lo posible, las instalaciones, si se considera necesario, salvo que las características de las mismas no lo permitan. Las superficies no ajardinadas tendrán una calidad de tratamiento acorde con el entorno próximo, lo que se justificará en el proyecto correspondiente.
102.	**Vallados**	1. El vallado, si procede su ejecución, puede ser de fábrica, vegetal o una combinación de ambos sistemas y tendrá la altura precisa para ocultar las instalaciones, excepto determinados elementos singulares, justificando la imposibilidad o dificultad de ocultación de éstos. 2. Los cierres vegetales pueden ir acompañado de elementos metálicos, preferentemente ocultos por la vegetación, y los cierres de fábrica tendrán una calidad de tratamiento acorde con el entorno próximo, lo que se justificará en el proyecto correspondiente. 3. Las normas anteriores se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones del Plan General sobre cercas y vallados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 7. Ordenanza DRV

Sistema local de vías públicas

Subsección 1. Definición y aplicación

103.	**Definición**	Dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, comprendiendo el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.
104.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas DRV.

Subsección 2. Condiciones generales

105.	**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 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 el 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

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Sección 8. Ordenanza SG-EL

Sistema general de espacios libres públicos

Subsección 1. Definición y aplicación

106.	**Definición**	Zona para espacios libres públicos al servicio de toda la población del término municipal, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público, en todo caso, y tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
107.	**Ámbito de aplicación**	Es de aplicación al área señalada en los planos con las siglas SG-EL.

Subsección 2. Condiciones generales

108.	**Condiciones generales**	1. Se aplicará la normativa del Plan General a este respecto. 2. En cualquier caso, las edificaciones que puedan permitirse en esta zona se situarán fuera de la franja de terreno comprendida entre la Avenida de Fernández Ladreda y la "línea límite de edificación" establecida en el Plan General.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 3 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

109.	**Proyectos y obras de urbanización**	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.
110.	**Red viaria**	Se aplicará la regulación del Plan General a este respecto, especialmente lo señalado en los artículos 31 a 35 de la Normativa Urbanística.
111.	**Espacios libres públicos**	Se aplicarán las condiciones establecidas por el Plan General para estas zonas, especialmente en los artículos 36 a 39 de la Normativa Urbanística.
112.	**Servicios urbanos**	1. Se aplicará la regulación del Plan General a este respecto, especialmente lo señalado en los artículos 48 a 54 de de la Normativa Urbanística, complementada con lo especificado en los artículos siguientes relativos a servicios urbanos. Además ha de tenerse en cuenta la normativa sectorial y las instrucciones de las compañías suministradoras de los servicios. 2. Las conexiones con el exterior se efectuarán según las

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

instrucciones del Ayuntamiento y mediante acuerdo con las compañías suministradoras de los servicios.

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.
d) Los conductos serán de fundición dúctil con junta de goma, salvo que el Ayuntamiento establezca otras condiciones.

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 utilizase 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,

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		salvo que el Ayuntamiento establezca otras condiciones.
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 particular. El Proyecto de Urbanización podrá modificar esta regulación justificadamente. En todo caso, prevalecerán las instrucciones del Ayuntamiento.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 4 DESARROLLO Y GESTIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

116.	**Modalidad**	La gestión urbanística se efectuará mediante una actuación integrada.
117.	**Plazos**	El plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle.
118.	**Unidad de Actuación**	Se establece una única Unidad de Actuación, que se corresponde con el sector.
119.	**Sistema de actuación**	El sistema de actuación se establecerá en el Proyecto de Actuación.
120.	**Proyecto de Actuación**	1. El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que se utilizará para establecer las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la Unidad de Actuación. Su contenido, elaboración, tramitación y efectos serán los especificados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, habiendo de tener en cuenta, asimismo, las especialidades que se señalan en el mismo en función del sistema de actuación elegido. 2. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización podrán contenerse en el Proyecto de Actuación o elaborarse los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización con independencia del Proyecto de Actuación, en cuyo caso, éste contendrá las bases sobre reparcelación y urbanización.
121.	**Aprovechamiento medio**	El aprovechamiento medio se concretará en el Proyecto de Actuación, con independencia de lo señalado al respecto en la Memoria Vinculante.
122.	**Sistemas generales y locales**	Los sistemas generales y locales, señalados en los planos tienen carácter público y la obtención de los terrenos correspondientes a fin de que pasen a titularidad pública será

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

		consecuencia de la aplicación del sistema de actuación, con independencia de otros procedimientos establecidos en la legislación urbanística, si se considerara procedente su utilización.
123.	**Parcelación**	Una vez ejecutada la Reparcelación como parte integrante del 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 esta Normativa Urbanística.
124.	**Usos fuera de ordenación**	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes dentro del sector.
125.	**Licencias**	La tramitación y condiciones de las licencias se ajustarán a lo regulado en el Plan General, principalmente en el artículo 55 de la Normativa Urbanística, a lo establecido con carácter general en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente en los artículos 287 a 314, y a las ordenanzas y demás normas municipales existentes al respecto.
126.	**Normativa sectorial**	**Con carácter general, se dará cumplimiento a toda la normativa sectorial. En el caso concreto de las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, que afectan a todo el sector, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

A ANEXOS

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

A. 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE. SECTOR NC 12-01				
TIPO DE PLANEAMIENTO:	**PD-ED**	MODIF. DE PLANEAMIENTO PREVIO:			**SI**
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	**LEÓN**	PROVINCIA:	LEÓN	CÓDIGO INE:	**24089**
FECHA DE APROB. DEFINITIVA:		POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes):			**125.317**

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA	FECHA DE CARTOGRAFÍA
LEVANTAMIENTO POR D. ALBERTO DÍEZ REYERO (TOPÓGRAFO)	**2018**

REDACTORES

FELIPE MORENO MARIÑO. ARQUITECTO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
CATEGORÍA SUELO:	**SU-NC**	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²):	**0,70**
USO GLOBAL:	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIDAD DE USO (%):	19,69

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv./Ha.):	62,45		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%):	**37,27**	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%);	75

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	**8.518,66**
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	**5.077,77**
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	**(2)**
PROTEGIDAS:	**(2)**
TOTALES (MÁX./MÍN.):	**251/121**

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL
(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN
(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

A. 2. FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

FICHA SÍNTESIS DEL SECTOR

FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR	**NC 12-01**	Nº DE SECTOR	**NC-12-01**
ORDENACIÓN DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²)	**47.841,94 (1)**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²)	**7.647,81**
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m²/m²)	**0,70**	PLAZO PARA OD (años)	**RUCyL**
USO PREDOMINANTE	**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	**19,69**
CATEGORÍA DE SUELO	**SU-NC**	ASUMIDO	**NO**
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv./Ha)	**62**		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	**37,27**	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	**75**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO m²/m²) **0,7**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²) 30.140,43

SISTEMAS GENERALES

VÍAS PÚBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	7.647,81
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	335
VÍAS PÚBLICAS (m²):	**8.518,66**
SERVICIOS URBANOS (m²):	62,64
ESPACIOS LIBRES (m²):	**5.077,77**
EQUIPAMIENTOS (m²):	3.348,94

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	EDIFICAC. EXISTENTES
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO

VIVIENDAS

LIBRES:	(2)
PROTEGIDAS:	(2)
TOTALES (MÁX./MÍN.)	251/121

PLAZOS

URBANIZACIÓN:	**(3)**
CESIÓN:	**(3)**
EDIFICACIÓN:	**(3)**

OBSERVACIONES

(1) ES COINCIDENTE CON LA SEÑALADA EN EL PLAN GENERAL
(2) EL PLAN PARCIAL SÓLO DEFINE LA EDIFICABILIDAD DE CADA TIPO DE VIVIENDA, DETERMINANDO SU NÚMERO EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN
(3) LOS PLAZOS SON LOS ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

León, abril de 2024

EL ARQUITECTO

Fdo.: Felipe Moreno Mariño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

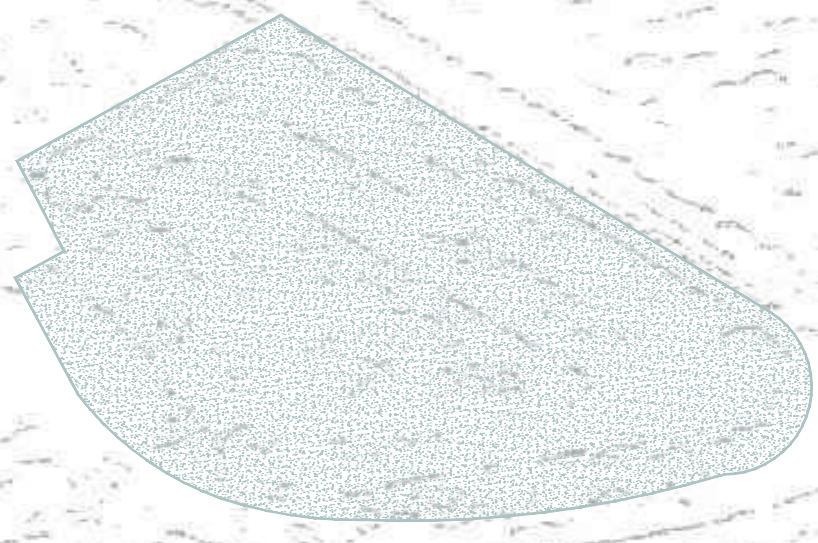
Modificación Puntual del Estudio de Detalle

sector NC 12-01

emplazamiento

AVDA. DE EUROPA

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B60602030DDAE4F5B9AE03F9 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

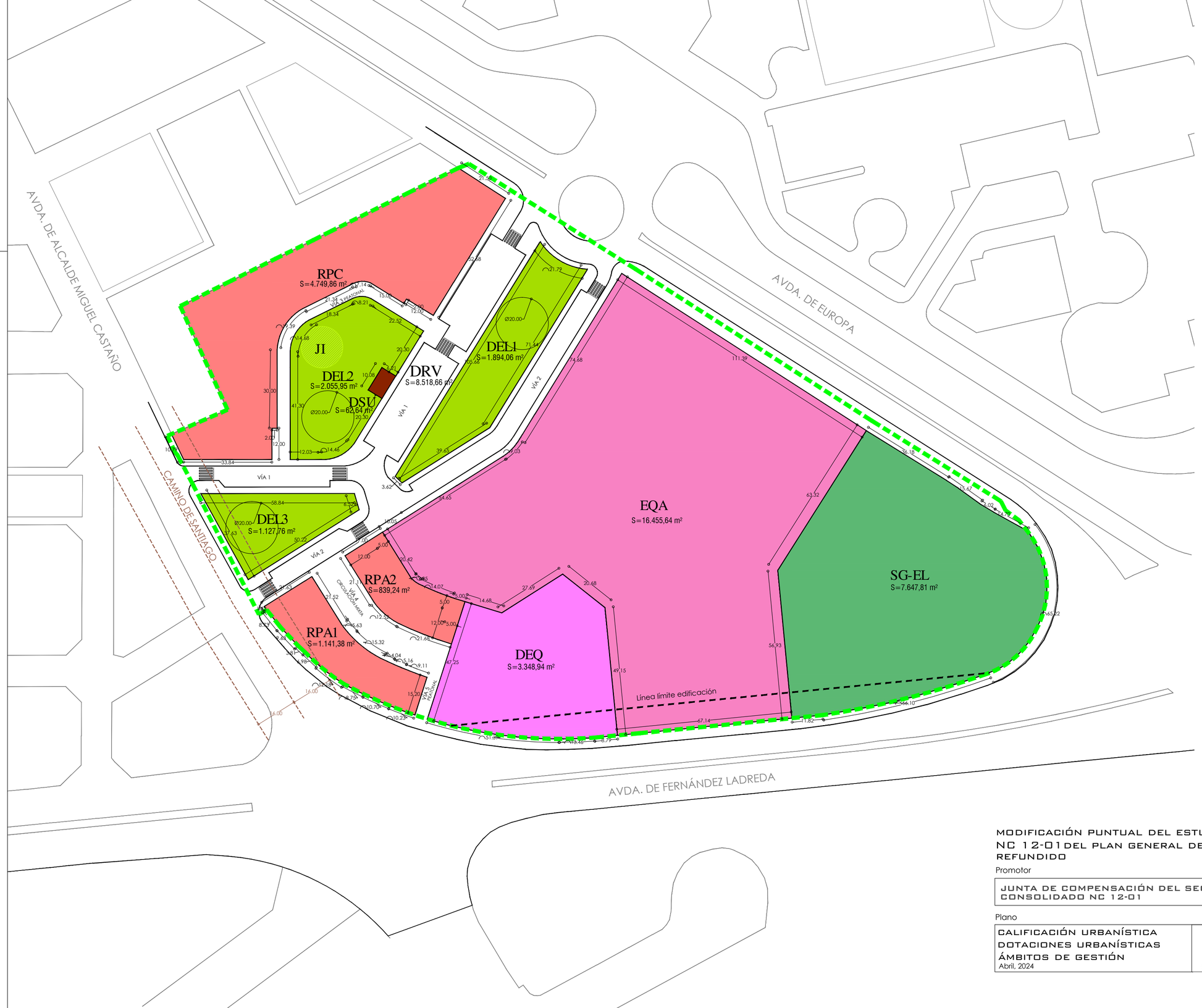
Promotor

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

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 (JI)	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ÁREA DE JUEGO INFANTIL)
DSU	SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS
DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LAS COTAS, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEFINITIVOS SERÁN LOS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

DOTACIONES URBANÍSTICAS

LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS A NIVEL LOCAL FIGURAN EN ESTE PLANO IDENTIFICADAS CON SIGLAS CUYA PRIMERA LETRA ES LA "D". EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SE SEÑALA CON LAS SIGLAS SG-EL..

LAS INSTALACIONES CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS URBANOS FIGURAN EN OTROS PLANOS.

ÁMBITOS DE GESTIÓN

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES EL SECTOR.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ÁMBITOS DE GESTIÓN
Abril, 2024

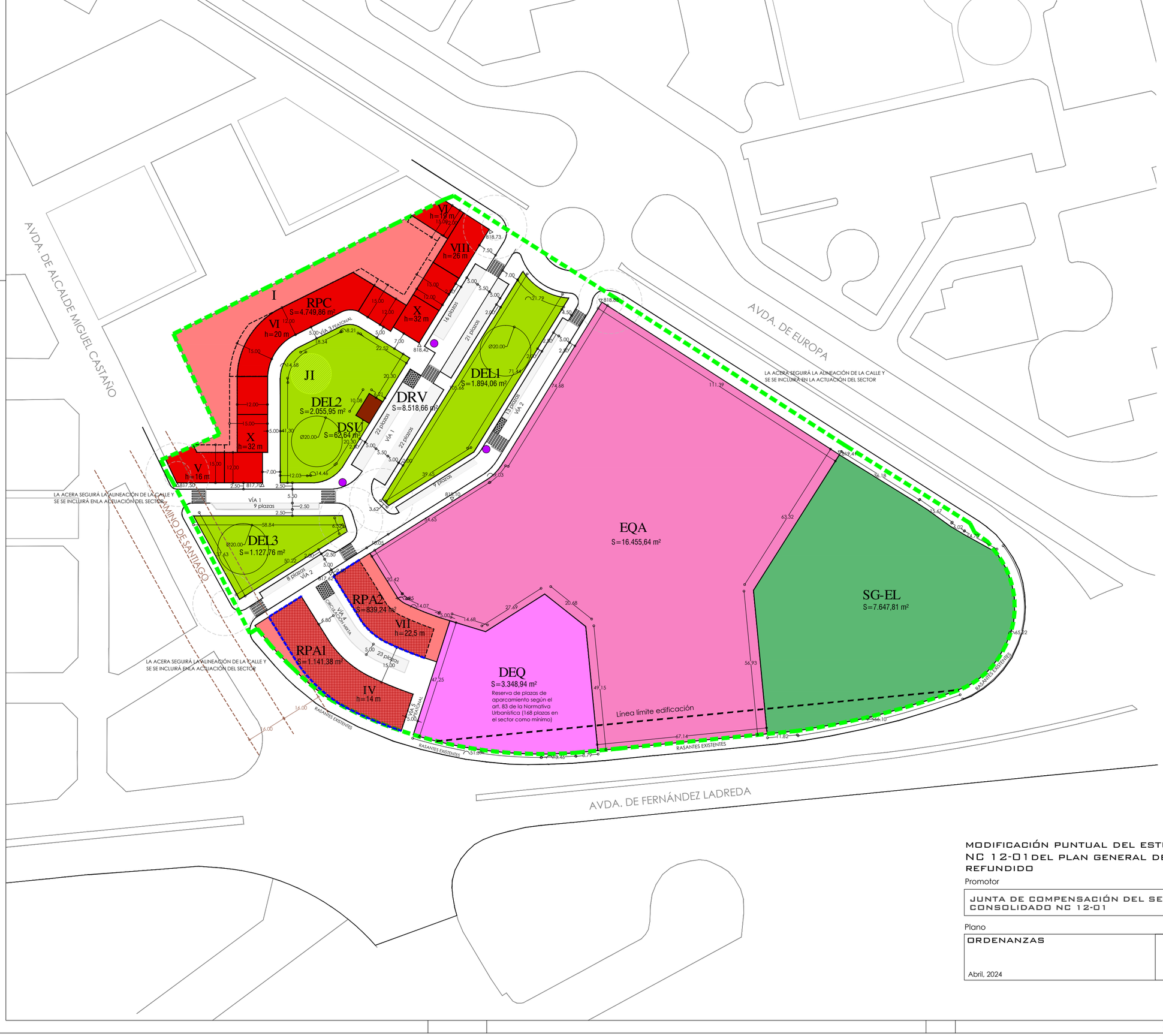
escala 1:1.000

PO-01

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC36ICQFFCC901B6062030DDAE4F5B9AE03F9 62B7919B27ID3C62SFCF61D3D9B87A2E7F7A6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Marín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

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 (JI)	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ÁREA DE JUEGO INFANTIL)
DSU	SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS
DRV	SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

X — NÚMERO DE PLANTAS, INCLUIDA LA PLANTA BAJA

h=00 m — ALTURA EN METROS

LÍMITE INTERIOR DE EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OBLIGADA EN 4 m A AMBOS LADOS DEL LINDERO ENTRE PARCELAS

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN IMPUESTA

000,00 ▽ RASANTE DE REFERENCIA

LAS COTAS, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEFINITIVOS SERÁN LOS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

APARCAMIENTO DISCAPACITADOS (2 PLAZAS)

APARCAMIENTO DISCAPACITADOS (1 PLAZA)

RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS SÓLIDOS

EL DISEÑO DEFINITIVO DE LOS APARCAMIENTOS, PASOS DE PEATONES Y ELEMENTOS DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS SE DETERMINARÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

ORDENANZAS

Abril, 2024

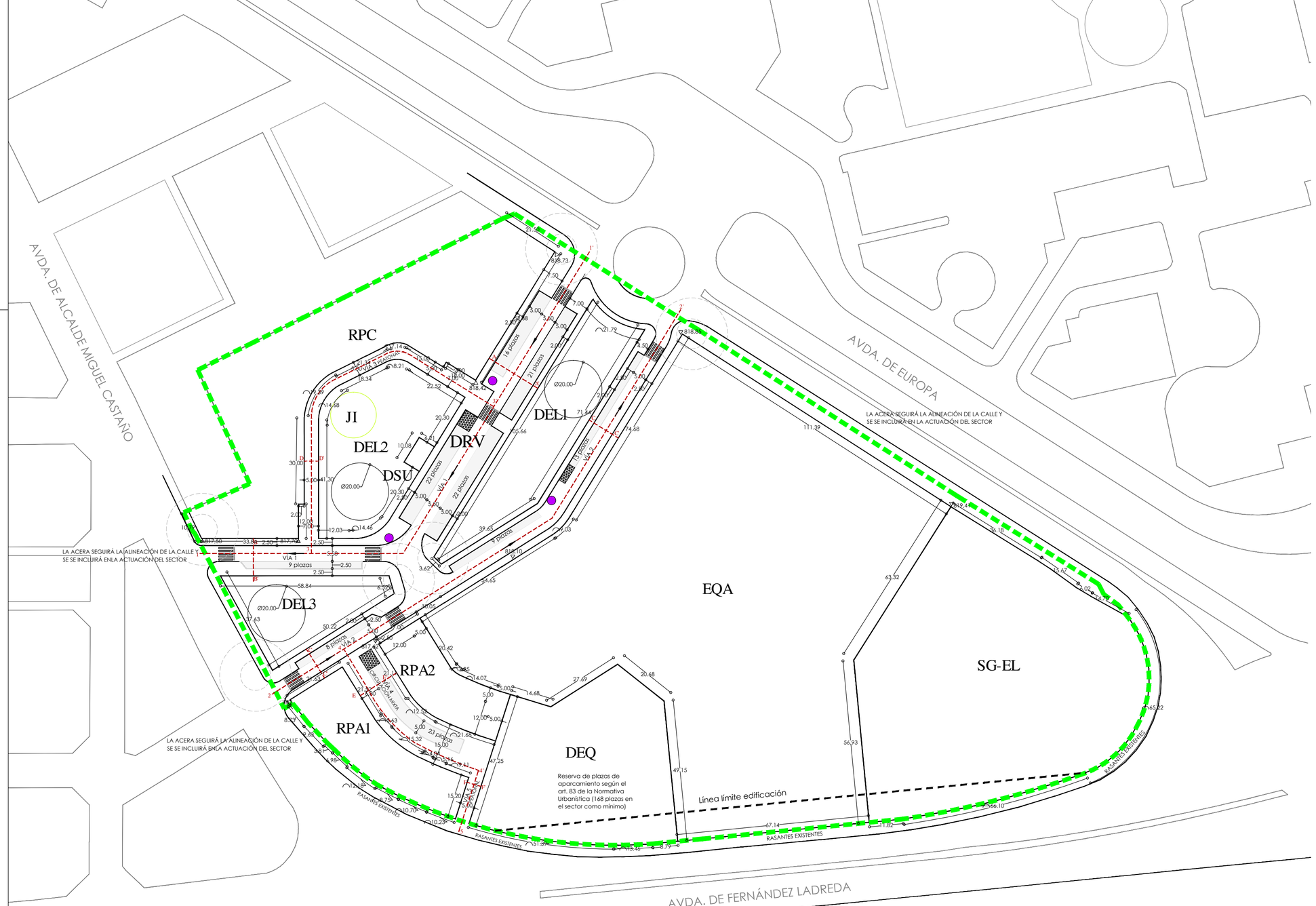
escala 1:1.000

PO-02

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 67B4C06C0FFC0C9B0B0C0D0D0A0E4F0F0A0E0F9 62B7919B27ID3D62BFC7B1D3D3B3B7A2E7FF3A6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Carcedo Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

000,00 ▽ RASANTE DE REFERENCIA

LAS COTAS, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEFINITIVOS SERÁN LOS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

VÍAS DE SENTIDO ÚNICO

PASOS DE PEATONES (LA SITUACIÓN DEFINITIVA SE ESTABLECERÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN).

SITUACIÓN DE PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS: 168 MEDIDAS SEGÚN ART. 104.2 DEL RUCYL).

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA DISCAPACITADOS: 5

APARCAMIENTO DISCAPACITADOS (2 PLAZAS)

APARCAMIENTO DISCAPACITADOS (1 PLAZA)

RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS SÓLIDOS

EL DISEÑO DEFINITIVO DE LOS APARCAMIENTOS, PASOS DE PEATONES Y ELEMENTOS DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS SE DETERMINARÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

RADIOS DE GIRO (12.55 m, 5.25 m)

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

RED VIARIA
PLANTA

Abril, 2024

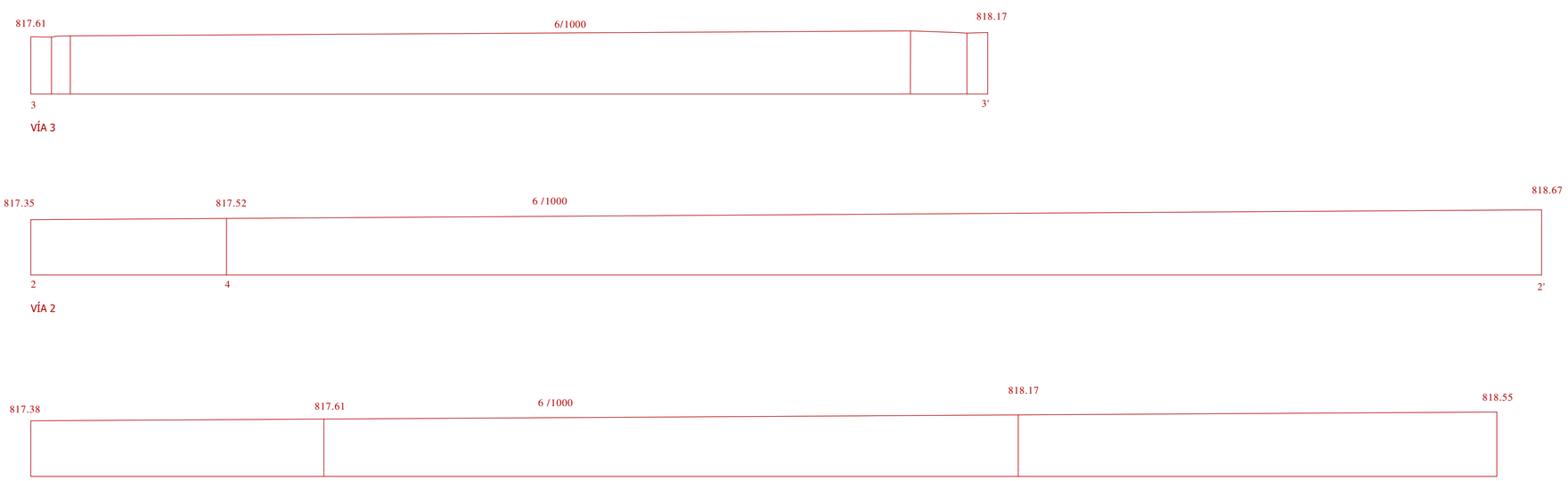
escala 1:1.000

PO-03

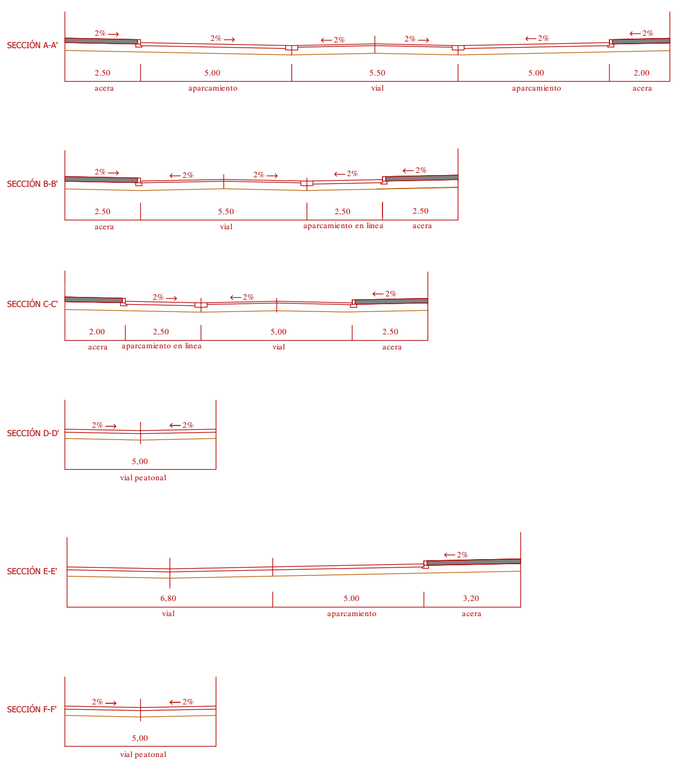
FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC36ICQFFCC901B6060203ODAE4F5B9AE03F9 62B7919B27ID3D62EFCFB1D3D9B3F7A2EFFF3A6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jiménez Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



PERFILES LONGITUDINALES
Escala 1:500



PERFILES TRANSVERSALES
Sin escala

LAS COTAS, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEFINITIVOS SERÁN LOS RESULTANTES DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

RED VIARIA
RASANTES

Abril, 2024

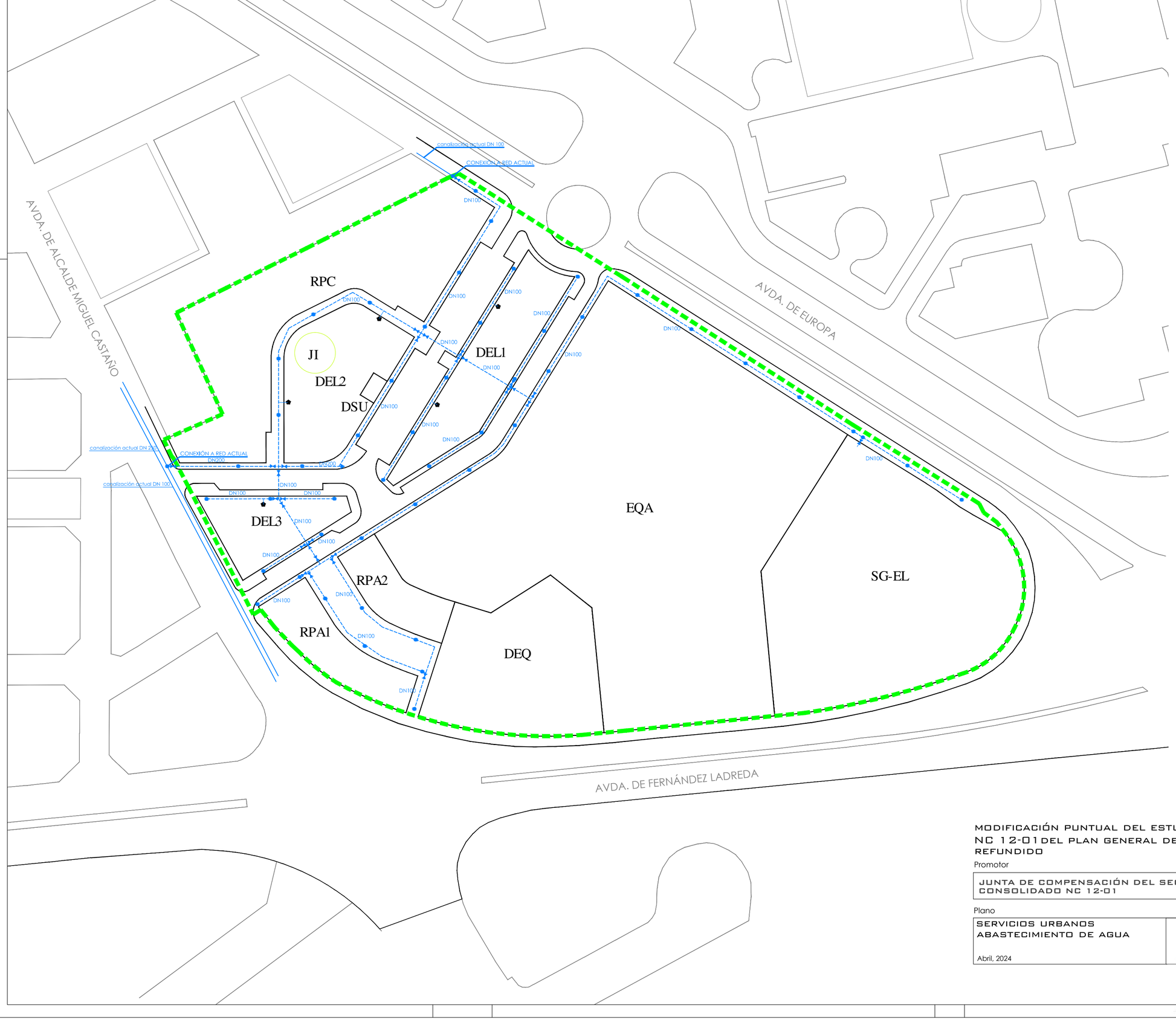
escala 1:500 / SIN ESCALA

PO-04

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC38C0FFCC901B6060203DDAE4F5B9AE03F9
628F9195B27D3C625FC7B1D3B9B87A2F7F9A6A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

SERVICIOS URBANOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- CANALIZACIÓN
- LLAVE DE PASO
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE DE INCENDIOS
- ACOMETIDA DE RIEGO DE ZONAS VERDES, CON CONTADOR, ELECTROVÁLVULAS Y DEMÁS ELEMENTOS

LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR DEL RIEGO DE ZONAS VERDES SE ESTABLECERÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN FUNCIÓN DEL DISEÑO DE ESTAS.

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abril, 2024

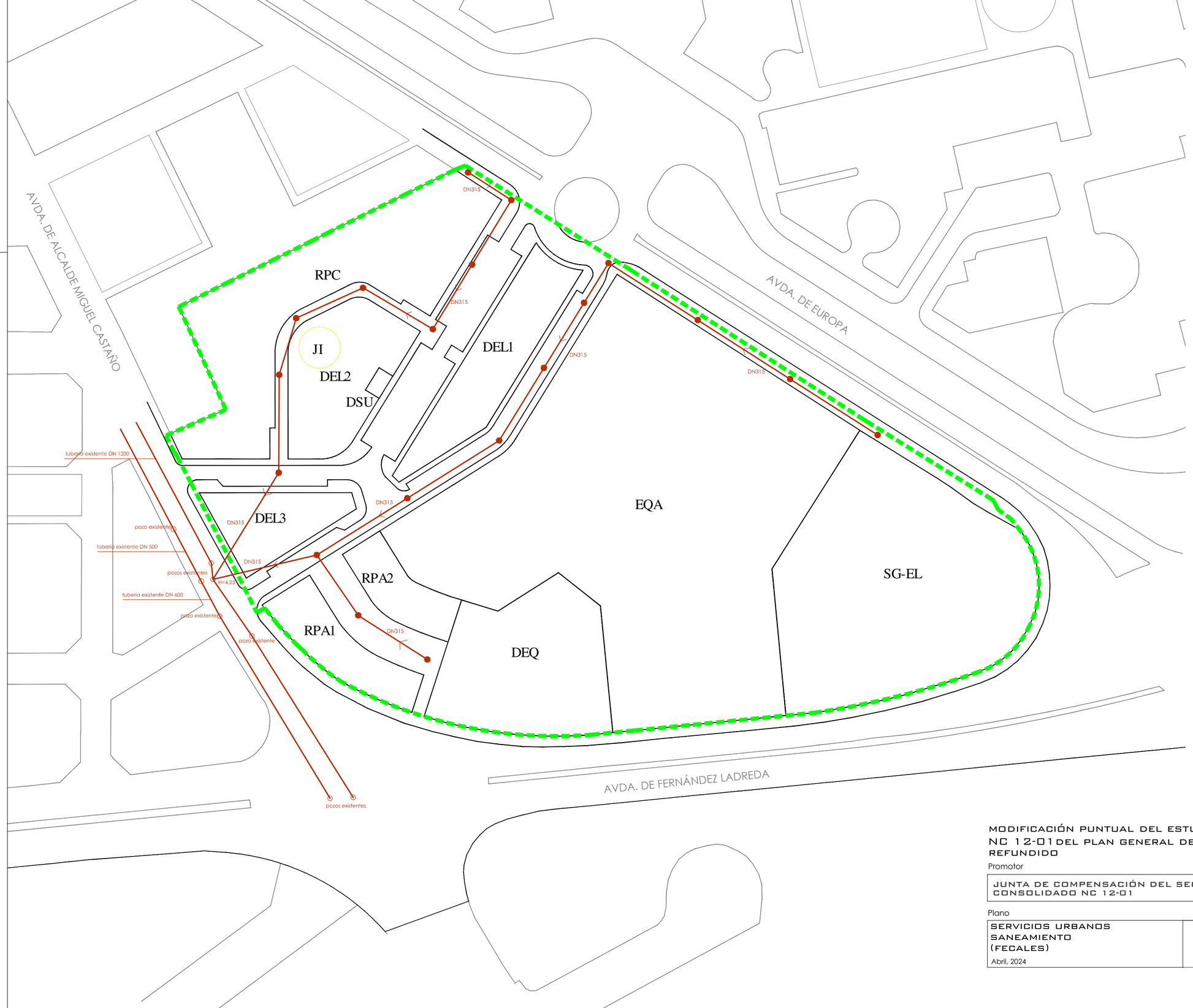
escala 1:1.000

PO-05

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC38CQFFCC901B6062030DDAE4F5B9AE03F9 62B7919B27ID3C62SFCFB1D3D9B87A2EFF7A6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Marín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CANALIZACIÓN

POZO DE REGISTRO

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
SANEAMIENTO
(FECALES)

Abril, 2024

escala 1:1.000

N O E S

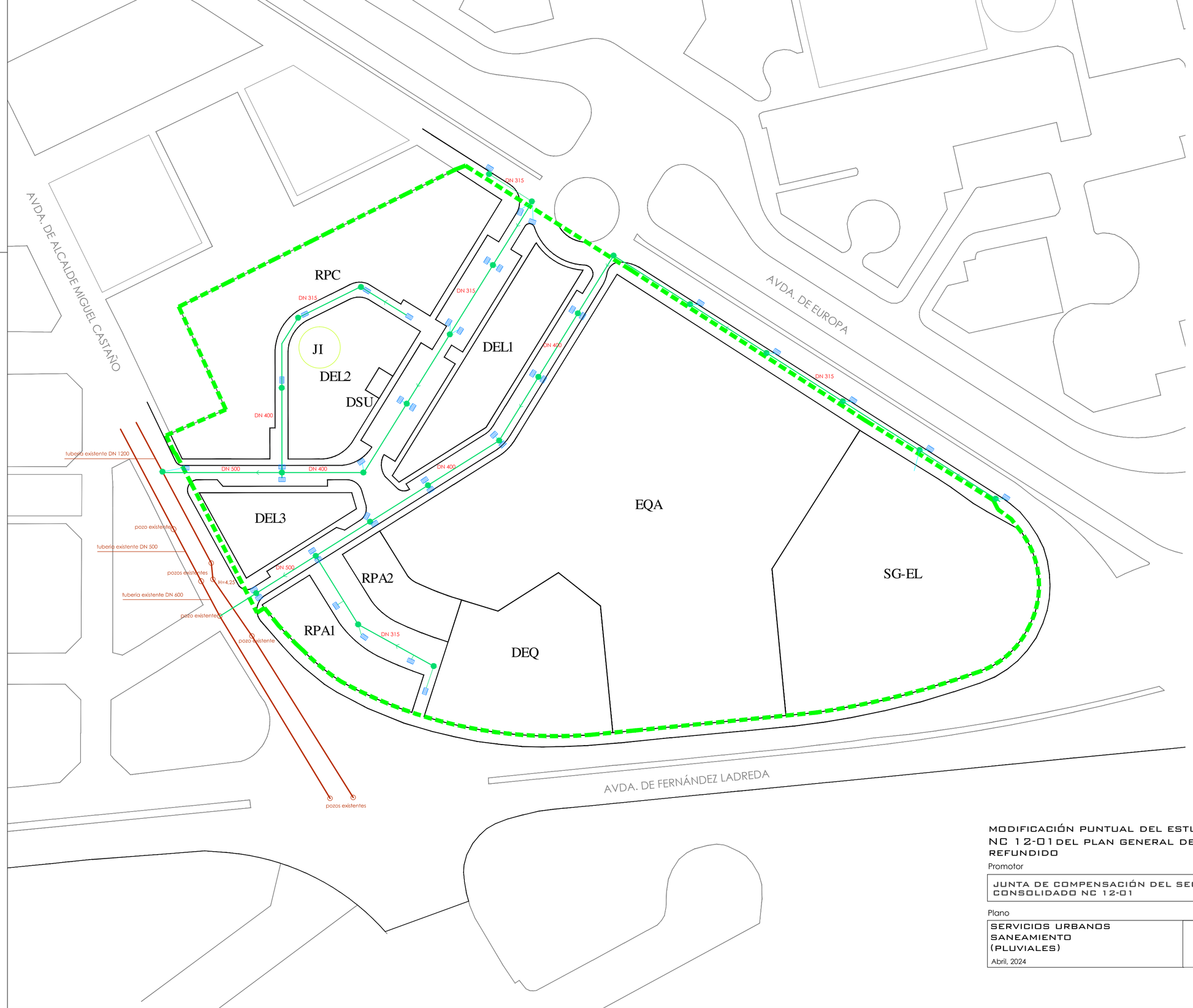
PO-06

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC36CQFFCC901B6062030DAE4F5B9AE03F9 62B7919B27ID3C62SFCFB1D3D9387A2EFFA4A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CANALIZACIÓN

POZO DE REGISTRO

SUMIDERO

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
SANEAMIENTO
(PLUVIALES)

Abril, 2024

escala 1:1.000

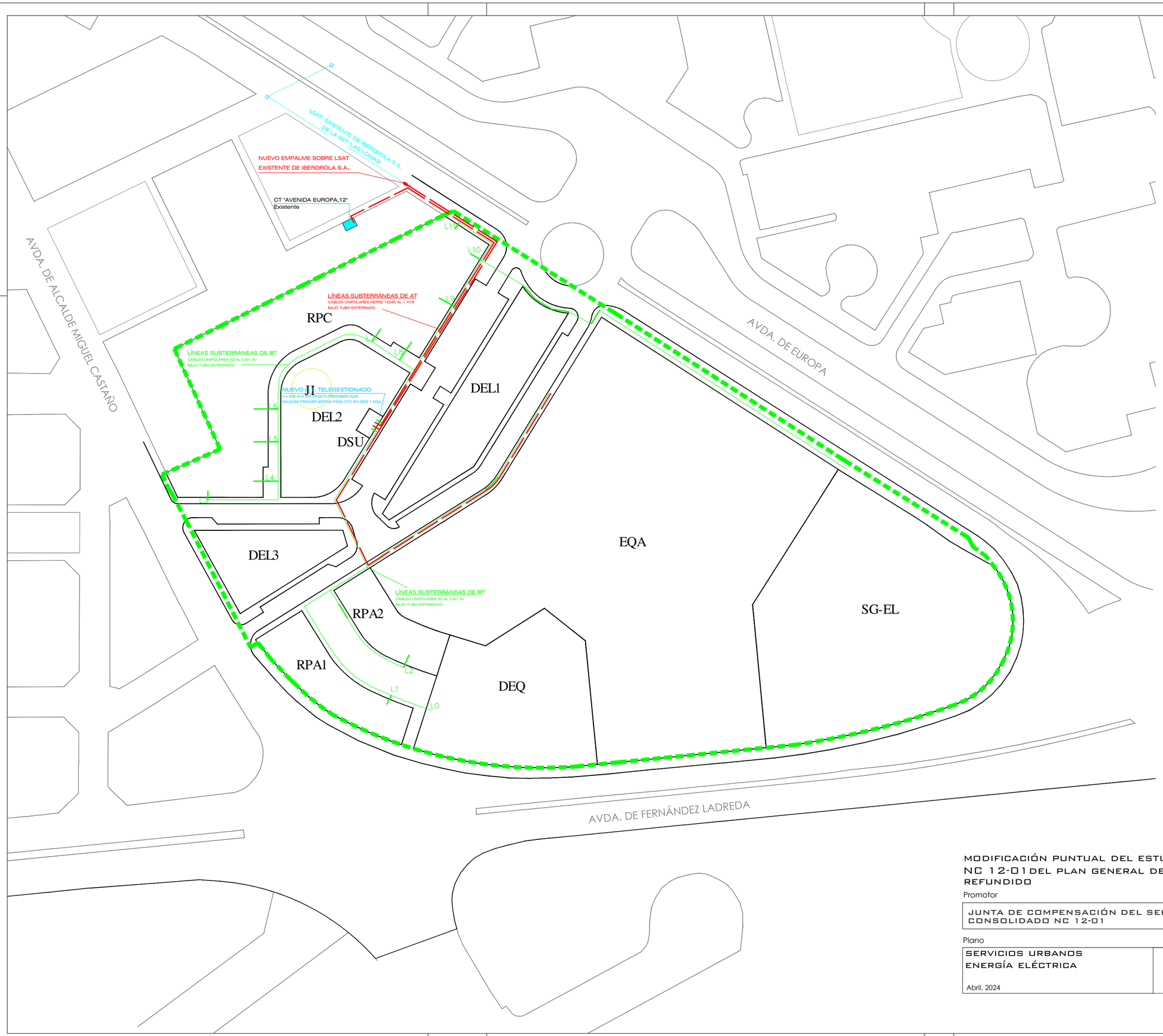
PO-07

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC36CQFFCC9D1B6062030DDAE4F5B9AE03F9 62B7919827ID3C62SFCFB1D3D9387A2EFFPA6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
ENERGÍA ELÉCTRICA

Abril, 2024

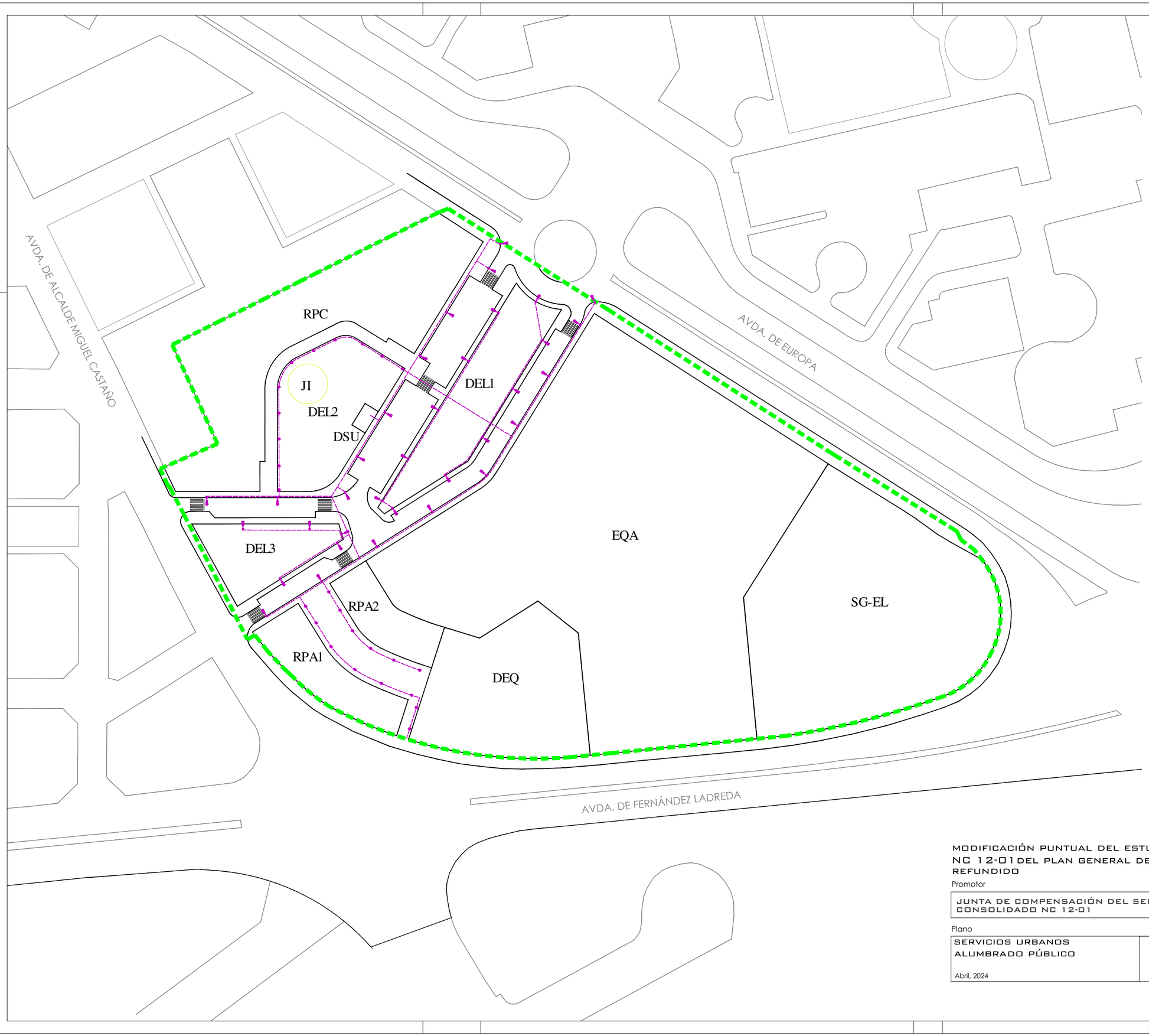
escala 1:1.000

PO-08

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto
Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Marín
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC36ICOFFCC901B6062030DDAE4F5B9AE03F9
62B7919B27ID3C62SFCFB1D3D3B3B7A2EFFP4AA7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

LUMINARIA TIPO BÁCULO

LUMINARIA RESIDENCIAL

CANALIZACIONES

VÉASE APARTADO 5.4.3 DE LA MEMORIA VINCULANTE SOBRE ILUMINACIÓN DE VÍAS EXTERIORES AL SECTOR.

LA DOTACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES SE DETERMINARÁ EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN FUNCIÓN DEL TRATAMIENTO DE ÉSTOS.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
ALUMBRADO PÚBLICO

Abril, 2024

escala 1:1.000

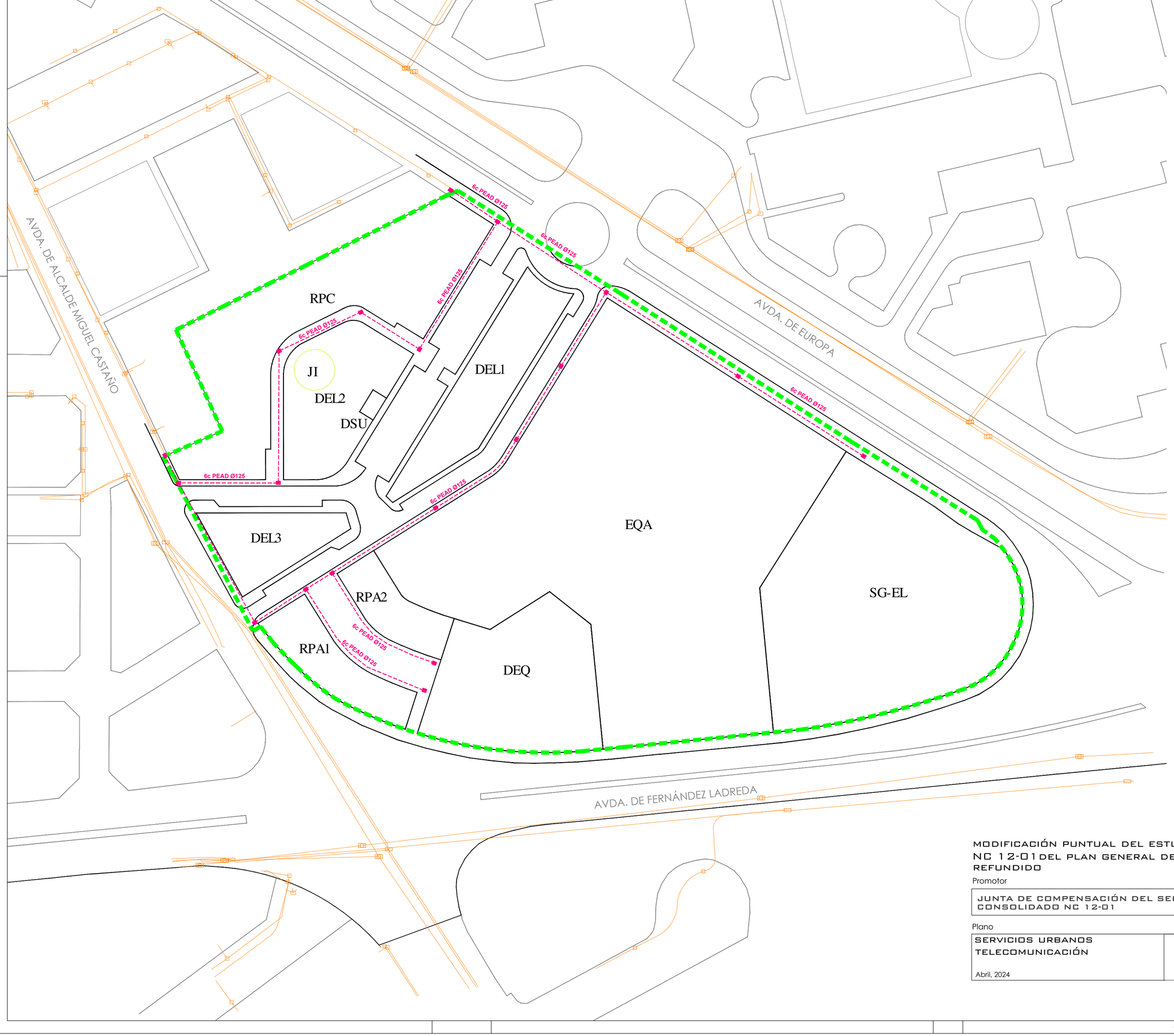
PO-09

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4, 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC38CQFFCC901B6060203DDAE4F5B9AE03F9 62B7919B27ID3C62SFCFB1D3D9387A2EFF3A6A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaría Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jiménez Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CANALIZACIONES

ARQUETA

LA INSTALACIÓN PODRÁ UTILIZARSE POR LAS DISTINTAS COMPAÑÍAS SIN RESTRICCIONES QUE LIMITEN LA LIBRE COMPETENCIA (VER MEMORIA VINCULANTE, APARTADO 5.4.4).

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
TELECOMUNICACIÓN

Abril, 2024

escala 1:1.000

PO-10

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jiménez Martín

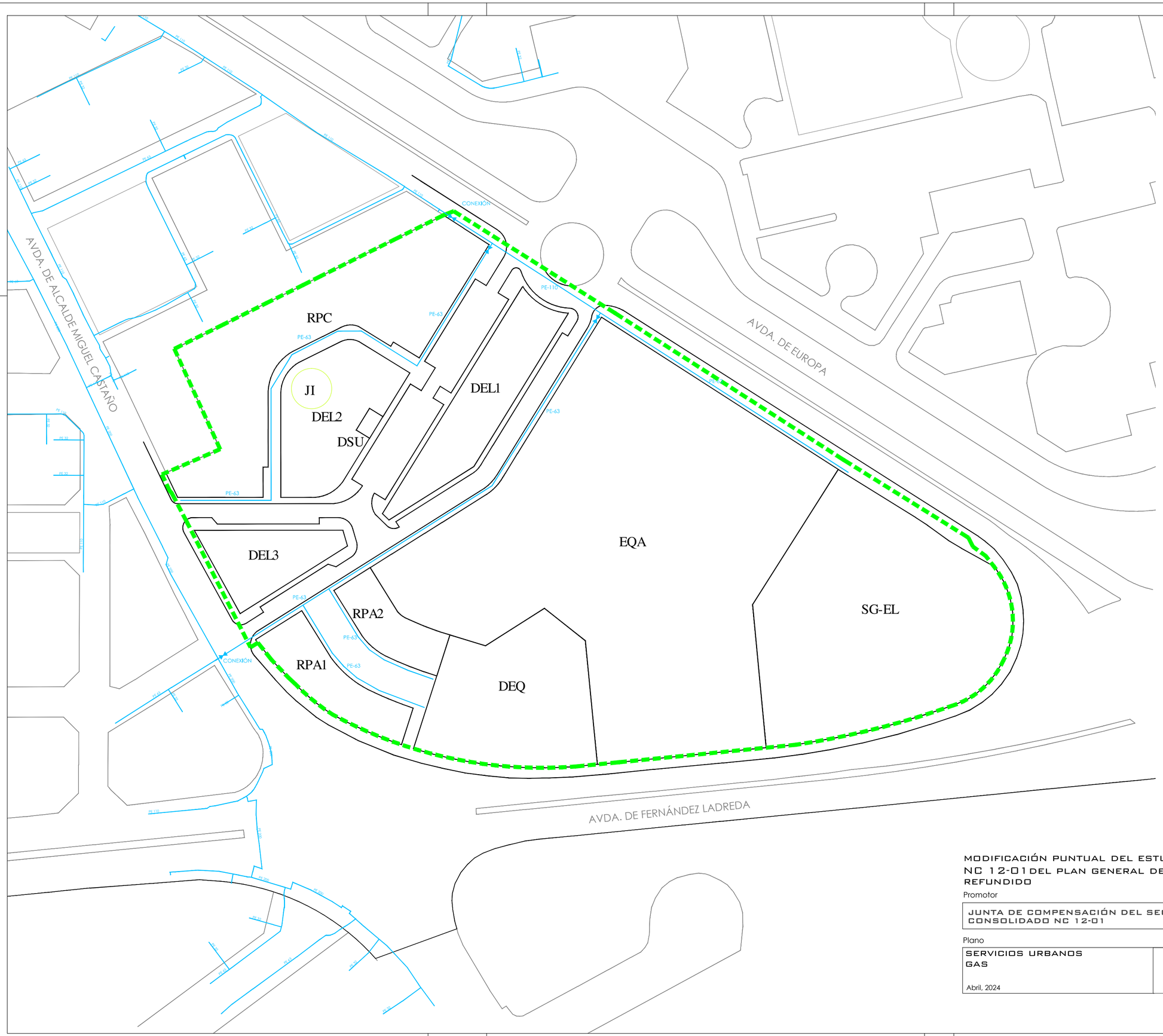
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC38CQFFCC901B6060203ODAE4F5B9AE03F9
62B7919B27ID3C62SFCFB1D3D3B3B7A2EFFP4A6A7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



SECTOR

CANALIZACIÓN

VÁLVULA

LOS DATOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES HAN SIDO FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

LA RED Y SU DIMENSIONAMIENTO TIENEN CARÁCTER INDICATIVO, DEBIENDO DETERMINARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA TOTALIDAD DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES.

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVICIOS URBANOS
GAS

Abril, 2024

escala 1:1.000

PO-11

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Martín

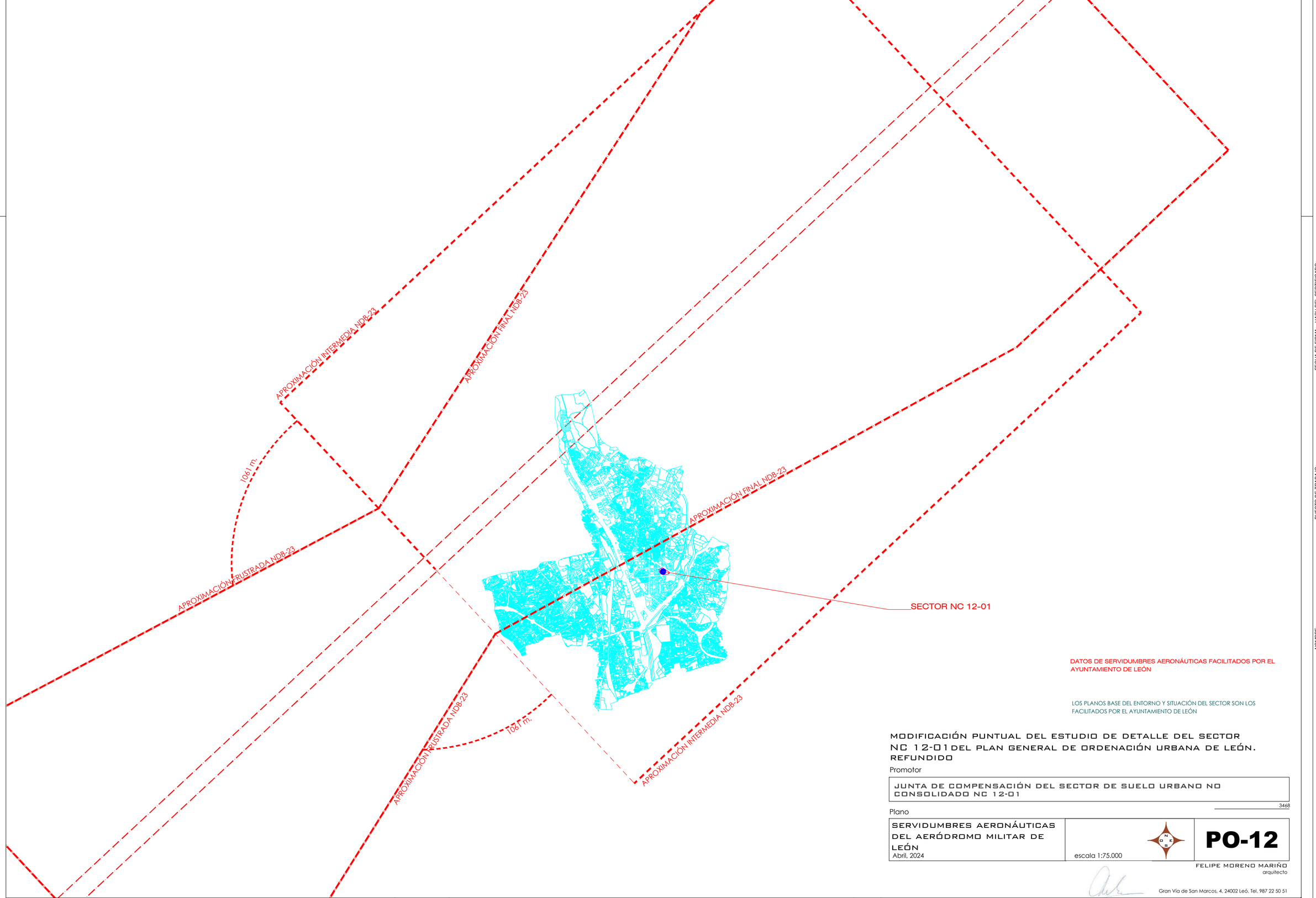
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC36C0FFCC901B6062030DAE4F5B9AE03F9
62B7919527ID3C62SFCFB1D3D3B3B7A2EFFP4AA7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente



DATOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

LOS PLANOS BASE DEL ENTORNO Y SITUACIÓN DEL SECTOR SON LOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 12-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. REFUNDIDO

Promotor

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

3468

Plano

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE LEÓN
Abril, 2024

escala 1:75.000

PO-12

FELIPE MORENO MARIÑO
arquitecto

Gran Vía de San Marcos, 4. 24002 Leó. Tel. 987 22 50 51

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaén Martín

PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC38C0FFCC901B6602030DAE4F589AE03F9
62B7919B27D3C825FC7B1D3B9B87A2E7F7A6A7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ayotleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

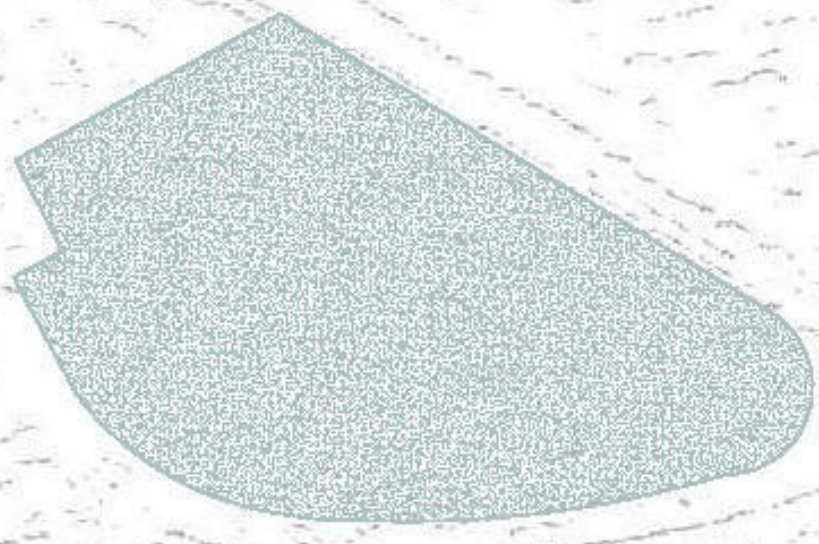
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

MUNICIPIO DE LEÓN

Modificación Puntual del Estudio de Detalle
sector NC 12-01

emplazamiento
AVDA. DE EUROPA

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO



FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Leal Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Promotor

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

Abril, 2024

FELIPE MORENO MARIÑO
ARQUITECTO

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Índice

ASPECTOS GENERALES **2**

1.1. OBJETO 3

1.2. PREVISIONES 3

1.3. CONTENIDO 4

PROGRAMACIÓN **5**

2.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN 6

2.2. PROGRAMACIÓN 6

VALORACIÓN **9**

3.1. ASPECTOS GENERALES 10

3.2. AVANCE DE VALORACIÓN 10

3.3. REPERCUSIÓN DE GASTOS 14

FINANCIACIÓN **16**

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA **19**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin

PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal

FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

1.1. Objeto

El artículo 136.2 del RUCyL establece:

> "Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
> ...
> d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El Estudio Económico se redacta de acuerdo con lo indicado en este artículo, comprendiendo los siguientes aspectos:

a) Las previsiones en cuanto a su alcance y limitaciones.
b) El contenido del mismo, teniendo en cuenta las actuaciones que han de efectuarse para el desarrollo del sector.
c) La programación de tales actuaciones.
d) La valoración de las mismas a nivel de avance.
e) La repercusión de los costes.
f) La financiación de la actuación.
g) El informe de sostenibilidad económica al que se hace referencia en el citado artículo 136.2 del RUCyL.

1.2. Previsiones

El Estudio Económico se redacta con el contenido indicado, constituyendo una estimación que puede verse alterada como consecuencia, fundamentalmente, de las valoraciones finales que resulten de las distintas actuaciones, de las condiciones de financiación y de la evolución de los precios de mercado, especialmente en lo que se refiere a las obras de urbanización, donde las ofertas de contratistas pueden variar de modo importante de unas a otras.

Las previsiones en cuanto a plazos de redacción de documentos se pueden ver alteradas en función del momento en que la Administración o empresas de servicios urbanos faciliten los datos precisos, así como tramiten los documentos

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

correspondientes. Asimismo, los plazos se ven afectados por los acuerdos de los propietarios.

De conformidad con lo expuesto, este Estudio Económico constituye, únicamente, una primera estimación del desarrollo y costos de la actuación sin valor vinculante.

1.3. Contenido

En primer lugar ha de considerarse la programación de las actuaciones. Fundamentalmente, se pueden establecer dos fases:

1) Redacción de los documentos de planeamiento y gestión y su tramitación.
2) Ejecución de las obras de urbanización y entrega al Ayuntamiento, incluyendo las dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector.

La valoración de las actuaciones comprende, fundamentalmente, lo siguiente:

- Redacción de la documentación técnica necesaria para el desarrollo, fundamentalmente el Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.
- Constitución de la entidad urbanística correspondiente e inscripciones registrales.
- Los tributos y tasas.
- Los gastos correspondientes a las publicaciones y notificaciones.
- Las expropiaciones, si las hubiere.
- Las indemnizaciones por incompatibilidad con el planeamiento.
- Los gastos de ejecución de la urbanización.
- La conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

La financiación ha de establecerse de acuerdo con los intereses de los propietarios y sus medios económicos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 2 PROGRAMACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

2.1. Unidades de Actuación y Sistema de Actuación

Se establece una única Unidad de Actuación, ya que no se estima su división en dos o más, fundamentalmente, por las siguientes razones:

a) La superficie del sector (4.78 ha) es muy reducida, por lo que su división dificultaría la justa adjudicación de los derechos de los propietarios, siendo, por otro lado, únicamente cuatro el número de fincas de origen existentes.
b) La red viaria y espacios libres impuestos por el Plan General deben ejecutarse en una única operación, especialmente a efectos de una adecuada conexión del sector con el resto de la ciudad. La ejecución de estas dotaciones, lógicamente, implica la implantación de todas las instalaciones que discurren por ellas, lo que supone la mayor parte de la obra de urbanización que ha de realizarse en el sector.

La Unidad de Actuación se desarrollará en una única etapa, lo que implica la puesta en servicio a su finalización de todos los sistemas locales y, por tanto, de todas las infraestructuras.

El Sistema de Actuación se determinará en el Proyecto de Actuación.

2.2. Programación

El artículo 49 del RUCyL señala:

> "1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.
> 2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada".

De acuerdo con el mismo, se establece un plazo máximo de 8 años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Las consecuencias del incumplimiento de plazos se regulan en el artículo 50 del mencionado Reglamento.

A efectos de establecer una programación de las actuaciones necesarias para el desarrollo total del sector, han de tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

a) El sistema de actuación se determinará en el Programa de Actuación, por lo que en el momento actual no se puede precisar la entidad que actuará ni, por tanto, los plazos para su constitución, si procediera.
b) En función del sistema de actuación que se adopte puede resultar necesario llevar a cabo expropiaciones, cuyos plazos de ejecución resultan difíciles de evaluar.
c) Los promotores de la actuación pueden requerir un plazo indeterminado actualmente para la contratación de la empresa ejecutora de la urbanización.
d) Los plazos de ejecución de la obra de urbanización vienen condicionados por el constructor que la lleve a cabo.
e) La administración actuante -en principio, el Ayuntamiento- puede adoptar distintos plazos para la tramitación de la documentación.

A la vista de ello, la programación que figura a continuación tiene, únicamente, carácter orientativo y no vinculante, siendo su objeto, fundamentalmente, establecer un esquema general al respecto y comprobar que es viable el cumplimiento del plazo máximo total establecido de ocho años.

ACCIÓN	PLAZO DE LA ACCIÓN (meses)	PLAZO ACUMULADO A ORIGEN (meses)
Determinación exacta de propiedades. Constitución de la entidad urbanística que procediera y acciones complementarias	2	2
Inscripción de la entidad urbanística	3	5
Expropiaciones, si se precisasen	6	11
Redacción del Proyecto de Actuación, incluyendo el Proyecto de Reparcelación	6	15
Aprobación del Proyecto de Actuación, incluyendo el Proyecto de Reparcelación	3	18
Escritura e inscripción del Proyecto de Actuación	2	20
Redacción del Proyecto de Urbanización	8	25

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Aprobación del Proyecto de Urbanización	3	28
Contratación de las obras de urbanización	2	30
Ejecución de las obras de urbanización	18	48
Conservación de las obras de urbanización y recepción por el Ayuntamiento	12	60

NOTA: los plazos a origen no se corresponden con la suma de los plazos parciales, ya que se superponen las acciones.

Como puede observarse el plazo total resultante es inferior al máximo de ocho años anteriormente indicado. A este respecto ha de señalarse que el programa establecido tiene carácter orientativo y no implica modificación del plazo máximo regulado de ocho años.

La obtención de las dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector se produce con la aprobación del Proyecto de Reparcelación. La puesta en servicio de estas dotaciones tendría lugar en el momento de finalización de las obras de urbanización.

No se analizan plazos relativos a edificación por no preverse inicialmente en el proceso urbanizador.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 3 VALORACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

3.1. Aspectos generales

Los gastos de urbanización se determinan a partir de lo establecido en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo, que se pueden resumir en los siguientes:

- Los correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, con la dotación de todos los servicios y conexiones con el exterior.

- La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los gastos asociados, tales como los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras, los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles, los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad o los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

- Las indemnizaciones a propietarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización y el cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

- Los gastos que se derivan de obligaciones impuestas por el planeamiento general.

- La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

3.2. Avance de valoración

Bases de valoración

Por las razones anteriormente expuestas, especialmente en el apartado 1.2 anterior, todos los valores que se establecen tienen un carácter orientativo, pudiendo variar en función de las numerosas circunstancias señaladas.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

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, el beneficio industrial y el I.V.A, si éste resultara aplicable en función del procedimiento de actuación que se determine en una fase posterior del desarrollo del sector.

A continuación se incluyen como gastos complementarios todos los relativos a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión y gastos asociados a los que se ha hecho alusión anteriormente.

En principio, se prevén indemnizaciones a determinados propietarios como consecuencia de la eliminación de usos, si bien este aspecto ha de estudiarse detenidamente en el Proyecto de Actuación, analizando el carácter de tales usos y su situación legal urbanística. A este respecto, a nivel de planeamiento, se consideran los conceptos que se indican a continuación.

a) Paneles publicitarios

Estos elementos son habitualmente instalados por empresas especializadas, abonando unas cantidades a los propietarios de las fincas. Comprenden dos paneles electrónicos y otros con estructura metálica, que se indican en la documentación de estado actual, algunos ya sin uso. Excepto dos paneles que se emplazan en la parcela 5 y uno en la parcela 6, el resto se encuentra en las parcelas 1, 2 y 3, que es donde se sitúan los paneles electrónicos. Según información facilitada por las propietarias de estas parcelas, las vallas y paneles son propiedad de una empresa y se encuentran en régimen de alquiler mediante un contrato que obliga a la misma a retirarlos cuando se le requiera, sin derecho a indemnización. Por otra parte manifiestan que, a la vista de ello, tampoco por su parte se solicitará indemnización por este motivo, teniendo en cuenta, asimismo, que son las promotoras del Estudio de Detalle. Es decir, que la posible indemnización se limita a tres paneles, estimando, en principio, un valor de las mismas como consecuencia de su eliminación de 2.000 €, que se concretará en el Proyecto de Actuación, tras el estudio detallado de los contratos que regulan la instalación de los mismos.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

b) Elementos vegetales y anexos

Se concentran en la parcela 5 donde se sitúan varias especies arbóreas en una zona ajardinada de carácter ornamental, propia de una finca de recreo, con los elementos necesarios para su riego. En la parcela 4 existe abundante vegetación, al parecer, de crecimiento espontáneo, sin un mantenimiento y orden establecido, con gran cantidad de maleza. En el resto del sector no existe vegetación valorable. Se estima una indemnización por este concepto de 2.000 €.

c) Edificaciones y otras construcciones

Las parcelas 1, 2, 3 y 6 carecen de construcciones. En la parcela 4 existen restos de edificación, manteniéndose la fachada a la Avenida Alcalde Miguel Castaño y algunos elementos constructivos en el interior, habiéndose protegido la parte más próxima a la citada avenida con una pequeña cubierta de construcción reciente, probablemente para evitar un mayor deterioro en esa zona, especialmente de la citada fachada. Los espacios resultantes de los elementos constructivos que permanecen no resultan utilizables. La parcela se encuentra vallada con un muro que cierra todo el perímetro, excepto la zona de fachada de la edificación a la que se ha hecho referencia. En la parcela 5 existen varias construcciones de una planta de escasa entidad, adosadas a las vallas de cerramiento, así como una piscina o estanque. La finca se encuentra cerrada por un muro que, en los frentes a vías públicas, es de fábrica de ladrillo visto y elementos metálicos. A la vista de lo expuesto, se ha estimado un valor de las indemnizaciones por construcciones de 26.000 €.

De acuerdo con lo indicado, resulta lo siguiente:

Paneles publicitarios (€)	2.000
Elementos vegetales y anexos (€)	2.000
Edificaciones y otras construcciones (€)	26.000
TOTAL (€)	30.000

De lo expuesto puede deducirse que las indemnizaciones se concentrarán en gran parte en la parcela 5. Este valor constituye una estimación de carácter global, siendo el instrumento de gestión, es decir, el Proyecto de Actuación, el documento al que

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

realmente le corresponde concretar y justificar en detalle este tipo de determinaciones.

No se incluyen gastos de expropiaciones, pues no existen previsiones al respecto en el momento de redacción de este planeamiento.

Tampoco 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 señala en función de un supuesto de 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.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Valoración estimativa

GASTOS DE URBANIZACIÓN			COSTES SIN I.V.A.
	CAP.	CONCEPTO	
OBRAS DE URBANIZACIÓN	1	TRABAJOS PREVIOS	4.000,00
	2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	48.000,00
	3	RED DE SANEAMIENTO	56.000,00
	4	RED DE ABASTECIMIENTO	56.000,00
	5	ENERGÍA ELÉCTRICA	160.000,00
	6	ALUMBRADO PÚBLICO	56.000,00
	7	TELECOMUNICACIONES	48.000,00
	8	GAS CIUDAD	24.000,00
	9	RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES	8.000,00
	10	PAVIMENTACIÓN	224.000,00
	11	SEÑALIZACIÓN	24.000,00
	12	MOBILIARIO URBANO	24.000,00
	13	JARDINERÍA	40.000,00
	14	CONTROL DE CALIDAD	8.000,00
	15	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.000,00
	16	SEGURIDAD Y SALUD	12.000,00
		PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	800.000,00
		GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	152.000,00
		TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	952.000,00
GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA, INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, INSCRIPCIÓN REGISTRAL, TASAS , TRIBUTOS Y OTROS	197.000,00
INDEMNIZACIONES		USOS INCOMPATIBLES	30.000,00
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			20.000,00
TOTAL COSTES			**1.199.000,00**

3.3. Repercusión de gastos

A continuación se determina la incidencia de los gastos de urbanización sobre distintos parámetros, que constituyen datos significativos de las características de la actuación. Se halla la repercusión por metro cuadrado sobre la superficie total del sector, sobre la superficie del sector sin sistemas generales, sobre el suelo neto sin sistemas generales ni espacios públicos, sobre el suelo neto privativo y sobre la edificabilidad lucrativa privativa, así como la repercusión por vivienda. En este caso concreto, este último dato carece de especial interés, dada la incidencia de los equipamientos privados.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

Estos datos constituyen una estimación y tienen carácter aproximado, pues hasta que no se redacte el Proyecto de Actuación no pueden establecerse unos valores más precisos.

Datos de referencia

Superficie del sector (m²)	47.841,94
Superficie del sector sin sistemas generales (m²)	40.194,13
Superficie del sector sin sistemas generales ni espacios públicos (m²)	**26.597,70**
Superficie de suelo neto privativo (m²)	**23.248,76**
Edificabilidad lucrativa (m²)	33.489,36

Repercusión de los gastos de urbanización

REPERCUSIÓN POR m² O UNIDAD SIN I.V.A.	OBRAS DE URBANI-ZACIÓN	GASTOS DE PLANEA-MIENTO Y GESTIÓN	INDEMNIZA-CIONES	CONSERVA-CIÓN Y MANTENI-MIENTO	TOTAL
Sector	19,90	4,12	0,63	0,42	25,06
Sector sin sistemas generales	23,69	4,90	0,75	0,50	29,83
Sector sin sist. gen. ni espacios públicos	**35,79**	**7,41**	1,13	0,75	**45,08**
Suelo neto privativo	**40,95**	**8,47**	**1,29**	0,86	**51,57**
Edificabilidad lucrativa	28,43	5,88	0,90	0,60	35,80
Vivienda	3.792,83	784,86	119,52	79,68	4.776,89

Notas:
1. La repercusión por vivienda no es especialmente significativa en este caso, dada la incidencia del uso de equipamiento privado en el conjunto del sector.
2. Para el cálculo de la repercusión de los gastos sobre el suelo neto y sobre la edificabilidad lucrativa se ha considerado el suelo y la edificabilidad correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento medio. Una vez se fije el aprovechamiento medio definitivo en el Proyecto de Actuación, se podrá determinar las repercusiones correspondientes a los propietarios particulares.

Los valores obtenidos muestran que los gastos de urbanización son adecuados a las características de la actuación, teniendo en cuenta la baja incidencia de los sistemas locales de red viaria y espacios libres públicos, que son las espacios que han de urbanizarse, ocupando un 28,6% de la superficie total del sector.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 4 FINANCIACIÓN

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

En el presente Estudio de Detalle no se determina el sistema de actuación integrada para el desarrollo del sector, previendo, en principio, que éste pueda ser el de concierto o el de compensación, aspecto que se concretará en el Proyecto de Actuación, pues otros sistemas no se consideran adecuados al presente caso en esta fase del proceso de planeamiento y urbanización.

Según lo establecido en el artículo 255 del RUCyL, en el sistema de concierto actúa como urbanizador:

> "a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.
> b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:
> 1.º Suscribiendo un convenio por todos ellos.
> 2.º Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
> 3.º Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
> 4.º Constituyendo una Asociación de Propietarios".

Según lo señalado en el artículo 263.2 de RUCyL, en el sistema de compensación:

> "... la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos".

Es decir, en ambos casos el urbanizador es el conjunto de los propietarios del sector. Las obligaciones del urbanizador se establecen en el artículo 235 del RUCyL, entre las que figura:

> "...
> d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.
> ..."

Es decir, la financiación de la actuación corresponde, en principio, a los propietarios del sector, asumiendo los costes habitualmente en proporción a las cuotas de urbanización que se establezcan en el Proyecto de Actuación, teniendo en cuenta el sistema que se adopte, pudiendo integrarse al proceso de desarrollo empresas urbanizadoras en las condiciones señaladas por la legislación urbanística. La determinación concreta de la financiación procede que se efectúe en una fase posterior, una vez se establezca el sistema de actuación y adopten los propietarios los acuerdos que estimen procedentes al respecto. No obstante, a efectos del Estudio de Detalle, ha de señalarse la viabilidad de la actuación a la vista de los valores de

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

repercusión de los gastos de urbanización que figuran en el apartado 3.3 anterior, que tienen carácter orientativo y se encuentran pendientes de la valoración exacta de las actuaciones que se efectuará a partir del Proyecto de Actuación.

NOMBRE:
Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

TÍTULO 5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024
07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90CDFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9
6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698
Documento firmado digitalmente

El artículo 136.2 del RUCyL establece:

> "Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
> ...
> d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

A efectos del cumplimiento de lo establecido en esta disposición, se adjunta en documento aparte una Memoria de Sostenibilidad Económica suscrita por D. José Orduña Nicolás. D. Raúl Pacho Miguel, ambos licenciados en Ciencias Biológicas, y D. José Luis López Castellanos, licenciado en Ciencias Económicas, con la colaboración de D. Alejandro Santos Fuerte, licenciado en Geografía.

León, abril de 2024

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Felipe Moreno Mariño

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 07/06/2024 07/06/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 57BFC90DFFCC901B6060203 0DDAE4F5B9AE03F9 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B8822FB86CC284698