



ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR 19-04 DEL P.G.O.U. DE LEÓN

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2022



ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, ARQUITECTO URBANISTA.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
c/ Del fuero nº 13, 3º, 24001, LEÓN
Tfno/fax: +34 987 21 10 10
Teléfono Móvil: 630 016 017
Email: alvaro.izquierdo@coal.es

ESTHER LLORENTE LÓPEZ. ARQUITECTA URBANISTA
URBAQ arquitectos, S. L.
Calle El Chantre, nº 1- Bajo (local) 24005 León
Telef. 987 07 11 11- Fax. 987 07 33 95
Mv 609 05 06 25
e-mail: esther@urbaq.es

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
26/03/2022 FE130BFESBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
Firmado digitalmente por Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

ESTRUCTURA DOCUMENTAL:

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

NORMATIVA

ESTUDIO ECONÓMICO

ANEXOS:

- 1.- FICHA INDIVIDUALIZADA SECTOR NC19-04 (PGOU LEÓN) Y CUADROS GENERALES
- 2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.
- 3.- PROTECCIÓN CIVIL.

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

- FOTOGRAFÍAS
- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- PI-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PI-02 PLANEAMIENTO VIGENTE
- PI-03 TOPOGRÁFICO (USOS DEL SUELO)
- PI-04 REDES EXISTENTES
- PI-05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PI-06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Cuadro titulares.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- PO-01 UNIDADES DE ACTUACIÓN
- PO-02 ORDENACIÓN. Calificación del suelo.
- PO-03 ORDENACIÓN. Calificación del suelo.UA-01
- PO-04 ORDENACIÓN. Calificación del suelo.UA-02
- PO-05. ORDENACIÓN. Zonificación y ordenanzas.
- PO-06. ORDENACIÓN. Volumetrías y cotas.
- PO-07. ORDENACIÓN. CUADRO GENERAL 1
- PO-08. ORDENACIÓN. CUADRO GENERAL 2

PLANOS RED VIARIA

- PV-01 VIARIO. Red viaria. Replanteo.
- PV-02 VIARIO. Red viaria. Tráfico-Movilidad.
- PV-03 VIARIO. Secciones tipo transversales
- PV-04 VIARIO. Perfiles transversales.

PLANOS ESQUEMAS SERVICIOS URBANOS

- SU-01 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Saneamiento.
- SU-02 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Abastecimiento.
- SU-03 ESQUEMA SERV. URBANOS. Electricidad y alumbrado.
- SU-04 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Telecomunicaciones.
- SU-05 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Gas natural.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

- RESEÑA ARQUEOLÓGICA.
- ESTUDIO ACÚSTICO DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- INFORME ESPECÍFICO DE RIESGOS.



MEMORIA INFORMATIVA

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NUMERO DE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA: INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

1.1.- EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES

1.2.- MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL

1.3.- ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA:

1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

1.5.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES:

1.6.- REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA:

2.- ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

2.1.- ASPECTOS GENERALES:

2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO:

2.3.- CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES

2.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES

3.- MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL

3.2.- TRÁMITE AMBIENTAL

3.3.- LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN y PGOU de León

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5B77A2305D95ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022 Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

1.1.- EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES

El ámbito de suelo objeto de ordenación es el sector NC 19-04 de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de León, de 41.004,42 m2, según medición real del sector.



El Sector NC 19-04, presenta una forma irregular, y es discontinuo. Se encuentra situado al sur del término municipal de León. Limita al Norte con la carretera denominada N-120 (Logroño-Vigo), este con la calle Fernando Gonzalez Regueral, talleres de Adif y vías de ferrocarril, sur con las traseras de las edificaciones de la empresa Antibióticos S.A., la Calle Sol y la calle Los Topes y oeste con la Avenida de Antibióticos, antigua carretera N-630.

Se trata de un área de superficie limitada, y situación periférica dentro de la ciudad de León, cuya peculiaridad fundamental reside en ser un punto de acceso a la ciudad tanto desde el sur como desde el oeste.

1.2.- MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL

Del análisis de la información urbanística disponible se deduce que los valores naturales del territorio presentan escasa o nula relevancia, tratándose, como se

puede entender, de una zona totalmente antropizada históricamente, adyacente con equipamientos ferroviarios, y por tanto edificada y urbanizada en gran medida, de tal manera que el medio natural existente se halla totalmente transformado. El entorno próximo se encuentra totalmente incorporado a la trama urbana de la ciudad, estando estructurado por el viario existente, entendiéndose clara la vocación de desarrollo urbanístico de la zona en cuestión.



Accesibilidad

El sector tiene perfectamente garantizada la accesibilidad urbana a través de elementos viarios estructurantes como son la Avda. de Antibióticos, y los viales existentes transversales a éste, que se completarán con los nuevos propuestos para la ordenación del sector.

Vegetación y paisaje

Toda la zona del sector correspondiente carece de vegetación significativa, con las excepciones de los árboles existentes en algunas parcelas vacías.



Su paisaje de caracteriza por parcelas vacías con vallados de diferentes materiales, y edificaciones antiguas, muchas de ellas en ruina, en venta o abandonadas. Una antigua fábrica de harinas es la edificación más importante. Las parcelas vacías están constituidas por eriales o praderas.

Topografía

Los terrenos presentan una topografía prácticamente plana.

La parte más elevada del sector se encuentra en la zona norte del sector, y se encuentra en la cota 818; y la más baja se encuentra en el sur a 815 metros; por lo que en 900 metros lineales el desnivel es inferior a los 3 metros. En el plano topográfico que se aporta se han delimitado las curvas de nivel con una precisión de 0,5 metros. Asimismo, aparecen las nubes de puntos del levantamiento topográfico.



Hidrogeología

El término municipal de León se encuadra dentro de la cuenca hidrográfica del Duero, en el interfluvio de los ríos Torío y Bernesga, pertenecientes a la subcuenca Esla-Valderaduey.

AGUAS SUPERFICIALES:

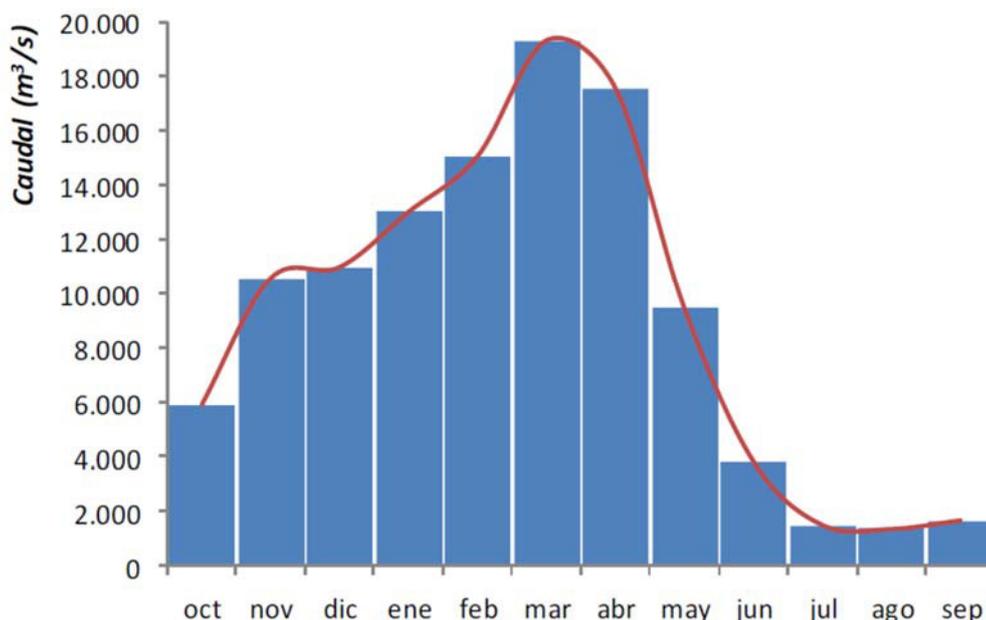
El territorio del municipio queda enmarcado en la cuenca del río Bernesga, que se trata del curso fluvial más importante en el área de estudio por su proximidad, ya que la parcela se encuentra a unos 700 m en línea recta de la margen derecha de dicho cauce. Por el municipio también discurre el río Torío, que desemboca en el propio Bernesga aguas abajo de la zona de estudio.

El río Bernesga nace en la Cordillera Cantábrica, por encima del puerto de Pajares, en la localidad de Arbas del Puerto, municipio de Villamanín, a unos 1.680 m de altitud. Sus principales afluentes son el Rodiezmo y el Casares -por su margen derecha- y el Camplongo, el Fontún y el Torío -por su margen izquierda-. Cuenta con un recorrido de 83 km hasta desembocar en el río Esla,

a varios kilómetros aguas abajo de la parcela de estudio; el Esla desembocará, más adelante, en el río Duero. La cuenca del río Bernesga es de 1.092 km². Su régimen hidrológico para el período 2018-2019 se representa en el gráfico siguiente:

El régimen presentado no se corresponde enteramente con un régimen hidrológico típico, sino que es una combinación de un régimen pluvionival del hemisferio norte -caracterizado por un gran aumento del caudal en los meses invernales, que se acrecienta en los meses primaverales tanto por el deshielo como por el incremento de la precipitación-, con un régimen mediterráneo -caracterizado por un brusco descenso del caudal durante el estío.

Gráfico 3. Régimen de alimentación fluvial del río Bernesga durante el año hidrológico 2018-2019.

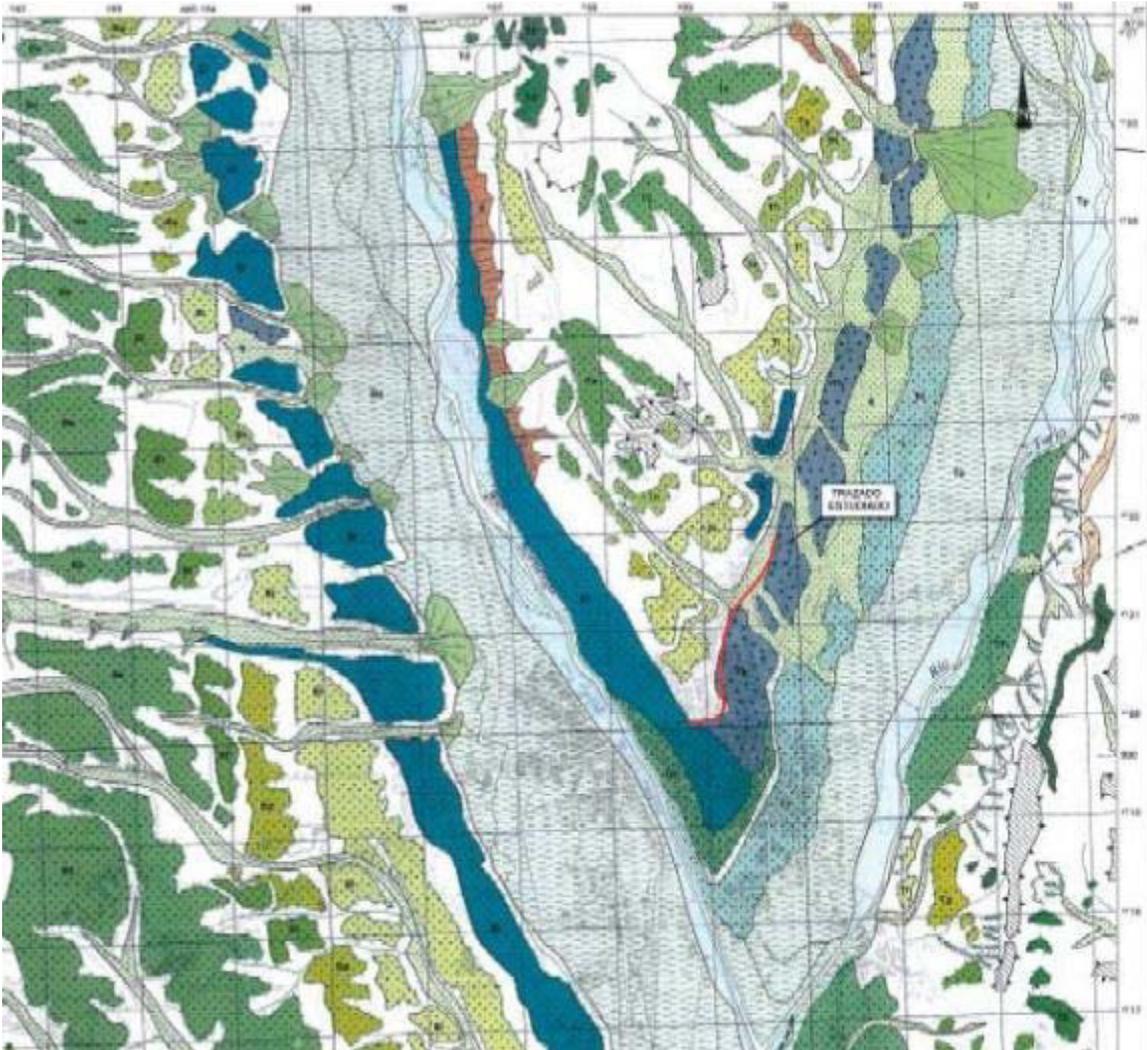


AGUAS SUBTERRÁNEAS:

Las características hidrogeológicas de los materiales que constituyen el subsuelo, junto con la topografía y otra serie de factores, determinan la capacidad de los suelos para el almacenamiento del agua, así como la calidad química de ésta y el flujo de las aguas subterráneas.

El ámbito de la zona de estudio está formado principalmente por materiales aluviales, de fondo de valle y terrazas, que presentan gravas, arenas y limos con variaciones laterales de composición. Se trata de materiales característicos de los cursos fluviales con potencias de entre 5 y 10 metros. Los acuíferos, por tanto, serán libres y estarán conectados con los cursos de agua. Suelen explotarse localmente mediante pozos excavados

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 Verificación: https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León



Geología

Los factores que se van a estudiar en este apartado dan información sobre los materiales presentes, el tipo de relieve, las características geotécnicas, la calidad de suelo, los posibles riesgos existentes y los recursos minerales. Todas estas características y cualidades son indicadores del estado de evolución que presenta la zona y de sus potencialidades y posibles deterioros que puede sufrir. Atendiendo al “Mapa Geológico y Minero de Castilla y León a escala 1:50.000” los materiales de la zona de estudio son fundamentalmente de los períodos Cuaternario (cerca del curso fluvial) y Terciario (a medida que nos alejamos río). Así, las unidades predominantes son las siguientes:

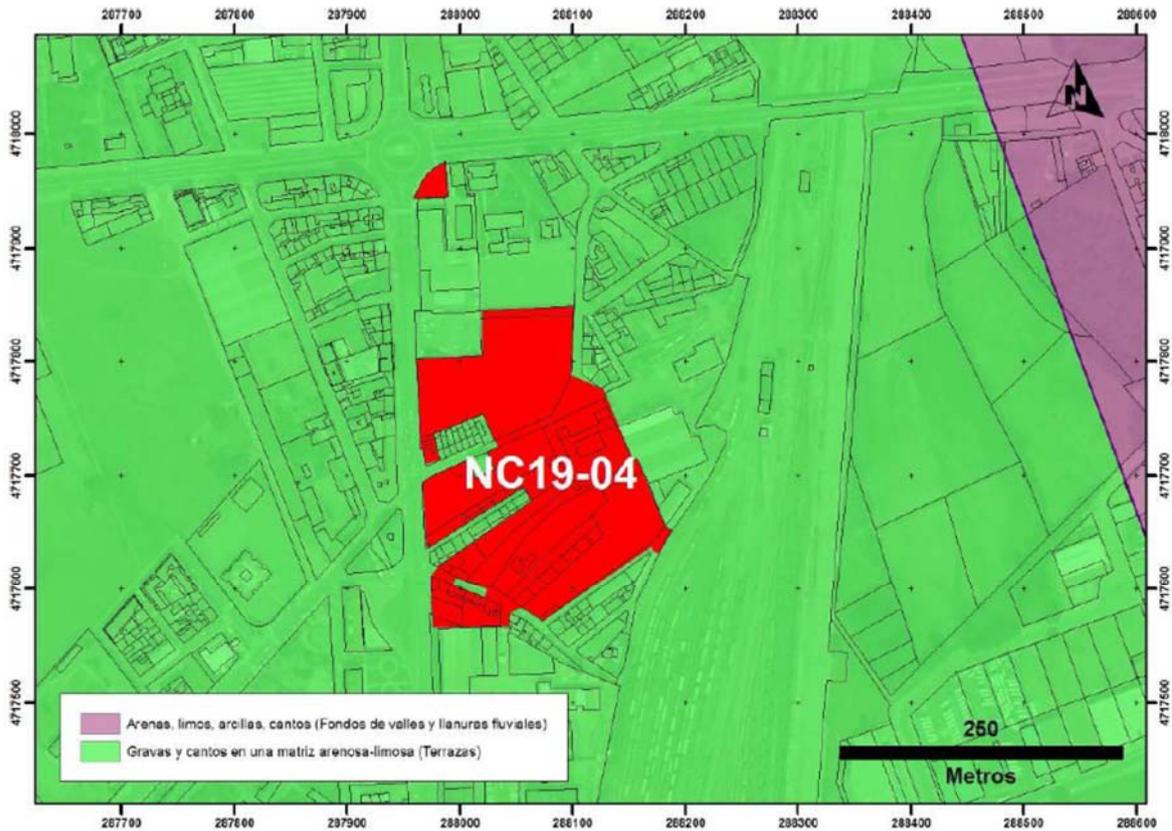
- 52. Aluvial y fondos lacustres (cantos, arenas, limos y travertinos). Son depósitos asociados a los cauces de los ríos, a sus llanuras de inundación y a las áreas encharcadas o antiguos fondos de lagunas. Entre los sedimentos -relacionados con los cursos de agua- se engloban las facies sedimentarias del interior del cauce (lecho menor), constituidas por cantos y gravas sueltos con matriz areno-arcillosa, y las facies más finas de la llanura de inundación o zona ocupada por el agua durante las inundaciones

(lecho mayor). Los depósitos asociados a zonas de encharcamiento son limos y arcillas, que afloran en zonas deprimidas con mal drenaje.

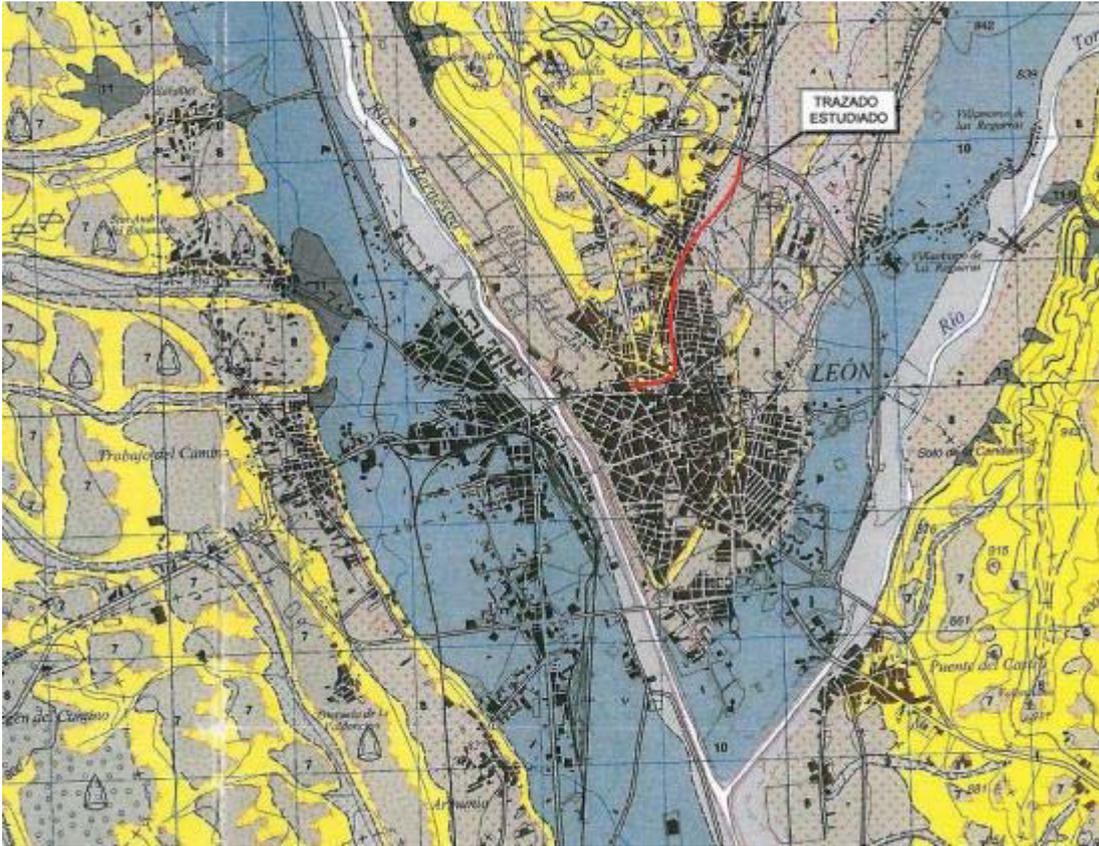
- 51. Terrazas fluviales (conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas). Son superficies planas situadas en las vertientes de un valle, a una altura superior a la del curso de agua. Representan restos del antiguo lecho.
- 42. Facies de tierra de Campos (arenas y lutitas con intercalaciones de calcretas y paleosuelos). Es la unidad más alejada de la zona de estudio, por lo que no se visualiza en el mapa que sigue; está constituida por facies fluviales que caracterizan el frente distal de abanicos húmedos, dando coloraciones rojizas.

A continuación, se incluyen sendos planos geológicos de la zona.

Figura 2. Unidades geológicas predominantes en el área de estudio.



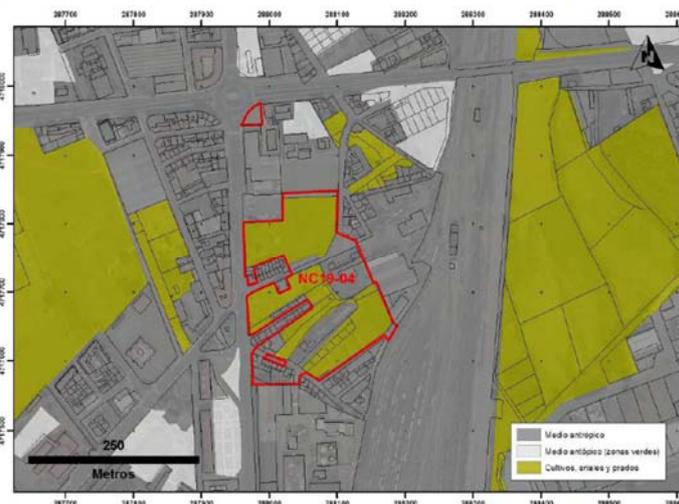
Fuente: Mapa Geológico y Minero de Castilla y León, 2019.



Vegetación:

La vegetación ha sufrido muchas variaciones a lo largo del tiempo, en primera instancia por las alteraciones propias de actividades agrícolas y ganaderas y, en última instancia (durante los últimos 40 años) por la presión propia de la urbanización. En cuanto a la zona próxima al sector de estudio (NC 19-04), atendiendo a una clasificación práctica, podemos dividir la vegetación en dos unidades: “Medio antrópico” y “Cultivos, eriales y prados”.

Figura 4. Unidades de vegetación actual determinadas en el área de estudio y sus inmediaciones.



Fuente: Mapa Forestal de España, 2006.

UNIDAD DE VEGETACIÓN “MEDIO ANTRÓPICO”

Esta unidad denominada “medio antrópico” presenta una coincidencia parcial con el área objeto de estudio, ocupando en torno al 40% de su superficie. No obstante, donde más se manifiesta es en el entorno próximo del sector NC 19-04, que está fuertemente urbanizado, destacando la Avenida Antibióticos al oeste y los viales ferroviarios (zona de clasificación de Adif) al este.

Según el tipo de vegetación, podemos diferenciar dos zonas dentro de esta unidad: la que está presente en las zonas más urbanizadas y la típica de parques, jardines y zonas verdes en general.

En lo que respecta al medio antrópico sensu stricto, el crecimiento vegetal está muy limitado puesto que el suelo está mayoritariamente asfaltado y adaptado para el uso urbano. Se pueden encontrar diversas especies de la familia de las Gramíneas en bordes de aceras o en imperfecciones del asfalto. En las vías ferroviarias se pueden encontrar, además de Gramíneas (*Avena* sp., *Hordeum* sp., *Bromus* sp., etc.) otras especies ruderales como cardos (*Cardus nutans*, *Onopordum acanthium*, etc.), malvas (*Malva sylvestris*) o zurrones de pastor (*Capsella bursa-pastoris*). También pueden encontrarse en este medio urbano otras Compuestas como dientes de león (*Taraxacum officinale*), Lamiáceas (*Lamium amplexicaule*, *Lamium violaceum*...) y algunas Crucíferas (*Cardamine* sp., *Brassica nigra*...). En las cornisas de los edificios pueden observarse Crasuláceas como *Sedum alba*.

En cuanto a las zonas verdes y ajardinadas, destaca la presencia mayoritaria de especies alóctonas de gran valor ornamental, así como la continuidad de suelo cubierto por vegetación. Las especies ornamentales son en su mayoría árboles o arbolillos como magnolios (*Magnolia grandiflora*), aligustres (*Ligustrum lucidum*), acacias (*Acacia* sp.), arces (*Acer palmatum*), pláganos (*Acer pseudoplatanus*) o cerezos japoneses (*Prunus serrulata*), que se encuentran dispuestos en el interior de la zona ajardinada con intención tanto decorativa como de proporcionar sombra. Delimitando el perímetro de la zona verde suelen plantarse arbustos (setos) de reducido porte y aptos para la poda, como el aligustre californiano (*Ligustrum ovalifolium*) o el boj (*Buxus sempervirens*). En cuanto a la vegetación herbácea (césped), está constituida en su mayoría por Gramíneas sembradas para tal fin (*Festuca* sp., *Poa pratensis*, *Lolium perenne* y otras similares).

En conclusión, la vegetación del “medio antrópico” se trata de una vegetación autóctona pero ruderal y pobre, tanto en densidad como en diversidad, o de una vegetación alóctona de valor ornamental. En cualquier caso, se podría decir que el valor ambiental de la vegetación de esta unidad es muy escaso.

UNIDAD DE VEGETACIÓN “CULTIVOS, ERIALES Y PRADOS”

Los cultivos, eriales y prados están presentes tanto en el propio sector objeto de estudio, como en sus inmediaciones.

La mayoría de los cultivos parecen abandonados desde el punto de vista del aprovechamiento agrícola, formando eriales o pastizales dominados por una flora ruderal y pobre, conformada en su gran mayoría por Gramíneas y por otras especies nitrófilas, que tienden a agruparse en las orlas y lindes de fincas y caminos; algunos ejemplos son las ortigas (*Urtica dioica*) o los cardos (*Cardus* sp., *Eryngium campestre*, etc.). Los pocos cultivos que parecen estar sujetos a un aprovechamiento actual se sitúan al este del área objeto de estudio y son eminentemente cerealistas, bien de trigo (*Triticum aestivum*) o de centeno (*Secale cereale*).

Los prados, que se sitúan mayoritariamente al oeste (y parte en el interior) del sector de estudio, están dominados por la típica vegetación de las sebes, principalmente zarzas y pequeños arbolillos y arbustos de la familia de las Rosáceas (*Rubus ulmifolius*, *Crataegus monogyna*, *Prunus* sp., etc.), así como trepadoras (*Hedera helix* o *Lonicera peryclimenum*) y lianas. También aparecen árboles aislados como acacias (*Acacia*), nogales (*Juglans regia*), saucos (*Sambucus nigra*) o arces (*Acer* sp.), herbáceas como ruiponces (*Campanula rapunculus*), verbascos (*Verbascum* sp.) o alijungeras (*Chondrilla juncea*).

En relación con algunas especies vegetales riparias que están presentes en las márgenes del río Bernesga, como son los chopos y los saucos, así como algunas formaciones de juncos y de ciperáceas, estas no presentan coincidencia territorial con el área de estudio y no se verían influenciadas por ninguna de las actuaciones a desarrollar.



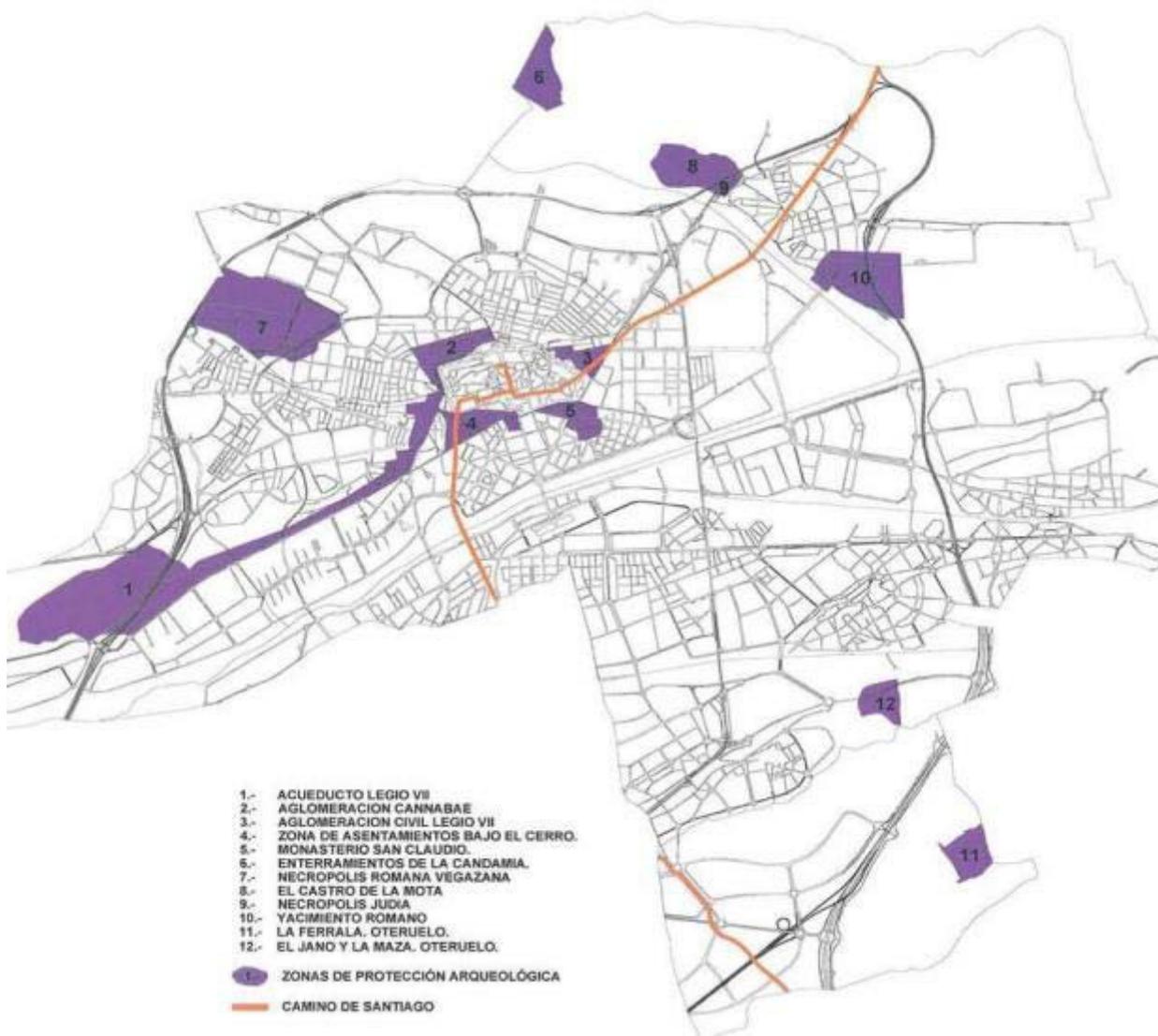
VALORACIÓN DE LA VEGETACIÓN

El área objeto de estudio presenta dos hábitats característicos en los que se distribuye la vegetación, teniendo el sector en concreto (NC 19-04) influencia de ambos, ya que presenta una zona más antropizada, con una superficie carente de cubierta vegetal en su práctica totalidad, y una zona con mayor influencia de prados y/o cultivos abandonados, con cubierta vegetal fundamentalmente ruderal y típica de pastizal, unida a algunas zarzas (*Rubus* sp.) o árboles como cerezos (*Prunus avium*), almendros (*Prunus amygdalus*) y otras Rosáceas. En general se puede asegurar que debido a la fuerte antropización en la zona de estudio y al abandono o la falta de cuidado de los cultivos y de los prados, la vegetación presente tiene un valor ambiental muy reducido.



1.3.- ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA:

Debe adelantarse en este punto que en el ámbito objeto de planeamiento no existe una incidencia de las zonas de protección arqueológica delimitadas en el vigente PGOU, Respecto de esta cuestión se presenta un Anexo que se incluye en la presente Memoria donde se documentan las afecciones arqueológicas del área y se recoge la distinta normativa sobre patrimonio cultural aplicable.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector se encontraría delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana con una extensión superficial de 41.004,42 m².



1.5.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES:

Dentro del ámbito del sector existen edificaciones. Cabe distinguir aquellas abandonadas o en mal estado de conservación, de aquellas que están en uso y buen estado de conservación. También existen numerosos vallados de mayor o menor altura.



Se adjunta fotografía aérea, donde se señalan edificaciones existentes en uso y buen estado de conservación perteneciente al sector situadas en la zona sur.



Existen edificaciones abandonadas o en ruina situadas en la zona norte del sector.



En los planos de información de este estudio de detalle se recogen todas las edificaciones actuales.



1.6 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA:

Debe reseñarse también la existencia dentro del ámbito de actuación de diversas redes de infraestructura que daban servicio a las instalaciones, como son abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y otras, de las que se procederá bien a su eliminación, por resultar ya innecesarias, bien a su conexión con las nuevas redes de infraestructura previstas para servicio del sector.

El Sector se encuentra rodeado por calles existentes (Av. de Antibióticos, Calle Fernando G. Regueral, Calle María Encarnación, Calle Sol y Calle Los Topes), por lo que tiene su acceso viario plenamente garantizado. La Avenida de Antibióticos, se incluye dentro de la Red Básica, y forma parte de los sistemas generales de la red viaria del PGOU de León por lo que tiene carácter estructurante.

Las rasantes de los viales actuales y los viales propuestos que son una continuación de los existentes no generan problemas topográficos dentro del área a ordenar. Se insiste en que se trata de una topografía prácticamente plana.

El entorno próximo del sector se encuentra dotado de un alto nivel de urbanización, incluyendo todo tipo de infraestructuras y servicios en condiciones idóneas para el servicio del área objeto de ordenación. Dentro del área existen también diversas redes.

Se describen someramente a continuación las infraestructuras existentes, pudiendo comprobarse también sus características en los planos de información.

SANEAMIENTO

La avenida Antibióticos, donde previsiblemente se efectuarán las conexiones a la red de saneamiento, cuenta con dos importantes colectores estructurantes, un colector de aguas residuales de 500 mm. de diámetro, y un aliviadero de aguas pluviales de 1000 mm. de diámetro que continúa hasta desaguar en el río Bernesga. Ambos colectores son de hormigón. Todas las calles internas del sector disponen de red de saneamiento, pero dada la nueva ordenación propuesta, estas redes no tienen especial relevancia porque habrá que sustituirlas.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Existen diversas canalizaciones de abastecimiento de agua en las calles circundantes (Av. de Antibióticos, Calle Fernando G. Regueral, Calle María Encarnación, Calle Sol y Calle Los Topes y otras), en tubería de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro, que permitirá el abastecimiento del sector en condiciones idóneas de caudal y presión.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Se adjuntan redes de media y baja tensión existentes. Existe un centro de transformación en el interior de la parcela de la harinera y otro en la calle Sol. Además, discurre una línea aérea de media tensión por la Calle Sol.



GAS NATURAL

Por las calles adyacentes, tal y como se indica en plano de información, discurre la actual red de gas natural, en tubería de polietileno de 63 mm. de diámetro, pudiendo desarrollarse a partir de ella la nueva infraestructura que se proyecte en el sector.

TELEFONÍA, TELEVISIÓN POR CABLE Y RESTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Por las calles adyacentes, tal y como se indica en plano de información, discurren las actuales redes de telecomunicaciones, telefonía, televisión por cable y otras infraestructuras de comunicación, en tubería de PVC de diversos diámetros, pudiendo desarrollarse a partir de ellas las nuevas infraestructuras que se proyecten en el sector.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artículo 30 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, el presente documento y sus desarrollos deberán recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2.- ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL



2.1.- ASPECTOS GENERALES:

Los instrumentos de planeamiento que introducen la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano No Consolidado desarrollan y complementan las determinaciones recogidas en el planeamiento general. El instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de León está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente el 4 de agosto de 2.004. La publicación de la orden de aprobación definitiva se produjo en el BOCYL y BOP de 5 de agosto de 2.004.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación ▲	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PGOU	05/08/2004	04/08/2004	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (REVISION)	 

Como ya se ha comentado en la introducción, en el año 2013 se llevó a cabo la Modificación Puntual 1-2013 del PGOU de León, viéndose afectado por la misma el ámbito de actuación del sector NC-19-04.

Además, la Memoria Vinculante del PGOU de León, establece una ordenación general del ámbito, diferenciando sistema viario, la organización de los usos del suelo, y la ordenación del núcleo urbano. Nos remitimos a ella para no repetir los mismos objetivos y criterios.

En todo caso, el Plan General deberá establecer, para los sectores de suelo urbanizable delimitado y urbano no consolidado, ciertas determinaciones de ordenación general que vinculan al posterior desarrollo del instrumento de ordenación detallada. Estas determinaciones se establecen en los artículos. 40 y 41 de la de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero (en adelante, RUCyL). Entre ellos, como aspectos más relevantes, estarían (art.º 86 RUCyL):

- Delimitación de sectores.
- Uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.
- Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.
- Índice de variedad de uso (igual o superior al 10 por ciento).

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 28/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

-Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.



Además de los anteriores, para sectores con uso predominante residencial:

-Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de vivienda edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

-Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	UG 19-84
		SUPERFICIE ESTIMADA (S _T)	m ² de suelo incluido en el sector según modelo cartográfico oficial
			41.004,42
		HUASAS TERCER EN QUÉ SE LOCALIZA	1-14, 1-15, 3-14, 3-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORIENTACIÓN	Garantizar por frente a la Avda de Andalucía de forma que no se produzca acceso directo a esta vía que ha de ser en función del viario impugado y que dispone de vía de servicio. Garantizar la comunicación viaria de la Avda de Andalucía con los nuevos desarrollos del trayecto 14 a través de un viario que pasa por debajo de la Avda de Portugal. Se realizará la manzana norte a su uso dotacional siendo el planeamiento de desarrollo el que especifica la red de calles de destino que se realizará.
ORGANIZACIÓN	Se completará las unidades edificatorias y se realizará un taller de urbanización edificatoria asignada a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que los edificios de las nuevas edificaciones se implanten hasta alcanzar la unidad edificatoria unitaria.
EDIFICACIÓN	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos potenciados incluso en caso uso global diferente al que concierne al sector, al menos un 15% de la edificabilidad máxima total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE USO:	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la presencia en el Domo desde el inicio impuesto de la existencia de un acceso a las servicios básicos de forma que se prevenga el tráfico de camiones y se use una salida adecuada del sector. No se permite tráfico directo a la Avda de Andalucía, sino que está se produce a través del viario de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. El par viario que conforma el eje complementario no dispone de aparcamientos en ninguno de sus tramos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinará a equipamiento de uso público la parcela situada al Norte del sector en la rotunda del cruce entre la Avda de Portugal y Avda de Andalucía.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PRODOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE	ÍNDICE MÁXIMO (%)	ÍNDICE	TOTAL ESTIMADO (%)
m ² construido por cada m ² de suelo con destino a aprovechamiento urbano en el sector	32.803,54	máximo número de viviendas construidas por cada hectárea de suelo con destino a aprovechamiento urbano en el sector	313
0,80		0	
La densidad de uso estimado podrá disminuir de manera lineal entre el 10% y el 20%, en relación con el porcentaje de edificación respecto al sector y la densidad máxima de uso establecida igualmente. La densidad máxima de uso se aplicará a la edificación de viviendas protegidas o cualquier régimen de protección de los precios en los Planes Generales de Urbanización, según se determine en los decretos, ordenanzas o acuerdos, si previa un porcentaje entre el 10% y el 20% de la edificabilidad destinada a uso residencial. Sin embargo, se deberá, a lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley de Suelo, a la densidad máxima de uso, 300 viviendas/ha.			
SISTEMAS GENERALES Y NÚMOS PÉLDICES			
RED VIARIA	EDIFICACIONES LIBRES	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS
m ² de	m ² de	m ² de	m ² de
1.608,83	0	0	1.608,83
OBSERVACIONES:			

Tras un reciente levantamiento topográfico se determina que la superficie del sector es de 41.004,42 m², similar al que recoge la ficha del PGOU de León del mismo.

PARÁMETROS GENERALES:

Superficie Total Sector	41.004,42
Superficie de SS.GG	1.608,83
Superficie Neta del Sector (S_b)	39.395,59

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Usos Compatibles:	Según Régimen General de Usos
Usos Prohibidos:	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO	
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,80
Edificabilidad total máxima	32.803,54

Variedad de Uso	
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	
Edificabilidad Uso Residencial mínima (51%)	
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	
Edificabilidad Usos Compatibles máxima (49%)	

INTEGRACION SOCIAL	
Índice de Integración Social	50%

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	
Índice máximo de densidad (ficha)	52
Índice mínimo de densidad (RUCyL)	30
Número máximo de viviendas	213
Número mínimo de viviendas	123

SISTEMAS GENERALES	
Red Viaria	1.608,33
Espacios Libres	0,00
Equipamientos	0,00
Servicios Urbanos	0,00

Estas determinaciones tienen el carácter de “*Ordenación General*”, siempre con la lógica tolerancia que el propio Plan General admite a la hora de concretar tales determinaciones en la ordenación detallada.

Son aplicables al sector los siguientes índices de variedad urbana:

- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: 20 %
- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: 15%
- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 50%

En lo tocante al régimen de vivienda protegida a aplicar en el sector, debe señalarse que el índice de integración social fijado en el vigente PGOU con carácter general para todo el suelo urbano no consolidado es del 50% de la edificabilidad residencial.

Como se puede observar, en la hoja resumen de los parámetros del sector que se presenta como anejo, se está por debajo de los parámetros máximos y por encima de los parámetros mínimos antes enumerados.

2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO:

ORDENACIÓN:

Respondiendo a los objetivos generales que establece la memoria vinculante del PGOU de León, y la propia ficha del sector, las condiciones de ordenación general del Sector se establecen de la siguiente manera:

Garantizar un frente a la avenida de Antibióticos de forma que no se produzcan accesos directos a esta. Garantizar la comunicación viaria de la Avenida de Antibióticos con los nuevos desarrollos.

Mantener la manzana norte del sector como uso dotacional.

Las nuevas edificaciones no diferirán en más de una planta respecto de las existentes, para que las unidades morfológicas resultantes sean homogéneas.

Se garantizará la conexión viaria a los servicios ferroviarios apta para camiones y mercancías, y se respetará la zona de afección, límite de edificación establecida por el ferrocarril.

URBANIZACIÓN

Se establecerá el menor número de viales posibles, respetando los vinculantes, para que la carga de urbanización sea baja. En intersecciones complicadas se propondrán rotondas.

Se amplían las secciones viarias de las calles Fernando Gonzalez Regueral, calle María Encarnación, y calle Sol, para adaptarlas a la nueva ordenación y a la nueva densidad edificatoria.

EDIFICACIÓN

Rematar las traseras de los edificios con medianerías existentes con frente a las calles Fernando Gonzalez Regueral, así como el final de la calle María Encarnación.

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 15% de la edificabilidad lucrativa total. Se fija también un índice de variedad tipológica del 20%.

En las zonas cercanas a la Avenida de Antibióticos (oeste) predominarán los usos residenciales, mientras que en la zona este se concentrarán los equipamientos, los espacios libres y el uso terciario compatible con el residencial.



2.3.- CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Posibilitar una correcta accesibilidad rodada y peatonal mediante la creación de un vial posterior de gran capacidad paralelo a la avenida de Antibióticos, que se conectará con la prolongación de la calle Fernando González Regueral. En uno de los lados de este vial, se situarán los espacios libres para garantizar recorridos peatonales longitudinales. También producirá una ampliación de vistas y un desahogo visual.

Las plazas de aparcamiento se distribuirán homogéneamente a lo largo de los viales del sector, utilizando el aparcamiento en batería en las zonas residenciales, y el de hilera en el resto. Se ha huido de las bolsas de aparcamientos.

ESPACIOS LIBRES

Se reservan determinadas zonas destinadas al sistema local de espacios libres SL-EL, procurando con ello liberar visualmente el centro del sector, y generando un área ajardinada de cierta entidad en los suelos ahora liberados e incorporados a la trama urbana en un ámbito de elevada centralidad, ya que la zona está carente en la actualidad de este tipo de dotaciones. Lo conforman cuatro zonas de similares dimensiones repartidas de norte a sur a lo largo del sector.

EQUIPAMIENTOS

Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades, la zona este del sector, más desfavorecida.

Los equipamientos se agrupan a las zonas terciarias para fomentar usos compatibles.

En la zona norte, de forma independiente, por determinación de ordenación general (ficha) se ubica un equipamiento aislado.

SERVICIOS URBANOS

Al menos se reserva una zona por Unidad de Actuación, situada al norte y sur respectivamente.

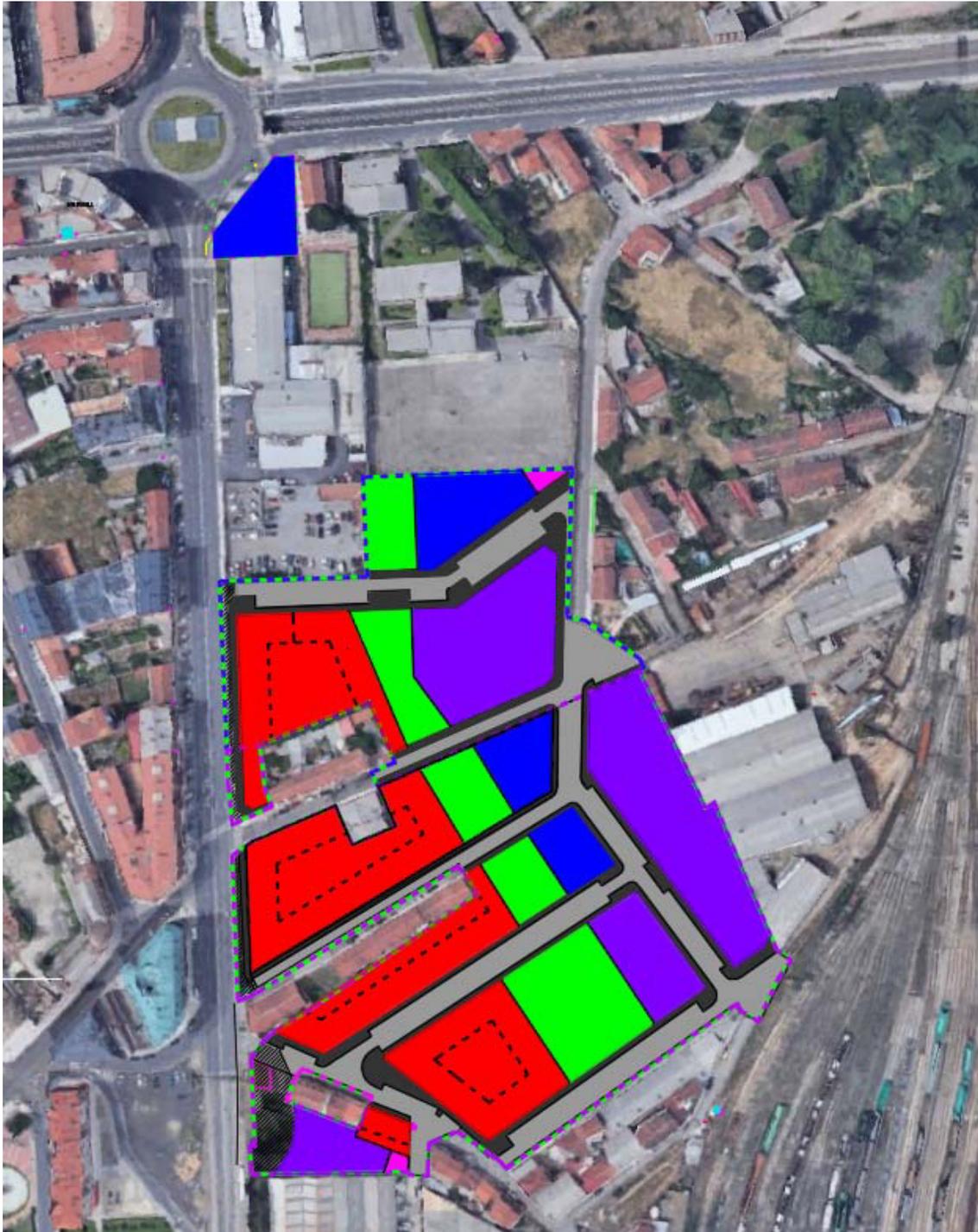
4.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se incorporan como Sistemas Generales de Vías públicas los espacios limítrofes

con la Avenida de Antibióticos.

Se garantizará la correcta circulación de camiones y mercancías con los terrenos limítrofes del ferrocarril. Se respeta la línea de afección de la edificación.

Se fija un índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con algún tipo de protección pública, superior al 50%.



3.- MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL

No existe aprobado ningún instrumento de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de ordenación. Anteriormente fue iniciada la elaboración de unas “Directrices de Ordenación del Área Urbana de León”, adjudicadas por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, pero su proceso de tramitación no culminó, por lo que no es necesario hacer reseña especial de ningún tipo de prescripción en este sentido.

No existen cauces ni dominios hidráulicos dentro del sector, ni constan otro tipo de afecciones naturales, como son masas de arbolado o elementos vegetales, con las excepciones de los árboles con carácter de jardín urbano situados en el interior de alguna parcela que se integrarán en la medida de lo posible en la ordenación

En el área se encuentran diversos elementos edificados sin interés que se demolerán.

Por esta zona cruzan diversas redes y elementos de infraestructura, cuyas características pueden apreciarse en los planos de información urbanística.

3.2.- TRÁMITE AMBIENTAL

Dado el alcance del presente documento, que constituye el instrumento que introduce la ordenación detallada en un reducido ámbito de suelo, ya clasificado como urbano, y por tanto ya incorporado desde antiguo al proceso urbanizador, la actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

No obstante lo anterior, en base a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de “Evaluación ambiental”, cabría someter el presente documento a Evaluación Estratégica Previa simplificada (su naturaleza sería la de “plan” o “programa” dada su condición de instrumento de planeamiento), entendiéndolo, en una interpretación restrictiva de la Ley, que la modificación pudiera llegar a “establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos”, pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo para que sea exigible una Evaluación Estratégica Previa ordinaria.

Efectivamente, el documento no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni tampoco lo solicita así su promotor, ello sin perjuicio de que el órgano ambiental

pueda, en el curso de la tramitación del documento, someterlo a dicha Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor de esta modificación, junto con el documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá promover la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, acompañada del correspondiente Documento Ambiental Estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

Todo ello se señala sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de León y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación de este procedimiento ambiental.

3.3.- LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y PGOU de León

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La misma ley determina que la figura del Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo urbano no consolidado. Igualmente, el artículo 45 de la LUCyL, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle, la ordenación urbanística del ámbito, en nuestro caso, del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-04.

El mencionado artículo 45 establece asimismo que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada “conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio”.

La “Ley de medidas sobre urbanismo y suelo”, que reformó la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, introduce en su artículo 38, “Calidad urbana y cohesión social”, establece una reserva obligatoria de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Si bien en dichos textos legales se establecen algunas posibilidades de excepción a estas exigencias, en nuestro sector no es posible llevarlas a cabo, por lo que se establece un índice de integración social mínimo del 50% sobre el total del aprovechamiento residencial, de acuerdo con lo establecido en las normas que con carácter general rigen en el vigente PGOU para el suelo urbano no consolidado.

El Plan General de Ordenación Urbana, a su vez, dedica parte de su articulado al desarrollo de aspectos dirigidos a la ejecución de sus determinaciones mediante instrumentos de ordenación detallada, entre ellos, y de forma muy específica, los tocantes a parámetros numéricos tales como densidad de

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

edificación y de uso, índices de variedad urbana, reservas dotacionales y otros.

Las superficies destinadas a porcentajes de espacios libres y a equipamientos, o número de plazas de aparcamientos, son aspectos regulados en la propia legislación urbanística, por lo que no se insistirá mucho en ello, pues se dedica un apartado completo de esta Memoria Vinculante.

Además, el Plan General recoge unas Normas Urbanísticas reguladoras de las condiciones de uso del suelo, tipología edificatoria y ordenanzas de la edificación y urbanización. En este sentido pueden destacarse los Capítulos IV, "*Normas Generales de los usos*", V, "*Normas Generales de la Edificación*", y VI, "*Ordenación de la Edificación*".

Al objeto de evitar una innecesaria repetición de aspectos ya recogidos en el Plan General, este documento, en su parte normativa, contiene una amplia remisión al planeamiento general, limitándose a regular los aspectos específicos de la ordenación prevista.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se puede observar la estructura de la propiedad del suelo.

Como ya se ha señalado anteriormente, la mayor parte de los terrenos del sector son propiedad privada. En el sector se incluyen también titularidades municipales, consistentes en tramos de viario público, por tanto, terrenos de uso y dominio público.

Además, se incluye en el presente documento, el plano de información PI-05, denominado "Estructura Propiedad", conteniendo el plano parcelario catastral actual y las fincas incluidas en el sector numeradas de forma correlativa del 01 al 23.

Nº PARC.	REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUP. CATASTRAL (M ²)	GRADO AFECCIÓN	% ÁMBITO
A01	8180821TN8188S0001GD	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCC. PALACIOS S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	613,00	PARCIAL (440,33 m ²)	1,16%
A02	8180819TN8188S0001QD	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCC. PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	4.003,00	PARCIAL (253,12 m ²)	0,67%
A03	8180801TN8188S0001RD	DIOCESIS DE LEÓN R-2400036-F Plaza de la Regla, 7. 24003 León	1.764,00	PARCIAL (167,84 m ²)	0,44%
A04	8180818TN8187N0001GA	BANCO SANTANDER, S.A. A-39000013 Paseo de Pereda 9-11. 39004 Santander	11.303,00	TOTAL (11.334,36 m ²)	29,78%
A05	8180817TN8187N0001YA	CONSTANTINO ÁLVAREZ QUINTANILLA 9616392-T	329,00	TOTAL (328,68 m ²)	0,86%
A06	8279939TN8187N0001KA	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCC. PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	4.272,00	TOTAL (4.265,56 m ²)	11,21%

FECHA DE FIRMA: 26/02/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
1a11DCO.ES

Documento firmado digitalmente

Santander

A07	8279937TN8187N0001MA	CLAUDIO JUAN GONZÁLEZ PÉREZ 97587914-Y M ^a TERESA GONZÁLEZ PÉREZ 9777253-E JOSEFA GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9459985-Q CLAUDIO JUAN GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9476041-H EVELMINA ESTHER GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9478352-Y	367,00	TOTAL (369,42 m2)	0,97%
A08	8279936TN8187N0001FA	M ^a JOSEFINA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ 48532987-C M ^a TERESA PÉREZ GARCÍA 9591967-R	35,00	TOTAL (35,23 m2)	0,09%
A09	8279935TN8187N0001TA	HEREDEROS DE PRIMITIVO BERNARDO GARCÍA 9481021-F	130,00	TOTAL (129,62 m2)	0,34%
A10	8279934TN8187N0001LA	MARIA LLANOS ALVAREZ 9482382-B	112,00	TOTAL (111,79 m2)	0,29%
A11	8279933TN8187N0001PA	HEREDEROS DE MARIA VIDOÑA GONZALEZ 9481021-F	125,00	TOTAL (125,08 m2)	0,33%
A12	8279932TN8187N0001QA	MARIA JOSEFINA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ 48532987-C	115,00	TOTAL (114,64 m2)	0,30%
A13	8279931TN8187N0001GA	JUAN ALVAREZ TORREIRO 02410164-V	760,00	TOTAL (758,76 m2)	1,99%
A14	8279941TN8187N0001OA	JULIO ARNAIZ PASCUAL 13120845-N	3.812,00	TOTAL (3.808,71m2)	10,01%
A15	8279921TN8187N0001ZA	AVELINO GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9710496-B	1.897,00	TOTAL (1.896,11 m2)	4,98%
A16	8279958TN8187N0001BA	HEREDEROS DE JESÚS CARREÑO FERNÁNDEZ 9480492-F	71,00	TOTAL (70,60 m2)	0,19%
A17	8279920TN8187N0001SA	MARIA ÁNGELES ÁLVAREZ FERNÁNDEZ 9743623-H	1.557,00	TOTAL (1.556,51 m2)	4,09%
A18	8279918TN8187N0001ZA	FLORENCIA VILLANUEVA GUTIÉRREZ 96079330-H JOSE ANTONIO GARCÍA VILLANUEVA 9744021-W ENRIQUE GARCÍA VILLANUEVA 9769963-T	2.770,00	TOTAL (2.770,18 m2)	7,28%

33

FECHA DE FIRMA: 28/02/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA
 CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente
 1a11DCO.ES

A19	8279948TN8187N0001EA	FRANCISCO BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9725307-X ANA MARÍA BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9743420-E	394,00	TOTAL (393,89 m2)	1,04%
A20	8279913TN8187N0001XA	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	5.289,00	TOTAL (5.288,88 m2)	13,90%
A21	8279916TN8187N0001EA	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	934,00	TOTAL (934,22 m2)	2,45%
A22	8279915TN8187N0001JA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,57 m2)	0,39%
A23	8279949TN8187N0001SA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,57 m2)	0,39%
A24	8279950TN8187N0001JA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,56 m2)	0,39%
A25	8279951TN8187N0001EA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,56 m2)	0,39%
A26	8279952TN8187N0001SA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,56 m2)	0,39%
A27	8279953TN8187N0001ZA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,58 m2)	0,39%
A28	8279954TN8187N0001UA	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	TOTAL (148,64 m2)	0,39%
A29	8279914TN8187N0001IA	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	82,00	TOTAL (87,75 m2)	0,22%
A30	8169901TN8187N0001YA	PEDRO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ 9693622-L	366,00	TOTAL (365,82 m2)	0,96%
A31	8169920TN8187N0001IA	ANTIBIÓTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	432,00	TOTAL (435,63 m2)	1,14%

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE: Ayuntamiento de León



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA
 CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente
 1a11DCO.ES Santander

A32	8169905TN8187N0001LA	JOSÉ FERNÁNDEZ GARCÍA 9461715-K MAITE LLAMAS GARCÍA 9617786-Z	732,00	TOTAL (731,43 m2)	1,92%
A33	8169906TN8187S0001TL	ANTIBIÓTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	91.200,00	PARCIAL (247,82 m2)	0,65%
VIARIO	VIALES	AYUNTAMIENTO DE LEON Avenida de Ordeño II, 10. 24001 León	3.105,98	TOTAL (3.105,98 m2)	
TOTAL				(40.843,50 m2)	

Por todo esto, se puede observar como la propiedad se encuentra muy fragmentada, existiendo numerosos propietarios con porcentajes inferiores al 1%.

Las parcelas de mayor porcentaje son las siguientes:

A04	8180818TN8187N0001GA	BANCO SANTANDER, S.A. A-39000013 Paseo de Pereda 9-11. 39004 Santander	11.303,00	TOTAL (11.334,36 m2)	29,78%
A06	8279939TN8187N0001KA	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCC. PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	4.272,00	TOTAL (4.265,56 m2)	11,21%
A14	8279941TN8187N0001OA	JULIO ARNAIZ PASCUAL 13120845-N	3.812,00	TOTAL (3.808,71m2)	10,01%
A20	8279913TN8187N0001XA	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	5.289,00	TOTAL (5.288,88 m2)	13,90%

Estos cuatro propietarios disponen de más del 65% de la superficie del sector.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/02/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7





MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

2.- OBJETO Y CONVENIENCIA. PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

3.- HABILITACIÓN

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

4.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

4.3 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS

4.4 LÍNEA FERROVIARIA: ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, ZONA DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL

5.1 Art. 132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL:

5.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL

5.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. Arts. 101 a 108 RUCyL.

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, fruto de la revisión del Plan General anterior, con adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, fue aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de 4 de agosto de 2.004. En dicho Plan General se delimita el denominado sector NC 19-04 de suelo urbano no consolidado, situado al sur del término municipal, entre la Avenida de Antibióticos y las vías de ferrocarril.

El ámbito en cuestión se caracteriza por delimitar unos de los accesos tradicionales a la capital leonesa, como es la Avenida de Antibióticos, que es la prolongación de la carretera de acceso a León desde el sur, Benavente y Zamora. Con la creación de las rondas de acceso a la ciudad, esta avenida ha perdido relevancia, y tiene un menor tráfico, pero sigue siendo un eje vertebrador de acceso a la ciudad.

Es objetivo del vigente PGOU el de procurar acciones de integración urbana, y dentro de esta voluntad, se encuentra, como acción fundamental, la integración del ferrocarril en la ciudad de León y reordenación de las áreas que lo rodean, siendo objeto precisamente del presente documento el de desarrollo del planeamiento que establezca la ordenación detallada de uno de los ámbitos adyacentes a dicha infraestructura ferroviaria.

En el año 2013 se llevó a cabo la Modificación Puntual 1/2013 del PGOU de León, en lo relativo a las determinaciones de ordenación general, aprobada por Orden FYM/255/2015 en lo referente a determinaciones de Ordenación Detallada de diversos suelos del término municipal.

La mencionada Modificación Puntual estableció una serie de cambios en el entorno de la Avenida de Antibióticos directamente vinculados con la cesión por parte del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de León de una parte de la antigua carretera CN-630, por lo que se reduce la distancia para la vía de los 37,00 metros inicialmente previstos a 27,00 metros en la parte que afecta al sector NC-19-04, procediendo también a simplificar las afecciones viarias internas del mismo con la supresión de parte de las determinaciones detalladas de viario interior previsto, con excepción de su viario estructurante, para que la concreción de la ordenación detallada la establezca su instrumento de desarrollo (Estudio de Detalle), sin que esta Modificación Puntual afecte al resto de los parámetros generales de ordenación del Sector, por lo que no se modifica la Ficha de determinaciones de Ordenación General del mismo.

Para una mejor comprensión del alcance de dicha modificación puntual en relación con el NC19-04 se reproducen seguidamente en comparativo, el plano de ordenación de la situación anterior y el modificado.



La Modificación Puntual Nº 1/2013 del PGOU-L no conlleva cambio alguno en cuanto a los instrumentos de desarrollo y ejecución previstos para el desarrollo de este sector en la Revisión del PGOU de León.

2.- OBJETO Y CONVENIENCIA. PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

40

Es por tanto objeto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 19-04 del Plan General de Ordenación Urbana de León, de uso predominante residencial plurifamiliar, en base a los parámetros urbanísticos previstos en el PGOU.

De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de aplicación al presente caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo del sector ha de tener el carácter de Estudio de Detalle, dada la condición de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado.

La conveniencia y oportunidad de elaboración de éste y de cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, es poner en práctica parte de las previsiones del citado PGOU, las que afectan al sector.

También tiene por objeto la redacción del presente instrumento de planeamiento la integración urbana de una parte degradada de la ciudad, con mezcla de usos, para poner en valor dicha zona.

Se redacta el documento por encargo de la empresa LANDCOMPANY 2020 S.L., actuando en nombre y representación de la misma, en su condición de apoderados mancomunados, D. Pedro Rodríguez Agudín, mayor de edad, con DNI 50.832.205-C y D^a. M^a. Isabel Sierra Cabrera, mayor de edad, con DNI 30.800.568-A.

Su redacción ha sido encargada a:

EQUIPO REDACTOR:

ALVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ. ARQUITECTO.

N.I.F/C.I.F.: 09770859E

Nº COLEGIADO: 3.325 COAL-León

Domicilio: C/ del Fuero nº 13, 3º. 24001 - León

ESTHER LLORENTE LÓPEZ, ARQUITECTO.

DNI: 50.097.610-E

Nº COLEGIADO: 3.313 COAL-León

Domicilio: C/ EL Chantre, nº 1 – Bajo. 24005 – León

Además, han intervenido en la redacción de este documento, en mayor o menor grado, los siguientes profesionales:

COLABORADORES:

FERNANDO LIÉBANA DIEZ, Arquitecto. URBAQ ARQUITECTOS, S.L.
BEATRIZ GARCÍA RODRÍGUEZ, Abogado

DELINEACIÓN:

SONIA FERNÁNDEZ BANDERA, Delineante proyectista
SUSANA GONZALEZ MIGUEL, Delineante proyectista

REDACCIÓN DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

RED AMBIENTE S.L.

RAUL PACHO MIGUEL. Licenciado en Ciencias Ambientales

Colaboradores:

Laura Vidal Castrillo. Licenciada en Ciencias Ambientales.

Alejandro Santos Fuerte. Licenciado en Geografía.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ALBERTO DIEZ REYERO. TÉCNICO SUPERIOR EN TOPOGRAFÍA.

Trabajador de la empresa TOPFAST. Topografía y urbanismo.

ESTUDIO ACÚSTICO

DBELIOS INGENIERÍA Y CONTROL ACÚSTICO

CARLOS GONZÁLEZ MARTÍNEZ. Ingeniero Acústico

ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

ARBEAS FORMACIÓN ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

3.- HABILITACIÓN

El art. 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la elaboración del presente documento.

En este caso se redacta a iniciativa del propietario mayoritario del sector.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
26/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

En la Memoria vinculante de la Modificación del PGOU de León 1-2013 aparecen cambios que afectan a este entorno:

G.2.2.- Simplificación de afecciones viarias previstas en el PGOU sobre el sector de suelo urbano no consolidado NC 19-04 (modificación que guarda relación con la anterior).

Por resolución de la Ministra de Fomento de 7 de Marzo de 2.008 (desarrollada en posterior Convenio de 29 de Julio de 2.008), por el Estado se procedió a la cesión al Ayuntamiento de León del tramo urbano de la antigua CN-630, Gijón-Sevilla (Ruta de la Plata), que deja por tanto de constituir travesía de dicha carretera para convertirse en vía urbana de titularidad municipal, todo ello posibilitado por la construcción de la Ronda Interurbana LE-20 y LE-30, que conecta las distintas vías de titularidad estatal.

Este tramo de vía, denominada Avda. de Antibióticos, se encuentra en un ámbito urbano muy consolidado, caracterizado por la mezcla de tejidos residenciales e industriales, singularmente el complejo fabril de "Antibióticos S.A.", diversos establecimientos dedicados al sector de la automoción y otro tipo de actividades.

En base seguramente a las afecciones de la antigua carretera estatal, el PGOU vigente, de 2.004, estableció una latitud para la vía de 37,00 m., en un pequeño tramo inicial, latitud que tampoco pudo extenderse al resto de la vía, dadas las preexistencias industriales existentes (entre ellas, la del propio conjunto de Antibióticos), con lo cual se trata de una vía cuya latitud se define de forma variable, y cuyo ancho máximo afecta exclusivamente al tramo correspondiente al pequeño sector NC 19-04 que allí se delimita y a unas pequeñas edificaciones que aquí se sitúan.

A la vista de lo anterior, la desaparición de la afección determinada por la antigua travesía de la carretera estatal, así como el carácter descontextualizado de la latitud que propone el PGOU para un limitado tramo de esta vía no coincidente con la alineación dominante que corresponde a las preexistencias edificatorias, es por lo que se propone corregir la citada alineación en su lado este, y en consecuencia la latitud de la vía, que queda fijada en 27,00 m. en este tramo inicial.

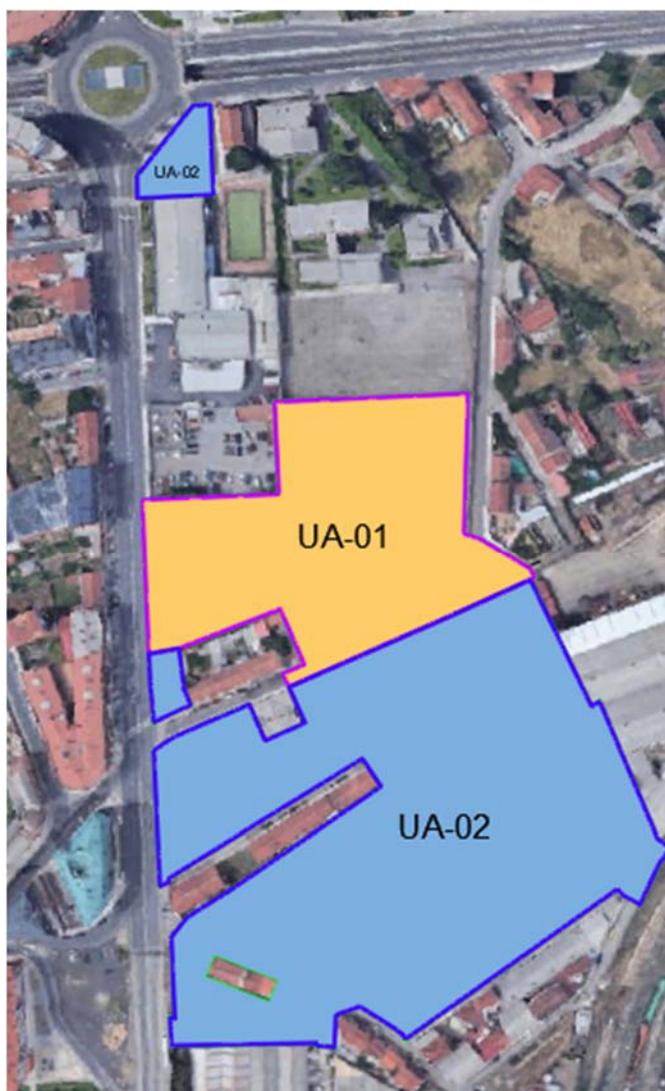
En cualquier caso, la latitud que se propone resulta suficiente para cubrir la funcionalidad exigida a esta vía urbana, teniendo en cuenta que admite vías de servicio a ambos lados, aunque sin garantizar su continuidad y unifica, al menos en este primer tramo, las alineaciones de la vía, consolidando, en definitiva, la sección transversal materializada

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

actualmente y característica de este tramo.

Dicha modificación ha suprimido algunas determinaciones de ordenación detallada para que sea el instrumento de desarrollo el que plantee ciertas decisiones a la vista del estudio concreto del territorio.

Aparte estas determinaciones establecidas por el propio Plan General, la ordenación del ámbito queda condicionada en gran medida por ciertas estrategias dirigidas a la gestión del suelo, en concreto la división del mismo en dos unidades de actuación, a fin de posibilitar su desarrollo.



Esta división facilita el desarrollo del sector, proponiendo un primer desarrollo de la UA-01, de menor tamaño y más fácil de gestionar, como lanzadera del resto de las actuaciones, es decir el desarrollo de la UA-02. La equidistribución de cargas y beneficios entre ambas se justifica al final de este documento.

La UA-01 pertenece a un solo propietario, y la UA-02 aglutina al resto.

A continuación, se enumeran las principales características de cada Unidad de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01

En la UA-01 se propone una ordenación priorizando el uso terciario, destinando el 49% de la edificabilidad a este uso pormenorizado. El porcentaje destinado a uso residencial ascendería al 51%. Con frente la Avenida de Antibióticos, y al nuevo vial que establece el PGOU, conformando una manzana cerrada, se centra la totalidad del uso residencial. Se proponen tres parcelas, mezclando en la misma zona las viviendas libres con las que tienen algún tipo de protección, favoreciendo así la integración social.

De esta manera se dignifica el frente urbano hacia Av. de Antibióticos. Se trata del acceso sur de la ciudad, degradado en algunos ámbitos, por lo que cualquier mejora, será en beneficio de toda la zona.

En el nuevo vial se concentran la mayoría de las plazas de aparcamiento que darán servicio a las nuevas viviendas y a la parcela de uso terciario.

Entre ambas parcelas se propone un espacio libre que tendrá continuidad en la ordenación de la UA-02. Además, la calle Fernando Gómez Regueral mejora su sección, ensanchándose de forma significativa.

En la zona norte se agrupan el resto de las parcelas dotacionales, tanto equipamientos y espacios libres, como servicios urbanos.



FECHA DE FIRMA: 28/02/2022
HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
NOMBRE: Ayuntamiento de León

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02

La UA-02, situada al sur del sector, con una superficie aproximada del 70% de éste, continúa con el mismo esquema de ordenación que la primera Unidad de Actuación. Se mejora el frente de la Av. de Antibióticos aglutinando en el mismo el uso residencial.

En este caso también se prioriza el uso terciario, destinando de nuevo el 49% a este uso, con tres parcelas independientes, fijándose en un 51% el uso residencial predominante.

En la manzana situada más al norte, entre la calle Fernando Gómez Regueral y María Encarnación, se complementa una edificación existente en suelo urbano conformando así una unidad morfológica.

Se prolonga la Calle María Encarnación, que en la actualidad es un fondo de saco, y se propone un nuevo vial que conforma manzanas estrechas y alargadas similares a las existentes.

En el centro del sector se agrupan los equipamientos y los espacios libres, se sitúan de norte a sur.

Y, por último, en la zona sur, se compatibilizan los usos residenciales con los terciarios.



HASH DEL CERTIFICADO: FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7
 NOMBRE: Ayuntamiento de León

Como se comprueba por los cuadros comprensivos de parámetros numéricos que se incluyen en el presente Estudio de Detalle, en ambas Unidades Actuación se prevén aprovechamientos proporcionales, de tal manera que el aprovechamiento real materializable en cada una de ellas coincide con el que resulta de la aplicación del aprovechamiento medio del sector a la superficie “de derecho” de cada una de ellas, esto es, descontados los dotacionales públicos ya adscritos a su destino (que como se sabe, no se tienen en cuenta a la hora de determinar dicho aprovechamiento medio). En consecuencia, no procede compensación de ningún tipo entre Unidades.

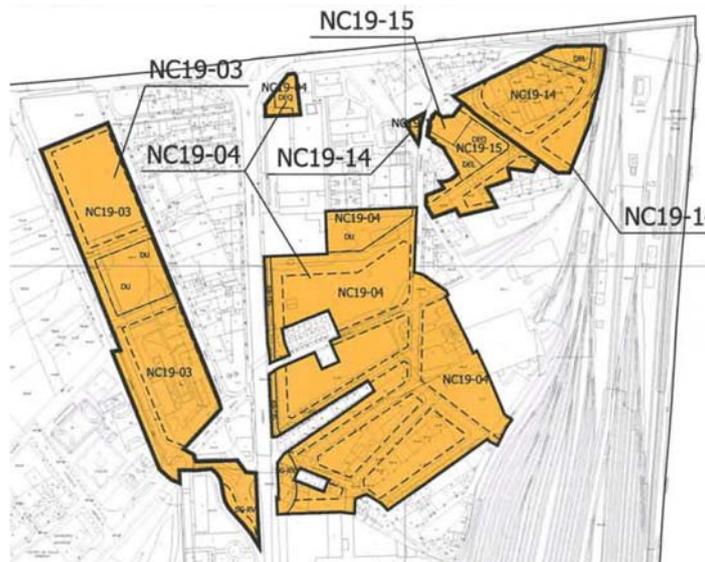
Existe también equilibrio de reservas dotacionales (espacios libres y equipamientos) en relación con la edificabilidad respectiva de cada una de las Unidades, y se plantean idénticos porcentajes de variedad de uso, variedad tipológica e índice de integración social.

A continuación, se señalan algunos aspectos básicos de la ordenación, tal y como ésta se configura en la propia ficha del sector del PGOU:

ORDENACIÓN:

- 1.- Garantizar un frente a la Av. de Antibióticos de forma que no se produzcan accesos directos a ésta, sino que han de ser en función del viario impuesto que dispone de vía de servicio.
- 2.- Garantizar la comunicación viaria de la Av. de Antibióticos con los nuevos desarrollos del fragmento 14 a través de un viario que circula por debajo de la Av. de Portugal.
- 3.- Destinar la manzana norte a su uso dotacional siendo el planeamiento de desarrollo el que especifique la modalidad de dotación que se necesita.

La ordenación propuesta cumple con los tres apartados antes mencionados.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D95ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

URBANIZACIÓN:

Se completarán las unidades morfológicas y se realizarán sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, de tal modo que las nuevas edificaciones a implantar, hasta alcanzar la unidad morfológica, no resulten con una altura superior ni inferior en más de una planta a las edificaciones existentes.

La ordenación propuesta, y sus alturas máximas respetan el criterio que establece la ficha del sector.

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 al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

Como ya se ha mencionado, la UA-01 destina un 49.00% a otros usos y la UA-02 destina el mismo porcentaje, siendo lógicamente la media del sector un 49.00%.

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS:

1.- Se garantizará en el oeste, desde el viario impuesto por el PGOU, la existencia de un acceso a los servicios ferroviarios de forma que se permita el tránsito de camiones y contar así con una salida adecuada al sector.

2.- No se permite salida directa a la Av. de Antibióticos, sino que esta se realizará a través del vial de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano.

3.- El par viario que conforma el eje complementario no dispondrá de aparcamientos en ninguno de los dos sentidos.

Respecto de la estructura viaria prevista se señalan algunas precisiones en el epígrafe siguiente.

EQUIPAMIENTOS:

Se destinará a equipamiento de uso público la parcela discontinua del sector, situada al norte de este, en la rotonda del cruce entre la Av. de Portugal y la Av. de Antibióticos.

El resto de los equipamientos se reparten en ambas unidades de actuación de forma proporcionada.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

ESPACIOS LIBRES:

Se prevén cinco zonas de Espacios Libres, dos en la primera Unidad de Actuación, y tres en la segunda, de forma proporcional.

Dichos espacios se han repartido en la zona central, tratando de crear un corredor verde que atraviesa el sector de norte a sur.



La fuente existente en la parcela 8180818TN8087N (finca la Fontana), se preservará mediante su integración en los espacios libres públicos previstos en Estudio de Detalle, siguiendo las determinaciones de la Comisión de Patrimonio Cultural de León de la Junta de Castilla y León.

SISTEMAS GENERALES:

La ficha del sector reserva 1608,83 m² a Sistemas Generales pertenecientes a la red viaria que lógicamente se respetan en la ordenación propuesta.

Respecto del régimen establecido en el PGOU, el presente Estudio de Detalle se limita pues a la concreción de meras cuestiones de desarrollo, en el ámbito de la ordenación detallada, correspondiente a cuestiones de calificación y tipología arquitectónica, reajustes dimensionales y definición de suelos dotacionales.

Sin embargo, a continuación, comentaremos algunas de las determinaciones concretadas por el presente Estudio de Detalle:

- Se definen las alineaciones y áreas de ocupación previstas en las diferentes áreas residenciales, básicamente en el objetivo de completar las unidades morfológicas preexistentes que ofrecen medianeras sin tratamiento hacia el sector.
- Se definen 5 áreas destinadas a materializar los aprovechamientos urbanísticos residenciales del sector.

ÁREAS RESIDENCIALES

ÁREA 1:

- o En la UA-01 se ubica una zona residencial alineada a vial, regulada por la Ordenanza MC, que permite rematar el frente a la Av. de Antibióticos y el nuevo vial, con alturas escalonadas para acomodarse a las edificaciones de la zona. De esta manera, se define el área RE-01 de V alturas según se determina en los correspondientes planos de ordenación. Al ser la única área residencial de la UA-01 existirán bloques de vivienda libre junto a viviendas con algún tipo de protección. La ubicación de cada una de ellas se señala en los planos de ordenación.
- o En la UA-02 se sitúa una pequeña edificación para rematar el lateral de las edificaciones sitas en la calle Fernando González Regueral, la cual también se alinea a vial, según la Ordenanza MC, y se denomina RE-02 con tres alturas (III). De esa forma, la ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes para que las cargas urbanísticas sean las menores posibles.

ÁREA 2:

- o Entre la calle Fernando González Regueral y la Calle María Encarnación se ubica un conjunto de edificación que servirá de remate a las edificaciones existentes en la zona. La denominada RE-03 dispone de IV alturas según se determina en los correspondientes

planos de ordenación. En esta zona la totalidad de las viviendas disponen de algún grado de protección pública para cumplir con el Índice de Integración social.

51

ÁREA 3:

- Se ordena con tipología Manzana Cerrada MC, y se denomina RE-04, conformando una manzana cerrada de baja altura que completa la trama de las edificaciones existentes en la Calle María Encarnación y la Calle Sol con el nuevo vial. Se trata de edificaciones de tres alturas (III) con un espacio libre privado en el interior de la manzana.

ÁREA 4:

- Entre la Calle Sol, el nuevo vial y la Calle Los Topes, se conforma otra manzana con tipología y ordenanza de Manzana Cerrada, formada por bloques de tres alturas (III), denominándose RE-05. Se propone una gran zona destinada a espacios libres privados en el interior.

ÁREA 5:

- Se recoge la zona RE-06, de menor tamaño, en la que se incluyen una serie de edificaciones existentes, para que las cargas urbanísticas sean las menores posibles.
- Analizadas las condiciones de implantación para las zonas residenciales, las zonas previstas pueden materializar sobradamente el aprovechamiento previsto, incluyendo los patios. Las edificaciones se ejecutarán con alineación a vial. Todo esto se refleja en un cuadro general que se presenta como complemento de este documento. Se ha establecido un fondo edificable de 12 metros para la mayoría de los casos.
- Igualmente, en dicho cuadro general se determinan las zonas de la ordenación donde se ubicará la vivienda protegida, todo ello a los efectos de dar adecuado cumplimiento a las exigencias que sobre la materia se establecen tanto en la LUCyL y RUCyL como en la Ley estatal de suelo y PGOU.
- En la planta baja de estas unidades residenciales (RE) se autoriza con carácter general el uso residencial (aparte de los accesos y zonas comunes de las edificaciones), toda vez que la edificabilidad destinada a usos compatibles del sector se concreta y agotan en las parcelas de uso terciario específicas.
- Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas lógicamente mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los documentos normativos del presente documento, planos de ordenación, normas urbanísticas y ordenanzas

ÁREAS USO TERCIARIO:

Existen 4 zonas destinadas a usos terciarios, una de ellas en la UA-01 y tres de ellas en la UA-02. Su ocupación y altura vienen definidas en las ordenanzas.

En estas tres zonas se ubican usos compatibles, en la proporción y distribución que se señalan en el cuadro general que forma parte del presente documento, todo ello en orden a cubrir el porcentaje de variedad de uso y variedad tipológica que preceptivamente se exige por aplicación del RUCyL y PGOU.

4.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

La propuesta viaria es la síntesis de las diferentes acciones que tienen que llevarse a término para dar cumplimiento a las condiciones de desarrollo establecidas en la ficha individualizada del sector.

En cuanto al trazado viario, se señala:

- En base a las condiciones de tráfico del entorno, básicamente los sentidos y carriles de circulación previstos actualmente en Av. de Antibióticos, y Calle Fernando Gonzalez Regueral se plantea la propuesta de ordenación de tráfico que en plano se señala, todo ello sin perjuicio del criterio municipal que pueda establecer las condiciones de tráfico que estime más adecuadas.
- Se respetan, como no puede ser de otra manera, las determinaciones vinculantes de los nuevos viales marcados en el PGOU de León.
- Los nuevos viales propuestos, uno en la zona norte en la UA-01 denominado VP-01 y otro en la zona sur denominado VP-07 se plantean de un solo sentido, con plazas de aparcamiento en línea y en batería.

Las secciones de viario propuestas serían las siguientes (modificables todas ellas en el proyecto de urbanización si fuera necesario):

VP-01: Un primer tramo con una sección de 15,00 m. de ancho total, repartidos en 2,50 m. (acera) / 5,25 m. (un carril de sentido único) / 4,75 m. (aparcamiento en batería) / y 2,50 m. (acera). En la zona de equipamientos y espacios libres se aumenta la sección viaria hasta los 16,50 m. repartidos en 2,50 m. (acera) / 2,50 m. (aparcamiento en hilera) 4,50 m. (un carril de sentido único) / 4,50 m. (aparcamiento en batería) / y 2,50 m. (acera) En algunas zonas se elimina la banda de aparcamientos a favor de un tratamiento más generoso de la zona de acerado. Este vial es un vial vinculante del PGOU de 15,00 m. de sección.

VP-02: Actual calle Fernando González Regueral, con 10,00 m. de sección en el tramo perpendicular a la Av. de Antibióticos, repartidos en 2,00 m. (acera) / 6,00 m. (dos carriles en ambos sentidos) / y 2,00 m. (acera). En un segundo tramo la sección se amplía hasta los 13,00 m. siguiendo las determinaciones del PGOU,

a favor de un tratamiento más generoso de la zona de acerado. Repartidos en 2,50 m. (acera) / 7,50 m. (dos carriles) / y 3,00 m. (acera).

La calle María Encarnación y su prolongación (VP-03 y VP-06) cuenta con 10,00 m. de sección repartidos en 2,00 m. (acera) / 6,00 m. (puesto que se plantea de sentido único y sin plazas de aparcamiento) / y 2,00 m. (acera).

El único vial proyectado que no figuraba como condición vinculante del sector, y es de nueva creación, es el VP-07, siendo un vial de 14,00 metros de sección total, repartido de la siguiente forma: 2,00 m. (acera) / 2,50 de plaza de aparcamiento en hilera / 5,00 m. (un carril de sentido único) / 2,50 de plaza de aparcamiento en hilera / y 2,00 m. (acera).

La calle Sol es de sección variable y se ha respetado la sección actual en la mayoría de los tramos. Se ha regularizado todo lo posible, ampliando levemente su sección para mejorar las aceras y crear alguna plaza de aparcamiento a mayores de las existentes (VP-04).

La actual calle Los Topes (VP-05 y VP-08) amplía su sección actual hasta los 15,00 m. permitiendo un acceso más fácil a los almacenes del ferrocarril y además el acceso a la zona de vías. Se propone una sección de 2,50 m. (acera) / 4,75 de plaza de aparcamiento en batería / 5,25 m. (un carril de sentido único) / y 2,50 m. (acera). Esta anchura de vial también es de una determinación del PGOU.

Por último, el VP-09 es el vial que recoge los viales antes mencionados y tiene una sección de 14,00 m. repartidos de la siguiente forma: 2.50 m. (acera) / 2,50 de plaza de aparcamiento en hilera / 6,50 m. (un carril para cada sentido) / y 2,50 m. (acera).

El Estudio de Detalle contiene la definición de la red viaria mediante el señalamiento de sus alineaciones y rasantes, tanto en lo que se refiere a las afecciones viarias impuestas desde el Plan General como a la red viaria local prevista por la ordenación detallada.

Se incorporan planos específicos de la red viaria, con perfiles longitudinales y secciones transversales definitorios de esta red. En función de la categoría de cada vía (Red Básica, Complementaria o Capilar), se respetan las condiciones aplicables de la subsección 4ª, sección 2ª del Cap. III de las Normas Urbanísticas del Plan General (Arts. 31 al 35), de forma específica, en lo referido a longitud y ancho de viales.

Para la red básica y complementaria se exigen anchos de calzada de rodadura de 4,00 y 7,00 m., respectivamente, según sea único o doble carril. Para la red capilar serían de 4,00 y 6,50 m. respectivamente. Los anchos de aceras se adaptan a las medidas mínimas exigidas por las Normas del PGOU.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que

desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden VIV/561/2010, 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”. En este sentido se incorpora plano esquemático de circulación rodada y señalización viaria, donde se indican también los recorridos peatonales y condiciones de accesibilidad a las áreas dotacionales.

El punto 4 del artículo 104 del RUCyL establece:

“4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector. ...”.

En este sentido, hay que señalar que, respecto a las vías trazadas o impuestas por el Plan General, que son las que tienen mayor carácter estructurante y dotan al sector de accesibilidad, con el modelo urbano propuesto por dicho PGOU, a través de su análisis y diagnóstico territorial, y desde sus objetivos y propuestas, ya se ha desarrollado el estudio de los movimientos de mercancías y población que en el sector pueden generarse, garantizándose su suficiencia y capacidad.

En cuanto a la red viaria interna, si bien de carácter local, permitirá el cosido de la red viaria perimetral al sector, formada ésta con elementos en algunos casos pertenecientes a la Red Básica (Avenida de Antibióticos) habilitando nuevas alternativas al tráfico rodado y mejorando la eficiencia del conjunto.

En función del tejido residencial previsto, población y número de viviendas servido, relativamente limitado, entendemos que la estructura viaria cumple sobradamente los requerimientos funcionales exigidos reglamentariamente. No se prevé, dentro del área del sector, una especial incidencia de tráfico de mercancías, en base a los usos del suelo previstos, a excepción a los accesos previstos a los almacenes del ferrocarril, hoy ya en proceso de obsolescencia, toda vez que este corredor (AVE) se encuentra actualmente destinado con exclusividad al transporte de viajeros..

En cuanto a la exigencia reglamentaria de aparcamiento de uso público se proyectan en determinadas vías previstas, según las condiciones exigidas por el Plan General, grupos de plazas de aparcamiento en línea, de medidas 2,20 m. x 4,50 m. De acuerdo con el artículo 122.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, deben adoptarse medidas de integración urbana, reduciendo el impacto visual que puede provocar la disposición de baterías de plazas de aparcamiento, dividiéndolas en grupos limitados.

El desarrollo específico de estos aspectos se difiere al Proyecto de Urbanización, donde se concretarán todas estas determinaciones.

Desde el punto de vista de la accesibilidad para personas con discapacidad y supresión de barreras, se incluye en ANEXO a esta Memoria una reseña justificativa específica sobre esta materia, en concreto respecto de la denominada “Orden VIV/561/2010, 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”.



4.3 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS

El presente documento contiene, en su parte normativa, una amplia remisión a las condiciones técnicas y de diseño del Plan General en lo que se refiere a la ejecución de la obra de urbanización y de tendido de redes de servicios, evitando innecesarias repeticiones de estos conceptos.

En cualquier caso, deberá ser el propio Proyecto de Urbanización quién desarrolle de forma específica las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle.

Se puede decir que el área urbana donde se inscribe el sector NC 19-04 se encuentra muy consolidada, existiendo redes de servicios en todas las calles adyacentes y las propias calles que cruzan el sector, que permiten la dotación del sector en condiciones adecuadas y suficientes, debiéndonos remitir a los planos de información del presente documento dónde se reflejan dichas redes.

No se prevé, por tanto, especiales dificultades a la hora de dotación de servicios

FECHA DE FIRMA: 28/03/2022
HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

NOMBRE: Ayuntamiento de León

de infraestructuras.

Deberá, en cualquier caso, tenerse en cuenta la Subsección 7ª de la Sección 2ª, Cap. III, Tít. I de las NORMAS URBANÍSTICAS del PGOU de León, relativa al “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, arts. 48 a 54, donde se establecen diversas condiciones técnicas a tener en cuenta en el desarrollo de tales infraestructuras. Algunas de estas determinaciones no se ajustan a la normativa actual por lo que serán las compañías suministradoras de servicios las que determinen las condiciones técnicas de los servicios urbanos.

Los esquemas de las redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se contienen básicamente en los planos de ordenación que forman parte de este documento, a nivel de esquemas, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El presente Estudio de Detalle incluye el preceptivo Estudio Económico, que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las de ejecución de la red viaria, en los términos señalados en el artículo 198 del RUCyL.

Se incluyen igualmente como gastos de urbanización, los costes correspondientes a la conexión y refuerzo de las redes generales externas al sector, donde sea preciso acometer los servicios proyectados.

Asimismo, se incluye la previsión de costes del resto de los gastos de urbanización, como son la jardinería y arbolado, o los costes indirectos derivados de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás gastos asociados a la gestión urbanística.

El punto 4 del artículo 104 del RUCyL establece:

“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.”*

El Ayuntamiento de León resuelve correctamente el “ciclo del agua”, incluyendo la captación, potabilización y distribución del agua potable, así como el saneamiento y tratamiento de aguas residuales, sirviéndose de las plantas de tratamiento generales mediante la conexión a las redes municipales existentes.

Se han realizado en este sentido, las previsiones necesarias de las distintas redes, de una forma esquemática, pero suficiente, a los efectos del presente documento.

No se prevén captaciones independientes de potabilización y depuración, toda vez que las redes que se proyectan tendrán sus conexiones con las redes municipales existentes de agua potable y saneamiento.

La ciudad de León cuenta con infraestructuras generales de potabilización y depuración de aguas, así como toda la red de distribución, en condiciones suficientes para este desarrollo urbanístico.

En cuanto a las redes de suministro de energía eléctrica, con sus instalaciones de transformación, red pública de comunicaciones electrónicas y gas natural, se hacen las previsiones correspondientes, con reflejo en los planos de ordenación adjuntos.

Igualmente, en el Proyecto de Urbanización, podrán concretarse otro tipo de cuestiones técnicas que tengan relación con las citadas redes, pues a este instrumento no le corresponde descender al detalle en esta materia.

Se han previsto dos parcelas dedicadas a servicios urbanos, una en cada Unidad de Actuación, por si fuese necesario el refuerzo de alguna red, o la implantación de una instalación complementaria.

Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas:

- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua potable y riego
- Red eléctrica de media y baja tensión
- Red de alumbrado público
- Red pública de comunicaciones electrónicas
- Red de gas natural

Se describen a continuación brevemente las soluciones básicas proyectadas, que se desarrollan a nivel de esquema en los planos correspondientes, debiendo ser, como se ha señalado, el Proyecto de Urbanización quién desarrolle con la debida profundidad técnica cada uno de estos aspectos.

PAVIMENTACIONES Y CALZADAS:

A efectos de definición del firme de los viales, se han clasificado éstos de acuerdo con la Instrucción 6.1.-I.C. y 6.2.-I.C. Secciones de Firme (1989 MOPU), las Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y

Pavimentos (1996 Junta de Castilla y León) y las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del Ministerio de Fomento (1994). En todos, los parámetros básicos de diseño son la categoría de explanada y la categoría de tráfico pesado. La explanada la fijará el estudio geotécnico.

Para las aceras se prevé una solución similar a la existente en la zona. Baldosa hidráulica en varios colores.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO:

La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras o espacios libres, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm., en orden a la dotación de hidrantes de incendios exigidos por el Ayuntamiento de León. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

Los puntos principales de conexión se producen en la tubería de distribución del municipio por la Avda. de Antibióticos, si bien se dispondrá una red mallada con conexiones a las canalizaciones de todas las calles circundantes. Es importante señalar que las redes existentes de las calles internas del sector, Fernando Gonzalez Regueral, María Encarnación, Sol y Topes, disponen de redes de abastecimiento y saneamiento, pero de sección insuficiente para la nueva ordenación, por lo que estas deberán sustituirse o reforzarse.

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Estudio de Detalle, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios y las bocas de riego.

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

La red de riego de zonas verdes se ejecutará con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm. de diámetro conectada a la red de abastecimiento. Se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m³ por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m² día para los viales y zonas pavimentadas.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes, según las pautas establecidas en el PGOU:

- Uso global residencial: se considerará un consumo medio de 400 l./hab. día, incluyendo en esta cantidad la parte proporcional de riego de los espacios libres y los usos complementarios.

- Usos globales secundario y terciario: 1.500 l/s. ha. de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.

El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3 en suelos de otros usos predominantes.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

Los cálculos de consumos aproximados serían:

1.- CONSUMO DE AGUA RESIDENCIAL Y TERCIARIO

VIVIENDAS:

213 viv. (ocupación media 3 personas/viv).

Dotación: 400 l/h/día

Caudal medio Qm (l/s): $213 \times 3 \times 400 = 255.600$ l/día

$255.600 \text{ l} / 86.400 \text{ s} = 2.96 \text{ l/s}$

EQUIPAMIENTOS Y USOS TERCIARIOS:

Superficie suelo: DSU + EQ + TE = 11.706,85 m².

Dotación: 1,5 l/s/ha

Caudal medio Qm (l/s): $1,17 \text{ ha} \times 1,5 \text{ l/s/ha} = 1,75 \text{ l/s}$

CAUDAL TOTAL:

Qm total (l/s): $2,96 \text{ l/s} + 1,75 \text{ l/s} = 4,71 \text{ l/s}$

Caudal punta Qp (l/s):

Coefficiente residencial = 2,4

Coefficiente otros usos = 3

$2,96 \times 2,4 = 7.10 \text{ l/s}$

$1,75 \times 3 = 5.25 \text{ l/s}$

$Qp = 7,10 + 5,25 = 12.35 \text{ l/s}$

TOTALES: Qm = 4,71 l/s Qp = 12,35 l/s

Consumo residencial y terciario anual de agua:

$4.71 \text{ l/s} \times (3600 \times 24/1000) \times 365 \text{ días} = 148.534,56 \text{ m}^3/\text{año}$

2.- CONSUMO DE AGUA - RIEGO Y BALDEO DE CALLES:

Superficie suelo: Viario = 13.718,94 m²

Dotación: 1,2 l/m²/día

Caudal medio Qm (l/s): $13.718,94 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ l/m}^2/\text{día} / 86.400 \text{ s} = 0,190 \text{ l/s}$

Caudal medio Qm (m³/h): $0,190 \text{ l/s} \times 3600 / 1000 = 0,68 \text{ m}^3/\text{h}$

Caudal punta de 24 h.: $Q_p = 0,68 \text{ m}^3/\text{h} \times 24 = 16,32 \text{ m}^3/\text{día}$

Consumo año agua-riego y baldeo calles:

$16,32 \text{ m}^3/\text{día} \times 365 \text{ días} = 5.956,80 \text{ m}^3/\text{año}$

3.- CONSUMO DE AGUA RIEGO ZONAS VERDES

Superficie de suelo (DEL): $5.129,66 \text{ m}^2$

Datos termo-pluviométricos de partida del año 1950 al 2000: $0,22 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ año}$.

Resultados anuales obtenidos mediante programa informático, a partir de hipótesis de balances hídricos mensuales.

Consumo anual riego zonas verdes: $1.128,52 \text{ m}^3/\text{año}$

TOTAL CONSUMO SECTOR: $155.619,88 \text{ m}^3/\text{año}$



RED DE SANEAMIENTO:

Se prevé una red separativa, con conexión de la red existente en el sector a los colectores situados en la Avenida de Antibióticos, tanto al de aguas residuales, de diámetro. 500 mm., como al aliviadero de pluviales de diámetro. 1000 mm.

Como se ha comentado, las redes existentes de las calles internas del sector, (Calles Fernando Gonzalez Regueral, María Encarnación, Sol y Topes) son de

sección insuficiente para la nueva ordenación, por lo que estas deberán sustituirse o reforzarse.

61

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales, se utilizarán las Instrucciones y recomendaciones de los Organismos Oficiales de la Administración del Estado, utilizando los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0,90.
- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80.
- Ámbito con uso predominante de usos globales secundario y terciario: 0,40.
- Espacios libres, parques y jardines: 0,20.

Los caudales de aguas residuales serán los previstos para la red de abastecimiento de agua, disminuidos en un 15 %.

Se aconseja una velocidad máxima de 3,0 m./seg. para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6,0 m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima se limita a 0,6 m./seg. a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

El número máximo de viviendas previsto es de 213, y supondremos una ocupación media de 3 personas por vivienda (639 habitantes). La superficie que ocupan otros usos es de 11.706,85 m² (1.17 ha), considerando un consumo de 1,5 l/s/ha de suelo bruto ordenado (ver red de abastecimiento, punto anterior).

Caudales aproximados:

Caudal medio:

Qm de aguas residuales: 213 viv. x 3 x 400 l/hab/día / 86.400 s = 2,96 l/s

Caudal punta:

Qp de aguas residuales: (639 hab. X 400 l/hab/día) / (10 x 3600) = 7,10 l/s

Para uso terciario y equipamientos tenemos: 1.17 ha x 1,5 l/ha/s = 1,35 l/s

El caudal estimado será: 7.10 l/s + 1,35 l/s = 8.45 l/s

La conexión a la red general municipal, en la Avda. de Antibióticos, garantiza el vertido de aguas a la E.D.A.R. de León, con lo que se completa el ciclo del agua.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

El suministro al sector se realizará desde los dos Centros de Transformación (C.T.) existentes en el sector, que se trasladarán o sustituirán desde su ubicación actual a las parcelas destinadas a servicios urbanos

Desde estos C.T. se dispondrá línea enterrada en Media Tensión con conductor HEPRZ-1 3(1x240) mm² hasta las parcelas denominadas SU-01 y SU-02,

anillando a su vez todos los CT a instalar en el sector. Dichas parcelas están destinadas, entre otras cosas, para la posible ubicación de los nuevos Centros de Transformación.

Desde los Centros de Transformación, y tendidos ubicados en el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, parten las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público, disponiéndose redes malladas con conexión a las redes existentes en las calles adyacentes. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. y el tendido de la red será subterráneo.

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizarán de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas. Para las viviendas se considerará un nivel de electrificación medio, que corresponde a una potencia de 5.750 W. Además, en función del número de viviendas, se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,5. La carga de los locales comerciales que puedan situarse en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 w/m², con un mínimo de 3.450 w. por abonado, mientras que para los edificios de uso terciario o equipamientos se considera un consumo de 100 w/m² por metro cuadrado y planta, con un mínimo de 3.450 w. por abonado y coeficiente de simultaneidad igual a 1. El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos o privados se ha hecho suponiendo 50 w/m².

Por último, la carga prevista para el alumbrado público se considera de 1,0 w/m² de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

En cualquier caso, para la definición exacta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión y las Normas de la Compañía Suministradora.

El alumbrado público se proyectará con los elementos tecnológicos necesarios que proporcionen el mayor ahorro energético posible.

Para la determinación y tipología de las instalaciones, se adopta lo establecido en la ordenanza General de Alumbrado Exterior, publicada por el I.D.A.E. (Instituto para el ahorro y diversificación de la energía) y el C.E.I. (Comité Español de Iluminación).

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

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

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico. En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación con el entorno. Cuando no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias.

En resumen, los niveles de iluminancia y de luminancia deberán estar incluidos entre los máximos admitidos por la Ordenanza del I.D.A.E. Igualmente los materiales utilizados, estarán amparados en la misma en sus especificaciones técnicas.

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

RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Al igual que para la red de energía eléctrica, se ha previsto una red pública de comunicaciones electrónicas subterránea atendiendo a las recomendaciones de las compañías suministradoras, cuyo trazado se efectuará de forma indicativa según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas aplicables.

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

- Viviendas: 2,0 líneas/vivienda
- Equipamiento o uso terciario: 1,0 línea/ 30 m2

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

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán ser convenientemente estudiada y dimensionada en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artículo 30 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, el presente documento y sus desarrollos deberán recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

RED DE GAS NATURAL:

Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil “Gas Natural-Fenosa” y Nedgia Castilla y León, Grupo Naturgy, compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Estudio de Detalle.

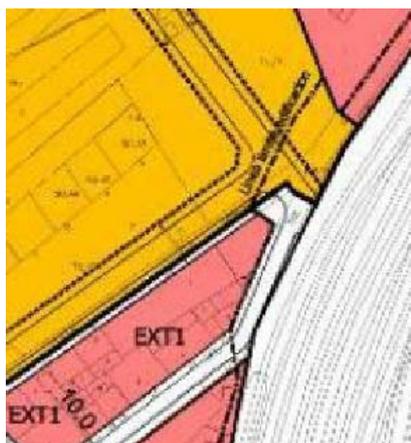
Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso residencial 40.000 Kcal/h/ viv.
- Uso no residencial 70 Kcal/h./ m3
- Coeficiente de simultaneidad 0,15 (sin calefacción).
- Coeficiente de simultaneidad 0,35 (con calefacción).

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

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

4.4 LÍNEA FERROVIARIA: ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, ZONA DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.



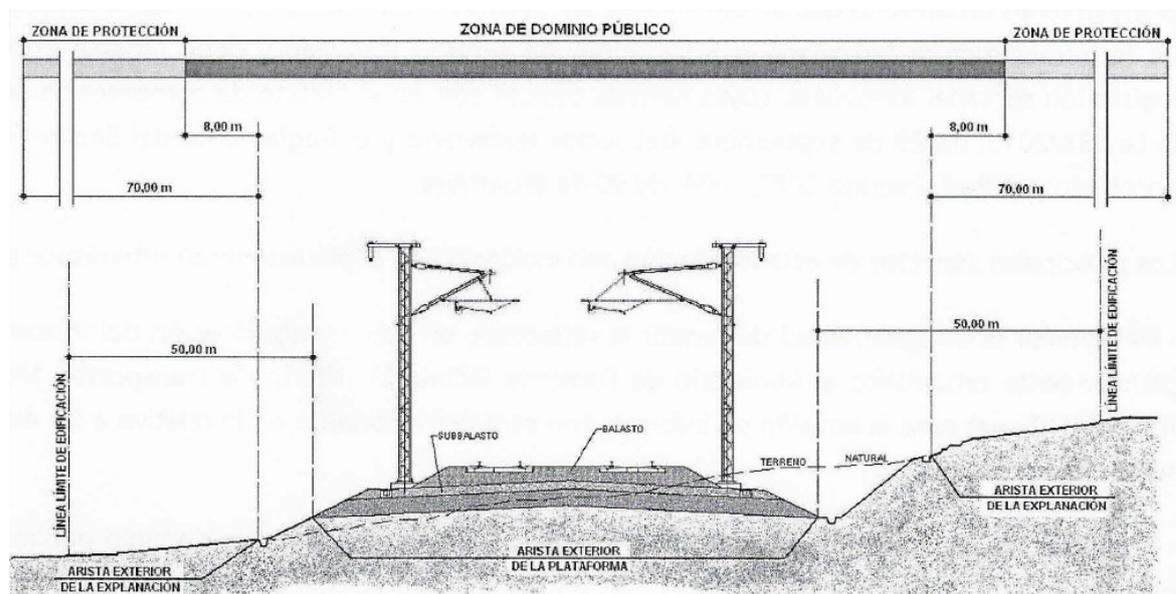
El límite este del sector se encuentra dentro de área de influencia de la red ferroviaria. El PGOU de León, ya señala la zona límite de edificación. La zona de dominio público y la zona de protección se encuentran fuera del ámbito del sector.

Se señala en los planos de ordenación la línea límite de edificación.

- Zona de dominio público: 5 metros, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 8 metros, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 20 metros, desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

Las limitaciones a la propiedad son entre otras:

- Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.



5. MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL

5.1 Art.132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL:

El artículo 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en dicho Plan que se refieren a este ámbito de ordenación.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU y sus modificaciones, si bien se establecen las lógicas adaptaciones derivadas de un proceso de ordenación detallada.

Anteriormente, fueron aprobadas con carácter inicial, unas Directrices de Ordenación del Área Urbana de León, instrumento de ordenación del territorio que, en lo que ha podido saberse por estos servicios técnicos, no produce afecciones sobre al área en cuestión. En todo caso no existe constancia de que haya de tenerse en cuenta ningún tipo de determinación derivada de la aplicación de dichas Directrices a los efectos de desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

Igualmente, no consta la existencia de posibles afecciones derivadas del planeamiento sectorial, de cauces o dominios públicos hidráulicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, infraestructuras u otro tipo de elementos que pudieran verse afectados por otras competencias administrativas, salvando la afección ferroviaria ya señalada a lo largo de esta Memoria. No existe incidencia en relación con el planeamiento de Municipios limítrofes, entre otras razones, porque no existe colindancia con ninguno de ellos.

5.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL

Se adjunta en este epígrafe Cuadro General de la Ordenación, indicando, para cada zona, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, número de viviendas asignado, así como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales fijados por el Plan General y Reglamento. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Reparcelación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les corresponda, todo ello con sujeción también a la condición de parcela mínima que se señale en cada ordenanza de zona.

Se detallan de forma resumida algunos de los parámetros que se justifican en

el cuadro.
 En relación con el Plan General:

PARÁMETROS PGOU:

Superficie sector: 41.004,42 m²
 Densidad de edificación (índice): 0,80 m²/m²
 Densidad de viviendas máx.: 52 viv/Ha

SECTOR NC 19-04		
PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	41.004,42	41.004,42
Superficie de SS.GG incluida en UA	1608,83	1608,83
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	39.395,59	39.395,59
PORCENTAJE DEL SECTOR		
SUPERFICIE DOTACIONALES ADSCRITOS		4.887,07
SUPERFICIE DE DERECHO		36.117,35
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,90825
EDIFICABILIDAD		32.803,54
Uso Global	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Densidad de Edificación		
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,8	0,800
Edificabilidad total máxima	32.803,54	32.803,54
Densidad máxima de Población		
Índice máximo de densidad	52	52
Índice mínimo de densidad	30	52
Número máximo de viviendas	213	213

PARÁMETROS ESTUDIO DE DETALLE:

Superficie sector: 41.004,42 m²
 Edificabilidad: 41.004,42 m² x 0,80 m²/m² = 32.803,54 m²
 Nº máximo de viviendas: 52 viv/Ha x 4,10 Ha = 213 viviendas

En cuanto a la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública que debe observarse en el sector (índice de integración social), que es del 50% (cumpliendo lo señalado al respecto en la Ley estatal 8/2007, de suelo, así como en la Ley 4/2008 de medidas sobre urbanismo y suelo, que modifica la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León), se hacen las correspondientes previsiones, que se reflejan en el Cuadro General adjunto, asignándose esta condición a determinados bloques residenciales:

Integración Social		
Índice de Integración Social	50%	52,25%
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas (50% s/edif. Residencial)	8.364,91	8.741,32
edificabilidad viviendas libres		7.988,49

Índice integración social (% viv protegida): $\geq 50\%$ Ed Residencial
 Edificabilidad residencial total sector: 16.729,81 m²
 Edificabilidad residencial vivienda protegida: 8.741,32 m²
 (52.25% > 50%)

Variación de Uso		
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	27.883,01	16.729,81
Porcentaje uso residencial máximo	85%	51,00%
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	4.920,53	16.073,73
Porcentaje usos compatibles mínimo	15%	49,00%

Uso predominante del sector: Plurifamiliar
 Edificabilidad lucrativa a asignar al predominante: entre el 51% y el 85% del total.
 Edificabilidad lucrativa total (densidad de edificación): 32.803,54 m²
 Edificabilidad lucrativa asignada al predominante: 16.729,81 m² (50% < 51.00% < 85%)
 Índice de variedad de uso: >15% y <50%
 Índice edificabilidad lucrativa en usos compatibles: >15%
 Edificabilidad lucrativa variedad de uso asignada = 16.073,73 m² (49,00%)

Variación Tipológica		
Edificabilidad tipología residencial (100%)		16.729,81
edificabilidad tipología residencial predominante (MC)		16.729,81
índice de variedad tipológica		49,00%
edificabilidad usos terciarios		16.073,73

Índice de variedad tipológica: > 20%
 Índice previsto en el E.D. (49 % > 20%)

Reserva de Sistemas Generales.

Superficie Total del Sector	41.004,42
Superficie de SS.GG incluida en UA	1.608,83

Se fijan en el documento conforme a las determinaciones del Plan General contenidas en ficha y planos. Se cuantifican en Cuadro General adjunto.

Reservas de Sistemas Locales de aparcamientos, espacios libres públicos y equipamientos, se cuantifican y justifican en el Cuadro General, y en el epígrafe correspondiente.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León



5.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. Arts. 101 a 108 RUCyL.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El presente Estudio de Detalle establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el art. 94 del RUCyL, y con las especialidades del art. 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada área. Además de ello, estas determinaciones quedan en gran parte definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Como se puede observar, el art. 94 del RUCyL establece que la intensidad de uso podrá establecerse en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o bien en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros reguladores. En el caso que nos ocupa, la edificabilidad para cada unidad morfológica lucrativa se expresa en valor absoluto (m² construibles), de tal manera que la suma de ellas arroja el total permitido en el sector (Ver cuadros adjuntos).

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogido en los planos de ordenación incluidos en el documento y en las ordenanzas reguladoras, que actúan como documentos complementarios.

El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatibles por zonas, lo establece la propia ficha individualizada del sector establece para el caso un índice de variedad de uso del 15 %, que se justifica en los cuadros adjuntos.

Por otro lado, como se ha descrito anteriormente, el índice de variedad tipológica queda establecido por encima del 20% y el índice de integración social por encima del 50%.

SISTEMAS DOTACIONALES:

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el RUCyL para los sistemas locales dotacionales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. La justificación de los parámetros numéricos aplicables se contiene de forma detallada en los cuadros del presente ED.

En apartados anteriores y siguientes del presente documento, se desarrollan diversos aspectos de los sistemas dotacionales, de acuerdo con el art. 104 del RUCyL. Así, al definir el sistema local de vías públicas, se analizan los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad

de la red viaria. Al definir el sistema local de servicios urbanos se resuelve el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales. También se resuelve el sistema de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gas natural.

Las condiciones anteriormente expuestas se cumplen también de manera individualizada y proporcionada en cada Unidad de Actuación del sector.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

De acuerdo con el art. 104 del RUCyL, deben reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

Exigencia legal:

M2 construibles en el sector 32.803,54 m²
Nº total de plazas exigibles (32.803,54 m²/100 x 1) = 328
Al menos 164 plazas deberán ser de uso público, pudiendo ser el resto, 164 de uso privado.

Plazas de aparcamiento de uso público	EXIGIDAS	PROPUESTAS
Mínimo: 1/200m ² c	164	166

Justificación plazas públicas:

A estas plazas de uso público, podrían añadirse las propias que se establezcan dentro de los terrenos calificados DEQ (equipamiento público local).

Justificación plazas privadas:

Se hace mediante la aplicación de la dotación mínima de aparcamientos establecida para cada ordenanza de zona lucrativa de las incluidas en el presente documento, de lo que se deduce el cumplimiento de la reserva legal obligatoria de aparcamiento privado:

Ordenanzas MC y TE:

Una plaza mínima por cada 100 m² construibles, ya sea para viviendas o usos compatibles, y en todo caso, una plaza por vivienda o apartamento.

Teniendo en cuenta que la superficie construible conjunta en estas ordenanzas es de 32.803,54 m², se garantizan, por aplicación de las mismas, 328 plazas, superior a las 164 exigidas.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

Los espacios libres públicos del sistema local (Reserva de 15 m² por cada 100 m² construibles), se adaptan a las condiciones establecidas en el art. 105 del Reglamento en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, que se prescribe para el futuro proyecto de urbanización), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Se ubican en las zonas reflejadas en planos.

Sistemas Locales de Espacios Libres	EXIGIBLES	PROPUESTOS
Mínimo: 15m ² /100 m ² c	4.920,53	5.129,66

M² construibles en el sector: 32.803,54 m²

Reserva necesaria: (32.803,54 m²/100) x 15 = 4.920,53 m²

Zonas reservadas:

EL-01	DEL	Sist. Local Espacios Libres	757,40
EL-02	DEL	Sist. Local Espacios Libres	963,15
EL-03	DEL	Sist. Local Espacios Libres	762,81
EL-04	DEL	Sist. Local Espacios Libres	655,82
EL-05	DEL	Sist. Local Espacios Libres	1.990,48

TOTAL: 5.129,66 M² > 4.920,53 M²

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

Las zonas destinadas a equipamientos públicos del sistema local (Reserva de 10 m² por cada 100 m² construibles), cumplen las condiciones reglamentarias.

Sistemas Locales de Equipamientos	EXIGIDOS	PROPUESTOS
Mínimo: 10m ² /100m ² c	3.280,35	3.490,35

M² construibles en el sector: 32.803,54 m²

Reserva necesaria: (32.803,54 m²/100) x 10 = 3.280,35 m²

Zonas reservadas:

EQ-01	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	1.221,40
EQ-02	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	890,30

EQ-03	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	786,48
EQ-04	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	592,17



TOTAL: 3.490,350 M² > 3.280,35 M²

SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

Se prevén dos zonas del Sistema Local de Servicios Urbanos (DSU), destinadas a Centros de Transformación y otros servicios de distribución eléctrica para las necesidades de los usos a implantar en el sector. La calificación específica de estos suelos permitirá su adecuada gestión por las Compañías Suministradoras.

SU-01	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	99,60
SU-02	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	57,50

PONDERACIÓN ENTRE USOS Y APROVECHAMIENTO MEDIO:

Del art. 107 del RUCyL, “Determinación del aprovechamiento medio”, se desprende la necesidad de fijar, en el instrumento que establezca la ordenación detallada, los coeficientes de ponderación para cada uso compatible, que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad (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).

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, no es preciso utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados.

El valor del metro cuadrado construido de vivienda en régimen protegido, se encuentra tasado por Ley, estando, en el caso de León, en torno a 1.300 €/m² útil de vivienda, que, en términos de superficie construida, sería de unos 1.000 €/m² (utilizando una ratio 1,3 entre superficie construida y útil). Se establece un coeficiente de 1.00 al ser la tipología predominante.

El precio de vivienda libre en la zona, para competir con la vivienda protegida tiene que ser similar por lo que el coeficiente de ponderación que se propone es de 1,00, similar al predominante.

Para los usos complementarios al residencial (privado), o el uso terciario, en base a información inmobiliaria de la zona, y la propia ley de la oferta y la demanda se establece también un coeficiente de 1.00.

En base a lo anterior, se adoptan los siguientes criterios de ponderación de usos, que se trasladan a las tablas adjuntas para determinación del aprovechamiento ponderado:

Coeficientes de ponderación entre usos y tipologías	
Vivienda Plurifamiliar Libre	1.00
Vivienda Plurifamiliar Protegida	1,00
Usos compatibles o Terciario	1.00

Determinación del aprovechamiento total del sector:

Determinación del aprovechamiento total	Edificabilidad	Aprovechamiento
Residencial para Promoción Libre	7.988,49	7.988,49
Residencial con Protección Pública	8.741,32	8.741,32
Usos complementarios al Residencial	16.073,73	16.073,73
TOTAL		32.803,54

Estos coeficientes se señalan sin perjuicio de lo establecido en el art. 240 del RUCyL, que habilita al Proyecto de Actuación para la actualización del cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio de mercado.

Para la determinación del aprovechamiento medio:

Aprovechamiento ponderado m²/m² (según Cuadro General): 32.803,54 m²/u.p.

Determinación del Aprovechamiento Medio	
Aprovechamiento total	
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios	4.887,07
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación	36.117,35
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación	0,90825

Aprovechamiento medio:

$$32.803,54 \text{ m}^2/\text{u.p.} / 36.117,35 \text{ m}^2 = 0.90825 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

No obstante lo anterior, como se señala, este índice de A.M. se consigna sin perjuicio de lo establecido en el art. 240 del RUCyL.

DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN: (JUSTIFICACIÓN)

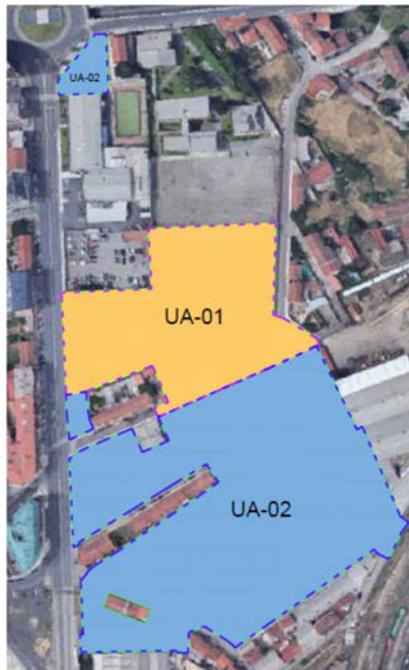
Se delimitan dos Unidades de Actuación en el sector que incluye la totalidad del mismo.

UA-01:	
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48

Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12.239,84
PORCENTAJE:	30,83%



UA-02:	
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	28.360,94
Superficie de SS.GG incluida en UA	1.205,19
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	27.155,75
PORCENTAJE:	69.17%



La densidad de edificación, la variedad tipológica, el índice de integración social, la densidad edificatoria, el número máximo de viviendas, así como las diferentes cesiones de espacios libres y equipamientos, y el estándar de plazas de aparcamiento en vía pública, se cumple en cada Unidad de Actuación, tal como se puede comprobar en el cuadro general que se adjunta. Estos valores se pueden apreciar en el cuadro general nº 2.

La equidistribución de cargas también se lleva a cabo de manera proporcional como el resto de los parámetros urbanísticos porque, aunque las edificaciones existentes se encuentran mayoritariamente en la UA-02, se compensa con el refuerzo de los servicios urbanos existentes los llevará a cabo la UA-01 que se desarrollará en primer lugar. Todo ello se justifica pormenorizadamente al final de este documento, en el Estudio Económico.

La proporción de viales es mayor en la UA-01 que en la UA-02.

Será el Proyecto de Actuación el que determinará pormenorizadamente el grado de cargas de cada Unidad de Actuación.

USOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO:

La mayoría de las edificaciones que se encuentran en buen estado de conservación se han integrado en la nueva ordenación.

Las edificaciones que se encuentran en los terrenos destinados a futuros viales o zonas verdes previstos en este ED, resultan incompatibles con el planeamiento, por lo que deberá procederse a su demolición en el proceso de ejecución de este Estudio de Detalle.

Se señalan expresamente fuera de ordenación las construcciones para las que se haya dispuesto la demolición total o parcialmente, cumpliendo así las determinaciones del art. 98 del RUCyL. Siendo el régimen aplicable a los terrenos que sustenten usos fuera de ordenación el previsto en el art. 185 del RUCyL,

Su identificación, de forma individualizada y concreta, se corresponde con las construcciones existentes en las siguientes parcelas catastrales:

:

8279921TN8187N0001ZA
8279958TN8187N0001BA
8169901TN8187N0001YA

Se señalan también en la documentación gráfica. (PI-03 Usos del suelo).

PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS:

El art. 101 del RUCyL establece que en la ordenación detallada deberán determinarse los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, de conformidad con el art. 99, que a su vez remite al art. 49. De conformidad con dichos preceptos, se establece un plazo de 10 (diez) años para el cumplimiento de deberes, a contar de la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

En cualquier caso, y no obstante este plazo genérico, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, en plazo inferior. En el apartado de este documento, "Programación de la ejecución", se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas, sin que ello se señale a título vinculante, sino meramente indicativo.

Se comenzará la actuación por la UA-01.

ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes, ni existir previsión a este respecto en el vigente PGOU.



NORMATIVA

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

ÍNDICE NORMATIVA

1. GESTIÓN URBANÍSTICA
- 1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN:
- 1.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
- 1.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL:

ART 1.- OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA.

ART. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL:

ART. 3.- ALCANCE:

ART. 4.- OBLIGATORIEDAD:

ART. 5.- VIGENCIA:

ART. 6.- EFECTOS:

ART. 7.- MODIFICACIONES:

ART. 8.- CONTENIDO DOCUMENTAL:

ART. 9.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN:

2.2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

ART. 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

ART. 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 12.- USOS PORMENORIZADOS:

ART. 13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

ART. 14.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL:

ART. 15.- APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PGOU:

2.3: CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO:

ART. 16.- UNIDADES DE ACTUACIÓN:

ART. 17.- SISTEMA DE GESTIÓN:

ART. 18.- PLAZOS:

ART. 19.- REPARCELACIONES:

ART. 20.- LICENCIAS:

ART. 21.- USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

ART. 22.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:

ART. 23.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS:

ART. 24.- NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN:

2.4: ORDENANZAS PARTICULARES:

ART. 25.- ORDENANZAS PARTICULARES. GENERALIDADES:

ART. 26.- ORDENANZA MC: PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

ART. 27.- ORDENANZA TE: USO TERCIARIO

ART. 28: ORDENANZA DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
ART. 29.- ORDENANZA DEQ: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
ART. 30.- ORDENANZA DSU: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS.
ART. 31.- ORDENANZA VP Y SG-RV (SISTEMA RED VIARIA LOCAL O SISTEMA GENERAL)



3. RESUMEN EJECUTIVO

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

NORMATIVA

1. GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN:

El art. 237 del RUCyL, “Delimitación y modificación”, establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector es el que debe delimitar las Unidades de Actuación. Éstas consisten en superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado, o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Las Unidades de Actuación constituyen el ámbito de la equidistribución, donde se acometen las operaciones de reparcelación y urbanización, por lo que su delimitación, que deberá hacerse conforme a las reglas establecidas tanto en la LUCyL, como en el Reglamento, es decisión relevante de cara a la futura transformación del suelo y a la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Como ya se ha mencionado con reiteración, en el presente caso, se delimitan dos Unidades de Actuación que abarcan la totalidad del sector.

1.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

En este apartado nos debemos remitir íntegramente al documento “Estudio Económico y Programación de la Ejecución”, que forma parte del presente Estudio de Detalle, donde se contemplan estas materias, aun cuando sea a título meramente indicativo.

1.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS

Estos aspectos ya han sido tratados anteriormente, obteniéndose el aprovechamiento medio según cuadro adjunto.

Como se ha señalado anteriormente, se manejan distintos coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados previstos, a fin de su homogeneización al uso predominante, en los términos expuestos en el epígrafe correspondiente.

No obstante, lo anterior, este índice de A.M. se consigna sin perjuicio de lo establecido en el art. 240 del RUCyL.

2. ORDENANZAS REGULADORAS:

2.1: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL:

ART 1.- OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA.

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 19-04 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León.

Este Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

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

ART. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL:

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 19-04 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación.

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

ART. 3.- ALCANCE:

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

ART. 4.- OBLIGATORIEDAD:

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

ART. 5.- VIGENCIA:

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

ART. 6.- EFECTOS:

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

ART. 7.- MODIFICACIONES:

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

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al 5%.

ART. 8.- CONTENIDO DOCUMENTAL:

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

- Memoria Vinculante, Cuadros Generales y Anexos
- Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)
- Estudio Económico-Financiero y Programación de la Ejecución
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada exigidos en la normativa vigente, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos,

espacios libres públicos y equipamientos públicos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos incompatibles con el planeamiento, y plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

ART. 9.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN:

La capacidad de interpretación del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes. A estos efectos regirán los siguientes criterios:

- a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos.
- b) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General.
- c) En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate, y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

ART. 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Con el desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de las obras de urbanización, se obtendrá la condición de suelo urbano consolidado.

ART. 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con lo señalado en el art. 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, con las especificaciones del art. 94 del RUCyL.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

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 todos los demás.

- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- Asignación de la tipología edificatoria.
- Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona de la correspondiente "Ordenanza particular de zona" que proceda, dentro de las reguladas en las presentes ordenanzas:

MC	Manzana Cerrada
TE	Terciario.
EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VI y SG-RV	Red viaria (del Sistema Local o General)
ELP	Espacio Libre Privado.

ART. 12.- USOS PORMENORIZADOS:

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona de las definidas en el presente Estudio de Detalle, siendo uno de los

parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona. Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas del art. 68 de la N.U. del PGOU. En este caso, para USO GLOBAL RESIDENCIAL, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas del art. 68 de las N.U. del PGOU., serían:

Viv. plurifamiliar
Viv. unifamiliar

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

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

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

El uso pormenorizado asignado a cada zona puede a su vez tener la condición de principal, o mayoritario, y compatible, todo ello según las condiciones que se establezcan en la ordenanza particular de zona.

ART. 13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para homogeneizar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. En el presente Estudio de Detalle, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

-Uso residencial plurifamiliar, en régimen de protección pública:	1,00
-Uso predominante, residencial plurifamiliar (régimen libre):	1,00
-Usos Terciario:	1,00

ART. 14.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL:

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

El Plan General de Ordenación Urbana, establece, para este sector, los siguientes parámetros reguladores básicos, extraídos de los distintos documentos que lo integran:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie estimada: 41.004,42 m²
SG: 1.608,83 m².
Superficie neta: 39.395,59 m².

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global: Residencial
Uso Predominante: Plurifamiliar
Usos Compatibles: Según Régimen General de Usos
Usos Prohibidos: Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:
Índice: 0,80 m² constr./m² suelo
Absoluto: 32.803,54 m²

Densidad máxima de uso:
Índice (nº viviendas / Ha.):52
Total viviendas: 213

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS:

Red viaria (SG - RV) (m² suelo): 1.608,83

ART. 15.- APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PGOU:

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

2.3: CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO:

ART. 16.- UNIDADES DE ACTUACIÓN:

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

En el presente Estudio de Detalle se delimitan dos Unidades de Actuación, conforme a los planos de ordenación:

	UA-01	UA-02	NC19-04
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12643,48	28.360,94	41.004,42
Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64	1.205,19	1608,83
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12239,84	27.155,75	39.395,59
PORCENTAJE DEL SECTOR	30,83%	69,17%	

ART. 17.- SISTEMA DE GESTIÓN:

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

ART. 18.- PLAZOS:

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, y en la medida de que el Plan General de Ordenación Urbana no se incluye programación alguna en este sentido, en el presente Estudio de Detalle se establece, de conformidad con lo señalado en el art. 49 del RUCyL, un plazo máximo de 10 años, a contar desde la entrada en vigor del presente instrumento, para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

ART. 19.- REPARCELACIONES:

Conforme a lo previsto en el art. 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. Dicho documento podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

Las parcelaciones urbanísticas deberán adecuarse a las condiciones de parcela

mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular.

87

ART. 20.- LICENCIAS:

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

ART. 21.- USOS Y CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO:

Los usos y construcciones que queden afectados por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria, sistema general viario o viales públicos, resultan incompatibles con el planeamiento y deberán desaparecer como consecuencia de la ejecución de éste. Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se registrarán por el régimen establecido en el art. 185 del RUCyL.

En el Proyecto de Actuación se procederá a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a establecer su indemnización en los términos previstos reglamentariamente. En el Estudio Económico-Financiero del presente documento se hace una estimación de dichos costes, en concepto de gastos de urbanización.

Se señalan expresamente fuera de ordenación las construcciones para las que se haya dispuesto la demolición total o parcialmente, cumpliendo así las determinaciones del art. 98 del RUCyL. Siendo el régimen aplicable a los terrenos que sustenten usos fuera de ordenación el previsto en el art. 185 del RUCyL,

Su identificación, de forma individualizada y concreta, se corresponde con las construcciones existentes en las siguientes parcelas catastrales:

8279921TN8187N0001ZA
8279958TN8187N0001BA
8169901TN8187N0001YA

Se señalan también en la documentación gráfica. (PI-03 Usos del suelo).

ART. 22.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana de León en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el art. 15 de las presentes Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de

normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Capítulo V, “Normas Generales de la edificación” y VI, “Ordenación de la edificación”.
ART. 23.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS:

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

ART. 24.- NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN:

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en la Subsección 7ª, “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, de la sección 2ª, Capítulo II, del Título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las “Condiciones Técnicas de diseño e implantación” de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros.

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

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como en la “Orden VIV/561/2010, 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”.

En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

Los esquemas de redes de infraestructura que en el presente Estudio de Detalle se incluyen tienen un carácter meramente orientativo, debiendo ser el futuro Proyecto de Urbanización el que concrete y defina con precisión las determinaciones necesarias sobre la materia.

FECHA DE FIRMA: 28/03/2022
HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

2.4: ORDENANZAS PARTICULARES:

ART. 25.- ORDENANZAS PARTICULARES. GENERALIDADES:

De acuerdo con lo establecido en el art. 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona de las que consta el presente Estudio de Detalle se establecen básicamente mediante “Ordenanzas particulares de zona”. El presente documento incluye las siguientes “Ordenanzas Particulares”, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

MC	Manzana Cerrada
TE	Terciario.
EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VI y SG-RV	Red viaria (del Sistema Local o General)
ELP	Espacio Libre Privado.

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el PGOU de León.

ART. 26.- ORDENANZA MC: PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

1.- Definición:

Tipología residencial en manzana cerrada, alineada a vial.

Esta ordenanza MC, al tratarse de una ordenanza específica de manzana cerrada con alineación a vial, se regula por las Normas Urbanísticas (N.U.) del Plan General, artículos 184 a 189, siendo aplicable dicha regulación en lo que no se oponga a las determinaciones de tipología, alturas e intensidad edificatoria que expresamente se regulen en la presente ordenanza.

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas MC. Afecta a las unidades morfológicas RE-01, RE-02, RE-03, RE-05, y RE-06.

3.- Condiciones tipológicas:

3.1.- Tipo de ordenación:

Es una ordenación de edificación en manzana cerrada, alineada a vial, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo.

3.2.- Alturas de la edificación:

El número máximo de plantas para la zona se define en el plano de ordenación

correspondiente del presente Estudio de Detalle.

El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del PGOU debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice. El uso de trasteros en la planta bajo cubierta no computará a efectos de edificabilidad. Se podrán realizar viviendas con carácter independiente en el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones establecidas en las N.U. del PGOU, debiendo computarse las mismas a los efectos del número máximo de viviendas que se atribuya a la parcela.

La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado.

3.3.- Alineaciones y rasantes:

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

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

3.4.- Fondos edificables:

Los establecidos en los planos de ordenación. En la ordenación se establecen fondos edificables, definiéndose el área de movimiento por las alineaciones de vial señaladas en planos y resto de líneas que acotan la edificación.

Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios generales, no computando a efectos de edificabilidad.

3.5.- Cuerpos salientes volados:

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 1,00 m. El resto de los parámetros se establecen de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.

3.6.- Edificación en planta baja:

La planta baja, dentro de la ocupación máxima, será edificable para ubicación de viviendas, portales, garajes, trasteros, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos, debiendo ocuparse el área edificable en su totalidad, a salvo las modalidades de retranqueo o soportal específicamente autorizados por las N.U. del Plan General en ordenación alineada a vial.

3.7 Otros parámetros:

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas

en las N.U. del PGOU de León. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, “Normas generales de la edificación” y “Ordenación de la edificación”, respectivamente.

4.- Condiciones de uso

**4.1.- Uso pormenorizado principal:
Residencial.**

Se dispone edificabilidad con destino a viviendas en régimen libre y protegida, según distribución señalada en Cuadro General.

4.2.- Nº máximo de viviendas (densidad de uso):

ÁREA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS
UA-01	
RE-01	66
ÁREA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS
UA-02	
RE-02	3
RE-03	74
RE-04	30
RE-05	37
RE-06	3

4.3.- Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:

Garaje-aparcamiento.

No se permiten otro tipo de usos compatibles, al existir zonas exclusivas para esos usos y establecerse para esas zonas el máximo porcentaje permitido.

En todo caso, se permiten las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas como equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de inertes general, en aras a respetar el derecho de ocupación de dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

4.4.- Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

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

volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta para uso vivienda o compatible.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. TOTAL	APROVECH. PONDERADO
UA-01						
RE-01	MC	2.489,80	2.467,16	2.699,66	5.166,82	5.166,82

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. TOTAL	APROVECH. PONDERADO
UA-02						
RE-02	MC	211,44	245,59		245,59	245,59
RE-03	MC	3.205,53		6.041,66	6.041,66	6.041,66
RE-04	MC	1.890,31	2.195,59		2.195,59	2.195,59
RE-05	MC	2.395,99	2.782,93		2.782,93	2.782,93
RE-06	MC	255,90	297,23		297,23	297,23

4.5.- Parámetros reguladores del uso:

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

5.- Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento:

En el interior de la parcela, una plaza por cada 100 m² construidos o bien una plaza por vivienda, debiéndose aplicar la condición más restrictiva de las dos. Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el art. 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante.

5.2.- Resto condiciones:

Según régimen general de las N.U. del PGOU de León.

6.- Condiciones de parcelación:

6.1.- Condición de parcela mínima:

A los efectos tanto del futuro Proyecto de Reparcelación como de las parcelaciones que con posterioridad puedan realizarse sobre las parcelas resultantes, se define como parcela mínima en las unidades morfológicas afectadas por esta ordenanza aquella que tenga un frente mínimo a vial de 6,00 m., debiendo ser sus linderos laterales líneas perpendiculares a la alineación de vial.

7.- Otras condiciones:

FECHA DE FIRMA: 28/02/2022 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7
 NOMBRE: Ayuntamiento de León

7.1.- Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela (ELP):

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

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

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

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

ART. 27.- ORDENANZA TE: USO TERCIARIO

1.- Definición:

Tipología libre.

Se define como uso terciario a efectos exclusivos de este Estudio de Detalle, el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, residencial colectivo, hotelero, comercial, socio-cultural y educativo, sanitario-asistencial, administrativo y oficinas, deportivo, religioso, garaje-aparcamiento, u otros similares.

Se aplicarán las condiciones de regulación del uso que en cada caso correspondan de las contenidas en la subsección 2ª, "Definiciones y categorías de usos pormenorizados. Condiciones funcionales y de implantación" de la Sección 2ª, Capítulo IV (Normas Generales de los Usos) del Título I de las NNUU del PGOU (artºs 69 a 133).

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas TE. Afecta a las unidades morfológicas TE-01, TE-02, TE-03 y TE-04.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-01		
TE-01	TE	2.758,07

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-02		
TE-02	TE	3.404,04
TE-03	TE	1.136,64
TE-04	TE	760,65

3.- Condiciones tipológicas:

3.1.- Tipo de ordenación:

Es una ordenación libre, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo.

3.2.- Alturas de la edificación:

El número máximo de plantas para la zona se establece en III alturas (PB+2). La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado.

3.3.- Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones a vial no serán obligatorias en esta ordenanza, pero las edificaciones podrán acomodarse a ellas. Se podrá ubicar la edificación o edificaciones en cualquier punto de la parcela respetando las condiciones de los párrafos siguientes.

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

La separación de la edificación a linderos será como mínimo de 3,00 metros, excepción hecha de la alineación a vial.

3.4.- Fondos edificables:

No se establecen.

Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios necesarios relacionados con el uso específico, no computando a efectos de edificabilidad. Se permitirá la iluminación de estos espacios a través de patios que lleguen hasta el sótano.

3.5.- Cuerpos salientes volados:

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 1,00 m. El resto de los parámetros se establecen de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.

3.6.- Edificación en planta baja. Ocupación:

La planta baja, tendrá una ocupación máxima del 75%.

El resto será destinado a espacios libres privados, o zonas de aparcamiento.

3.7.- Otros parámetros:

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del PGOU de León. Asimismo, también deberán cumplir las determinaciones específicas del PGOU para el uso específico.

4.- Condiciones de uso:

4.1.- Uso pormenorizado principal:

Terciario:

- Sanitario-Asistencial
- Socio- cultural y Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Espectáculos y Actividades Recreativas
- Hotelero y Residencial Colectivo
- Oficinas
- Religioso

4.2.-Usos compatibles:

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

- Telecomunicaciones
- Artesanía y pequeños talleres.
- Garaje-aparcamiento
- Servicios del automóvil

4.3.- Intensidad de uso pormenorizado:

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

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE	M2 CONSTR. USO TERCARIO	APROVECH. PONDERADO
UA-01				
TE-01	TE	2.758,07	4.964,19	4.964,19

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE	M2 CONSTR. USO TERCARIO	APROVECH. PONDERADO
UA-02				
TE-02	TE	3.404,04	7.488,89	7.488,89
TE-03	TE	1.136,64	2.273,28	2.273,28
TE-04	TE	760,65	1.347,37	1.347,37

4.4.- Parámetros reguladores del uso:
 Los que sean de aplicación en cada caso de los art. 69 al 133 de las N.U. del PGOU de León. (Capítulo IV, Título I), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5.- Condiciones de aparcamiento:

5.1.- Exigencia de aparcamiento:
 En el interior de la parcela, una plaza por cada 100 m² construidos. Podrán ubicarse en los espacios no edificados de la parcela o en el interior de las edificaciones. Cumplirán las determinaciones del art. 118 y siguientes del PGOU de León.
 Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el art. 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante.

5.2.- Resto condiciones:
 Según régimen general de las N.U. del PGOU de León.

6.- Condiciones de parcelación:

6.1.- Condición de parcela mínima:
 A los efectos tanto del futuro Proyecto de Reparcelación como de las parcelaciones que con posterioridad puedan realizarse sobre las parcelas resultantes, se define como parcela mínima en las unidades morfológicas afectadas por esta ordenanza aquella que tenga un frente mínimo a vial de 15,00 m. y 500 m² de superficie, debiendo ser sus linderos laterales líneas perpendiculares a la alineación de vial.

7.- Otras condiciones:

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5B77A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 28/02/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
 NOMBRE: Ayuntamiento de León



7.1.- Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela (ELP):

- a) Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana, deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona ciega en la parte inferior de hasta 1,00 m., con una altura total de 2,00 m.
- b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados. También se podrán utilizar para alojar las plazas de aparcamiento exigibles en esta ordenanza.
- c) La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios necesarios para el uso. Se permitirá la iluminación de estos espacios a través de patios que lleguen hasta el sótano.
- d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

ART. 29: ORDENANZA DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

1.- Definición:

Zonas públicas calificadas como “Sistema Local de Espacios Libres” cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL “Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo”, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

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

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas EL. Comprende las unidades morfológicas EL-01, EL-02, EL-03, EL-04 y EL-05.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-01		
EL-01	DEL	757,40
EL-02	DEL	963,15

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-02		
EL-03	DEL	762,81
EL-04	DEL	655,82
EL-05	DEL	1.990,48

3.- Condiciones generales:

3.1.- Condiciones Plan General:

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los art. 36 al 39 de las N.U. del PGOU.

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

3.2.- Condiciones RUCyL:

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

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

3.3.- Condiciones Estudio de Detalle:

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

ART. 30.- ORDENANZA DEQ: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1.- Definición:

Zonas públicas calificadas como "Equipamientos", cuyo destino responde al

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D95ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León



concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL, “Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios”, en este caso, al servicio de las áreas objetos de desarrollo.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, necesariamente impuestas desde el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas EQ.

En el presente Estudio de Detalle, se reservan para equipamientos de titularidad pública las unidades morfológicas EQ-01, EQ-02, EQ-03 y EQ-04.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-01		
EQ-01	DEQ	1.221,40

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-02		
EQ-02	DEQ	890,30
EQ-03	DEQ	786,48
EQ-04	DEQ	592,17

3.- Condiciones generales:

3.1.- Tipo de ordenación y condiciones generales:

Ordenación libre dentro de la parcela.

Serán aplicables íntegramente las condiciones tipológicas establecidas en los art. 40 al 47 de las N.U. del PGOU.

3.2.- Alineaciones y rasantes:

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

3.3.- Cuerpos salientes volados:

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.

3.4.- Condiciones de uso:

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

3.5.- Condiciones de aparcamiento:

No se establece previsión o exigencia específica de aparcamiento público en estas áreas. Podrán disponerse plazas de aparcamiento público respetando las condiciones tipológicas y de protección señaladas, con aplicación de las normas generales previstas en las N.U. del PGOU. En su caso, y dentro de las plazas de aparcamiento señaladas, deberán reservarse plazas para personas con movilidad reducida en la proporción legal exigida, 1/40 plazas o fracción, que deberán cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente.

3.6.- Condición de parcela mínima:

Se define como parcela mínima en las unidades morfológicas afectadas por esta ordenanza aquella que tenga un frente mínimo a vial de 15,00 m. y 500 m² de superficie, debiendo ser sus linderos laterales líneas perpendiculares a la alineación de vial.

3.7.- Otras condiciones:

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del PGOU que correspondan.

4.- Condiciones de uso:

4.1.- Tipo de ordenación y condiciones generales:

Área destinada a equipamiento público cuya tipología edificatoria es libre. No se define gráficamente el área máxima de movimiento de la edificación sobre rasante, pudiendo ésta desarrollarse libremente dentro de dichos límites. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

4.2.- Altura máxima:

El número máximo de plantas será el que se establece los, art. 40 al 47 de las N.U. del PGOU, para el sistema local de equipamientos. El número de plantas definido no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del PGOU. La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado. Se admite la materialización de una o dos alturas menos de la máxima fijada.

4.3.- Otras condiciones:

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del PGOU. que correspondan.

ART. 31.- ORDENANZA DSU: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS.

1.- Definición:

Zonas calificadas como “Sistema Local de Servicios Urbanos”.

Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL, “Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios”, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Puede incluirse en su interior áreas destinadas al aparcamiento de uso público o privado.

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SU. Afecta a las unidades morfológicas SU-01 y SU-02 reservadas para Centros de Transformación con destino al servicio de energía eléctrica del sector, o cualquier otra necesidad relacionada con los servicios urbanos.

Estas áreas tienen carácter privativo y no constituyen por tanto terrenos de cesión obligatoria.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-01		
SU-01	DSU	99,60

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-02		
SU-02	DSU	57,50

3.- Condiciones generales:

3.1.- Condiciones tipológicas:

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

- Ocupación máxima de parcela: 100%.
- Altura máxima edificación sobre rasante: 4,00 m.
- Edificabilidad sobre rasante: La necesaria, con una edificabilidad máxima de 1 m²/m², que no computa dentro de la intensidad del sector al tratarse de elementos técnicos meramente auxiliares de la urbanización.

3.2.- Condiciones de uso:

Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de “Servicios Urbanos”.

3.3.- Intensidad de uso:

La necesaria, con una edificabilidad máxima de 1 m²/m²

3.4.- Condiciones estéticas y de implantación:

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

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

3.5.- Otras condiciones:

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del PGOU que correspondan, específicamente las de los arts. 48 a 54.

ART. 32.- ORDENANZA VI Y SG-RV (VIARIO Y SISTEMA GENERAL RED VIARIA)

1.- Definición:

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

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General. Pueden tener el carácter de Sistema Local o General.

2.- Ámbito de aplicación:

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VP o SG-RV. En planos de ordenación se observan las distintas calles o vías trazadas.

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-01		
VP-01	VI	2.285,02
VP-02	VI	1.665,40
SG-01	SG-RV	403,64

ÁREA	ORDENANZA	SUPERFICIE
UA-02		
VP-03	VI	541,25
VP-04	VI	1.053,09
VP-05	VI	598,50
VP-06	VI	484,55

VP-07	VI	2.159,20
VP-08	VI	1.427,85
VP-09	VI	1.895,25
SG-02	SG-RV	157,40
SG-03	SG-RV	324,12
SG-04	SG-RV	723,67

3.- Condiciones generales red viaria (VP)

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

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales.

Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, de medidas 2,20 x 4,50 m. Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida, con las medidas reglamentariamente establecidas.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de “Garaje-aparcamiento”, regulado en los art. 118 a 126 de las N.U. del PGOU.

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7
 FECHA DE FIRMA: 28/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5B77A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

3. RESUMEN EJECUTIVO:

De acuerdo con lo señalado en el art. 136 del RUCyL, "Documentación", debe incluirse en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle un "Resumen ejecutivo", derivado a su vez de las determinaciones establecidas en la Ley estatal 8/2007 de suelo, que señale los siguientes extremos:

- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias indicando la duración de la suspensión.

El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

No es objeto de estos instrumentos de planeamiento el de alterar la ordenación vigente, sino, al contrario, el de desarrollar las determinaciones establecidas previamente por el planeamiento general -a salvo los ligeros ajustes dimensionales permitidos por la legislación urbanística y el propio Plan General, ya señalados-, estableciendo o completando las determinaciones de ordenación detallada.

En cualquier caso, en los planos de información y ordenación que forman parte del presente documento se expresan las características de la ordenación y el ámbito afectado, a los que nos remitimos. Resulta por tanto claro que no se produce alteración de la ordenación vigente, al contrario, se desarrolla en detalle.

En lo que se refiere a la de suspensión de licencias es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En concreto, el art. 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión.

En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión será la totalidad del sector objeto de ordenación, que se encuentra reflejado en la documentación gráfica que forma parte del presente documento.

No es necesario realizar una síntesis de las determinaciones de la ordenación que ya establece el propio Estudio de Detalle.

FECHA DE FIRMA: 28/03/2022 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
NOMBRE: Ayuntamiento de León



Ámbito de suspensión de licencias

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE:
Ayuntamiento de León



ESTUDIO ECONÓMICO

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
Secretaría Municipal FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO:

107

1.- OBJETO

2.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL

3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

3.2.- URBANIZACIÓN:

3.3.- EDIFICACIÓN:

3.4.- CONCLUSIONES:

4.- ESTUDIO ECONÓMICO

4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN:

4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS:

4.3.- DEMOLICIONES:

4.4.- GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

4.5.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS:

4.6.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN:

4.7.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:

5.- REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN EL SECTOR

6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS:

ESTUDIO ECONÓMICO:

1.- OBJETO:

El artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulador de las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle, establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo se encuentra:

“El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un estudio 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”.

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del Estudio Económico del Estudio de Detalle del sector NC 19-04.

Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no.

Las consideraciones sobre programación que se desarrollan en el presente apartado vienen a ser equivalentes a las que se derivaban del denominado “Plan de Etapas” que, en la legislación urbanística anterior a la actualmente vigente en el ámbito de Castilla y León, se establecía.

Se trata por tanto, de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

2.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN:

Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. La elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.
2. La contratación y ejecución de la obra de urbanización, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.
3. Las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

Debe tenerse en cuenta que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes públicos que, en este caso, intervendrán

3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL:

Teniendo en cuenta lo anterior, podrían hacerse las siguientes estimaciones temporales, con un valor meramente estimativo, sin que ello tenga carácter vinculante:

3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se estima un plazo de 24 meses para completar el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación detallada (Estudio de Detalle) y gestión (Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación), a contar de la presentación del presente documento, pudiendo dar comienzo la obra urbanizadora.

3.2.- URBANIZACIÓN:

Respecto de la obra de urbanización, debe tenerse en cuenta que se trata de dos UNIDADES DE ACTUACIÓN:

FASES DE URBANIZACIÓN UA-01: 6 MESES

- Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones. (1 MES)
- Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones. (3 MESES)
- Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros. (2 MESES)

FASES DE URBANIZACIÓN UA-02: 9 MESES

- Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones. (4 MESES)
- Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones. (4 MESES)

- Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros. (1 MES)

Se aporta a título indicativo diagrama temporal de la previsión de las obras de urbanización relativas a la UA-01.

APARTADOS	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
MTO. DE TIERRAS	■	■	■	■	■	■
SANEAMIENTO		■	■	■	■	■
ABASTECIMIENTO		■	■	■	■	■
ALUMBRADO			■	■	■	■
ELECT Y ALUMB.		■	■	■	■	■
PAVIMENTOS.				■	■	■
GAS RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓN.		■	■	■	■	■
SEÑALIZACIÓN					■	■
AJARDINADO				■	■	■
VARIOS			■	■	■	■
SEGURIDAD	■	■	■	■	■	■

3.3.- EDIFICACIÓN:

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el RUCyL, éstas podrían simultanearse con las obras de urbanización, con las condiciones y requisitos que en él se señalan, si bien debe entenderse que para ello debe existir un grado de avance suficiente en la obra urbanizadora.

Dada la actual situación del sector inmobiliario, y teniendo en cuenta que la edificación no forma parte propiamente del proceso de gestión, no se hace especial previsión en este sentido.

3.4.- CONCLUSIONES:

Por lo tanto, en base a lo anterior, y en lo que al contenido del art. 136 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podría señalarse que la obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, debidamente urbanizados, podría producirse en un plazo de 36 meses a contar del inicio de la tramitación del presente documento para los terrenos de la UA-01, y 48 meses en lo referente a la UA-02.

Se trata de una estimación, dependiendo todo ello de la disponibilidad y objetivos de los agentes intervinientes.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO:

El art. 198 del RUCyL, "Determinación de los gastos de urbanización", establece lo siguiente:

- 1.- *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*
- 2.- *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico (según relación de elementos que se contiene).

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial (al menos, los que en la relación del artículo se contiene), incluyendo conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto, con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico (incluyendo los elementos que en la relación del artículo se contiene).

- 3.- *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, según relación que se contiene en el artículo (gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, gastos de publicaciones y notificaciones, gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas, y en el sistema de concurrencia, retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, extinción de servidumbres y arrendamientos, demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones y otros, cese de actividades, y ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

A continuación, se desarrolla una estimación económica de cada uno de estos aspectos. Los valores que se consignan tienen un valor meramente indicativo y provisional, pues será en el correspondiente Proyecto de Actuación donde se concreten, de forma específica, los gastos de urbanización en sus distintos apartados, a la vista de la información de que se disponga.

4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN:

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos Capítulos de Obra que componen la ejecución material de la urbanización,

incluyendo los distintos elementos que se señalan en el punto 2 del citado art. 198 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros (siempre con conexión a sistemas generales o, en su defecto, con la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes), además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

SECTOR SUNC-19-04

SUPERFICIE TOTAL:		41004,42	
SUPERFICIE VIALES:		13.718,94	
	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACT. PREVIAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	64.147,20 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	80.184,00 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	80.184,00 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	64.147,20 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	80.184,00 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN Y C.T.	240.552,00 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	160.368,00 €	10%
U08	RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	32.073,60 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	32.073,60 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	400.920,00 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	48.110,40 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	160.368,00 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	32.073,60 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	16.036,80 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	32.073,60 €	2%
U16	OTROS	80.184,00 €	5%
TOTAL EJEC. MATERIAL		1.603.680,00 €	100 %

13%	GASTOS GENERALES	208.478,40 €
6%	BENEFICIO INDUSTRIAL	96.220,80 €
	SUMA G.G. Y B.I.	304.699,20 €

TOTAL: PRESUPUESTO CONTRATA (SIN IVA) UA-01	1.908.379,20 €
---	----------------

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en el momento de la redacción de los proyectos técnicos correspondientes.

4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS:

En este apartado se incluyen los gastos relacionados con las redes de abastecimiento, saneamiento, riego, telecomunicaciones, gas, y electricidad.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/02/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León



El servicio de abastecimiento lo lleva a cabo la sociedad AGUAS DE LEÓN: el saneamiento el consorcio SALEAL; la compañía distribuidora de la energía eléctrica en la zona es IBERDROLA; la red de riego se gestiona desde el propio AYUNTAMIENTO DE LEÓN; telecomunicaciones esta operado por distintas compañías suministradoras, y la red de gas en Castilla y León la gestiona la empresa NEDGIA CASTILLA Y LEÓN, del grupo NATURGY.

Los refuerzos de la red de abastecimiento consisten en sustitución de los tramos limítrofes al sector por tuberías de mayor diámetro para poder garantizar los nuevos suministros.

Los refuerzos de la red de saneamiento consisten en el levantamiento de las redes de pluviales y fecales de los viales perpendiculares a la Av. Antibióticos, sustituyéndolas por otras de mayor diámetro a la que conectarán las redes internas del sector. En la actualidad esas redes dan servicio a un número reducido de viviendas y sus diámetros son suficientes. Pero no pueden absorber las nuevas demandas.

El refuerzo de la red de riego es la conexión con la red de riego más próxima y la sustitución de los tramos externos al sector que requieran mayor sección para garantizar presiones y demandas.

El apartado del refuerzo eléctrico es el más elevado. En el momento del proyecto de urbanización, ante una petición de suministro, la compañía suministradora facilitará las condiciones técnico- económicas. Se valoran en este momento las previsiones de modificaciones de redes de medio tensión limítrofes, soterramiento de alguna de ellas, y reubicación y conexión de los centros de transformación existentes en la actualidad dentro del sector, y los futuros centros de transformación.

En el apartado de gas y telecomunicaciones no se han previsto partidas de refuerzos.

REFUERZOS	
RED ABASTECIMIENTO	10.000,00 €
RED SANEAMIENTO	35.000,00 €
RED DE RIEGO	15.000,00 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	140.000,00 €
TOTAL:	200.000,00 €

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en la fase de URBANIZACIÓN, en el momento de la redacción de los proyectos técnicos correspondientes.

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
 FECHA DE FIRMA: 28/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

NOMBRE: Ayuntamiento de León

4.3.- DEMOLICIONES:

Analizadas las edificaciones existentes en este sector que serán objeto de demolición, se adjunta el siguiente cuadro en el que se detallan las parcelas catastrales afectadas, con la superficie edificada afectada:

DEMOLICIONES	M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR ESTIMADO
8180818TN8187N0001GA	600	18.000,00 €
8279941TN8187N0001OA	2110	63.300,00 €
8279921TN8187N0001ZA	99	2.970,00 €
8279921TN8187N0001ZA	37	1.110,00 €
8279921TN8187N0001ZA	428	12.840,00 €
8279921TN8187N0001ZA	136	4.080,00 €
8279958TN8187N0001BA	144	4.320,00 €
8169901TN8187N0001YA	166	4.980,00 €
8279935TN8187N0001TA	79	2.370,00 €
8279934TN8187N0001LA	70	2.100,00 €
8279914TN8187N0001IA	85	2.550,00 €
TOTAL		118.620,00 €

4.4.- GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

Se hace una previsión estimativa de gastos indirectos complementarios de la urbanización.

Dentro de este importe, se consideran incluidos los otros conceptos indirectos que se relacionan en el punto 3 del citado art. 198 del RUCyL, tales como gastos de publicaciones y notificaciones.

La estimación de GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN se establece en un porcentaje aproximado del 10% del PEM:

160.000,00 EUROS.

A todo ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

4.5.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS:

Se evalúan las indemnizaciones a propietarios, en especial los de las edificaciones a demoler por encontrarse dentro de los viales que establece el PGOU.

Todas las edificaciones que se han podido integrar en la nueva ordenación, no tienen que ser indemnizadas.

Existe una vivienda que, si bien no puede adaptarse a la nueva ordenación, figura en una zona residencial, por lo que figurará como disconforme con el planeamiento, pero no precisará en principio indemnización alguna. Al tratarse de una parcela con una superficie de tamaño medio, en el proceso de gestión y reparcelación se puede adjudicar la parcela resultante sobre la edificación existente.

Existen tres viviendas situadas en la Calle El Sol, 2, 3 y 5 que deberán ser demolidas y se encuentran en buen estado de conservación. En dos de ellas figura gente empadronada según las consultas realizadas ante el Ayuntamiento de León

	M2 contruidos vivienda
8279921TN8187N0001ZA	136
8279958TN8187N0001BA	144
8169901TN8187N0001YA	166

También se valora una cantidad en previsión de existencia de arrendatarios o actividades privadas autorizadas.

Por último, se fija una cantidad por indemnizaciones por realojo a propietarios de edificaciones en uso, que no se hayan podido integrar en la nueva ordenación

Teniendo en cuenta el sistema de actuación previsible, Concierto, para la UA-01 por la condición práctica de propietario único, y Compensación para la UA-02, serán los Proyectos de Actuación los que determinarán y justificarán pormenorizadamente estos conceptos.

La estimación de INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS de edificaciones no integradas en la nueva ordenación se establece en: 423.700 EUROS. Se incluye en esta cantidad la posible indemnización por existencia de ARRENDATARIOS o actividades privadas autorizadas.

indemnización VIVIENDAS A DEMOLER	M2 const.	VALOR
8279921TN8187N0001ZA	136	129.200,00 €
8279958TN8187N0001BA	144	136.800,00 €
8169901TN8187N0001YA	166	157.700,00 €
TOTAL:		423.700,00 €

Los realojos de las personas censadas en la Calle Sol nº 2 y nº 3, se valoran en 100.000 euros, incluyendo todo tipo de indemnizaciones, mudanzas, transportes y cualquier otro aspecto relacionado con este concepto.

REALOJOS	M2 const.	VALOR
8279921TN8187N0001ZA	136	50.000,00 €
8279958TN8187N0001BA	144	50.000,00 €
TOTAL:		100.000,00 €

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en el momento de la redacción de los Proyectos de Actuación.

4.6.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN:

En relación con este extremo, el Plan General, no establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de León, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse asimismo que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa URBANIZADORA adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de COSTES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN se establece por tanto en:

0,00 EUROS.

4.7.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:

Se incluye en este apartado todo tipo de honorarios profesionales, (arquitectos, abogados, economistas, ingenieros, técnicos ambientales, arqueólogos), necesarios para la redacción de los proyectos técnicos y demás documentación necesaria para el desarrollo del sector.

También se incluye la constitución y gestión de la entidad urbanística, así como inscripción registral, tasas, gastos notariales, tributos y otros gastos relacionados con este concepto.

GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	150.000,00 €
----------------------------------	--------------

5.- REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción, relativos a la totalidad del sector:

SECTOR	PARÁMETROS REFERENCIA	GASTOS URBANIZACIÓN	GASTOS REFUERZOS
COSTES SIN IVA		1.908.379,20 €	200.000,00 €
REP. SOBRE SUELO BRUTO	41004,42	46,54	4,88
REP. SOBRE EDIFICAB. LUCRATIVA	32803,54	58,18	6,10
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	213	8.959,53	938,97

SECTOR	DEMOLICIONES	GASTOS COMPLEMENTARIOS	PLANEAM. Y GESTIÓN
COSTES SIN IVA	118.620,00 €	160.000,00 €	150.000,00 €
REP. SOBRE SUELO BRUTO	118.620,00 €	160.000,00 €	150.000,00 €
REP. SOBRE EDIFICAB. LUCRATIVA	2,89	3,90	3,66
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	3,62	4,88	4,57

SECTOR	GASTOS INDEMNIZACIONES	GASTOS REALOJOS	TOTAL
COSTES SIN IVA	423.700,00 €	100.000,00 €	3.060.699,20 €
REP. SOBRE SUELO BRUTO	10,33	2,44	74,64 €/m ² suelo
REP. SOBRE EDIFICAB. LUCRATIVA	12,92	3,05	93,30 €/m ² s. const.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	1.989,20	469,48	14.369,48 €/viv.

6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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.

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.

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 repercusión de los gastos de urbanización

que figuran en el apartado 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.

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD PARA LAS HACIENDAS LOCALES:

Este apartado constituye un DOCUMENTO COMPLEMENTARIO firmado por técnico competente, en base a los datos facilitados por la PROPIEDAD y el AYUNTAMIENTO DE LEÓN, donde se evalúan los escenarios económicos posibles para constatar la viabilidad económica de la nueva ordenación para la hacienda municipal, incluyendo 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

8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Como ya se ha mencionado en repetidas ocasiones a lo largo de este documento se propone la división del sector en dos unidades de actuación.

UA-01:

Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12643,48
Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12239,84
PORCENTAJE:	30,83%

UA-02:

Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	28.360,94
Superficie de SS.GG incluida en UA	1.205,19
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	27.155,75
PORCENTAJE:	69.17%

Los parámetros urbanísticos: La densidad de edificación, la variedad tipológica, el índice de integración social, la densidad edificatoria, el número máximo de viviendas, así como las diferentes cesiones de espacios libres y equipamientos, y el estándar de plazas de aparcamiento en vía pública, se cumple en cada Unidad de Actuación de manera proporcional.

Densidad de Edificación	UA-01	UA-02	NC19-04
Índice de edificabilidad bruto máximo	0.8	0.8	0.8
Edificabilidad total máxima (m2 C)	10.131,01	22.672,53	32.803,54
Variedad de Uso	UA-01	UA-02	NC19-04
Edificabilidad Uso Residencial (m2. C.)	5.166,82	11.562,99	16.729,81

Porcentaje uso residencial	51.00%	51.00%	51.00%
integración Social	UA-01	UA-02	NC19-04
Índice de Integración Social	52,25%	52,25%	52,25%
Edificabilidad viviendas protegidas (m2. C)	2.699,66	6.041,66	8.741,32

119

Densidad	UA-01	UA-02	NC19-04
Índice máximo de densidad (VIV/Ha)	52	52	52
Número máximo de viviendas	66	147	213

Sistemas Locales de Espacios Libres	1.720,55	3.409,11	5.129,66
--	----------	----------	----------

Sistemas Locales de Equipamientos	1.221,40	2.268,95	3.490,35
--	----------	----------	----------

Plazas de aparcamiento de uso público			
Mínimo:	47	119	166

Determinación del aprovechamiento total	UA-01	UA-02	NC19-04
Residencial para Promoción Libre	2.467,16	5.521,33	7.988,49
Residencial con Protección Pública	2.699,66	6.041,66	8.741,32
Usos complementarios al Residencial	4.964,19	11.109,54	16.073,73
Total:	10.131,01	22.672,53	32.803,54

Determinación del Aprovechamiento Medio	UA-01	UA-02	NC19-04
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios	1.489,04	3.398,03	4.887,07
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación	11.154,44	24.962,91	36.117,35
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación	0,90825	0,90825	0,90825

En los cuadros anteriormente expuestos se justifica la equidistribución de beneficios entre ambas unidades de actuación.

Así como la equidistribución de beneficios en actuaciones integradas se garantiza por aplicación de la normativa vigente (los propietarios tienen derecho en cualquier caso al 90% del A.M. de la totalidad del sector), aunque éste se divida en varias Unidades de Actuación, respecto al reparto de cargas, al ser proporcional a la superficie de cada propietario dentro de cada unidad de actuación, puede existir algún tipo de desequilibrio.

Aunque se procure una cierta proporcionalidad entre las cargas de cada Unidad de actuación, la ley no asegura mecanismos de distribución o compensación, por lo que algún tipo de desequilibrio puede resultar inevitable sea cual fuere la distribución superficial que se proponga para la división en Unidades de Actuación.

La equidistribución de cargas, es un mecanismo que, desde el punto de vista legal, se produce en el seno de cada Unidad de Actuación. No obstante, a los efectos del presente documento, se justificará la concurrencia de proporcionalidad y racionalidad de las cargas atribuibles a cada Unidad de Actuación, en razón de las respectivas superficies y edificabilidad.

Por lo anteriormente expuesto, se desglosan las cargas de cada unidad de actuación en base a los conceptos valorados como gastos en el estudio económico de la totalidad del sector, de las páginas anteriores.

Los gastos de urbanización de cada unidad de actuación se calculan proporcionalmente a la superficie de viales:

UA-01			
SUPERFICIE TOTAL:		12643	
	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOV. DE TIERRA	20.352,00 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	25.440,00 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	25.440,00 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	20.352,00 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	25.440,00 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN Y C.T.	76.320,00 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	50.880,00 €	10%
U08	RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	10.176,00 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	10.176,00 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	127.200,00 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	15.264,00 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	50.880,00 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	10.176,00 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	5.088,00 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	10.176,00 €	2%
U16	OTROS	25.440,00 €	5%
TOTAL E. MATERIAL		508.800,00 €	100%
	13% GASTOS GENERALES	66.144,00 €	
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	30.528,00 €	
	SUMA G.G. Y B.I.	96.672,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO	CONTRATA (SIN IVA)	605.472,00 €	

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 28/02/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

UA-02			
SUPERFICIE TOTAL:		28360	
	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOV. DE TIERRA	43.795,20 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	54.744,00 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	54.744,00 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	43.795,20 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	54.744,00 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN Y C.T.	164.232,00 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	109.488,00 €	10%
U08	RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	21.897,60 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	21.897,60 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	273.720,00 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	32.846,40 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	109.488,00 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	21.897,60 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	10.948,80 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	21.897,60 €	2%
U16	OTROS	54.744,00 €	5%
TOTAL E. MATERIAL		1.094.880,00 €	100%
13% GASTOS GENERALES		142.334,40 €	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		65.692,80 €	
SUMA G.G. Y B.I.		208.027,20 €	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (SIN IVA)		1.302.907,20 €	

Los refuerzos de los servicios urbanos se repercuten únicamente a la UA-01 que es la que se desarrollará en un primer momento, de conformidad con las instrucciones indicadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de León.

La partida dedicada a demoliciones de edificaciones existente se adjudica en función de los metros cuadrados a demoler de cada Unidad de Actuación. Los gastos complementarios se distribuyen también proporcionalmente en cada Unidad de Actuación.

Por el contrario, los gastos de planeamiento y gestión se han dividido a partes iguales ya que, aunque los primeros proyectos y documentos que sirven para la totalidad del sector se han redactado por los propietarios de la UA-01, el resto de la documentación se llevará a cabo por los propietarios de cada Unidad de Actuación y quedarán compensados, al ser la UA-02 mayor que la UA-01.

Respecto a las indemnizaciones por edificios existentes, en buen estado, posibles rentas, y realojos, todos ellos se encuentran dentro del ámbito de la UA-02. En base a lo expuesto anteriormente, los gastos repercutibles a cada Unidad de

FECHA DE FIRMA: 28/02/2022 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
 NOMBRE: Ayuntamiento de León



Actuación son los siguientes:



UA01	
URBANIZACIÓN	605.472,00 €
REFUERZOS	200.000,00 €
DEMOLICIONES	18.000,00 €
G. COMPLEMENTARIOS	49.424,00 €
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	75.000,00 €
INDEMNIZACIONES	- €
REALOJOS	- €
TOTAL:	947.896,00 €

UA02	
URBANIZACIÓN	1.302.907,20 €
REFUERZOS	- €
DEMOLICIONES	100.620,00 €
G. COMPLEMENTARIOS	110.576,00 €
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	75.000,00 €
INDEMNIZACIONES	423.700,00 €
REALOJOS	100.000,00 €
TOTAL:	2.112.803,20 €

Aunque las edificaciones existentes se encuentran mayoritariamente en la UA-02, y en ella aparecen todos los gastos de indemnizaciones y realojos se compensa con el refuerzo de los servicios urbanos existentes los llevará a cabo la UA-01 que se desarrollará en primer lugar. La proporción de viales es mayor en la UA-01 que en la UA-02.

De esta manera las cargas de urbanización también son proporcionadas a las superficies de cada Unidad de Actuación. La UA-01 con un porcentaje del 30,83% del sector asume el 30,97% de los gastos y la UA-02 con un porcentaje del 69,17% del sector, asume el 69,03% de los gastos.

UA-01:	
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48
PORCENTAJE:	30,83%
UA-02:	
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	28.360,94
PORCENTAJE:	69.17%

	SUMA GASTOS	%
UA01	947.896,00 €	30,97%
UA02	2.112.803,20 €	69,03%
TOTAL	3.060.699,20 €	

Si la repercusión se establece por vivienda resultante, sobre suelo bruto, o sobre



edificabilidad resultante, también la equidistribución de cargas entre las dos unidades de actuación resulta básicamente equilibrada.

UA-01	TOTAL
COSTES SIN IVA	947.896,00 €
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	74.97 €/m ² suelo
REPERCUSIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD	93.56 €/m ² superficie const.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	14.362,06 €/Viv.
UA-02	TOTAL
COSTES SIN IVA	2.112.803,20 €
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	74,40 €/m ² suelo
REPERCUSIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD	93,19 €/m ² superficie const.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	14.372,81 €/Viv.
SECTOR	TOTAL
COSTES SIN IVA	3.060.699,20 €
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	74,64 €/m ² suelo
REPERCUSIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	93,30 €/m ² superficie const.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	14.369,48 €/Viv.

Se desglosan las repercusiones por concepto de cada unidad de actuación en los cuadros siguientes.

UA-01	REFERENCIA	URBANIZACIÓN	REFUERZOS	DEMOLICIONES
COSTES SIN IVA		605.472,00 €	200.000,00 €	18.000,00 €
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	12.643,48M ²	47,89 €/M ²	15,82 €/M ²	1,42 €/M ²
REP. SOBRE EDIFICABILIDAD	10.131,01 M ² c	59,76 €/m ² c.	19,74 €/m ² c.	1,78 €/m ² c.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	66 VIV	9.173,82 €/viv	3.030,30 €/viv	272,73 €/viv

UA-01	G. COMPLEM.	PLAN. Y GEST.	INDEMNIZ.	REALOJOS	TOTAL
COSTES SIN IVA	49.424,00 €	75.000,00 €	-	-	947.896,00 €
REP. SUELO BRUTO	3,91 €/M ²	5,93 €/M ²	-	-	74.97 €/M ²
REP. SOBRE EDIFICAB.	4,88 €/m ² c.	7,40 €/m ² c.	-	-	93,56 €/m ² c.
REPERCUSIÓN POR VIV.	748,85 €/viv	1.136,36 €/viv	-	-	14.362,06 €/viv

UA-02	REFERENCIA	URBANIZACIÓN	REFUERZOS	DEMOLICIONES
COSTES SIN IVA		1.302.907,20 €	-	100.620,00 €
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	28.360,94 M ²	45.94 €/M ²	-	3,55 €/M ²
REP. SOBRE EDIFICABILIDAD	22.672,53 M ² c	57,47 €/m ² c.	-	4,44 €/m ² c.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	147 VIV	8.863,31 €/viv	-	684,49 €/viv

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/02/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7



UA-02	G. COMPLEM.	PLAN. Y GES.	INDEMNIZ.	REALOJOS	TOTAL
COSTES SIN IVA	110.576,00 €	75.000,00 €	423.700,00 €	100.000,00 €	2.112.803,20 €
REP. SUELO BRUTO	3,90 €/M ²	2,64 €/M ²	14,94 €/M ²	3,53 €/M ²	74,50€/M ²
REP. EDIFICABILIDAD	4,88 €/m ² c.	3,31 €/m ² c.	18,69 €/m ² c.	4,41 €/m ² c.	93,19 €/m ² c.
REP. POR VIVIENDA	752,22 €/viv	510,20 €/viv	2.882,31 €/viv	680,27 €/viv	14.372,81 €/viv

Se insiste, de forma reiterada, que será el Proyecto de Actuación el que determinará pormenorizadamente el grado de cargas de cada Unidad de Actuación, aunque en esta primera aproximación se puede observar el equilibrio.

CUADRO RESUMEN REPERCUSIONES EN CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

PARÁMETROS DE REFERENCIA	UA-01	UA-02	SECTOR
REPERCUSIÓN SOBRE SUELO BRUTO	74.97 €/M ²	74,50€/M ²	74,64€/M ²
REP. SOBRE EDIFICABILIDAD	93,56 €/m ² c.	93,19 €/m ² c.	93,30 €/m ² c.
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	14.362,06 €/viv	14.372,81 €/viv	14.369,48 €/viv

9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS:

El art. 101 del RUCyL establece que en la ordenación detallada deberán determinarse los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, de conformidad con el art. 99, que a su vez remite al 49. De conformidad con dichos preceptos, se establece un plazo de 10 (diez) años para el cumplimiento de deberes, a contar de la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

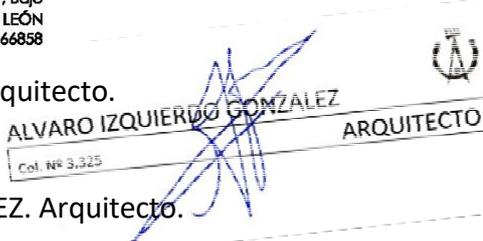
En cualquier caso, y no obstante este plazo genérico, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, en plazo inferior En el apartado de este documento, "Programación de la ejecución", se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas, sin que ello se señale a título vinculante, sino meramente indicativo.

Se comenzará la actuación por la UA-01.

León, ENERO DE 2022



Fdo.: ESTHER LLORENTE LÓPEZ. Arquitecto.



Fdo: ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ. Arquitecto.

ANEXO 01: FICHA INDIVIDUALIZADA SECTOR NC19-04 (PGOU LEÓN) Y CUADROS GENERALES

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
26/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-04
SUPERFICIE ESTIMADA (Hb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)		HOJAS 1-2.600 EN QUE SE LOCALIZA 1-14, 1-15, J-14, J-15	
41.004,42			

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar un frente a la Avda de Antébodios de forma que no se produzcan accesos directos a este sitio que han de ser función del viario impuesto y que dispone de vía de servicio. Garantizar la comunicación viaria de la Avda de Antébodios con los nuevos desarrollos del fragmento 14 a través de un viario que pasa por debajo de la Avda de Portugal. Se destinará la manzana norte a su uso ocasional siendo el planeamiento de desarrollo el que especifique la modalidad de dotación que se necesita.
URBANIZACIÓN	Se completarán las unidades morfológicas y se realizarán sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar, hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
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 15% de la edificabilidad licitativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la existencia en el Oeste desde el viario impuesto de la existencia de un acceso a los servicios ferroviarios de forma que se permita el tránsito de camiones y tener una salida adecuada del sector. No se permite salida directa a la Avda de Antébodios, sino que esta se producirá a través del viario de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. El par viario que conforma el eje complementario no dispondrá de aparcamientos en ninguno de sus miligramos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinará a equipamiento de uso público la parcela situada al Norte del sector en la rotonda del cruce entre la Avda de Portugal y Avda de Antébodios.
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 LICITATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	INDICE	DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
	m ² constructivos por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector	ABSOLUTO (°)	TOTAL ESTIMADAS (°)
0,80	32.003,54	52	213

La densidad de un sector podrá obtenerse de varias maneras: (1) 5% y el 10% son valores por los que la edificación asignada al sector y a edificaciones existentes en el sector, en función de la categoría de suelo y de la zona de protección de los límites de las parcelas sometidas a estudio, se autoriza a un porcentaje entre el 10% y el 20% de la edificabilidad destinada a usos residenciales. Se aplicará, en su caso, el 10% establecido en el art. 98.3. 6.º del P. G. U. L. en cuanto a la densidad máxima de uso. (Ver 40 anexo).

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VARIA (m ² s)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	SERVICIOS URBANOS (m ² s)
1.008,83	0	0	0
TOTALS (m ² s)			1.008,83

OBSERVACIONES:



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDD0C229E52CC9F0055A41A7

Documento firmado digitalmente

lanidco.es

Santander

PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	UA-01		UA-02		SECTOR NC 19-04	
	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48	12643,48	28.360,94	28.360,94	41.004,42	41.004,42
Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64	403,64	1205,19	1.205,19	1608,83	1608,83
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12.239,84	12239,84	27.155,75	27.155,75	39.395,59	39.395,59
PORCENTAJE DEL SECTOR		30,83%		69,17%		
SUPERFICIE DOTACIONALES ADSCRITOS		1.489,04		3.398,03		4.887,07
SUPERFICIE DE DERECHO		11.154,44		24.962,91		36.117,35
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,90825		0,90825		0,90825
EDIFICABILIDAD		10.131,01		22.672,53		32.803,54
Uso Global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Densidad de Edificación						
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,80	0,80	0,8	0,80	0,8	0,800
Edificabilidad total máxima	10.131,01	10.131,01	22.672,53	22.672,53	32.803,54	32.803,54
Variedad de Uso						
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	8.611,36	5.166,82	19.271,65	11.562,99	27.883,01	16.729,81
Porcentaje uso residencial máximo	85%	51,00%	85%	51,00%	85%	51,00%
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	1.519,65	4.964,19	3.400,88	11.109,54	4.920,53	16.073,73
Porcentaje usos compatibles mínimo	15%	49,00%	15%	49,00%	15%	49,00%
Variedad Tipológica						
Edificabilidad tipología residencial (100%)		5.166,82		11.562,99		16.729,81
edificabilidad tipología residencial predominante (MC)		5.166,82		11.562,99		16.729,81
índice de variedad tipológica		49,00%		49,00%		49,00%
edificabilidad usos terciarios		4.964,19		11.109,54		16.073,73
Integración Social						
Índice de Integración Social	50%	52,25%	50%	52,25%	50%	52,25%
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas (50% s/edif. Residencial)	2583,41	2.699,66	5.781,50	6.041,66	8.364,91	8.741,32
edificabilidad viviendas libres		2.467,16		5.521,33		7.988,49
Densidad máxima de Población						
Índice máximo de densidad	52	44	52	52	52	52
Índice mínimo de densidad	30	44	30	52	30	52
Número máximo de viviendas	66	66	147	147	213	213
Número mínimo de viviendas	38	66	85	147	123	213
Sistemas Generales						
Red Viaria	403,64	403,64	1205,19	1205,19	1608,83	1608,83
Espacios Libres		0		0		0
Equipamientos		0		0		0
Servicios Urbanos		0		0		0
Totales	403,64	403,64	1205,19	1205,19	1608,83	1608,83
Sistemas Locales de Espacios Libres						
Mínimo: 15m2/100 m2c	1.519,65	1.720,55	3.400,88	3.409,11	4.920,53	5.129,66
Sistemas Locales de Equipamientos						
Mínimo: 10m2/100m2c	1.013,10	1.221,40	2.267,25	2.268,95	3.280,35	3.490,35
Plazas de aparcamiento de uso público						
Mínimo: 1/200m2c	51	51	113	115	164	166
Coefficientes de ponderación entre usos y tipologías						
Vivienda Plurifamiliar Libre		1		1		1
Vivienda Plurifamiliar Protegida		1		1		1
Usos compatibles o terciario		1		1		1
Determinación del aprovechamiento total	Edificabilidad	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento
Residencial para Promoción Libre	2.467,16	2.467,16	5.521,33	5.521,33	7.988,49	7.988,49
Residencial con Protección Pública	2.699,66	2.699,66	6.041,66	6.041,66	8.741,32	8.741,32
Usos complementarios al Residencial	4.964,19	4.964,19	11.109,54	11.109,54	16.073,73	16.073,73
TOTAL		10.131,01		22.672,53		32.803,54
Determinación del Aprovechamiento Medio						
Aprovechamiento total						
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios		1.489,04		3.398,03		4.887,07
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación		11.154,44		24.962,91		36.117,35
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación		0,90825		0,90825		0,90825
Derecho de aprovechamiento						
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable	90%	9.117,91	90%	20.405,28	90%	29.523,18

NOMBRE: Agnasia Rodríguez León
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 FECHA DE FIRMA: 28/02/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5BF77A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C229E52CC9F0055A41A7



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente

ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUPERFICIE		M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. USO TERCARIO	M2 CONSTR. TOTAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			APROVECH. PONDERADO
										RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCARIO	
UA-01													
RE-01	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.489,80		2.467,16	2.699,66		5.166,82	66	1,00	1,00		5.166,82
TE-01	TE	terciario	2.758,07				4.964,19	4.964,19				1,00	4.964,19
EQ-01	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	1.221,40										
EL-01	DEL	Sist. Local Espacios Libres	757,40										
EL-02	DEL	Sist. Local Espacios Libres	963,15										
SU-01	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	99,60										
VP-01	VI	Viario Público	2.285,02										
VP-02	VI	Viario Público	1.665,40										
SG-01	SG-RV	Sist. General Red Viaria	403,64										
TOTAL			12.643,48		2.467,16	2.699,66	4.964,19	10.131,01	66				10.131,01

ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUPERFICIE		M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. USO TERCARIO	M2 CONSTR. TOTAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			APROVECH. PONDERADO
										RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCARIO	
UA-02													
RE-02	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	211,44		245,59			245,59	3	1,00			245,59
RE-03	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	3.205,53			6.041,66		6.041,66	74	1,00			6.041,66
RE-04	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	1.890,31		2.195,59			2.195,59	30		1,00		2.195,59
RE-05	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.395,99		2.782,93			2.782,93	37	1,00			2.782,93
RE-06	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	255,90		297,23			297,23	3	1,00			297,23
TE-02	TE	terciario	3.404,04				7.488,89	7.488,89				1,00	7.488,89
TE-03	TE	terciario	1.136,64				2.273,28	2.273,28				1,00	2.273,28
TE-04	TE	terciario	760,65				1.347,37	1.347,37				1,00	1.347,37
EQ-02	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	890,30										
EQ-03	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	786,48										
EQ-04	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	592,17										
EL-03	DEL	Sist. Local Espacios Libres	762,81										
EL-04	DEL	Sist. Local Espacios Libres	655,82										
EL-05	DEL	Sist. Local Espacios Libres	1.990,48										
SU-02	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	57,50										
VP-03	VI	Viario Público	541,25										
VP-04	VI	Viario Público	1.053,09										
VP-05	VI	Viario Público	598,50										
VP-06	VI	Viario Público	484,55										
VP-07	VI	Viario Público	2.159,20										
VP-08	VI	Viario Público	1.427,85										
VP-09	VI	Viario Público	1.895,25										
SG-02	SG-RV	Sist. General Red Viaria	157,40										
SG-03	SG-RV	Sist. General Red Viaria	324,12										
SG-04	SG-RV	Sist. General Red Viaria	723,67										
TOTAL			28.360,94		5.521,33	6.041,66	11.109,54	22.672,53	147				22.672,53
TOTAL SECTOR			41.004,42		7.988,49	8.741,32	16.073,73	32.803,54	213				32.803,54



ANEXO 02 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

NUMEROSE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
25/03/2022
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En el presente Estudio de Detalle se observan las condiciones en materia de accesibilidad en el espacio público que se desprenden de la vigente normativa estatal y autonómica, en concreto, de las siguientes disposiciones legales:

- “Orden VIV/561/2010, 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”.

Si bien será al Proyecto de Urbanización a quién compete desarrollar en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia, se señalan a continuación los aspectos principales que han sido tenidos en cuenta en el presente Estudio de Detalle -fundamentalmente dimensionales-, en aplicación de la primera de las Normas citadas.

ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Art. 2. “Ámbito de aplicación”. Los espacios públicos definidos en el presente Estudio de Detalle entran dentro de campo de aplicación de la Norma.

Arts. 3 y 4. “Los espacios públicos urbanizados” y “Las áreas de uso peatonal”. El presente Estudio de Detalle comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, áreas de uso peatonal, cumpliéndose las condiciones establecidas en estos artículos. En concreto, en estas últimas áreas:

- a) No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

Art. 5. “Condiciones generales del itinerario peatonal accesible”. Las aceras proyectadas constituyen itinerarios peatonales accesibles, cumpliéndose las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

- a) Discurren de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.

- b) En todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento
- c) En todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- d) No presentan escalones ni resaltes.
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- f) Su pavimentación reunirá las características definidas en al artículo 11 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- g) La pendiente transversal máxima será del 2% (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- i) En todo su desarrollo dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- j) Dispondrán de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Se adoptan soluciones que separan itinerarios vehiculares y peatonales. Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles con el itinerario vehicular.

Art. 6. "Condiciones generales de las áreas de estancia". No se proyectan áreas de estancia.

Art. 7. "Parques y jardines". El diseño en detalle de los parques y jardines corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Art. 8. "Sectores de juegos". El diseño en detalle de los sectores de juegos corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Art. 9. "Playas urbanas". No se proyectan playas urbanas.

Art. 10. "Condiciones generales de los elementos de urbanización". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Art. 11. "Pavimentos". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Art. 12. "Rejillas, alcorques y tapas de instalación". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Art. 13. "Vados vehiculares". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Art. 14. "Rampas". Si bien no se proyectan rampas en el espacio público dentro del sector, nos remitimos a las observaciones realizadas respecto del art. 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria.

Art. 15. "Escaleras". No se prevén.

Art. 16. "Ascensores". No se proyectan ascensores en el espacio público.

Art. 17. "Tapices rodantes y escaleras mecánicas". No se proyectan estos elementos en el espacio público.

Art. 18. "Vegetación". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo (no se proyectan elementos vegetales en las aceras).

Art. 19. "Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal". Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no invaden el ámbito del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, debiéndose observar el resto de las condiciones del artículo en el Proyecto de Urbanización.

Art. 20. "Vados peatonales". El diseño planteado en el presente Estudio de Detalle permite resolver dimensionalmente los vados peatonales previstos de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo. Así, se plantean soluciones formados por tres planos inclinados, principal y dos laterales, en la misma pendiente, y cuando esta solución no resulta posible, mediante dos planos inclinados en el sentido de la marcha, ocupando todo el ancho de acera. Se permitirán anchuras mínimas del plano inclinado del vado a cota de rasante de 1,80 m., pendientes máximas del 10% y 8% para tramos de hasta 2,00 ó 2,50 m. respectivamente, y pendiente transversal máxima del 2%. Estas condiciones, así como el resto de las señaladas en el artículo, deberán ser desarrollados en detalle en el Proyecto de Urbanización.

Art. 21. "Pasos de peatones". Los pasos de peatones previstos en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones señaladas en el artículo, que deberán tener adecuado desarrollo en el proyecto de Urbanización.

Art. 22. "Isletas". No se prevén isletas.

Art. 23. "Semáforos". No se prevén semáforos, si bien deberá estarse a lo que se determine en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto al resto de determinaciones establecidas en la Orden, nos remitimos al Proyecto de Urbanización que se elabore, pues el Estudio de Detalle, por su carácter, no llega a establecer el grado de definición técnica que corresponde a al proyecto de urbanización. Señalaremos, no obstante, algunas cuestiones respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Se proyectan cinco plazas de aparcamiento en la vía pública para personas con movilidad reducida (a razón de una cada cuarenta plazas o

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

fracción de las dispuestas en la vía pública). Sus dimensiones son de 4,50 m x 2,50 m, con una zona de aproximación y transferencia de 2,50 m x 1,50 m.

En la zona destinada a equipamientos públicos deberán disponerse también plazas adaptadas en la misma proporción señalada sobre el número total previsto.

Se señalan a continuación, los aspectos principales que, sobre este tipo de plazas de estacionamiento, se regulan en la Norma.

Art. 35. “Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida”.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

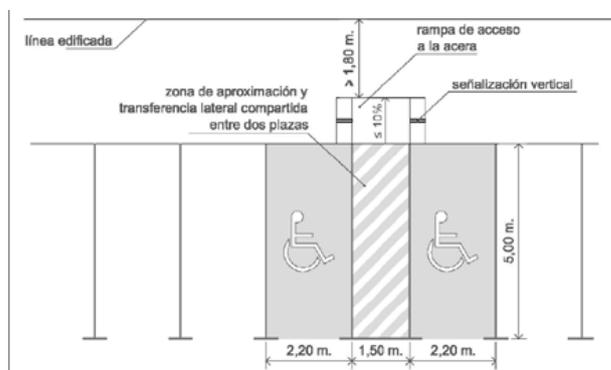


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

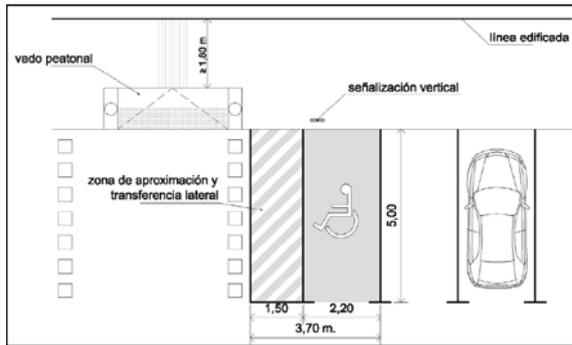


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

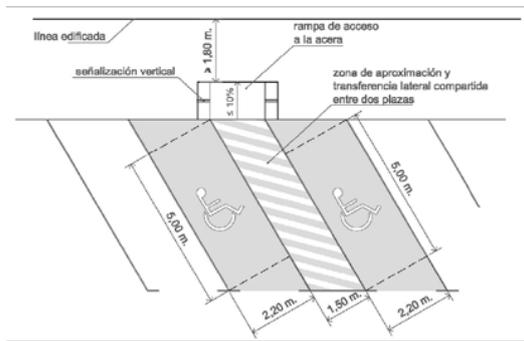


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud \times 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

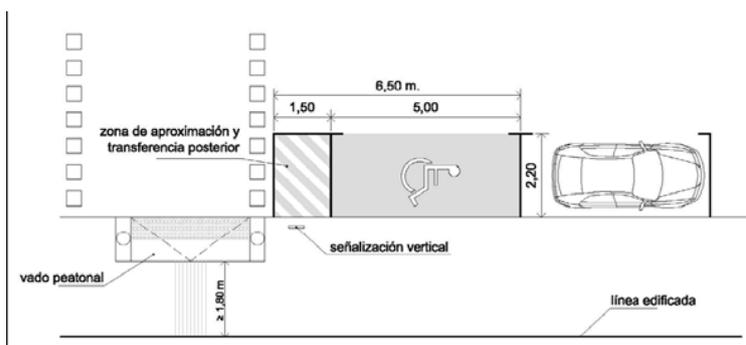


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Art. 36. "Paradas y marquesinas de espera del transporte público".

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

En principio no se prevén paradas ni marquesinas.

LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Se hace una somera mención a la legislación autonómica sobre la materia, resaltando que la citada Orden VIV establece en general exigencias más rigurosas en materia de accesibilidad, por lo que el cumplimiento de ésta garantiza prácticamente el de aquella.

El objeto de la Ley 3/1998 de Castilla y León, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, es el de garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, evitando que existan barreras que impidan o limiten la autonomía personal. Dentro de los tipos de éstas, en función de lo que se estructura esta Ley, trataremos en concreto las barreras urbanísticas, es decir, las existentes las vías públicas y espacios libres de uso público.

Art. 14. "Itinerarios peatonales".

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos.

Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.
2. Los pavimentos, registros, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.
3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.

4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de los puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

Art. 15. "Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida".

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

2. Los Ayuntamientos de la Comunidad fomentarán la reserva de plazas de aparcamiento junto a sus centros de trabajo, así como en las cercanías a centros públicos o privados de uso público.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de los puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a dicha legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

ANEXO 03: PROTECCIÓN CIVIL

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7



PROTECCIÓN CIVIL

LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

De acuerdo con reciente modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en el supuesto de existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Si se acreditara la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos, en base a lo establecido en el art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de abril, de “Protección Ciudadana de Castilla y León”.

La vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio (páginas II-25 al II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural), de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo- climáticos y riesgos de avenidas, lo cual hubo de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento del mismo. En este sector en concreto, no se delimitó ninguno.

La Ley 2/2019, de 14 de febrero (que modifica la Ley 4/2007, de 28 de abril), de “Protección Ciudadana de Castilla y León” establece las competencias autonómicas en materia de protección civil, “incluyendo en todo caso la regulación, planificación y ejecución de las medidas relativas a las emergencias y seguridad civil”. De este modo se establecen los mecanismos y los medios con los que cuenta la Comunidad Autónoma en materia de prevención y actuación contra riesgos naturales y tecnológicos.

Dentro de los riesgos naturales, diferenciamos entre los riesgos meteorológicos (temperatura, lluvia, vientos...), los riesgos geológicos (terremotos, hundimientos, arcillas expansivas...), los incendios forestales y las inundaciones y los riesgos geológicos.

- **Riesgos meteorológicos:** según el Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León, en el municipio de León existe una peligrosidad potencial “Alta” por heladas (>80 días anuales). Este riesgo estaría ligado a las bajas temperaturas mínimas durante los meses invernales, y su intensidad dependería de cuán extremo fuese el frío durante esos meses. Ningún otro fenómeno meteorológico supondría un riesgo en el municipio.

- **Riesgos geológicos:** el único riesgo geológico determinado en el término municipal se relaciona con el deslizamiento de laderas. En el área de estudio y sus inmediaciones existe un riesgo “Medio” de deslizamiento de laderas.

- **Incendios forestales:** según el Geoportal de Protección de Civil de Castilla y León, el municipio de León queda excluido de las Zonas de Alto Riesgo por Incendios (ZARI) y se clasifica su riesgo local de incendio como “Bajo”. A 1 km de la zona de estudio y ya en el término municipal de San Andrés del Rabanedo (con el que León limita al este) sí que se destaca un riesgo “Moderado” de incendio y se incluye en las ZARI.

- **Inundaciones:** es el factor de riesgo más importante en el municipio de León por la presencia del río Bernesga, así como del Torío. Por ello, el municipio se considera con Riesgo Poblacional de Inundaciones “Medio”, siendo el casco urbano de León considerado de peligrosidad por inundación “muy alto”. No obstante, tras el análisis de las zonas inundables con periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años se puede concluir que la zona objeto de la planificación no se encuentra dentro de las áreas inundables del municipio cartografiadas en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, se toman en cuenta los riesgos nucleares o radiológicos, los causados por el transporte de mercancías peligrosas y los que se derivan de la existencia de establecimientos industriales o almacenamiento de sustancias peligrosas.

- **Riesgos nucleares:** en el municipio de León no se localiza ninguna central nuclear, ni existen instalaciones con riesgo nuclear, puesto que la más cercana se localiza a unos 200 km. No obstante, según el Geoportal de Protección de Civil de Castilla y León, se constatan en el municipio 7 instalaciones radioactivas o de riesgo radiológico.

- **Transporte de mercancías peligrosas:** existe un índice de riesgo “Alto” por transporte de mercancías peligrosas en ferrocarril en dos tramos viarios que afectan al municipio de León, el tramo “Palencia-León” y el tramo “León-Galicia”; este primer tramo ejerce como límite oeste de la parcela objeto de estudio. Por otro lado, existe un índice de riesgo “Medio” para el transporte en carretera en la AP-71, aunque sólo afecta al municipio en su límite sur, muy

FECHA DE FIRMA: 28/03/2022
HASH DEL CERTIFICADO: FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

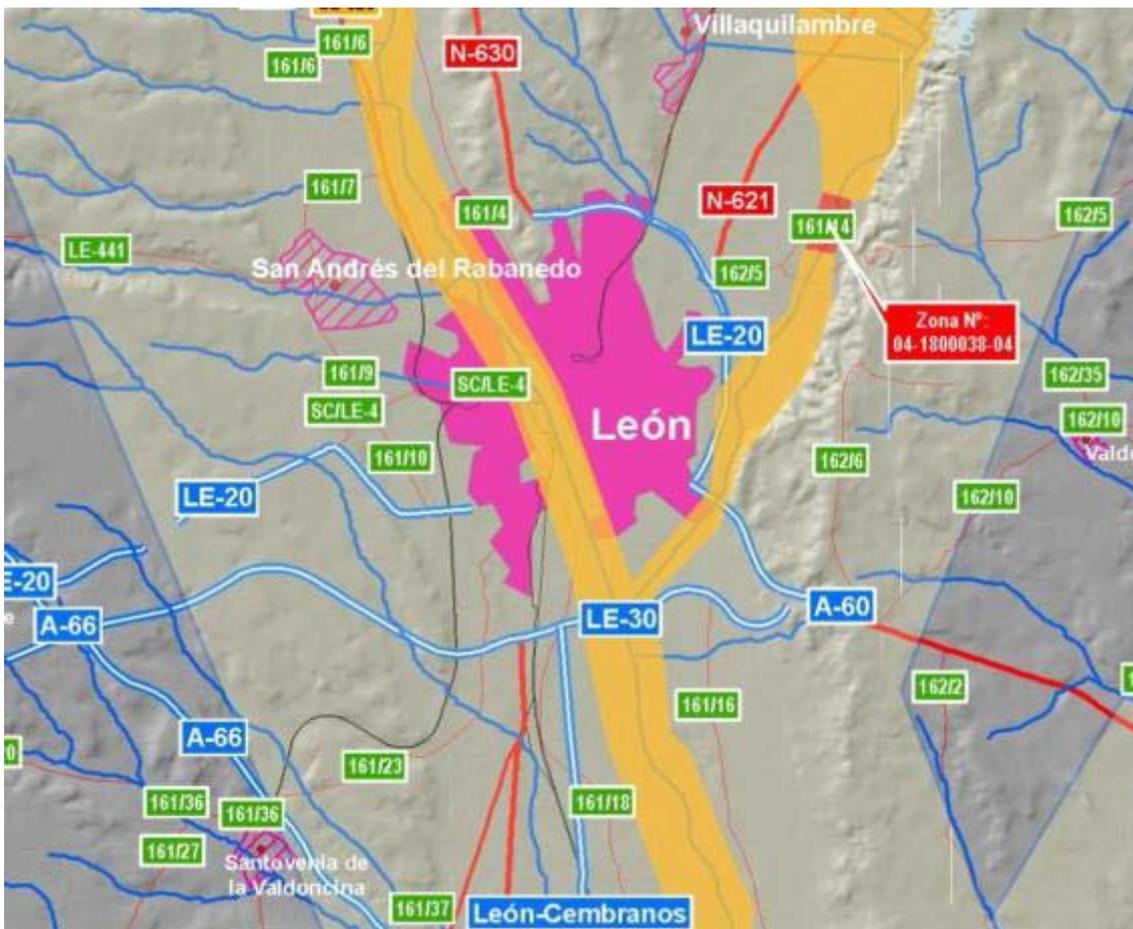
NOMBRE: Ayuntamiento de León

alejado de la zona de estudio.

•Riesgos industriales o de infraestructuras: el único establecimiento afectado por la Normativa SEVESO (R. D. 840/2015) en el término municipal es “Antibióticos de León, S.L.U.” que se dedica a la síntesis de medicamentos derivados de la penicilina por fermentaciones o síntesis enzimáticas y químicas. Esta industria se encuentra, básicamente colindando con la zona sur del Sector.

Otras infraestructuras que pudieran generar riesgos son los gasoductos del municipio o las líneas eléctricas -la parcela de estudio no es atravesada por líneas eléctricas de Alta Tensión. Sí hay una antena de telefonía móvil que se sitúa en el Sector (ver Foto 5 en el Anexo I). No existen oleoductos que atraviesen el municipio de León y los más cercanos se localizan en Vega de Infanzones, término municipal con el que León limita al sur.

Se adjunta, a título informativo, imagen del citado documento INUNCyL, donde se aprecia, de forma genérica para el término municipal, la incidencia del riesgo señalado.



Se adjunta como DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Informe específico en el que se detalla el análisis pormenorizado de riesgos naturales y tecnológicos para el Estudio de Detalle Sector NC 19-04 del PGOU de León.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE: Ayuntamiento de León

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: FOTOGRAFÍAS

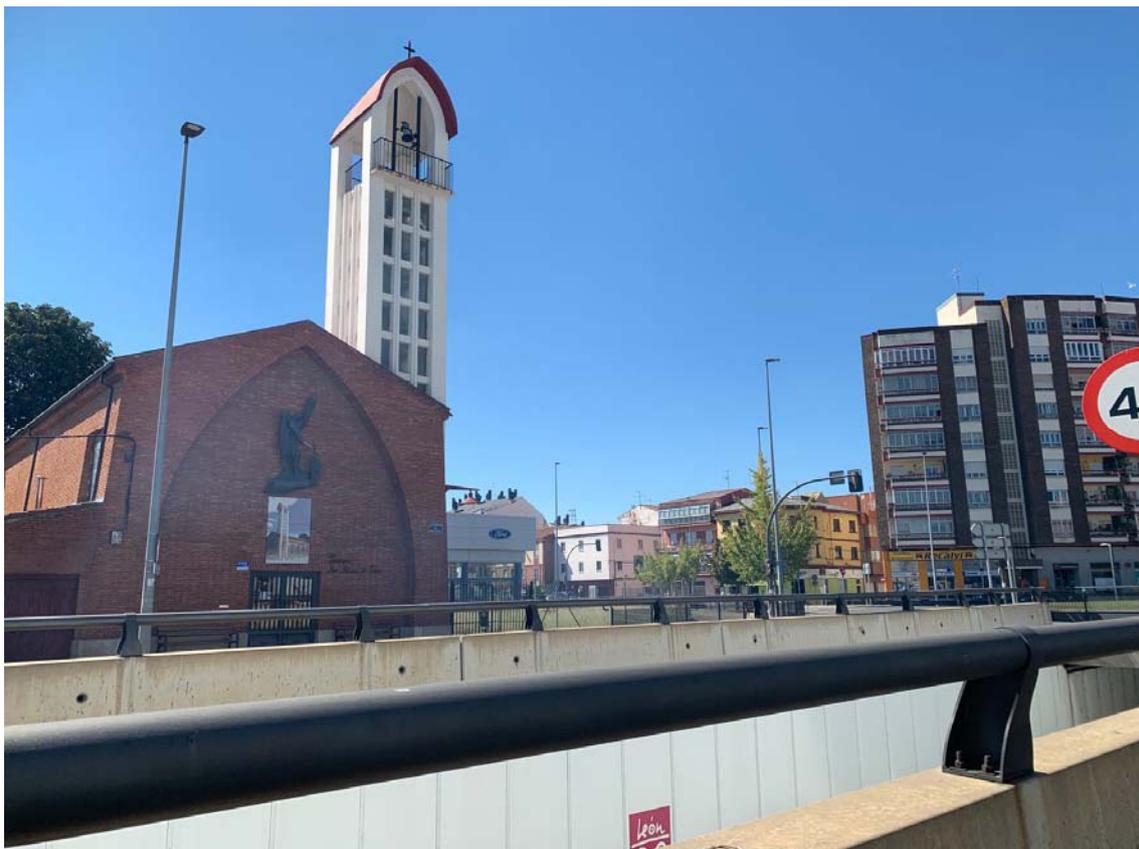
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
lanidco.es

Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
FE130BF5E5B77A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NUMEROS DE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NUMEROS DE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
lanidco.es

Documento firmado digitalmente

Santander



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BFE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMERO DE:
Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
lanidco.es

Documento firmado digitalmente

 Santander



146



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
FE130BF5EBF7A2305D95ABCA875D4FECC91DDCCF9
28/03/2022

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NO COMUERE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
26/03/2022 FE130BF5BF7A2305D95ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NOMBRE:
Agencia de Urbanización

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
26/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NO DOMINIO:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
lanidco.es

Documento firmado digitalmente
Santander



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

NO COMUERE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7
lanidco.es

Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
28/03/2022 FE130BF5EBF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NUMEROS DE:
Agencia de Urbanismo de León

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- PI-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PI-02 PLANEAMIENTO VIGENTE
- PI-03 TOPOGRÁFICO (USOS DEL SUELO)
- PI-04 REDES EXISTENTES
- PI-05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PI-06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Cuadro titulares.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

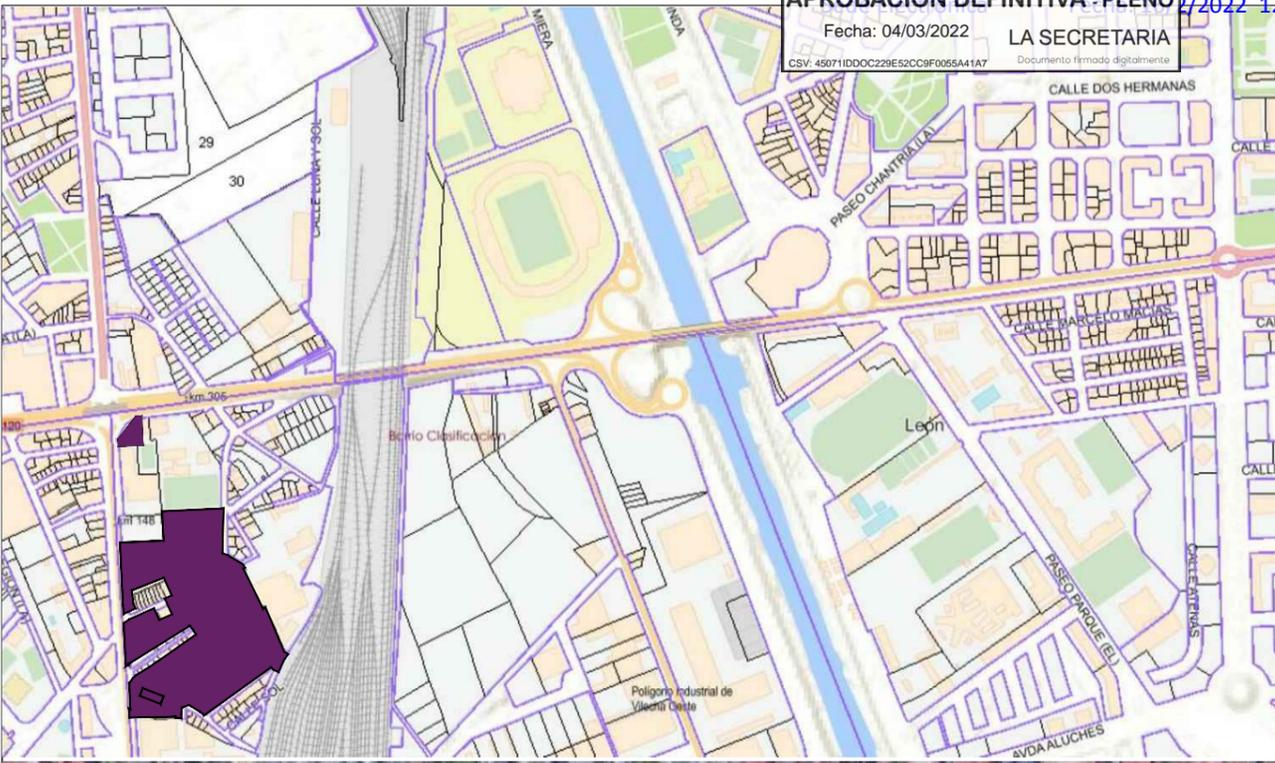
- PO-01 UNIDADES DE ACTUACIÓN
- PO-02 ORDENACIÓN. Calificación del suelo.
- PO-03 ORDENACIÓN. Calificación del suelo. UA-01
- PO-04 ORDENACIÓN. Calificación del suelo. UA-02
- PO-05. ORDENACIÓN. Zonificación y ordenanzas.
- PO-06. ORDENACIÓN. Volumetrías y cotas.
- PO-07. ORDENACIÓN. Cuadro general 1
- PO-08. ORDENACIÓN. Cuadro general 2

PLANOS RED VIARIA

- PV-01 VIARIO. Red viaria. Replanteo.
- PV-02 VIARIO. Red viaria. Tráfico-Movilidad.
- PV-03 VIARIO. Perfiles transversales.
- PV-04 VIARIO. Perfiles longitudinales.

PLANOS ESQUEMAS SERVICIOS URBANOS

- SU-01 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Saneamiento.
- SU-02 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Abastecimiento y riego.
- SU-03 ESQUEMA SERV. URBANOS. Electricidad y alumbrado.
- SU-04 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Telecomunicaciones.
- SU-05 ESQUEMA SERVICIOS URBANOS. Gas natural.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC091DDCCF9
 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

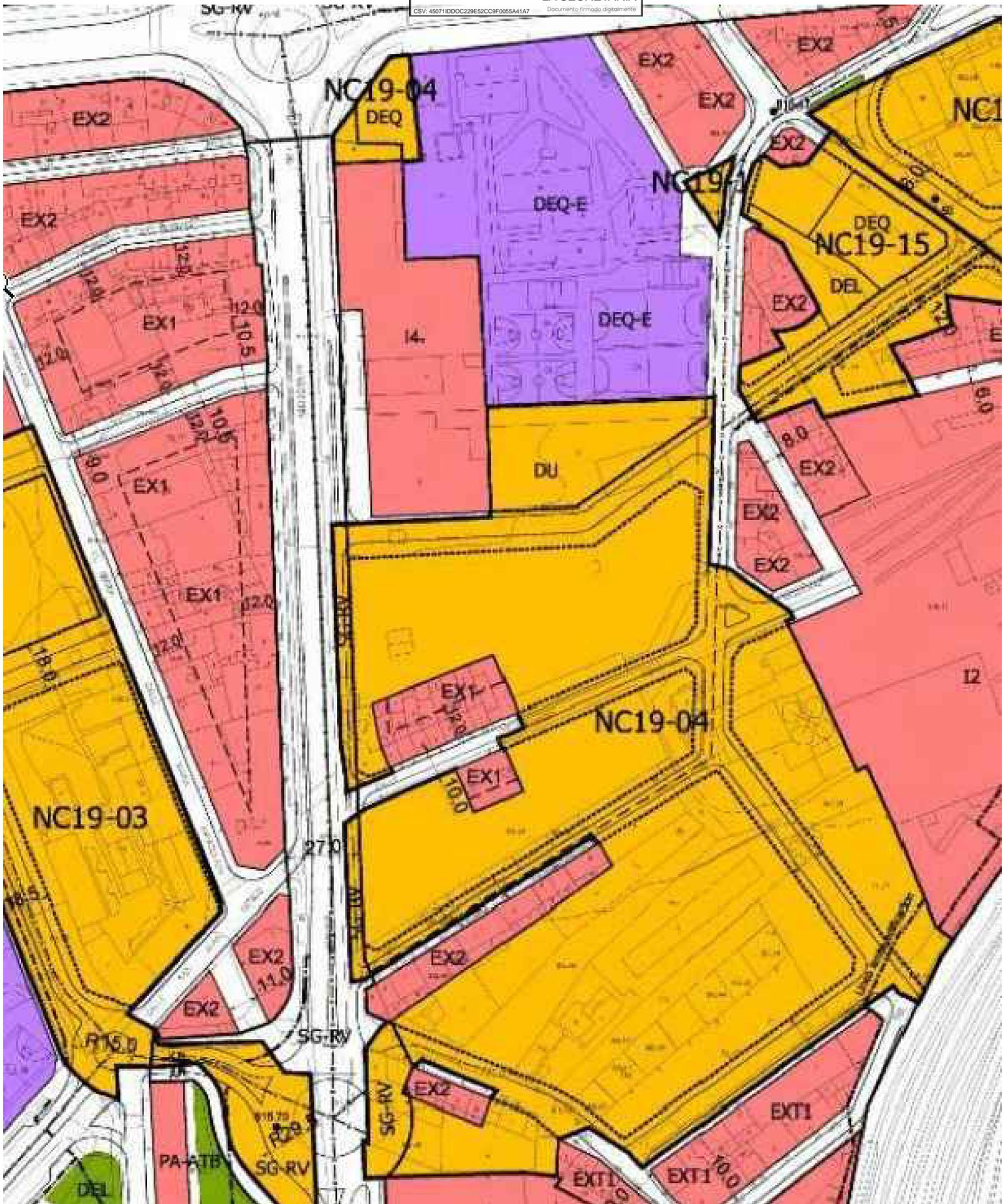
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZAMUDIO GONZÁLEZ
Nº PLANO PO-01	PLANO INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
 ESCALA 1/10.000	

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
- Dotaciones de equipamientos (SUC)
- Dotaciones de Servicios Urbanos (SUC)
- Dotaciones de Espacios Libres (SUC)
- Sistema General de Espacios Libres (SUC)
- Sistema Local de Espacios Libres (SUC)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
- SUELO URBANIZABLE (ULD)
- SUELO RUSTICO (SR)

TIPOS SUELO RÚSTICO (SR...)

- RC Rústico Común
- REU Rústico de Entorno Urbano
- RPN Rústico de Protección Natural
- RPE Rústico de Protección Especial
- RPAP Rústico de Protección Agropecuaria
- RAT Rústico de Asentamiento Tradicional
- RPI Rústico de Protección Infraestructuras
- RPC Rústico de Protección Cultural

DOTACIONES URBANAS

- SISTEMAS GENERALES (SG...)**
- (SG-RV) Sistema General Red Vial
 - (SG-EL) Sistema General Espacios Libres
 - (SG-EQ) Sistema General Equipamientos
 - (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos
- SISTEMAS LOCALES (D...)**
- (DEL) Sistema Local Espacios Libres
 - (DEQ) Sistema Local Equipamientos
 - (DSU) Sistema Local Servicios Urbanos
 - (DU) Dotación Urbanística sin especificar

SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS

- SA Sanitario - Asistencial
 - E Educativo
 - D Deportivo
 - AP Público - Administrativo
 - SC Socio - Cultural
 - C Comercial
 - R Religioso
 - RC Residencial - Colectivo
- PATRIMONIO CULTURAL**
- Camino de Santiago
 - Conjuntos Declarados (BIC)
 - Áreas de Cautela Arqueológicas
 - Bienes y Elementos Protegidos

ORDENANZAS

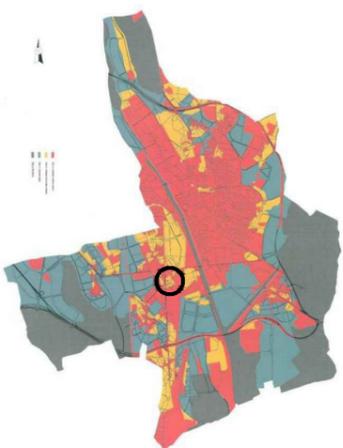
- RESIDENCIAL**
- EN-II Enchufe
 - EX-III Extensión
 - EX-IV Extensiva
 - AB Abierta
 - NT Núcleo Tradicional
 - VE Voluntariedad Especial
 - CT-II Conservación Tipológica
 - PA-III Planeario Desarrollo Asumido
 - PA-IV Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- I-II Industria y Almacenes

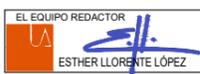
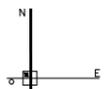
LÍNEAS

- X Límite del Término Municipal
 - Límite de Actuaciones Aisladas
 - Límite de Sectores
 - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
 - Vialidad Obligatoria
 - Línea Límite de Edificación
 - Ciclovía (Carril Bici)
 - Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).
- SISTEMAS LOCALES RED VIAL**
- B Red Básica Funcional
 - C Red Complementaria





ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR  ESTHER LLORENTE LÓPEZ  ÁLVARO ZOUBEIDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PI-02	PLANO INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE	
	ESCALA 1/1500	

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58B7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

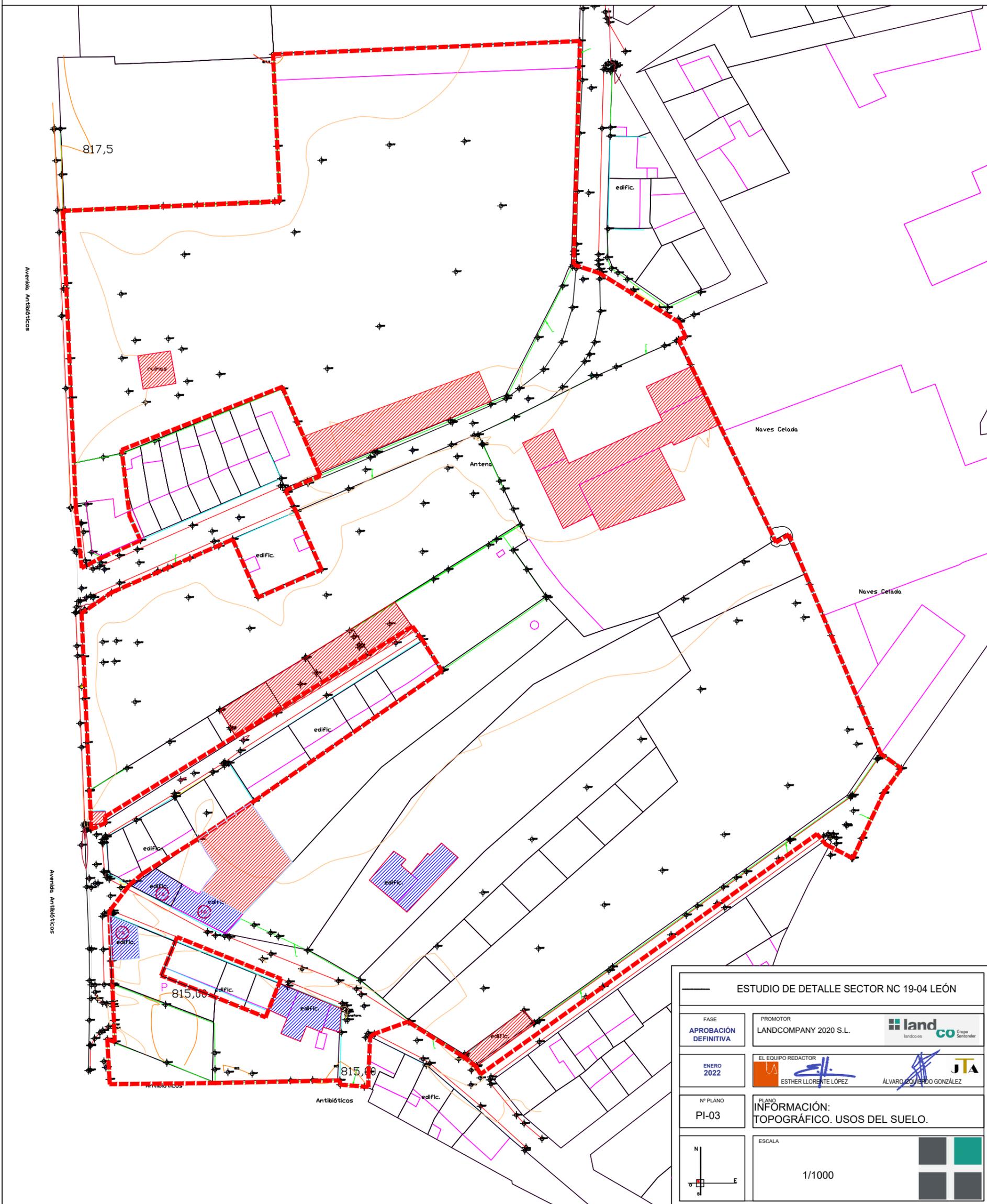
Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



- ▽ Bases Implantadas
- Pozo saneamiento
- Arqueta Telefónica
- Poste telefonica
- Pozo Iberdrola
- Farola
- Poste electricidad
- Semáforos
- Transformador o cuadro eléctrico
- Arqueta eléctrica
- Alcorques
- Aglomerado y línea blanca
- Acera
- Bordillos (en 3D, cota observada arriba)
- Cerramientos, vallos y muros (si no es doble, la flecha indica desde el lado que se ha observado)
- Edificaciones
- ▨ EDIFICACIONES EXISTENTES BUEN ESTADO DE CONSERVACION
- ▨ EDIFICACIONES EXISTENTES MAL ESTADO DE CONSERVACION
- LIMITE DEL SECTOR
- F.O. FUERA DE ORDENACION



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUBEIDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PI-03	PLANO INFORMACIÓN: TOPOGRÁFICO. USOS DEL SUELO.
	ESCALA 1/1000

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF58F7A2905D9ABCA875D4FEC091DDCCF9

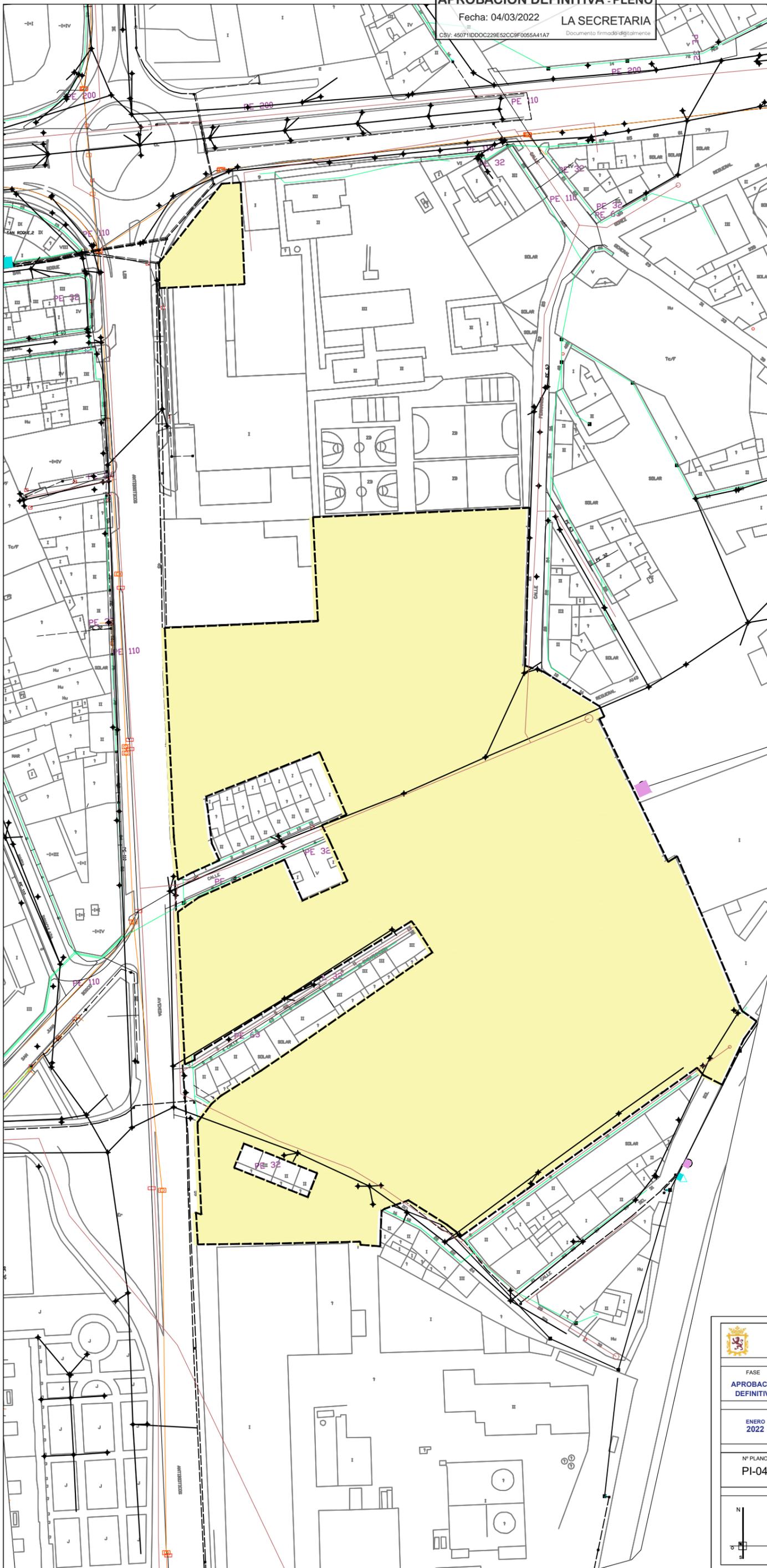
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

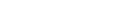
Fecha: 04/03/2022

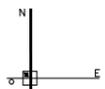
LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



LEYENDA

-  LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
-  LINEA DE BAJA TESIÓN SUBTERRANEA
-  LINEA DE MEDIA TESIÓN SUBTERRANEA
-  TUBERIA DE GAS ENTERRADA
-  TELECOMUNICACIONES 1
-  TELECOMUNICACIONES 2
-  RECINTO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  LINEA BAJA TESIÓN AÉREA
-  LINEA DE MEDIA TESIÓN AÉREA
-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN AÉREO
-  PUNTO DE APOYO
-  POZOS DE REGISTRO/SUMIDEROS
-  RED DE SANEAMIENTO
-  RED DE ABASTECIMIENTO

 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L. 
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR  ESTHER LLORENTE LÓPEZ  ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PI-04	PLANO INFORMACIÓN: REDES EXISTENTES.
	ESCALA 1/1500 

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA MUNICIPAL
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

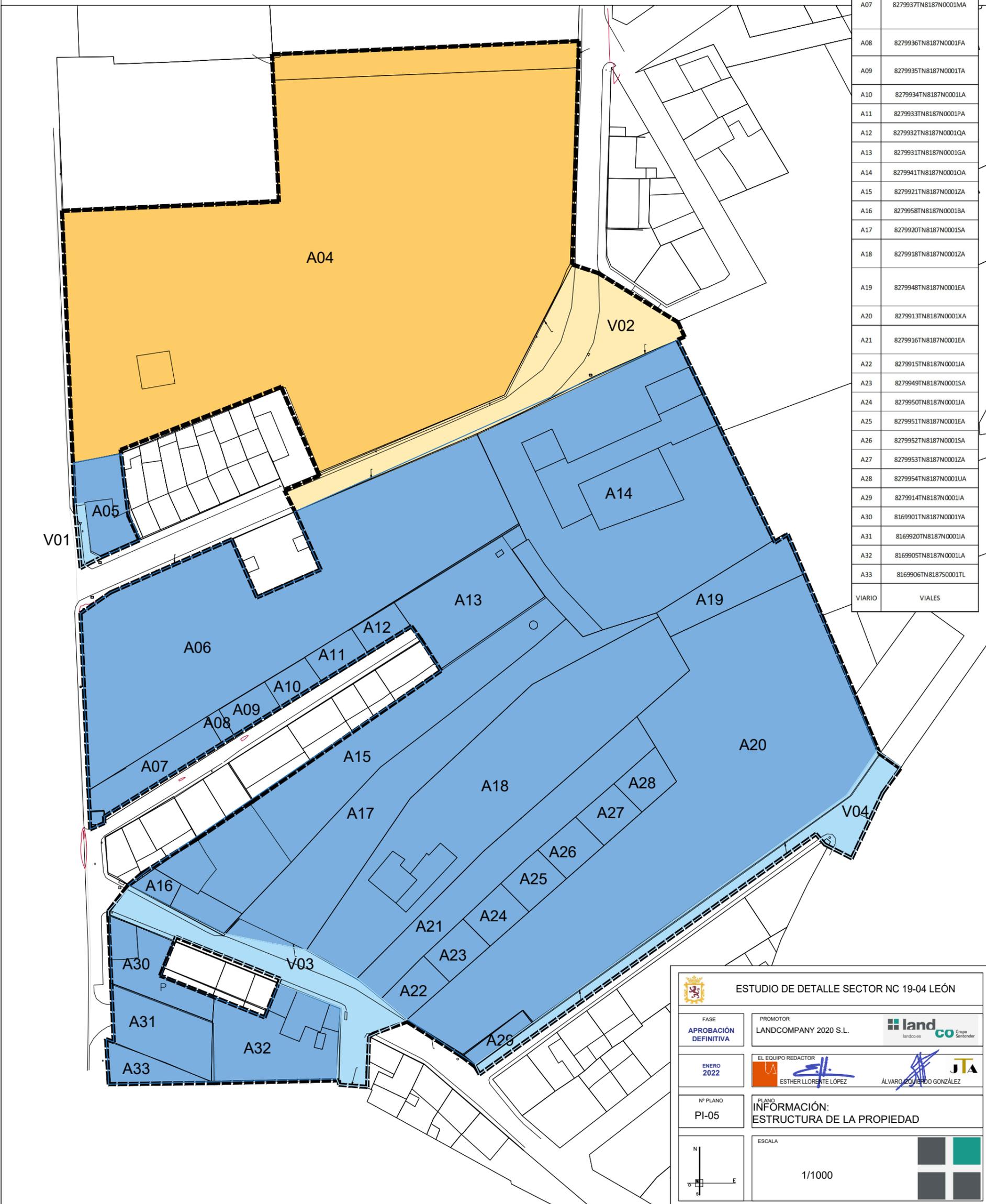
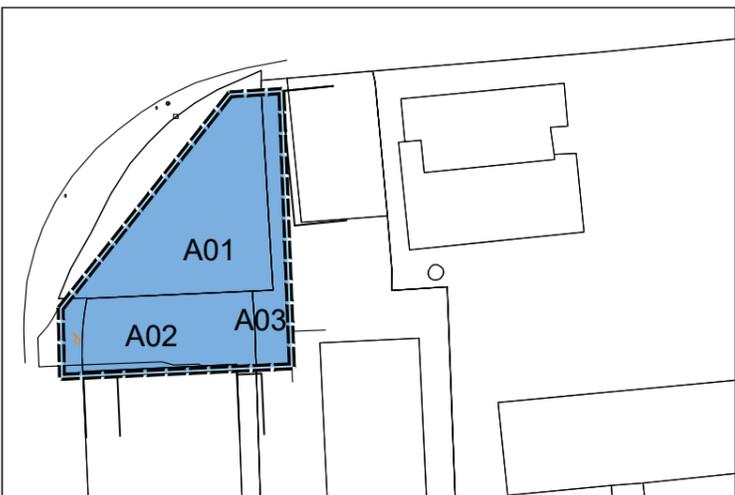
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente

Los datos de los titulares catastrales, la superficie catastral, los titulares registrales, dirección, grado de afectación y porcentaje del ámbito figuran en la memoria informativa y en el plano PI-06.



Nº DE PARCELA	REF. CATASTRAL
A01	8180821TN8188S0001GD
A02	8180819TN8188S0001QD
A03	8180801TN8188S0001RD
A04	8180818TN8187N0001GA
A05	8180817TN8187N0001YA
A06	8279939TN8187N0001KA
A07	8279937TN8187N0001MA
A08	8279936TN8187N0001FA
A09	8279935TN8187N0001TA
A10	8279934TN8187N0001LA
A11	8279933TN8187N0001PA
A12	8279932TN8187N0001QA
A13	8279931TN8187N0001GA
A14	8279941TN8187N0001OA
A15	8279921TN8187N0001ZA
A16	8279958TN8187N0001BA
A17	8279920TN8187N0001SA
A18	8279918TN8187N0001ZA
A19	8279948TN8187N0001EA
A20	8279913TN8187N0001XA
A21	8279916TN8187N0001EA
A22	8279915TN8187N0001JA
A23	8279949TN8187N0001SA
A24	8279950TN8187N0001JA
A25	8279951TN8187N0001EA
A26	8279952TN8187N0001SA
A27	8279953TN8187N0001ZA
A28	8279954TN8187N0001UA
A29	8279914TN8187N0001JA
A30	8169901TN8187N0001YA
A31	8169920TN8187N0001JA
A32	8169905TN8187N0001LA
A33	8169906TN8187S0001TL
VIARIO	VIALES

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LORENTE LÓPEZ ALVARO ZOUBEIDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PI-05	PLANO INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
	ESCALA 1/1000

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CONSTRUIDA CATASTRO	FINCA REGISTRADA		SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA REGISTRO	DIRECCIÓN PARCELA	GRADO DE AFECCIÓN	PORCENTUAL EN EL AMBITO
				Registro de la Propiedad Nº 3 de León	TITULAR REGISTRAL					
A01	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	613,00	-	Finca Nº: 3566	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	616,00	-	Avda. Portugal, 9-11-24009 León	PARCIAL (440,33 m2)	1,15705%
A02	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	4.003,00	2.677,00	No localizada			-	Avda. Antibioticos, A-43. 24009 León	PARCIAL (253,12 m2)	0,66512%
A03	DIOCESIS DE LEÓN R-2400036-F Plaza de la Regla, 7. 24003 León	1.764,00	666,00	Finca Nº: 2612	DIOCESIS DE LEÓN R-2400036-F Plaza de la Regla, 7. 24003 León	1.503,50	-	Avda. Portugal, -9-24009 León	PARCIAL (167,84 m2)	0,44103%
A04	BANCO SANTANDER, S.A. A-39000013 Paseo de Pereda 9-11. 39004 Santander	11.303,00	600,00	Finca Nº: 10004	BANCO SANTANDER, S.A. A-39000013 Paseo de Pereda 9-11. 39004 Santander	11.275,00	-	Avda. Antibioticos, A-47. 24009 León	TOTAL (11.334,36 m2)	29,78309%
A05	CONSTANTINO ALVAREZ QUINTANILLA 9616392-T	329,00	416,00	No localizada			-	Avda. Antibioticos, A-51. 24009 León	TOTAL (328,68 m2)	0,86367%
A06	ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES PALACIOS, S.L. B-24019218 Avenida de Portugal, 2. 24009 León	4.272,00	-	No localizada			-	Avda. Antibioticos, A-55. 24009 León	TOTAL (4.265,56 m2)	11,20853%
A07	CLAUDIO JUAN GONZÁLEZ PÉREZ 97587914-Y Mª TERESA GONZÁLEZ PÉREZ 9777253-E JOSEFA GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9459985-Q CLAUDIO JUAN GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9476041-H EVELMINA ESTHER GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9478352-Y	367,00	13,00	No localizada			-	C/ María Encarnación, A-3. 24009 León	TOTAL (369,42 m2)	0,97072%
A08	Mª JOSEFINA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ 48532987-C Mª TERESA PÉREZ GARCÍA 9591967-R	35,00	-	Finca Nº: 15233	JUAN ALVAREZ TORREIRO 02410164-V	32,00	-	C/ María Encarnación, A-5. 24009 León	TOTAL (35,23 m2)	0,09257%
A09	HEREDEROS DE PRIMITIVO BERNARDO GARCÍA 9481021-F	130,00	79,00	Fincas Nº: 15221, 15.223, 15.225, 15.227 y 15.229	MARIA LLANOS ALVAREZ 9482382-B 5 HERMANOS GONZALEZ ÁLVAREZ 2 HERMANOS ÁLVAREZ VIDANA	70,00	70,00	C/ María Encarnación, A-7. 24009 León	TOTAL (129,62 m2)	0,34060%
A10	MARIA LLANOS ALVAREZ 9482382-B	112,00	70,00	No localizada			-	C/ María Encarnación, A-9. 24009 León	TOTAL (111,79 m2)	0,29375%
A11	HEREDEROS DE MARIA VIDOÑA GONZALEZ 9481021-F	125,00	-	No localizada			-	C/ María Encarnación, A-11. 24009 León	TOTAL (125,08 m2)	0,32867%
A12	MARIA JOSEFINA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ 48532987-C	115,00	-	No localizada			-	C/ María Encarnación, A-13. 24009 León	TOTAL (114,64 m2)	0,30126%
A13	JUAN ALVAREZ TORREIRO 02410164-V	760,00	-	No localizada			-	C/ María Encarnación, A-18. 24009 León	TOTAL (758,76 m2)	1,99378%
A14	JULIO ARNAIZ PASCUAL 13120845-N	3.812,00	2.110,00	No localizada			-	C/ Fernando G. Regueral, A-12. 24009 León	TOTAL (3.808,71m2)	10,00808%
A15	AVELINO GONZÁLEZ ÁLVAREZ 9710496-B	1.897,00	700,00	No localizada			-	C/ Sol, A-3. 24009 León	TOTAL (1.896,11 m2)	4,98237%
A16	HEREDEROS DE JESÚS CARREÑO FERNÁNDEZ 9480492-F	71,00	154,00	No localizada			-	C/ Sol, A-3-D. 24009 León	TOTAL (70,60 m2)	0,18551%
A17	MARIA ANGELES ÁLVAREZ FERNÁNDEZ 9743623-H	1.557,00	-	No localizada			-	C/ Sol, A-7. 24009 León	TOTAL (1.556,51 m2)	4,09001%
A18	FLORENCIA VILLANUEVA GUTIÉRREZ 96079330-H JOSE ANTONIO GARCÍA VILLANUEVA 9744021-W ENRIQUE GARCÍA VILLANUEVA 9769963-T	2.770,00	260,00	Fincas Nº: 3.206 y 4.775	FLORENCIA VILLANUEVA GUTIÉRREZ 96079330-H BASILIO GARCÍA PERTEJO 9616257-A FRANCISCO BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9725307-X ANA MARÍA BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9743420-E	1.502,00	-	C/ Sol, A-11. 24009 León	TOTAL (2.770,18 m2)	7,27915%
A19	FRANCISCO BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9725307-X ANA MARÍA BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9743420-E	394,00	-	Finca Nº: 20.122	FRANCISCO BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9725307-X ANA MARÍA BARRIENTOS FERNÁNDEZ 9743420-E	379,00	-	C/ Fernando G. Regueral, A-10-D. 24009 León	TOTAL (393,89 m2)	1,03502%
A20	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	5.289,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-17. 24009 León	TOTAL (5.288,88 m2)	13,89750%
A21	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	934,00	-	Finca Nº: 3.997	FLORENCIA VILLANUEVA GUTIÉRREZ 96079330-H BASILIO GARCÍA PERTEJO 9616257-A	700,00	-	C/ Sol, A-13. 24009 León	TOTAL (934,22 m2)	2,45483%
A22	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15. 24009 León	TOTAL (148,57 m2)	0,39039%
A23	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-D. 24009 León	TOTAL (148,57 m2)	0,39039%
A24	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-T. 24009 León	TOTAL (148,56 m2)	0,39037%
A25	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-C. 24009 León	TOTAL (148,56 m2)	0,39037%
A26	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-Q. 24009 León	TOTAL (148,56 m2)	0,39037%
A27	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-S. 24009 León	TOTAL (148,58 m2)	0,39042%
A28	TRANSPORTES Y DEMOLICIONES ESPECIALES INTERNACIONALES, S.L. B-81798001	149,00	-	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Sol, A-15-X. 24009 León	TOTAL (148,64 m2)	0,39058%
A29	MARIA SOLEDAD VACAS SOTO 9464926-N	82,00	85,00	No localizada	Possible Finca 2731.		-	C/ Topes, A-1. 24009 León	TOTAL (87,75 m2)	0,21744%
A30	PEDRO FERNANDEZ FERNANDEZ 9693622-L	366,00	166,00	Finca Nº: 1.809	PEDRO FERNANDEZ FERNANDEZ 9693622-L	375,88	166,00	C/ Sol, A-2. 24009 León	TOTAL (365,82 m2)	0,96126%
A31	ANTIBIOTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	432,00	-	Parte de la Finca Nº: 2.506	ANTIBIOTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	91.278,27		Avda. Antibioticos, A-59. 24009 León	TOTAL (435,63 m2)	1,14470%
A32	JOSÉ FERNÁNDEZ GARCÍA 9461715-K MAITE LLAMAS GARCÍA 9617786-Z	732,00	239,00	Finca Nº: 1.965	JOSÉ FERNÁNDEZ GARCÍA 9461715-K MAITE LLAMAS GARCÍA 9617786-Z	120,00		C/ Sol, A-12. 24009 León	TOTAL (731,43 m2)	1,92197%
A33	ANTIBIOTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	91.200,00	47.538,00	Parte de la Finca Nº: 2.506	ANTIBIOTICOS DE LEÓN, S.L. B-66333014	91.278,27		Avda. Antibioticos, A-61. 24009 León	PARCIAL (247,82 m2)	0,65119%
VIARIO	VIALES AYUNTAMIENTO DE LEON Avenida de Ordeño II, 10. 24001 León	2.411,00	-	No localizada			-	C/ Fernando Gómez. C/ del Sol. 24009 León	TOTAL (2.945,06 m2)	



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR
Nº PLANO PI-06	PLANO INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CUADRO T.
	ESCALA

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FET308FE5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9 26/03/2022

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDCC229E5E2CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente

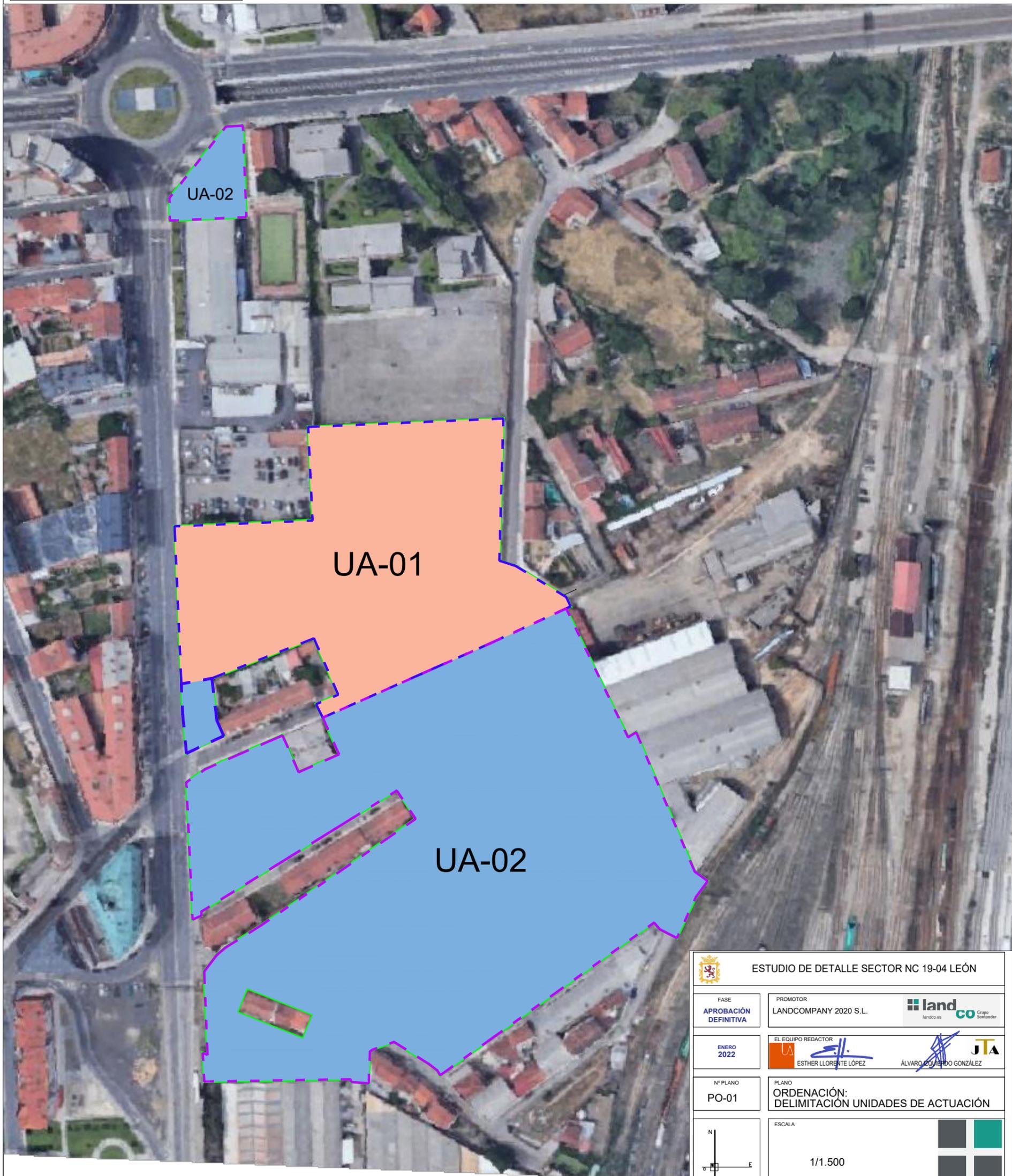
UA-02

SECTOR NC 19-04

PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	EXIGIDO		PROPUESTO		EXIGIDO		PROPUESTO	
	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48	12643,48	28.360,94	28.360,94	41.004,42	41.004,42		
Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64	403,64	1205,19	1.205,19	1608,83	1608,83		
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)		12239,84		27.155,75		39.395,59		
PORCENTAJE DEL SECTOR		30,83%		69,17%				

LÍMITES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- - - LÍMITE UA-01
- - - LÍMITE UA-02



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PO-01	PLANO ORDENACIÓN: DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN
	ESCALA 1/1.500

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 26/03/2022 FE130BF58B7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

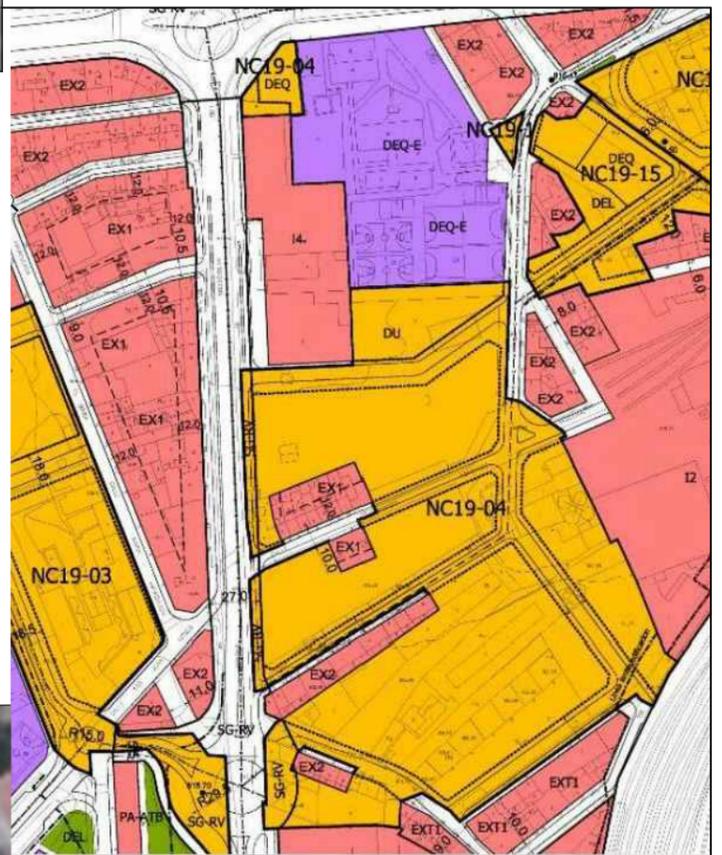
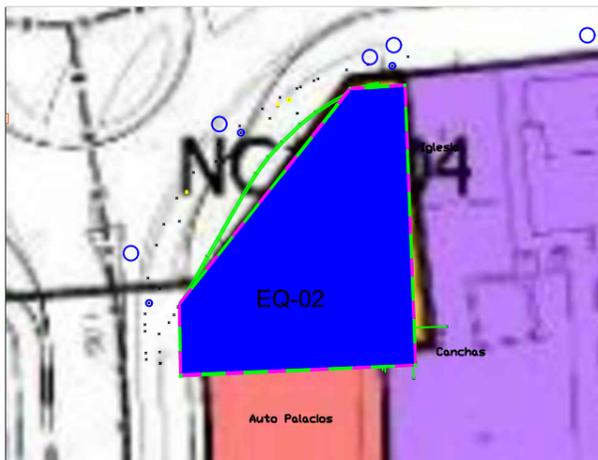
Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente

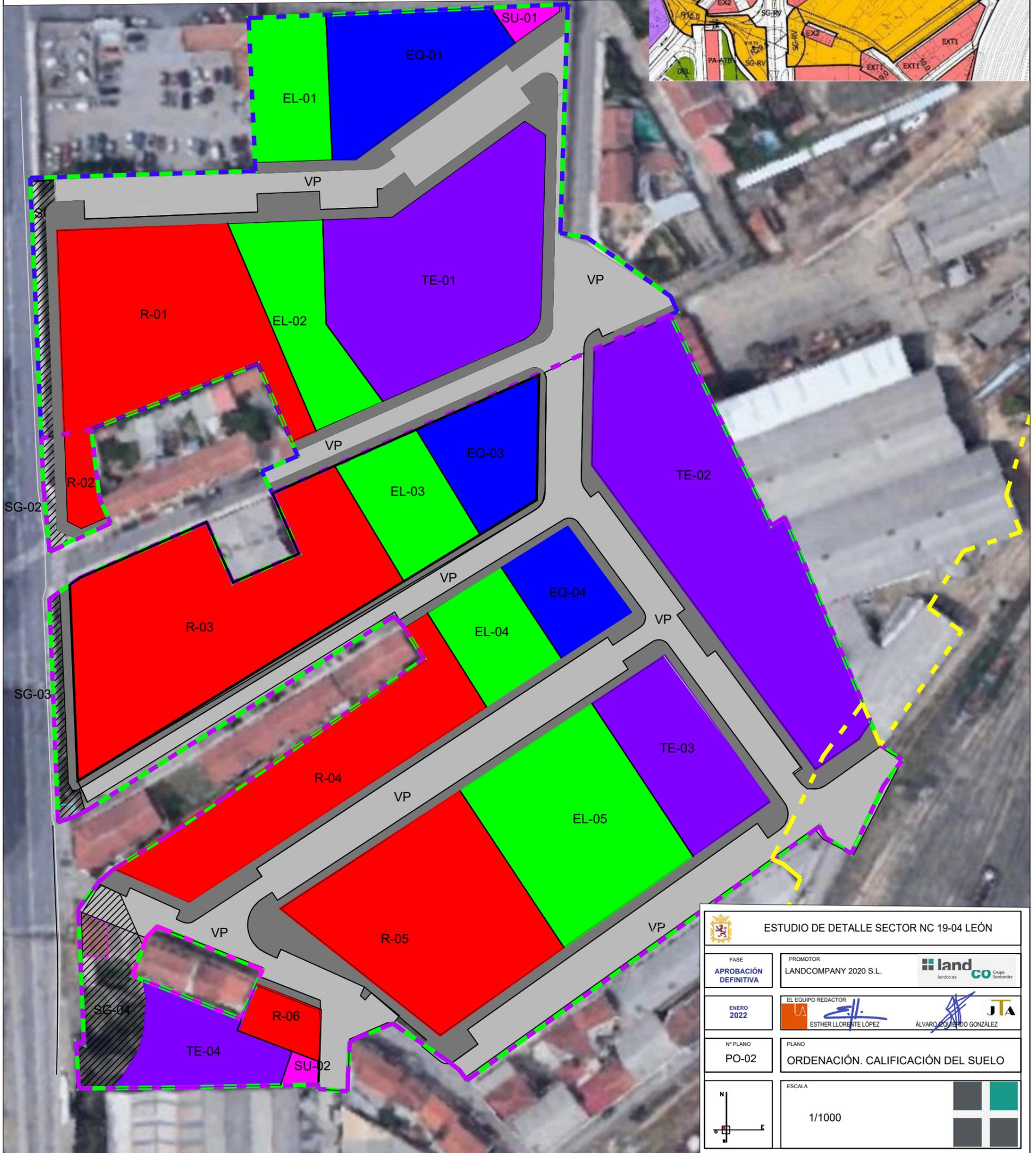
CALIFICACIÓN DEL SUELO

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TERCARIO
- SIST. LOCAL EQUIPAMENTOS (PÚBLICOS)
- SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL SERVICIOS URBANOS
- VIARIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL (RED VIARIA)



LÍMITES Y ALINEACIONES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- LÍMITE UA-01
- LÍMITE UA-02
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- ACERAS



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN		
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	ÁLVARO ZOUBEIDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PO-02	PLANO ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN DEL SUELO	
ESCALA 1/1000		

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 26/03/2022
 FE130BF5E8F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022
 LA SECRETARÍA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN	M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. USO TERCIARIO	M2 CONSTR. TOTAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			APROVECH. PONDERADO
								RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCIARIO	
UA-01											
RE-01	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.489,80	2.467,16	2.699,66	5.166,82	66		1,00		5.166,82
TE-01	TE	terciario	2.758,07			4.964,19				1,00	4.964,19
EQ-01	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	1.221,40								
EL-01	DEL	Sist. Local Espacios Libres	757,40								
EL-02	DEL	Sist. Local Espacios Libres	963,15								
SU-01	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	99,60								
VP-01	VI	Viario Público	2.285,02								
VP-02	VI	Viario Público	1.665,40								
SG-01	SG-RV	Sist. General Red Viaria	403,64								
TOTAL			12.643,48	2.467,16	2.699,66	4.964,19	66				10.131,01

PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	UA-01	
	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48	12.643,48
Superficie de S.S.GG incluida en UA	403,64	403,64
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12.239,84	12.239,84
PORCENTAJE DEL SECTOR		30,83%
SUPERFICIE DOTACIONALES ADSCRITOS		1.489,04
SUPERFICIE DE DERECHO		11.154,44
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,90825
EDIFICABILIDAD		10.131,01
Uso Global	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Densidad de Edificación		
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,80	0,80
Edificabilidad total máxima	10.131,01	10.131,01

Variedad de Uso		
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	8.611,36	5.166,82
Porcentaje uso residencial máximo	85%	51,00%
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	1.519,65	4.964,19
Porcentaje usos compatibles mínimo	15%	49,00%
Variedad Tipológica		
Edificabilidad tipología residencial (100%)		5.166,82
edificabilidad tipología residencial predominante (MC)		5.166,82
Índice de variedad tipológica		49,00%
edificabilidad usos terciarios		4.964,19
Integración Social		
Índice de Integración Social	50%	52,25%
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas (50% s/edif. Residencial)	2583,41	2.699,66
edificabilidad viviendas libres		2.467,16

Densidad máxima de Población		
Índice máximo de densidad	52	44
Índice mínimo de densidad	30	44
Número máximo de viviendas	66	66
Número mínimo de viviendas	38	66

Sistemas Generales		
Red Viaria	403,64	403,64
Espacios Libres		0
Equipamientos		0
Servicios Urbanos		0
Totales	403,64	403,64

Sistemas Locales de Espacios Libres		
Mínimo: 15m2/100 m2c	1.519,65	1.720,55

Sistemas Locales de Equipamientos		
Mínimo: 10m2/100m2c	1.013,10	1.221,40

Plazas de aparcamiento de uso público		
Mínimo: 1/200m2c	51	51

Coeficientes de ponderación entre usos y tipologías		
Vivienda Plurifamiliar Libre		1
Vivienda Plurifamiliar Protegida		1
Usos compatibles o terciario		1

Determinación del aprovechamiento total		
Residencial para Promoción Libre	2.467,16	2.467,16
Residencial con Protección Pública	2.699,66	2.699,66
Usos complementarios al Residencial	4.964,19	4.964,19
TOTAL		10.131,01

Determinación del Aprovechamiento Medio		
Aprovechamiento total		
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios		1.489,04
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación		11.154,44
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación		0,90825

Derecho de aprovechamiento		
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable	90%	9.117,91



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	
Nº PLANO PO-03	PLANO ORDENACIÓN: CALIFICACIÓN DEL SUELO UA-01	
ESCALA 1/800		

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E8F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9 26/03/2022

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022
 LA SECRETARÍA
 Documento firmado digitalmente

UA-02		
PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	28.360,94	28.360,94
Superficie de S.S.GG incluida en UA	1205,19	1.205,19
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	27.155,75	27.155,75
PORCENTAJE DEL SECTOR		69,17%
SUPERFICIE DOTACIONALES ADSCRITOS		3.398,03
SUPERFICIE DE DERECHO		24.962,91
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,90825
EDIFICABILIDAD		22.672,53
Uso Global	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Densidad de Edificación		
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,8	0,80
Edificabilidad total máxima	22.672,53	22.672,53
Variedad de Uso		
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	19.271,65	11.562,99
Porcentaje uso residencial máximo	85%	51,00%
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	3.400,88	11.109,54
Porcentaje usos compatibles mínimo	15%	49,00%
Variedad Tipológica		
Edificabilidad tipología residencial (100%)		11.562,99
edificabilidad tipología residencial predominante (MC)		11.562,99
Índice de variedad tipológica		49,00%
edificabilidad usos terciarios		11.109,54
Integración Social		
Índice de Integración Social	50%	52,25%
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas (50% s/edif. Residencial)	5.781,50	6.041,66
edificabilidad viviendas libres		5.521,33

Densidad máxima de Población		
Índice máximo de densidad	52	52
Índice mínimo de densidad	30	52
Número máximo de viviendas	147	147
Número mínimo de viviendas	85	147

Sistemas Generales		
Red Viaria	1205,19	1205,19
Espacios Libres	0	0
Equipamientos	0	0
Servicios Urbanos	0	0
Totales	1205,19	1205,19

Sistemas Locales de Espacios Libres		
Mínimo: 15m2/100 m2c	3.400,88	3.409,11

Sistemas Locales de Equipamientos		
Mínimo: 10m2/100m2c	2.267,25	2.268,95

Plazas de aparcamiento de uso público		
Mínimo: 1/200m2c	113	115

Coeficientes de ponderación entre usos y tipologías		
Vivienda Plurifamiliar Libre		1
Vivienda Plurifamiliar Protegida		1
Usos compatibles o terciario		1

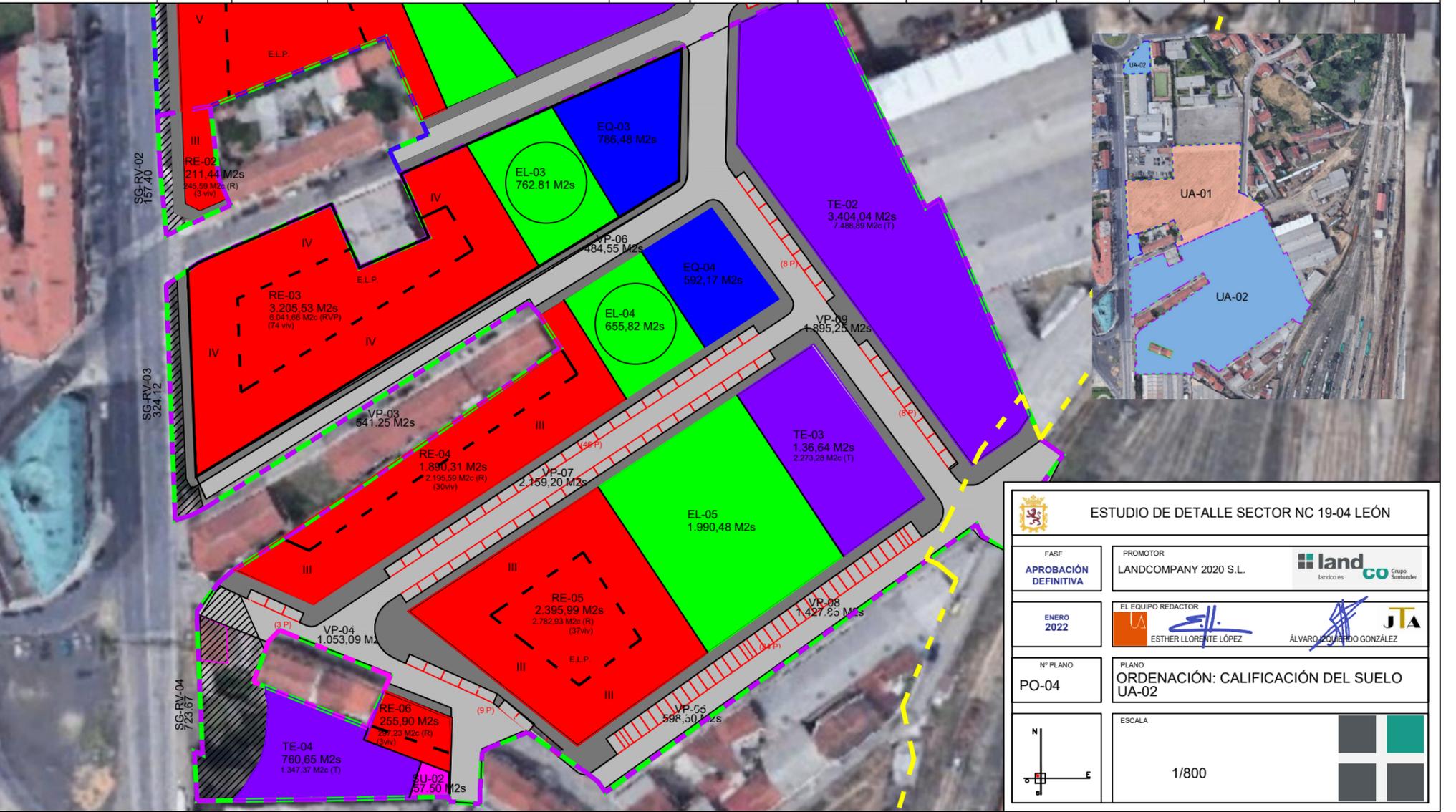
Determinación del aprovechamiento total		
Residencial para Promoción Libre	5.521,33	5.521,33
Residencial con Protección Pública	6.041,66	6.041,66
Usos complementarios al Residencial	11.109,54	11.109,54
TOTAL	22.672,53	22.672,53

Determinación del Aprovechamiento Medio		
Aprovechamiento total		
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios		3.398,03
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación		24.962,91
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación		0,90825

Derecho de aprovechamiento		
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable	90%	20.405,28

LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)		
--	--	--

ÁREA	ORDENANZA	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. USO TERCIARIO	M2 CONSTR. TOTAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCIARIO	APROVECH. PONDERADO
UA-02												
RE-02	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	211,44	245,59			245,59	3		1,00		245,59
RE-03	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	3.205,53		6.041,66		6.041,66	74	1,00			6.041,66
RE-04	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	1.890,31	2.195,59			2.195,59	30		1,00		2.195,59
RE-05	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.395,99	2.782,93			2.782,93	37	1,00			2.782,93
RE-06	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	255,90	297,23			297,23	3	1,00			297,23
TE-02	TE	terciario	3.404,04			7.488,89	7.488,89				1,00	7.488,89
TE-03	TE	terciario	1.136,64			2.273,28	2.273,28				1,00	2.273,28
TE-04	TE	terciario	760,65			1.347,37	1.347,37				1,00	1.347,37
EQ-02	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	890,30									
EQ-03	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	786,48									
EQ-04	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	592,17									
EL-03	DEL	Sist. Local Espacios Libres	762,81									
EL-04	DEL	Sist. Local Espacios Libres	655,82									
EL-05	DEL	Sist. Local Espacios Libres	1.990,48									
SU-02	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	57,50									
VP-03	VI	Viario Público	541,25									
VP-04	VI	Viario Público	1.053,09									
VP-05	VI	Viario Público	598,50									
VP-06	VI	Viario Público	484,55									
VP-07	VI	Viario Público	2.159,20									
VP-08	VI	Viario Público	1.427,85									
VP-09	VI	Viario Público	1.895,25									
SG-02	SG-RV	Sist. General Red Viaria	157,40									
SG-03	SG-RV	Sist. General Red Viaria	324,12									
SG-04	SG-RV	Sist. General Red Viaria	723,67									
TOTAL			28.360,94	5.521,33	6.041,66	11.109,54	22.672,53	147				22.672,53



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	ÁLVARO ZUÑIGADO GONZÁLEZ
Nº PLANO PO-04	PLANO ORDENACIÓN: CALIFICACIÓN DEL SUELO UA-02	
ESCALA 1/800		

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5BF7A2305D9ABCA875D4FEC691DDCCF9
 26/03/2022

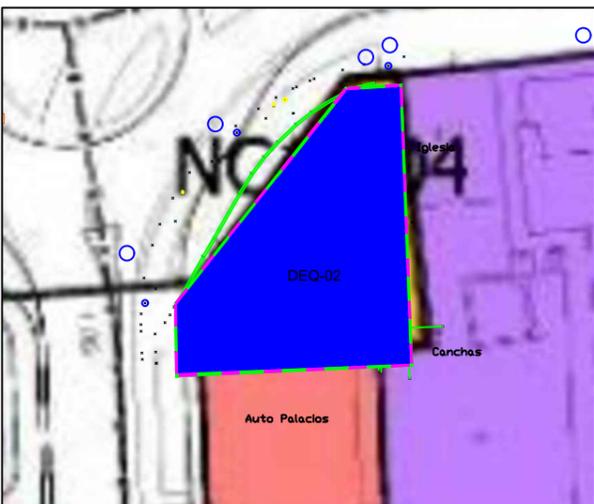
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0056A41A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



ZONAS PRIVATIVAS

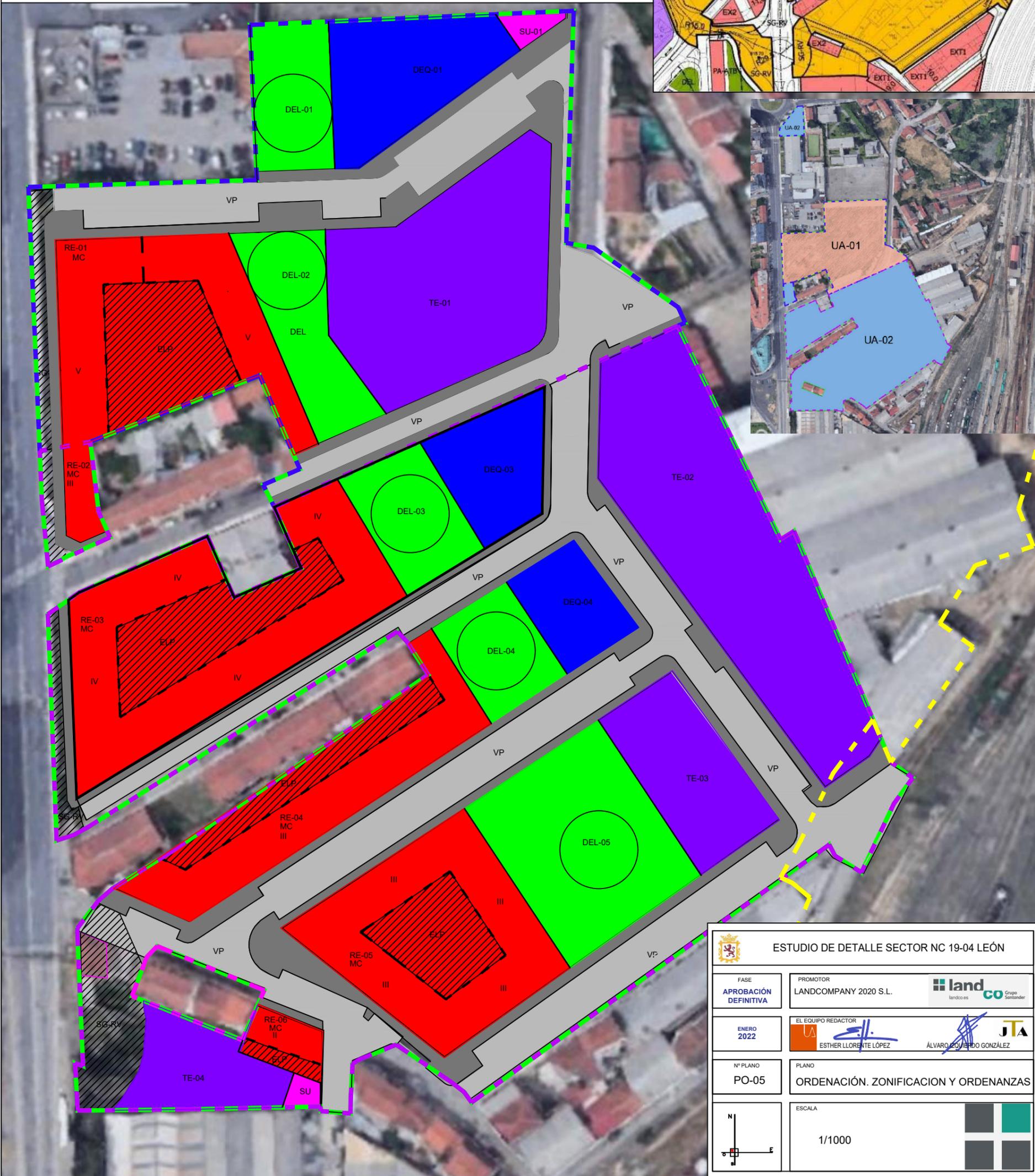
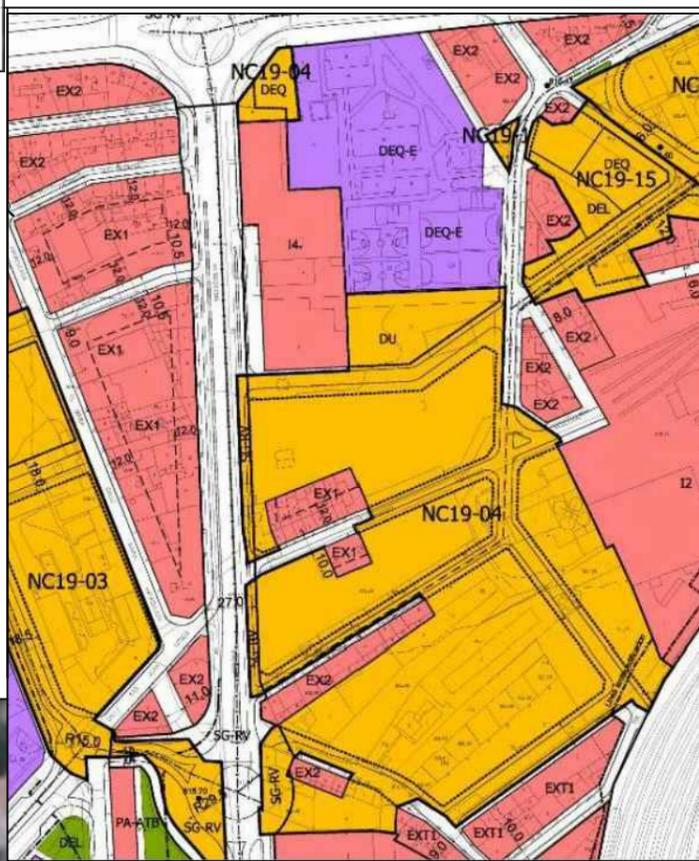
- MC-01 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA
- Terciario
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

ZONAS PÚBLICAS

- SIST. LOCAL EQUIPAMIENTOS (PÚBLICOS)
- SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL SERVICIOS URBANOS
- VIARIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL (RED VIARIA)

LÍMITES Y ALINEACIONES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- LÍMITE UA-01
- LÍMITE UA-02
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN		
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ
Nº PLANO PO-05	PLANO ORDENACIÓN. ZONIFICACION Y ORDENANZAS	
ESCALA 1/1000		

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E8F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

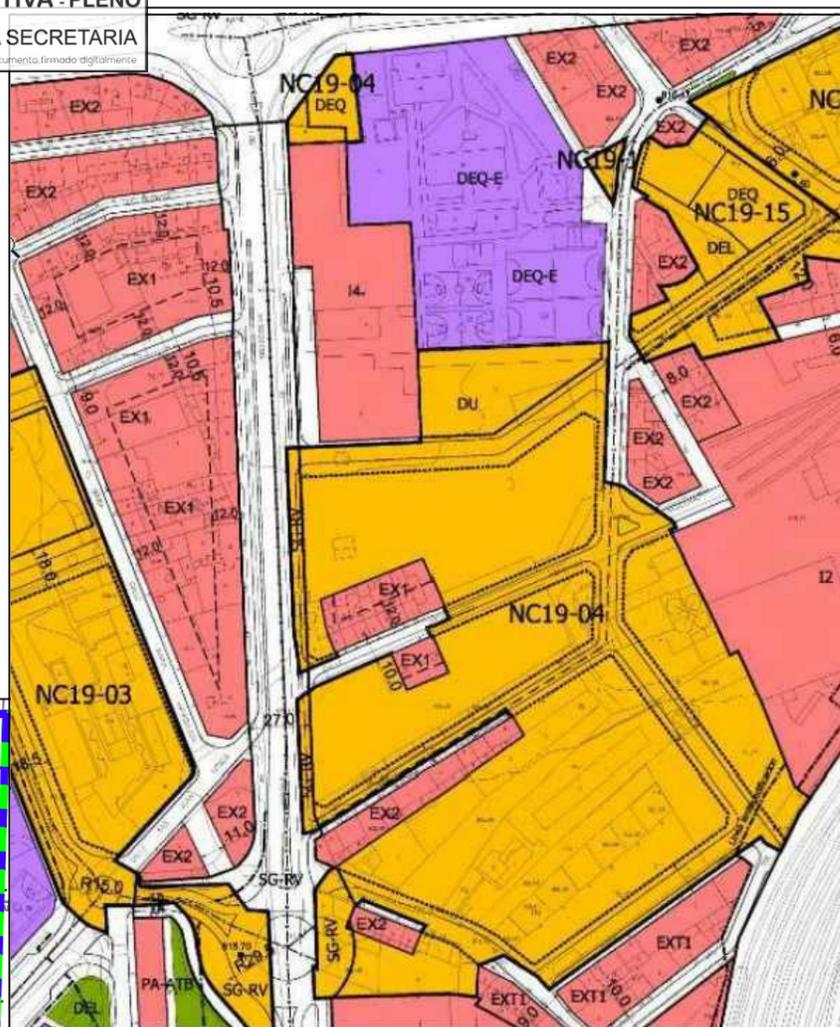
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

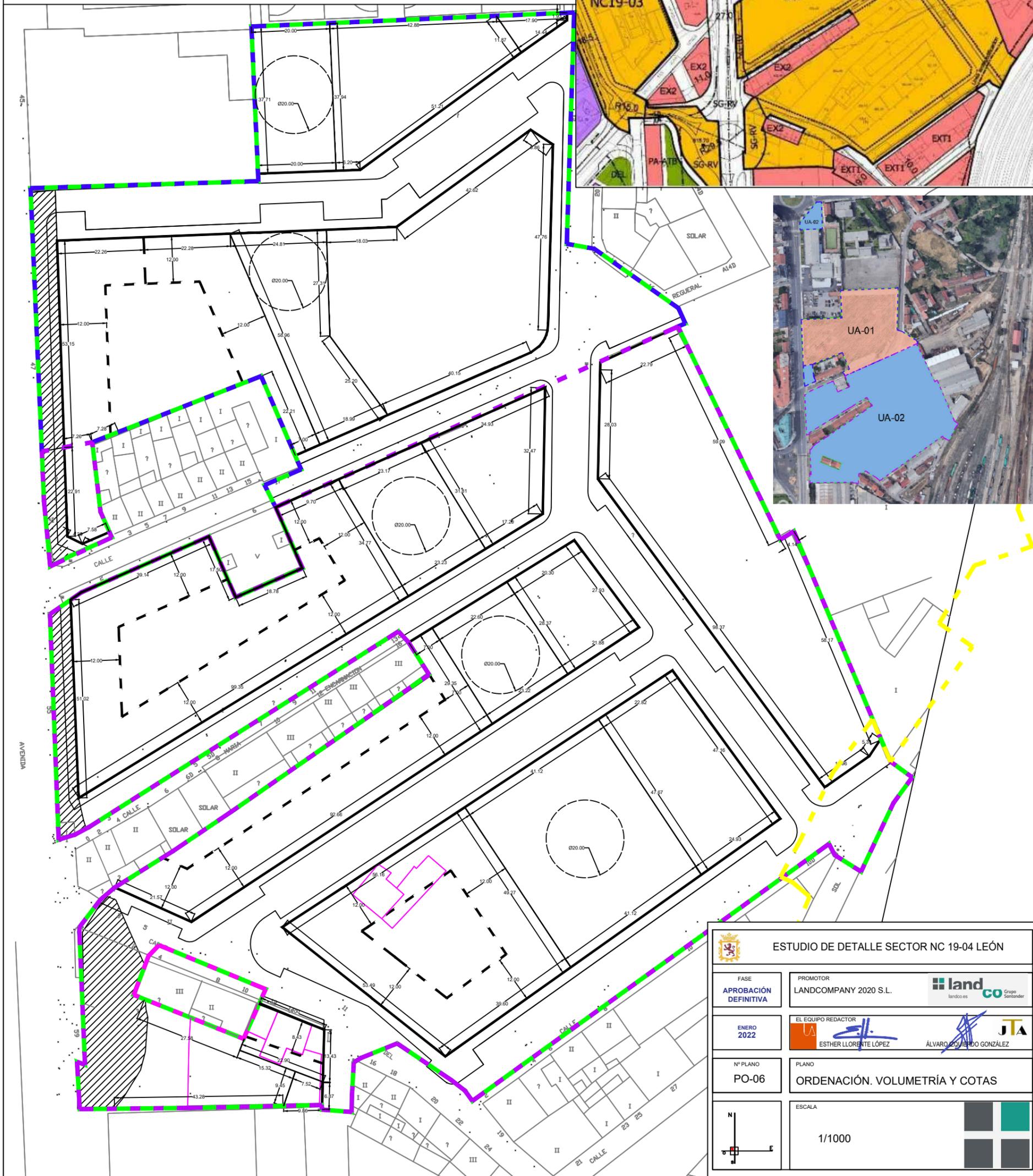
LA SECRETARÍA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



LÍMITES Y ALINEACIONES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- - - LÍMITE UA-01
- - - LÍMITE UA-02
- - - LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- ACERAS



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 	ESTHER LLORENTE LÓPEZ ALVARO ZOUERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PO-06	PLANO ORDENACIÓN. VOLUMETRÍA Y COTAS		
ESCALA 1/1000			

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC091DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente

PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR	UA-01		UA-02		SECTOR NC 19-04	
	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO	EXIGIDO	PROPUESTO
Superficie Total de la Unidad de Actuación (Sb)	12.643,48	12643,48	28.360,94	28.360,94	41.004,42	41.004,42
Superficie de SS.GG incluida en UA	403,64	403,64	1205,19	1.205,19	1608,83	1608,83
Superficie Neta de la Unidad de Actuación (Sb)	12.239,84	12239,84	27.155,75	27.155,75	39.395,59	39.395,59
PORCENTAJE DEL SECTOR		30,83%		69,17%		
SUPERFICIE DOTACIONALES ADSCRITOS		1.489,04		3.398,03		4.887,07
SUPERFICIE DE DERECHO		11.154,44		24.962,91		36.117,35
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,90825		0,90825		0,90825
EDIFICABILIDAD		10.131,01		22.672,53		32.803,54
Uso Global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Densidad de Edificación						
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,80	0,80	0,8	0,80	0,8	0,800
Edificabilidad total máxima	10.131,01	10.131,01	22.672,53	22.672,53	32.803,54	32.803,54
Variedad de Uso						
Edificabilidad Uso Residencial máxima (85%)	8.611,36	5.166,82	19.271,65	11.562,99	27.883,01	16.729,81
Porcentaje uso residencial máximo	85%	51,00%	85%	51,00%	85%	51,00%
Edificabilidad Usos Compatibles mínima (15%)	1.519,65	4.964,19	3.400,88	11.109,54	4.920,53	16.073,73
Porcentaje usos compatibles mínimo	15%	49,00%	15%	49,00%	15%	49,00%
Variedad Tipológica						
Edificabilidad tipología residencial (100%)		5.166,82		11.562,99		16.729,81
edificabilidad tipología residencial predominante (MC)		5.166,82		11.562,99		16.729,81
índice de variedad tipológica		49,00%		49,00%		49,00%
edificabilidad usos terciarios		4.964,19		11.109,54		16.729,81
Integración Social						
Índice de Integración Social	50%	52,25%	50%	52,25%	50%	52,25%
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas (50% s/edif. Residencial)	2583,41	2.699,66	5.781,50	6.041,66	8.364,91	8.741,32
edificabilidad viviendas libres		2.467,16		5.521,33		7.988,49
Densidad máxima de Población						
Índice máximo de densidad	52	44	52	52	52	52
Índice mínimo de densidad	30	44	30	52	30	52
Número máximo de viviendas	66	66	147	147	213	213
Número mínimo de viviendas	38	66	85	147	123	213
Sistemas Generales						
Red Viaria	403,64	403,64	1205,19	1205,19	1608,83	1608,83
Espacios Libres		0		0		0
Equipamientos		0		0		0
Servicios Urbanos		0		0		0
Totales	403,64	403,64	1205,19	1205,19	1608,83	1608,83
Sistemas Locales de Espacios Libres						
Mínimo: 15m2/100 m2c	1.519,65	1.720,55	3.400,88	3.409,11	4.920,53	5.129,66
Sistemas Locales de Equipamientos						
Mínimo: 10m2/100m2c	1.013,10	1.221,40	2.267,25	2.268,95	3.280,35	3.490,35
Plazas de aparcamiento de uso público						
Mínimo: 1/200m2c	51	51	113	115	164	166
Coefficientes de ponderación entre usos y tipologías						
Vivienda Plurifamiliar Libre		1		1		1
Vivienda Plurifamiliar Protegida		1		1		1
Usos compatibles o terciario		1		1		1
Determinación del aprovechamiento total	Edificabilidad	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento	Edificabilidad	Aprovechamiento
Residencial para Promoción Libre	2.467,16	2.467,16	5.521,33	5.521,33	7.988,49	7.988,49
Residencial con Protección Pública	2.699,66	2.699,66	6.041,66	6.041,66	8.741,32	8.741,32
Usos complementarios al Residencial	4.964,19	4.964,19	11.109,54	11.109,54	16.073,73	16.073,73
TOTAL		10.131,01		22.672,53		32.803,54
Determinación del Aprovechamiento Medio						
Aprovechamiento total						
Superficie dotacional pública ya afecta a su destino sin cambios		1.489,04		3.398,03		4.887,07
Resto de superficie interior a la unidad de Actuación		11.154,44		24.962,91		36.117,35
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación		0,90825		0,90825		0,90825
Derecho de aprovechamiento						
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable	90%	9.117,91	90%	20.405,28	90%	29.523,18

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E5B7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9 26/03/2022

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

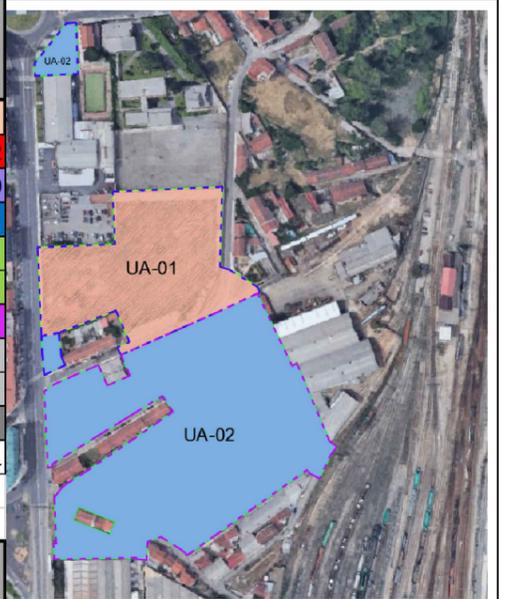
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO LEIRO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PO-07	PLANO ORDENACIÓN. CUADRO GENERAL 1	

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022
LA SECRETARÍA

ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUPERFICIE	M2 CONSTR.				NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			APROVECH. PONDERADO
				RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA	RESIDENCIAL TERCARIO	RESIDENCIAL TERCARIO		RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCARIO	
UA-01												
RE-01	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.489,80	2.467,16	2.699,66		5.166,82	66	1,00	1,00		5.166,82
TE-01	TE	terciario	2.758,07				4.964,19				1,00	4.964,19
EQ-01	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	1.221,40									
EL-01	DEL	Sist. Local Espacios Libres	757,40									
EL-02	DEL	Sist. Local Espacios Libres	963,15									
SU-01	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	99,60									
VP-01	VI	Viario Público	2.285,02									
VP-02	VI	Viario Público	1.665,40									
SG-01	SG-RV	Sist. General Red Viaria	403,64									
TOTAL			12.643,48	2.467,16	2.699,66	4.964,19	10.131,01	66				10.131,01



ÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUPERFICIE	M2 CONSTR.				NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			APROVECH. PONDERADO
				RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA	RESIDENCIAL TERCARIO	RESIDENCIAL TERCARIO		RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	USO TERCARIO	
UA-02												
RE-02	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	211,44	245,59			245,59	3	1,00			245,59
RE-03	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	3.205,53		6.041,66		6.041,66	74	1,00			6.041,66
RE-04	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	1.890,31	2.195,59			2.195,59	30		1,00		2.195,59
RE-05	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	2.395,99	2.782,93			2.782,93	37	1,00			2.782,93
RE-06	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	255,90	297,23			297,23	3	1,00			297,23
TE-02	TE	terciario	3.404,04				7.488,89				1,00	7.488,89
TE-03	TE	terciario	1.136,64				2.273,28				1,00	2.273,28
TE-04	TE	terciario	760,65				1.347,37				1,00	1.347,37
EQ-02	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	890,30									
EQ-03	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	786,48									
EQ-04	DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	592,17									
EL-03	DEL	Sist. Local Espacios Libres	762,81									
EL-04	DEL	Sist. Local Espacios Libres	655,82									
EL-05	DEL	Sist. Local Espacios Libres	1.990,48									
SU-02	DSU	Sistema Local Servicios Urbanos	57,50									
VP-03	VI	Viario Público	541,25									
VP-04	VI	Viario Público	1.053,09									
VP-05	VI	Viario Público	598,50									
VP-06	VI	Viario Público	484,55									
VP-07	VI	Viario Público	2.159,20									
VP-08	VI	Viario Público	1.427,85									
VP-09	VI	Viario Público	1.895,25									
SG-02	SG-RV	Sist. General Red Viaria	157,40									
SG-03	SG-RV	Sist. General Red Viaria	324,12									
SG-04	SG-RV	Sist. General Red Viaria	723,67									
TOTAL			28.360,94	5.521,33	6.041,66	11.109,54	22.672,53	147				22.672,53
TOTAL SECTOR			41.004,42	7.988,49	8.741,32	16.073,73	32.803,54	213				32.803,54

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 	
Nº PLANO PO-08	PLANO ORDENACIÓN: CUADRO GENERAL 2	

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE130BF5E8B7A2305D9ABCA875D4FEC91DDCCF9
 26/03/2022

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229E32CC9F0055A41A7

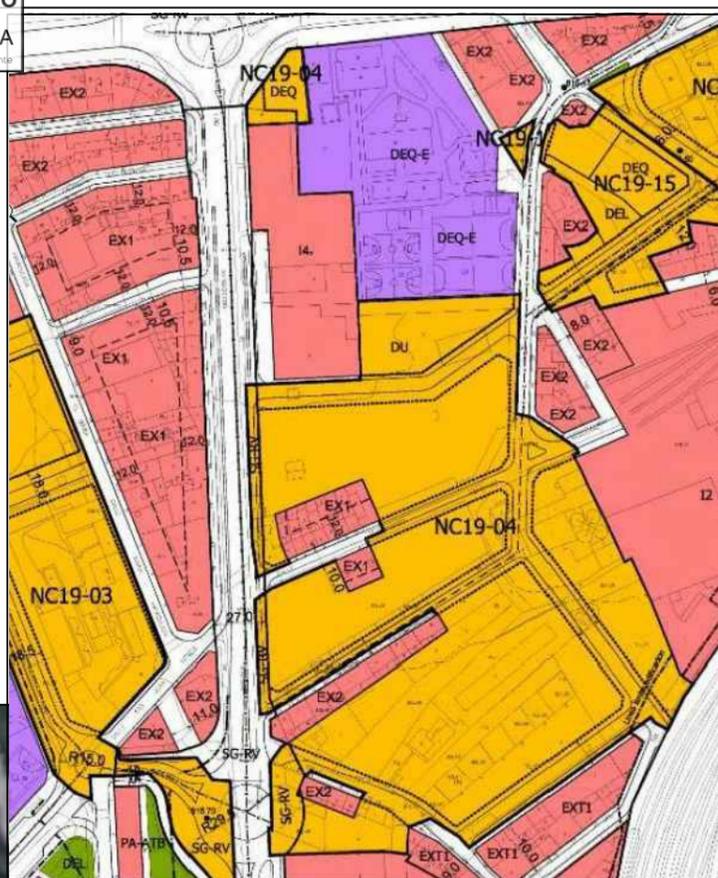
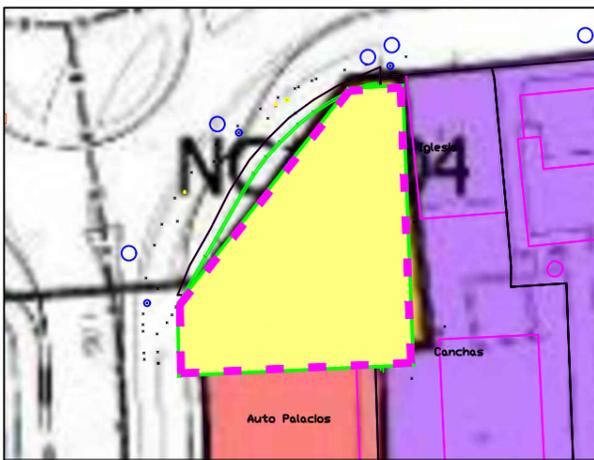
NÚMERO DE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

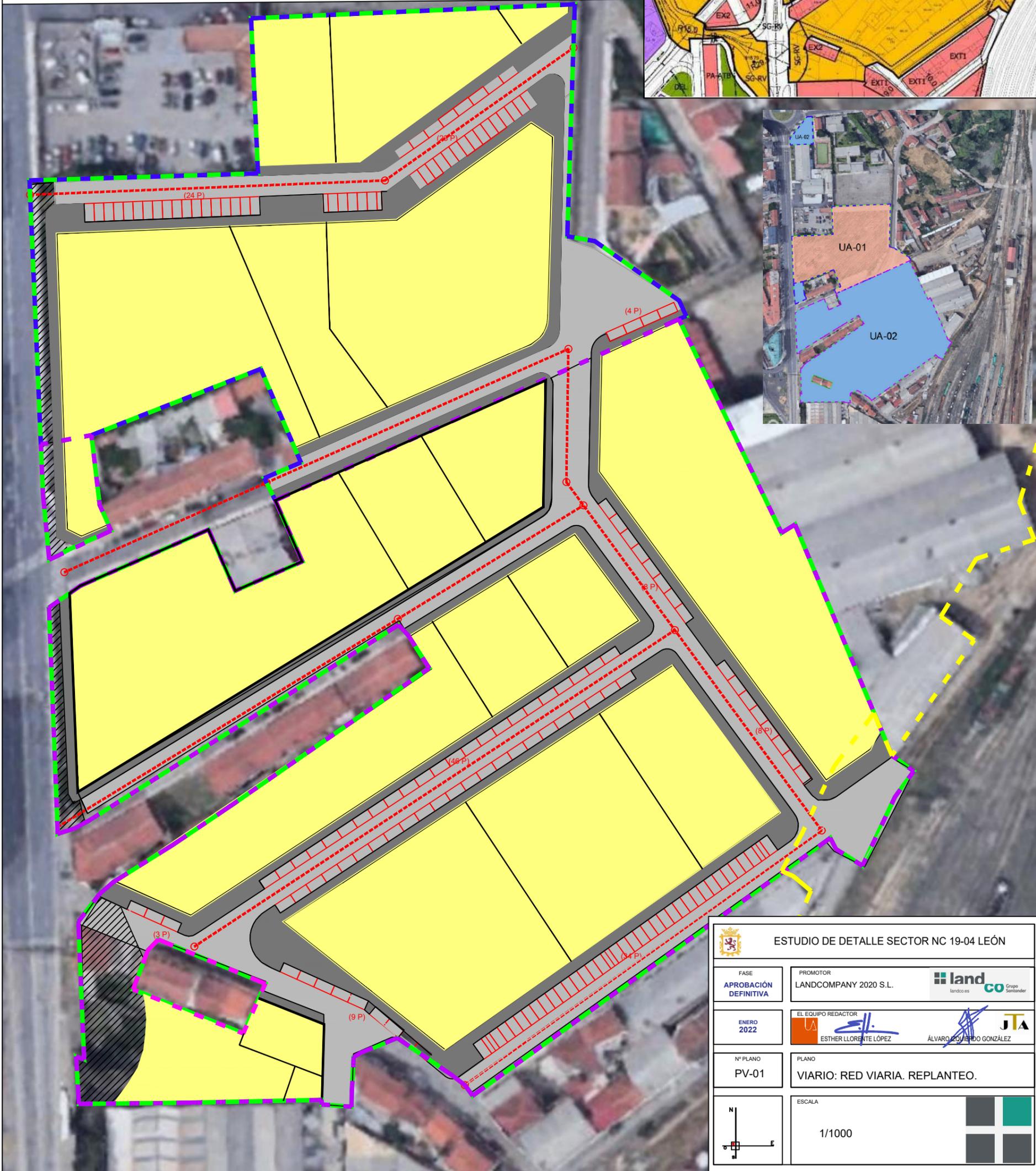
LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



- LÍMITES Y ALINEACIONES**
- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
 - - - LÍMITE UA-01
 - - - LÍMITE UA-02
 - - - LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)

- ASFALTO
- ACERAS
- PUNTOS DE REPLANTEO
- PLAZA APARCAMIENTO VÍA PÚBLICA
- - - - - EJE CALZADAS
- ACERAS



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	 ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PV-01	PLANO VIARIO: RED VIARIA. REPLANTEO.		
ESCALA 1/1000			

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

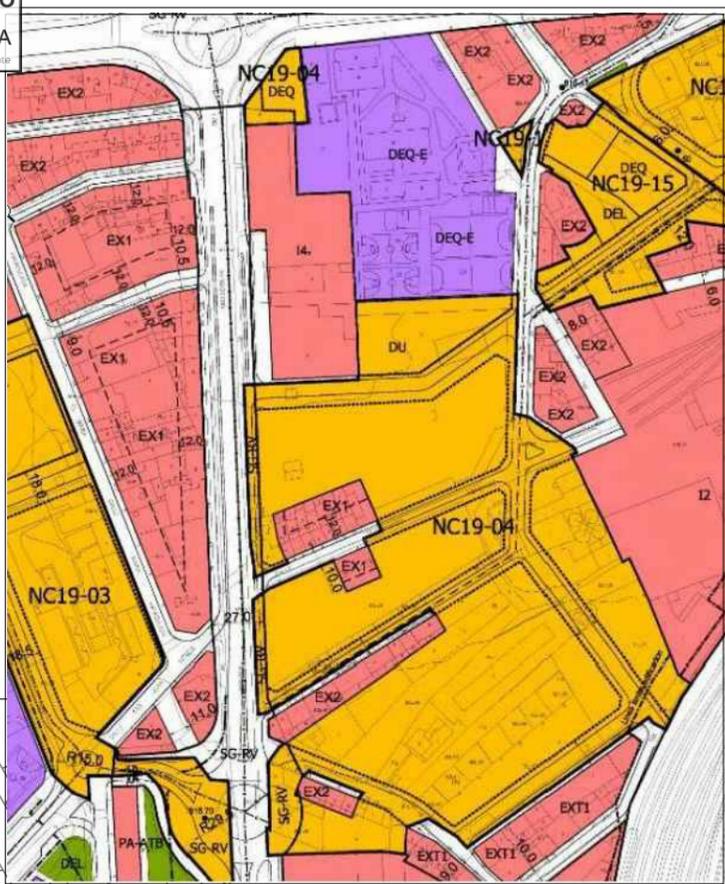
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARÍA

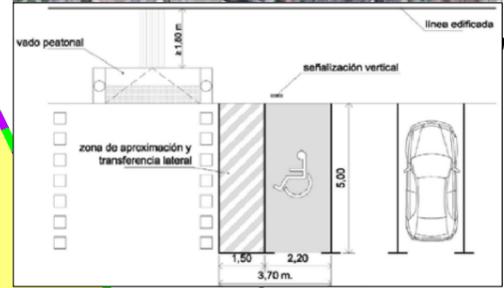
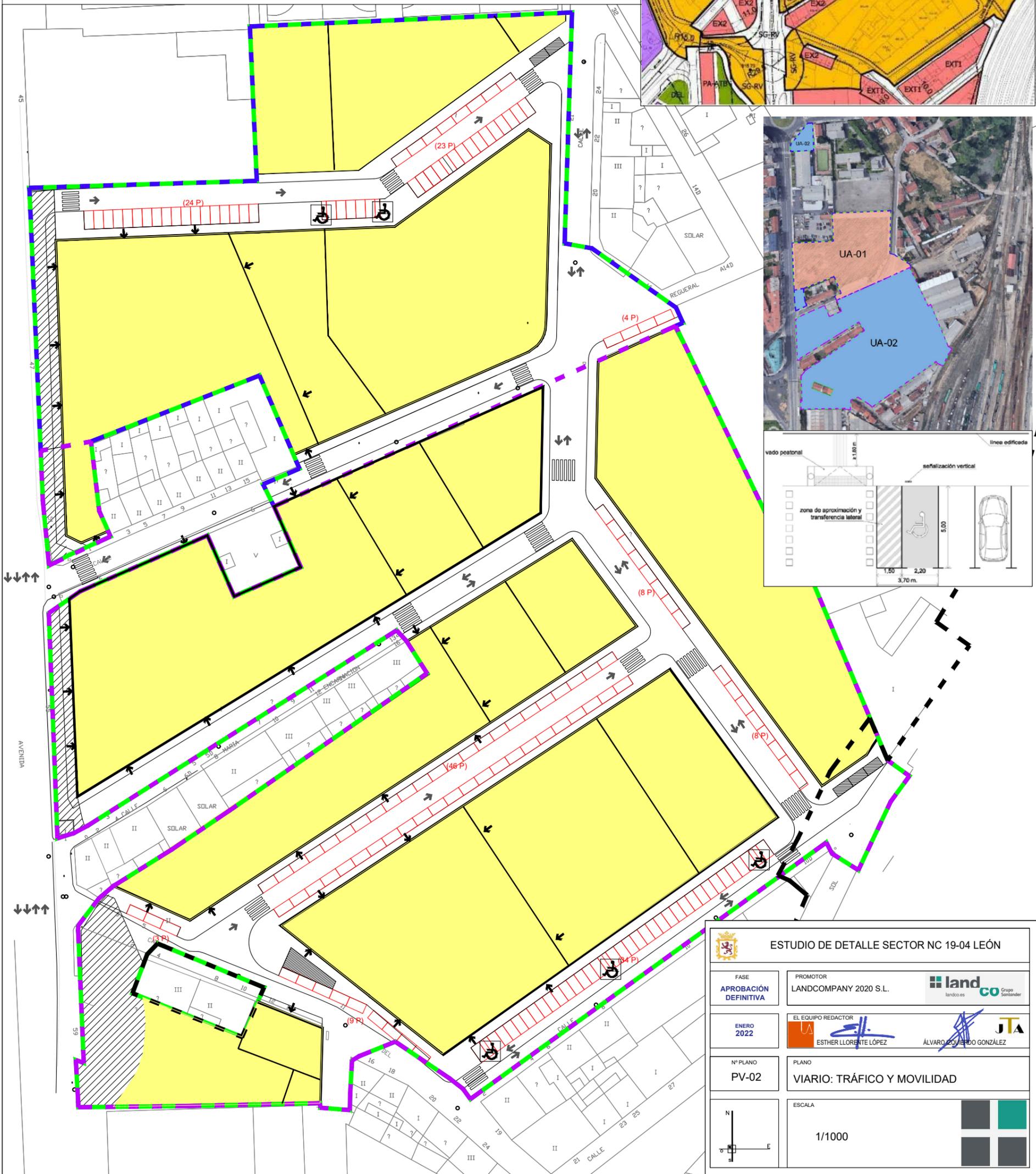
CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



- ZONA APARCAMIENTO BICICLETAS
- PASEO DE PEATONES Y VADO
- ACCESO EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- APARCAMIENTO DE MINUSVÁLIDOS
- ACERA. ITINERARIO ACCESIBLE.
- PLAZA APARCAMIENTO VÍA PÚBLICA
- ACERAS



- LÍMITES Y ALINEACIONES**
- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
 - LÍMITE UA-01
 - LÍMITE UA-02



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	 ÁLVARO ZOUBEIDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PV-02	PLANO VIARIO: TRÁFICO Y MOVILIDAD		
ESCALA 1/1000			

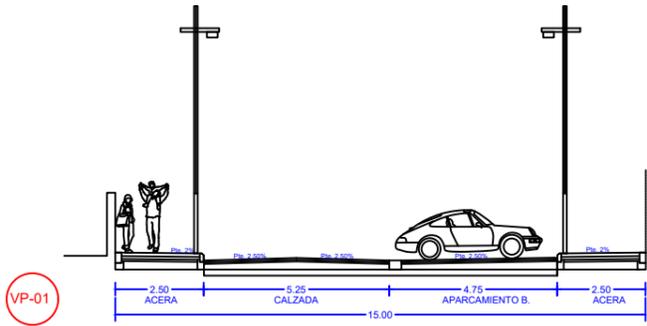
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC091DDCCF9
 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

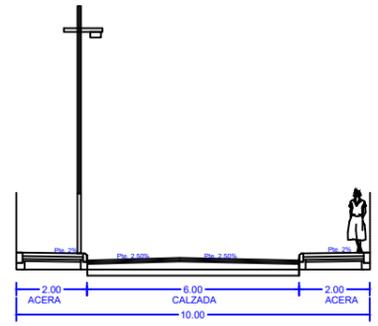
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARIA

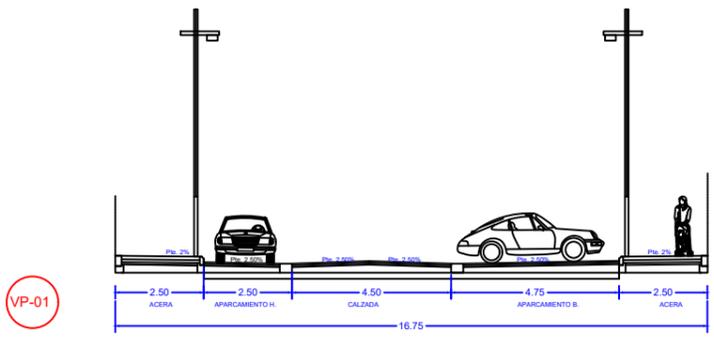
CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



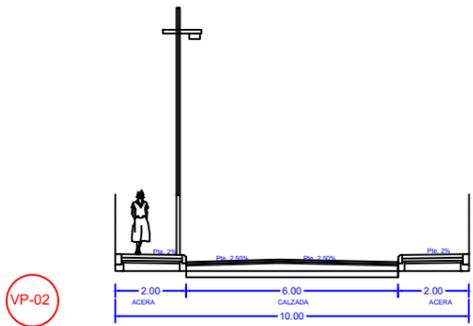
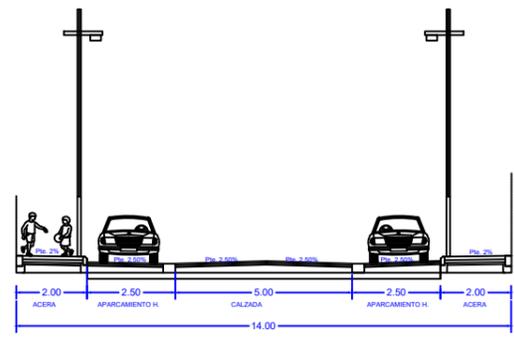
VP-06



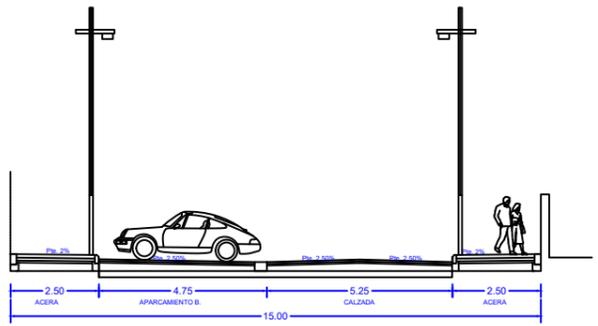
VP-03



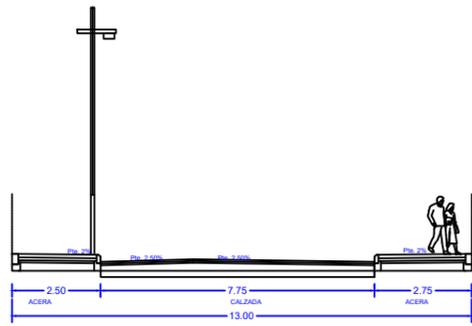
VP-07



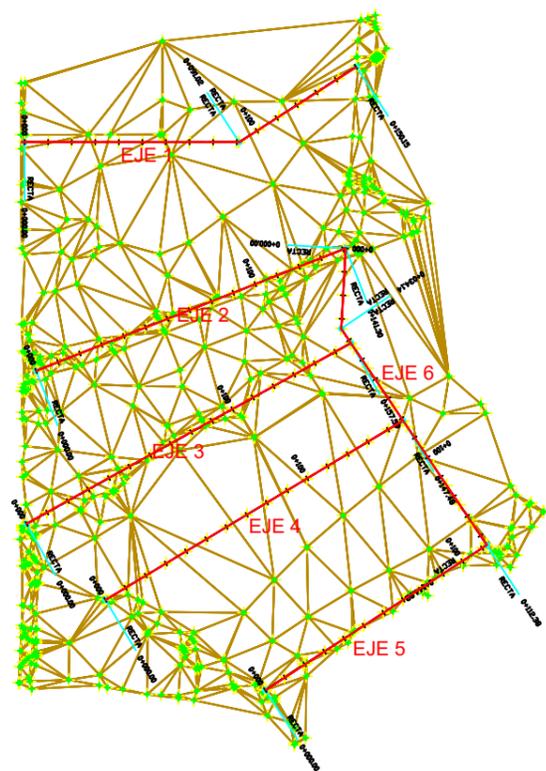
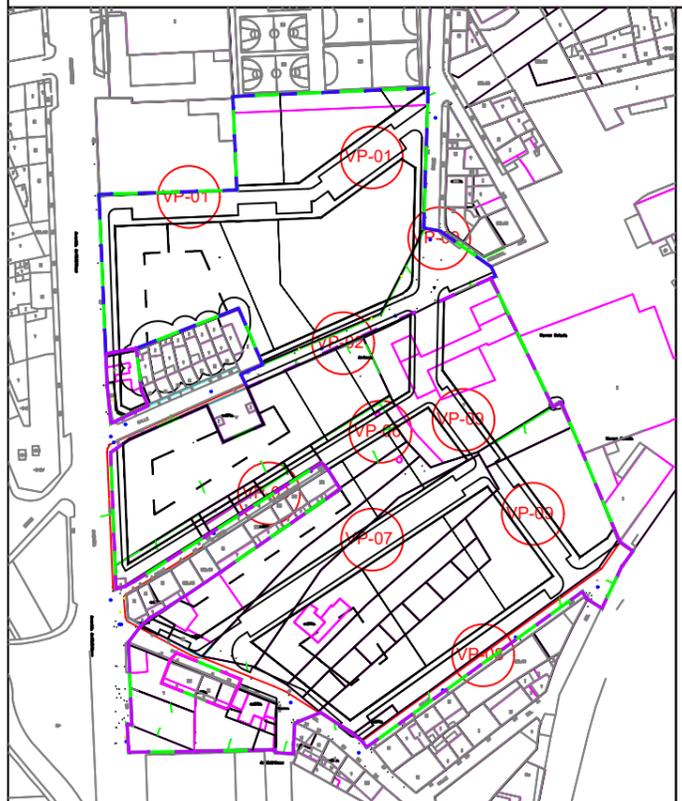
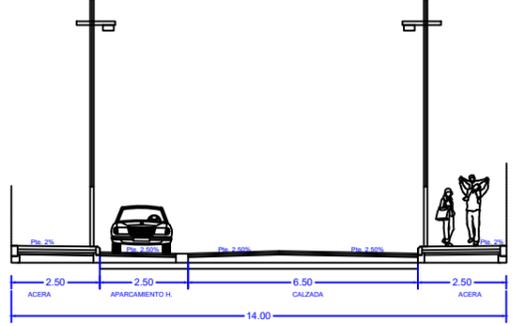
VP-08



VP-02



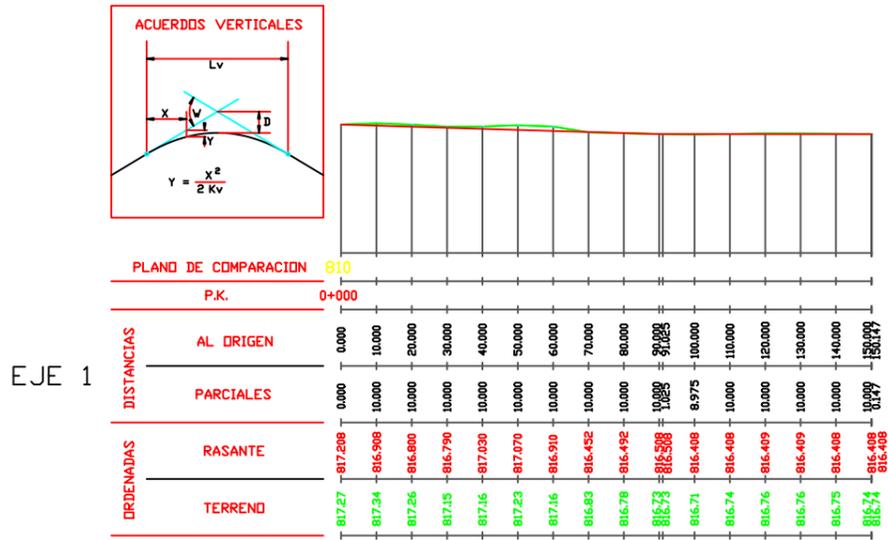
VP-07



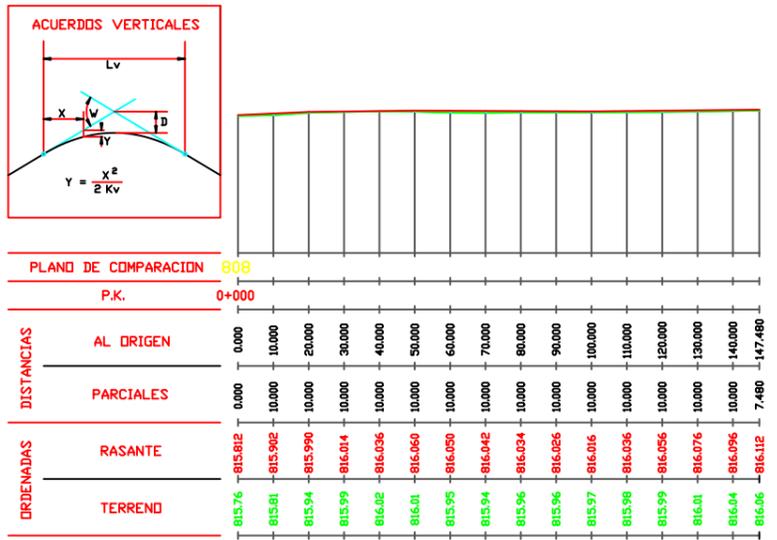
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN		
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	landco.es Grupo Santander
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO PV-03	PLANO VIARIO: SECCIONES TIPO TRANSVERSALES	
	ESCALA 1/100	

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE5BF7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

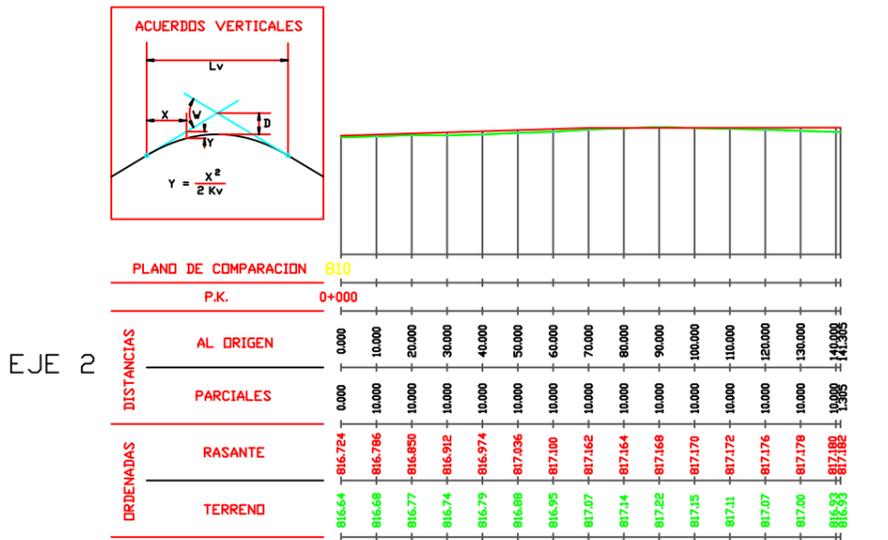
FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>



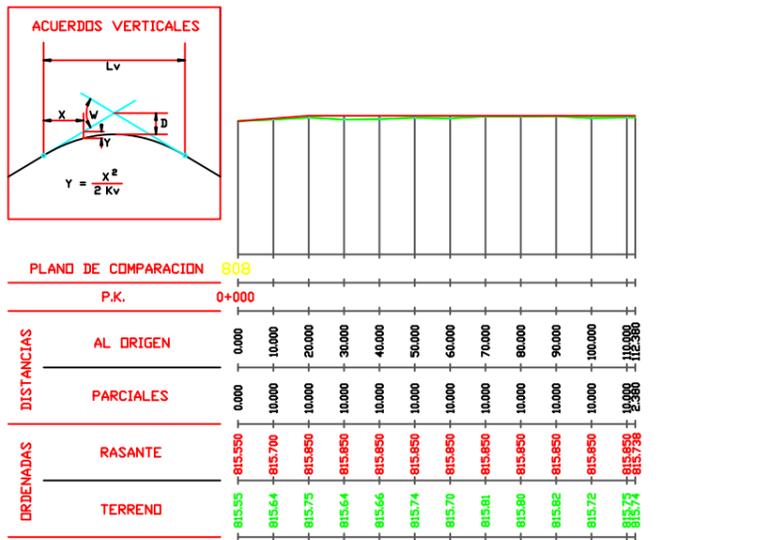
EJE 1



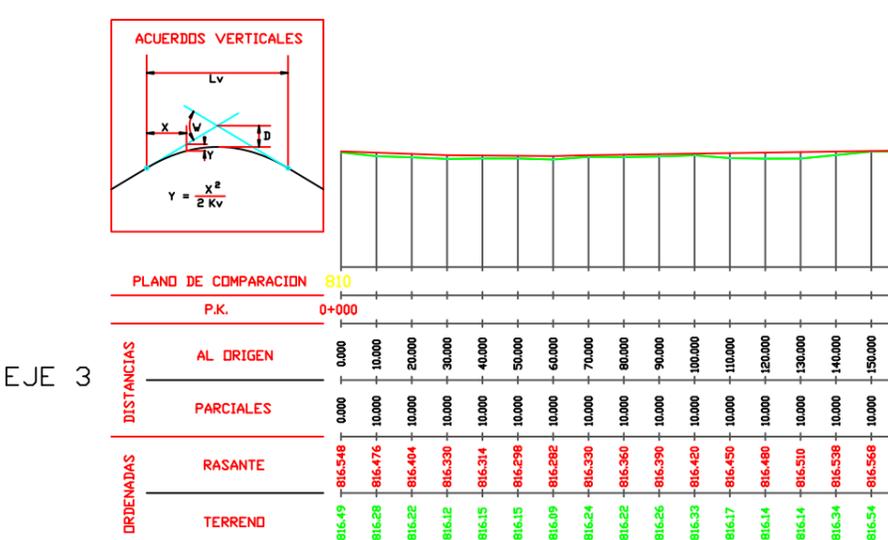
EJE 4



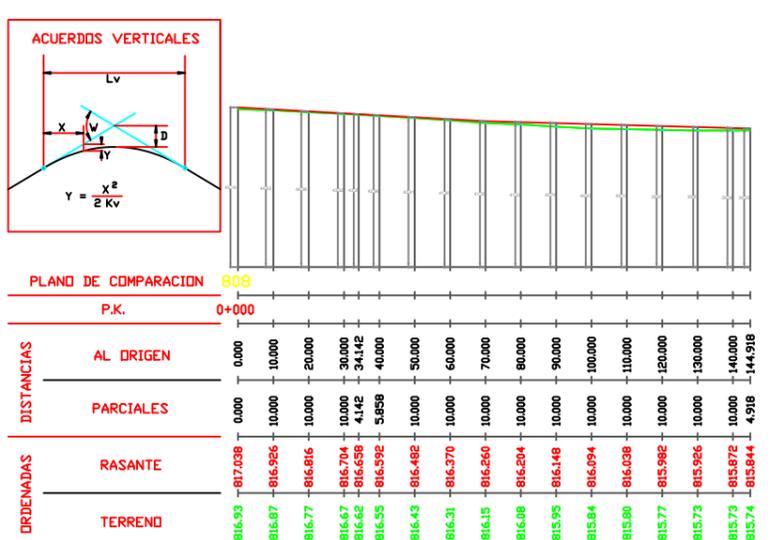
EJE 2



EJE 5

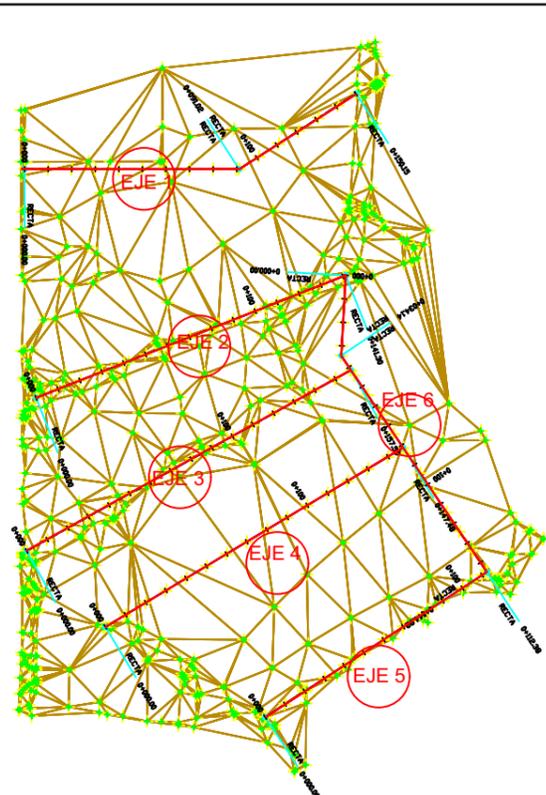
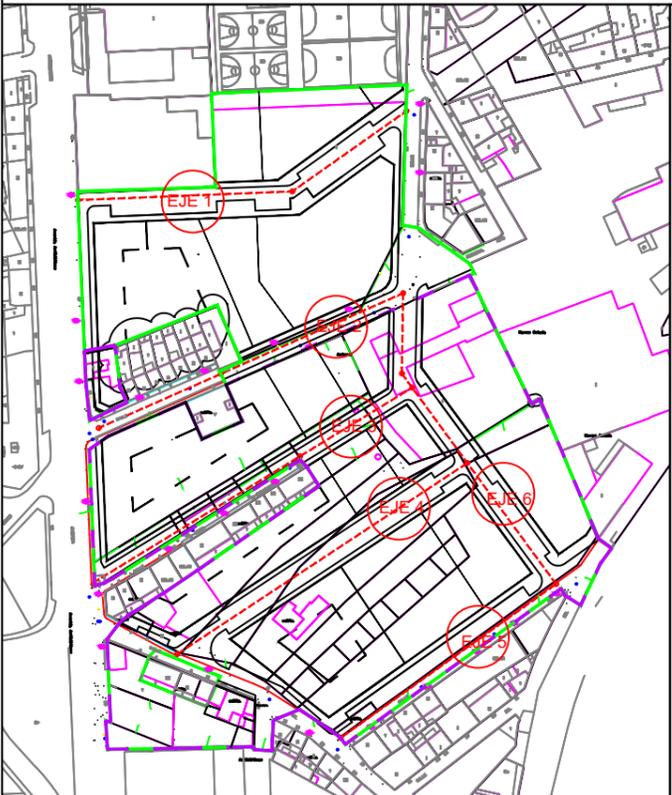


EJE 3



EJE 6

Estos perfiles son orientativos y deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización



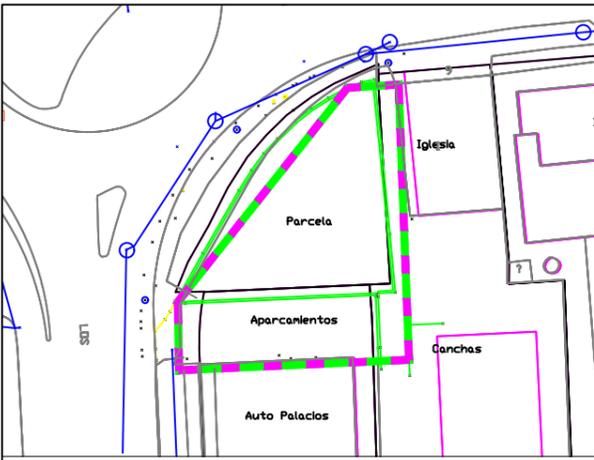
Un Estudio de Detalle es un documento de Planeamiento urbanístico. Estos planos definen una propuesta de las redes urbanas tal como establece el RUCyL. Los materiales, diámetros, rasantes y demás condicionantes técnicos, quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.	
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	
Nº PLANO PV-04	PLANO VIARIO: SECCIONES LONGITUDINALES	
ESCALA 1/200		

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDCC229E52CC9F0055A41A7



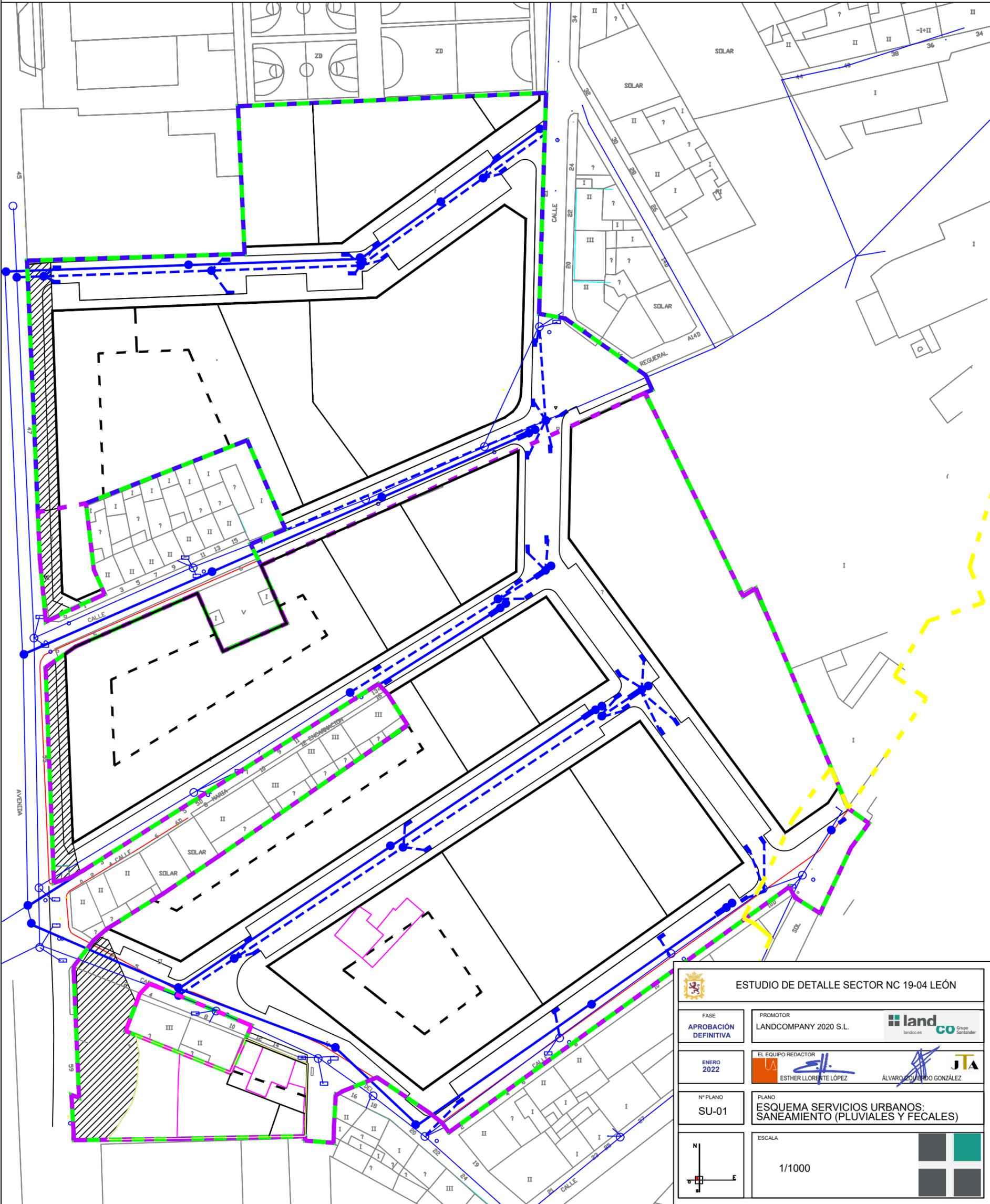
RED EXISTENTE

- POZO EXISTENTE
- SUMIDERO EXISTENTE
- NUEVA RED SANEAMIENTO FECALES
- NUEVA RED SANEAMIENTO PLUVIALES
- NUEVO POZO DE REGISTRO
- NUEVO SUMIDERO
- NUEVA CÁMARA DE DESCARGA

LÍMITES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- LÍMITE UA-01
- LÍMITE UA-02
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)

Un Estudio de Detalle es un documento de Planeamiento urbanístico. Estos planos definen una propuesta de las redes urbanas tal como establece el RUCyL. Los materiales, diámetros, rasantes y demás condicionantes técnicos, quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR ESTHER LLORENTE LÓPEZ	 ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO SU-01	PLANO ESQUEMA SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO (PLUVIALES Y FECALES)		
		ESCALA 1/1000	

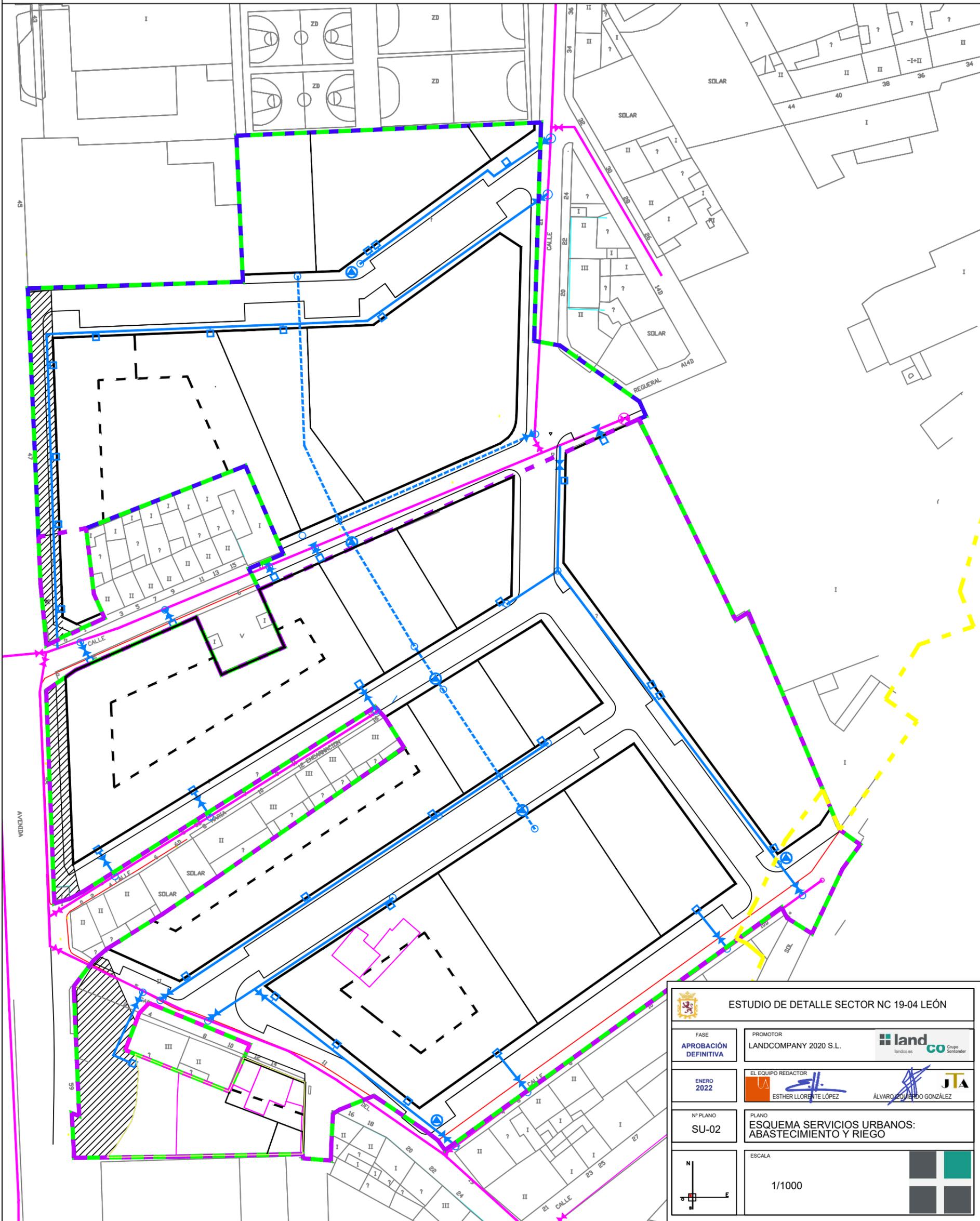
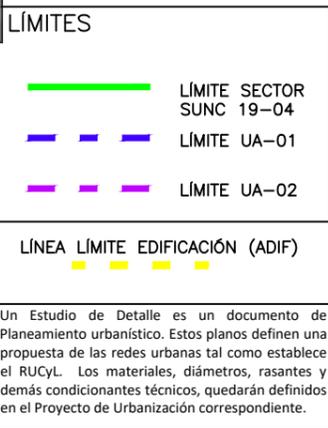
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9
 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDCC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022 LA SECRETARÍA

CSV: 45071DD0C229E52CC9F005A41A70 ID: 45071DD0C229E52CC9F005A41A70 Firmado digitalmente



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 	ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO SU-02	PLANO ESQUEMA SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO Y RIEGO		
ESCALA		1/1000	

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C229E52CC9F005A41A7

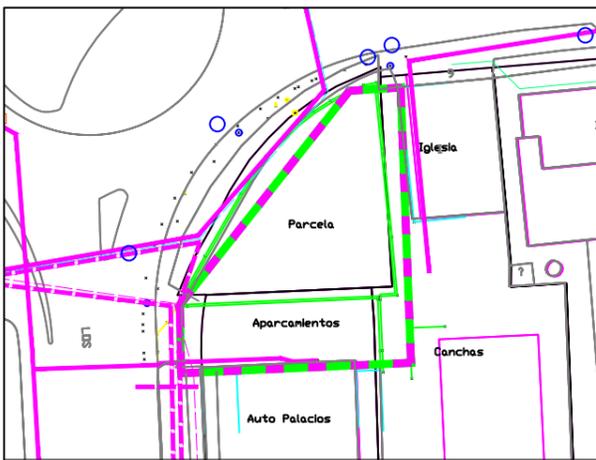
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

LEÓN FONDA DE INSTALACIONES Documento firmado digitalmente



	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN EXISTENTE
	LUMINARIA EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROPUESTO
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN PROPUESTA
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN PROPUESTA
	LUMINARIA PROPUESTA

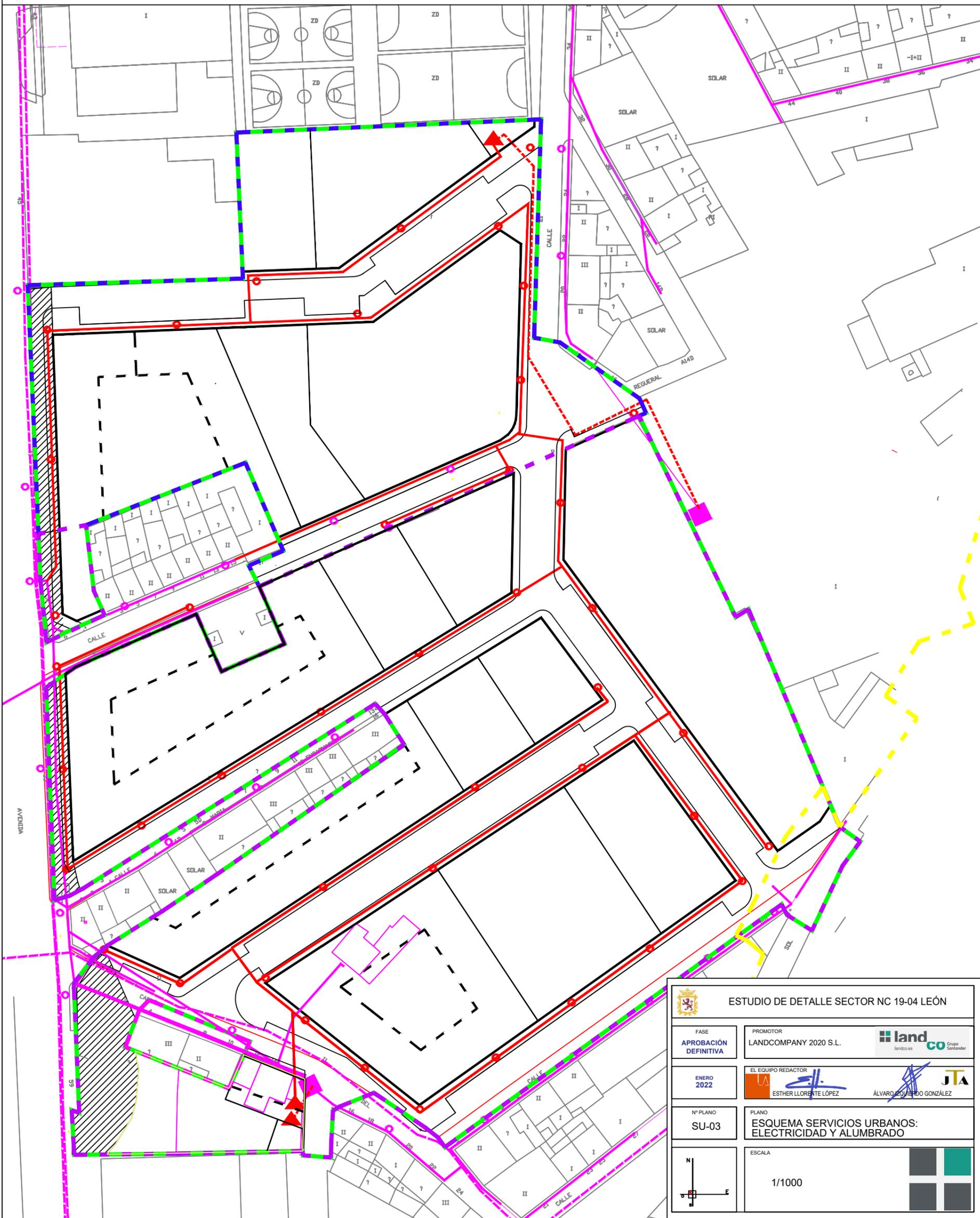
LÍMITES

	LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
	LÍMITE UA-01
	LÍMITE UA-02



LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)

Un Estudio de Detalle es un documento de Planeamiento urbanístico. Estos planos definen una propuesta de las redes urbanas tal como establece el RUCyL. Los materiales, diámetros, rasantes y demás condicionantes técnicos, quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 		
Nº PLANO SU-03	PLANO ESQUEMA SERVICIOS URBANOS: ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO		
		ESCALA 1/1000	

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F005A41A7

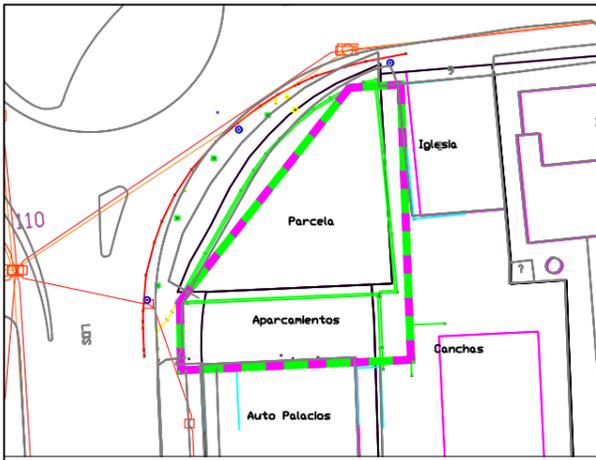
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDCC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



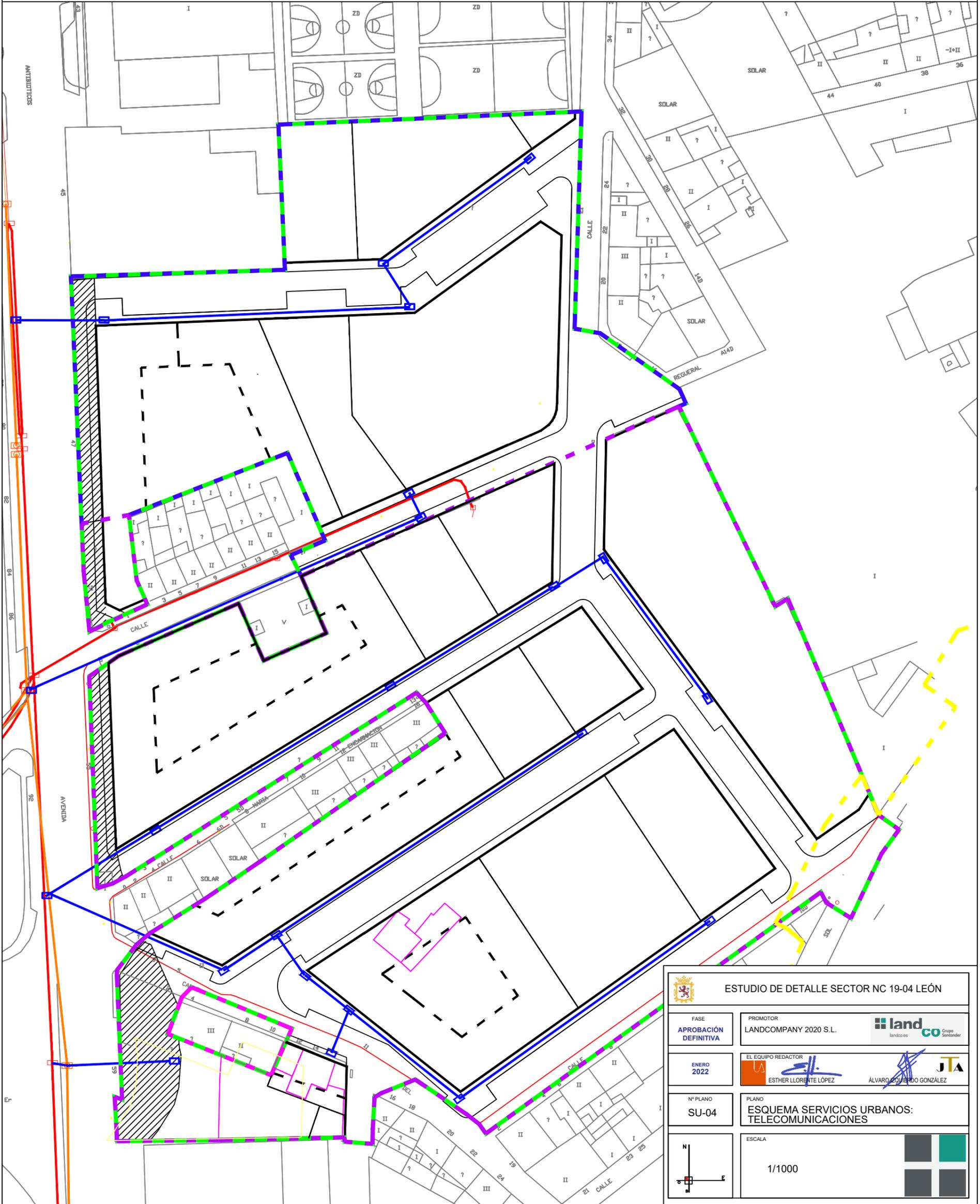
- LEYENDA DE INSTALACIONES**
- CANALIZACIÓN EXISTENTE (TELEFÓNICA)
 - ARQUETA EXISTENTE (TELEFÓNICA)
 - CANALIZACIÓN EXISTENTE (JAZZTEL)
 - ARQUETA EXISTENTE (JAZZTEL)
 - CANALIZACIÓN PROPUESTA (TELECOMUNICACIONES)
 - ARQUETA PROPUESTA (TELECOMUNICACIONES)

- LÍMITES**
- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
 - - - LÍMITE UA-01
 - - - LÍMITE UA-02



LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)

Un Estudio de Detalle es un documento de Planeamiento urbanístico. Estos planos definen una propuesta de las redes urbanas tal como establece el RUCyL. Los materiales, diámetros, rasantes y demás condicionantes técnicos, quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 	ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO SU-04	PLANO ESQUEMA SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES		
ESCALA 1/1000			

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDCC229E52CC9F0055A41A7
 FECHA DE FIRMA: 26/03/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FEC091DDCCF9

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 04/03/2022

LA SECRETARIA

LEYEN CSV: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7 Documento firmado digitalmente



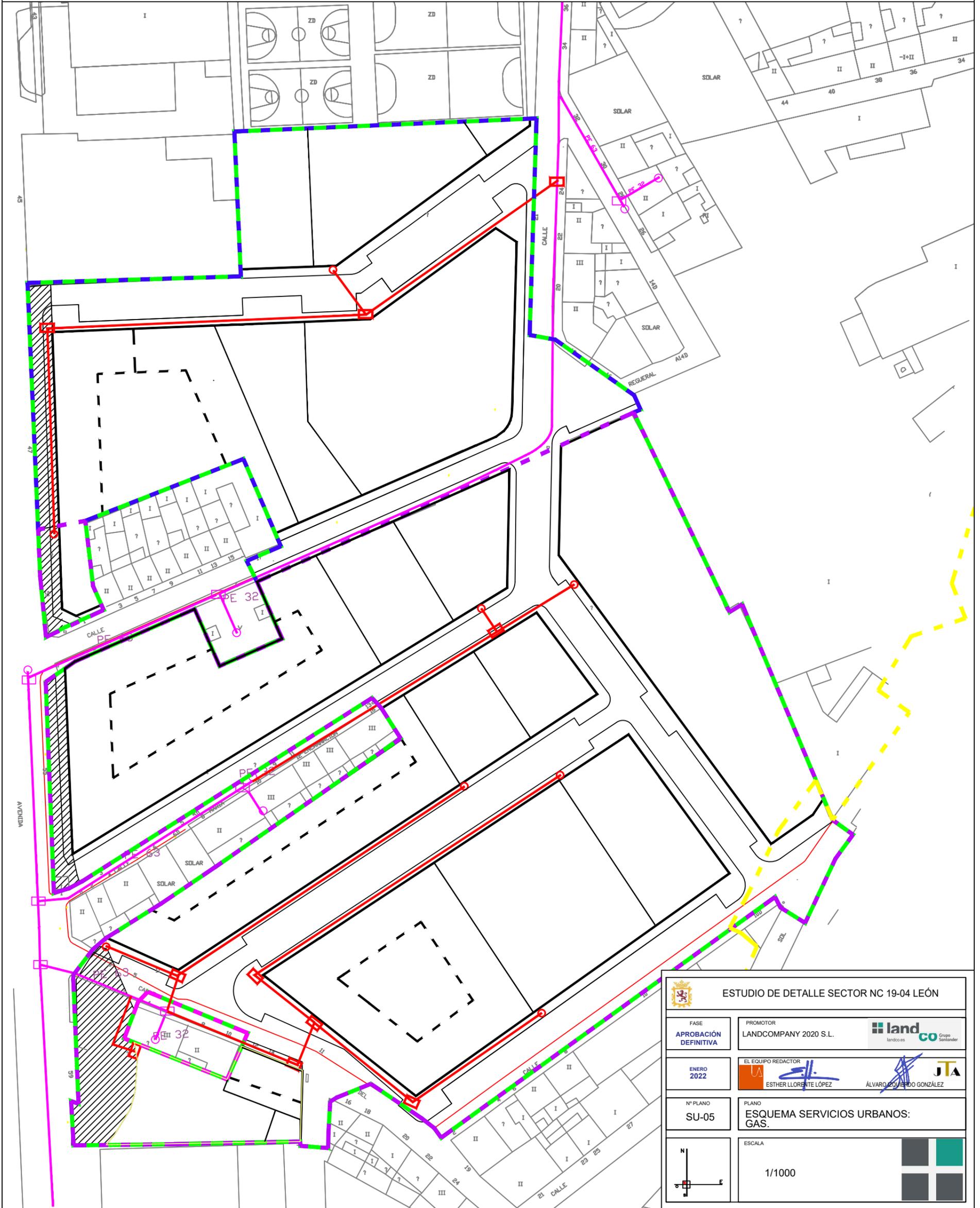
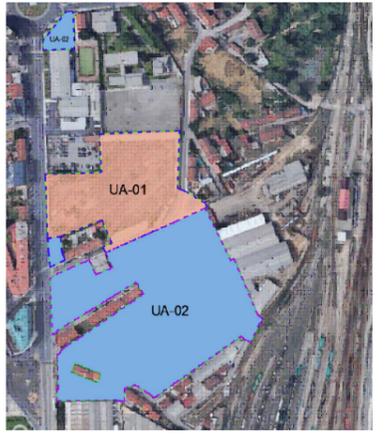
LEYEN

- CANALIZACIÓN DE GAS EXISTENTE
- ARQUETA DE GAS EXISTENTE
- LLAVE DE CORTE EXISTENTE
- CANALIZACIÓN DE GAS PROPUESTA
- ARQUETA DE GAS PROPUESTA
- LLAVE DE CORTE PROPUESTA

LÍMITES

- LÍMITE SECTOR SUNC 19-04
- LÍMITE UA-01
- LÍMITE UA-02
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (ADIF)

Un Estudio de Detalle es un documento de Planeamiento urbanístico. Estos planos definen una propuesta de las redes urbanas tal como establece el RUCyL. Los materiales, diámetros, rasantes y demás condicionantes técnicos, quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.



		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 19-04 LEÓN	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA	PROMOTOR LANDCOMPANY 2020 S.L.		
ENERO 2022	EL EQUIPO REDACTOR 	ESTHER LLORENTE LÓPEZ ÁLVARO ZOUERDO GONZÁLEZ	
Nº PLANO SU-05	PLANO ESQUEMA SERVICIOS URBANOS: GAS.		
ESCALA 1/1000			

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: FE1308FE58F7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9 26/03/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC229E52CC9F0055A41A7

NOMBRE: Ayuntamiento de León