

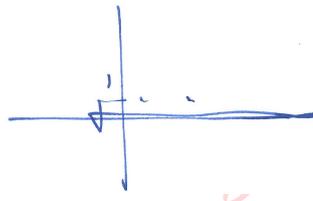
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC19-15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN



Propiedad:

Fundación Julián Álvarez y Margarita Gutiérrez
D. Francisco y D. Javier y D. Isidoro Fernández Pertejo
D.ª Concepción Puente García

León, octubre de 2023



Firmado digitalmente por CAÑAS
APARICIO RAMON - 09741191R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-09741191R,
givenName=RAMON, sn=CAÑAS
APARICIO, cn=CAÑAS APARICIO
RAMON - 09741191R
Fecha: 2023.10.10 20:06:15 +02'00'

ramón cañas aparicio - arquitecto

DOCUMENTO MODIFICADO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 19-15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

I. ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

1. DOCUMENTO VIGENTE DE PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA PUNTUALMENTE

II. MEMORIA VINCULANTE (MODIFICACIÓN)

1. FORMULACIÓN, ANTECEDENTES Y OBJETO
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO
3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANTEAMIENTO QUE SE ALTERAN
4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES
5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y LAS RESERVAS DOTACIONALES
6. RESUMEN EJECUTIVO
7. TRAMITACIÓN
8. PRESENTACIÓN

III. MODIFICACIONES PUNTUALES AL ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO VIGENTE Y EN SU ESTADO MODIFICADO

IV. PLANOS

DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO VIGENTE Y EN SU ESTADO MODIFICADO

5	Viaro y Servicios Situación. EXISTENTE	1/250
6	Viaro y Servicios. EXISTENTE	1/250
7	Viales y Dotación Espacios Libres. EXISTENTE	1/250
5m	Viaro y Servicios Situación. MODIFICADO	1/250
6m	Viaro y Servicios. (indic. Sist. ferrov. entorno) MODIFICADO	1/250
7m	Viales y Dotación Espacios Libres. MODIFICADO	1/250
9m	Afecciones de las servidumbres aeronáuticas.	1/250
10m	Afecciones de las servidumbres operativas.	1/250

Anejo

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC19-15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 19-15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

I ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

1. DOCUMENTO VIGENTE DE PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA PUNTUALMENTE

Vigencia y bases de partida

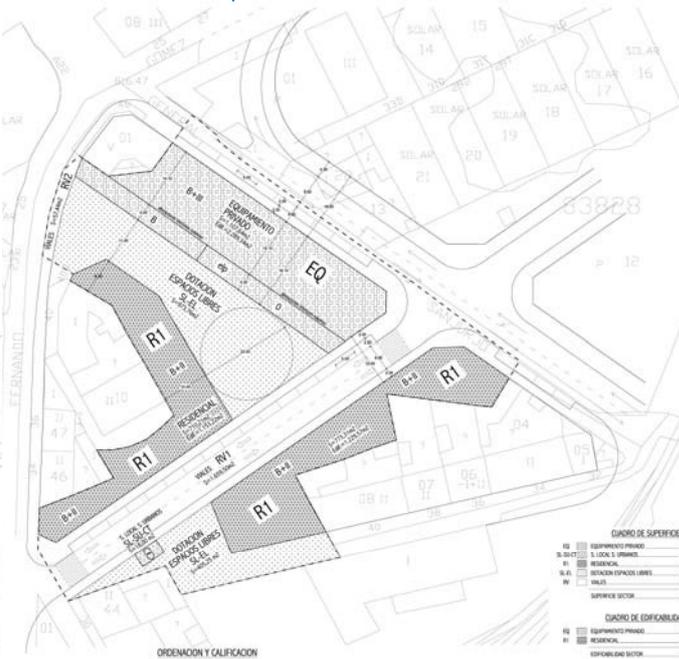
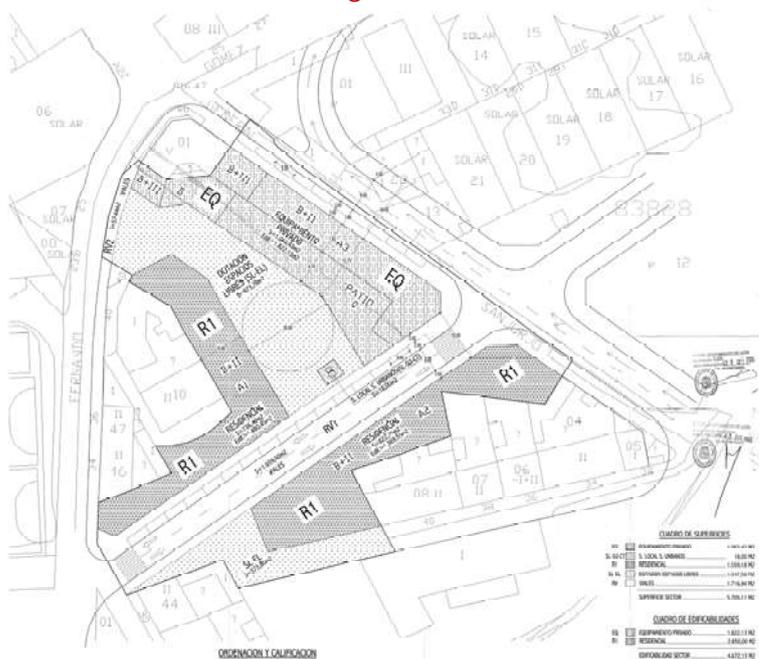
El Estudio de Detalle del Sector NC 19-15 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN fue aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 2006 (BOCYL nº 33 de 15 de febrero de 2007), tiene vigencia indefinida conforme a la legislación urbanística de la comunidad.

En la formulación de la presente modificación puntual nos atenemos a los parámetros y valores del documento vinculante aprobado, tomando las mismas bases de partida con las que se aprobó el documento en vigor, conforme al marco y régimen urbanístico legal y regulación que le era de aplicación, planteando el cambio de unos valores concretos, observando los parámetros reglamentarios que regían sobre el documento en el momento de su aprobación.

Su alcance solamente afecta a la morfología y distribución de edificabilidad de uso privado asignadas en el documento en vigor, motivada por razones de proporcionar viabilidad al desarrollo del planeamiento aprobado.

Situación vigente

Modificación Propuesta



El objeto de la presente modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 19-15, se limita a la adaptación de la morfología de la parcela destinada a Equipamiento Privado EQ, para su regularización, proporcionando una mejor utilización y viabilidad de implantación de un futuro equipamiento asistencial, y al trasvase de edificabilidad del uso predominante residencial hacia el uso dotacional, dentro de los parámetros de asignación establecidos en el PGOU para el sector.

Como consecuencia de ello hay que realizar ligeros reajustes en las parcelas restantes contiguas. Se respetan todas los demás determinaciones de la ordenación detallada, así como las superficies globales del Sector.

Documento vinculante aprobado

Se acompaña seguidamente el documento del Estudio de Detalle aprobado incluidos planos y sobre el cual se plantea la modificación.

HASH DEL CERTIFICADO:
62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

FECHA DE FIRMA:
13/03/2024

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE:
Carmen Jaen Marín

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR
NC-19-15 DEL P.G.O.U. DE LEON**

MEMORIA VINCULANTE

PROPIEDAD: PROPIETARIOS PROMOTORES.

ARQUITECTO: D. JOSE G. DEL SER QUIJANO.

**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC-19-15
DEL P.G.O.U. DE LEON
PROMOTOR: PROPIETARIOS PROMOTORES**

MEMORIA VINCULANTE

- 1.- OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA**
- 2.- AMBITO DEL SECTOR**
 - 2.1.- Situación
 - 2.2.- Topografía y superficie
 - 2.3.- Otras características naturales
 - 2.4.- Estructura de la propiedad
 - 2.5.- Dotaciones Urbanísticas existentes
 - 2.5.1.- Viario
 - 2.5.2.- Redes de abastecimiento
 - 2.5.3.- Otras Dotaciones Urbanísticas
- 3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 4.- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN**
- 5.- USO GLOBAL Y PREDOMINANTE. VARIEDAD DE USO.**
- 6.- DENSIDAD DE USO**
- 7.- APROVECHAMIENTO MEDIO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**
- 8.- RESERVAS LOCALES PARA APARCAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**
 - 8.1.- Aparcamientos
 - 8.2.- Espacios libres y Equipamientos
- 9.- SERVICIOS URBANOS.**
 - 9.1.- Abastecimiento de agua
 - 9.2.- Saneamiento
 - 9.3.- Energía eléctrica
 - 9.4.- Telefonía y telecomunicaciones
 - 9.5.- Alumbrado público
 - 9.6.- Viales

10.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

11.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

12.- PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANISTICOS

13.- AREAS DE TANTEO Y RETRACTO

14.- SISTEMAS GENERALES.

15.- ESTUDIO ECONÓMICO.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

1.- OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA

El objeto del presente Estudio de Detalle es la definición de la ordenación detallada del Sector, de Suelo Urbano no consolidado de la ciudad de León, término de Armunia, designado como **NC-19-15** en el vigente P.G.O.U. de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (en adelante RUCyL). El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de los propietarios promotores del desarrollo Urbanístico del Sector, que se enumeran:

- D^a. Deotina Álvarez Gutiérrez
- D. Isidoro Fernández Pertejo y hermanos
- D^a. Eutiquia García Fernández

El presente Estudio de Detalle establecerá las determinaciones de ordenación detallada para el Sector que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en el **Art. 45** de la “LUCyL” y el **Art. 131**, del “RUCyL” en su párrafo **c)**, referente a los sectores de Suelo Urbano no consolidado sin ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación detallada que se definirán en el presente Estudio de Detalle son acordes con las determinaciones del vigente P.G.O.U. de la ciudad de León, como exige el citado **Art. 45** de la Ley y el **Art. 132** del Reglamento y serán vinculantes en el Desarrollo subsiguiente del Sector.

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

2.- AMBITO DEL SECTOR

2.1.- Situación

El Sector que nos ocupa, se halla ubicado en el Término de Armunia, al Sur de la carretera de circunvalación, Avenida de Portugal, y su planimetría queda recogida en el parcial **J-14** de la retícula de la cartografía del P.G.O.U. de León.

Más concretamente, el Sector linda por el Este con la calle General Sanjurjo, de la cual incluye prácticamente toda su superficie en la parte en la que colinda. Por el Oeste y Norte linda con la calle Fernando González Regueral y por el Sur y parte del Oeste, linda con parcelas de suelo Urbano.

Su forma geométrica y situación queda definida en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle.

2.2.- Topografía y superficie

Todo el terreno incorporado en el Sector es plano y horizontal, a la cota 816,60 m. sobre el nivel del mar. En la confluencia de las calles General Sanjurjo y

Fernando González Regueral se puede ver la cota 816,47, tal como aparece en los documentos catastrales. En el plano de ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y TOPOGRAFÍA se dibuja la curva de nivel 817,00 según Catastro que, ha sido utilizada por el P.G.O.U. como límite del Sector.

En consecuencia se puede afirmar que todo el suelo del sector se halla a la cota 816,60, con oscilaciones inferiores a veinte centímetros y su cota máxima se encuentra en la curva 817,00 que le sirve de límite.

Según el P.G.O.U., el Sector tiene una superficie de 5.736,99 m², obtenida al parecer sobre la planimetría catastral de la zona.

La medición realizada sobre el terreno arroja una superficie real de 5.705,11 m², existiendo una diferencia entre ambas medidas de 31,88 m²., muy inferior al 5%. No obstante, todos los cálculos se efectuarán en base a esta superficie real, según prescribe el P.G.O.U.

2.3.- Otras características naturales

Los terrenos que integran el Sector están constituidos básicamente por huertas, a la sazón con algún cultivo de árboles frutales, alguna de las cuales se han convertido en patios posteriores al haberse edificado el frente.

No existen características paisajísticas relevantes ni vegetación específica a considerar.

2.4.- Estructura de la propiedad

En el plano correspondiente se dibuja y define la estructura de la propiedad, designando cada finca con los dígitos de la numeración catastral de parcela, ya que todas ellas se encuentran en la manzana catastral 82799.

La parcela 02 es una huerta con unas decenas de árboles frutales (manzanos) en régimen de auto consumo, con unos cobertizos de más de treinta años de antigüedad.

Tiene una superficie medida de 3.170,48 m². Pertenece en su totalidad a D^a Deotina Álvarez Gutiérrez.

La parcela 09 también es una huerta, sin plantación específica, en la que hay construida una vivienda que da al vial existente al Sur del sector que también ha sido incorporado a éste, en el tramo que queda frente a la vivienda.

Tiene una superficie medida de 341,35 m². Pertenece en su totalidad a D^a Eutiquia García Fernández.

La parcela 55 es una huerta sin plantación específica, salvo un gran árbol de laurel, que ha sido patio posterior de la edificación que existe al Norte de su situación.

Tiene una superficie medida de 1.250,90 m². Pertenece en su totalidad en pro indiviso a los hermanos D. Isidoro, D. Francisco y D. Javier Fernández Pertejo.

La parcela 45 es una huerta sin ningún cultivo. Tiene una superficie medida de 428,52 m². Pertenece en su totalidad a D. Evaristo Fernández Fernández.

Existen además tres fracciones de viario, precario pero viario, de dominio

público, obtenido al parecer a título gratuito, ya que no existe documentación que afirme lo contrario, que completan la total superficie del Sector.

Al Noreste hay una franja de vial de 430,17 m², que separa la parcela 02 del borde del Sector. Al Sur la citada porción de vial existente frente a la parcela 09, con una superficie de 49,90 m². Al Oeste una pequeña porción de acera de 33,79 m².

En consecuencia, se puede establecer el siguiente cuadro de estructura de la propiedad:

Titular	Ref Catastral	M ² privado	M ² Público	
Deotina Álvarez	82799 02	3.170,48		
Eutiquia García	82799 09	341,35		
Hnos. Pertejo	82799 55	1.250,90		
Evaristo Fernández	82799 45	428,52		
Ayto. León	Vial		430,17	
Ayto. León	Vial		49,90	
Ayto. León	Acera		33,79	Total bruto
TOTALES		5.191,25	513,86	5.705,11

2.5.- Dotaciones Urbanísticas existentes

Son pocas las dotaciones urbanísticas de que disfruta el Sector que nos ocupa.

2.5.1.- Viario

Además de las porciones de viario enumeradas y ubicadas dentro del ámbito del Sector, hemos de considerar que éste está bordeado por el Oeste por la Calle Fernando González Regueral, consolidada, y a la que el P.G. conecta el vial transversal del Sector.

2.5.2.- Redes de saneamiento y abastecimiento

En los planos del presente Estudio de Detalle se definen las redes de abastecimiento existentes, todas ellas fuera del ámbito físico del Sector.

La **red de saneamiento** municipal se aproxima al Sector con tres ramales diferentes.

El Ramal **IA5** por el Oeste, bajo la calle Fernando Gómez Regueral, donde nace mediante cámara de descarga. Tiene un diámetro de 30 cm. y una pendiente del 0,4 %.

El Ramal **IA6** nace al Sur Oeste del Sector, bajo la calleja que allí confluye con la calle Fernando Gómez Regueral mediante pozo de registro. Tiene un diámetro de 30 cm. y desconozco la pendiente, porque no aparece reseñada en la documentación Municipal aportada.

El Ramal **IA** nace al Sur del Sector, bajo la calleja que allí existe, al parecer sin pozo de registro. Tiene un diámetro de 30 cm. y una pendiente del 0,56 %. Al parecer va a confluir con el Ramal IA6, aunque no he podido comprobarlo porque la documentación Municipal aportada no alcanza al punto de posible confluencia y éste se encuentra en lugar no accesible.

El Ramal **III** nace al Norte del Sector, bajo la calle Fernando Gómez Regueral, donde nace mediante pozo de registro y se desvía en dirección Norte hasta el emisario COL II en el que confluye. Tiene un diámetro de 30 cm. y una pendiente del 0,4 %.

La red municipal de **abastecimiento de agua** bordea el Sector por el Norte y el Oeste, bajo la calle Fernando Gómez Regueral. Tiene un diámetro de 60 mm. según información aportada por los Servicios Técnicos Municipales.

Las redes de **suministro de Energía Eléctrica** de Media Tensión (13,2 Kv.) discurren relativamente alejadas del Sector que nos ocupa. Consultada la Empresa suministradora me informa que la línea denominada **LÍNEA CLASIFICACIÓN**, perteneciente a la STR (Subestación transformadora) de Trobajo del Cerecedo es la más adecuada para efectuar la conexión de las líneas de suministro al Sector.

2.5.3.- Otras Dotaciones Urbanísticas

En el correspondiente plano se definen y dibujan los puntos de alumbrado público actualmente existentes en el Sector.

No existen otras dotaciones Urbanísticas en el sector.

3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son coherentes con el Planeamiento General, como exige el **Art. 132** del “RUCyL”, ya que se redacta de conformidad con lo que el P.G.O.U. de León prescribe para el Sector **NC-19-15**.

En efecto, en la ficha de DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL, el Plan General impone los siguientes OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR:

En cuanto a la ORDENACIÓN:

Garantizar una continuidad lógica de la trama viaria existente que comunique la calle General Sanjurjo con la calle Fernando González Regueral partiendo las manzanas y haciendo más permeable el tráfico la zona.

Esta continuidad se garantiza en tanto que se respeta íntegramente el vial propuesto por el Plan General, en cuanto a trazado y dimensiones.

En cuanto a la URBANIZACIÓN:

La compleción de las unidades morfológicas se realizará 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.

Es decir, teniendo en cuenta que las edificaciones existentes en Urbano Consolidado y las Ordenanzas que les son de aplicación oscilan entre PB+1 en la calle peatonal prevista al Sur del sector y PB+2 en las que dan a la calle Fernando Regueral al Oeste del mismo, el Plan general marca un rango de alturas en torno a PB+2, con tope en PB+3. Estos parámetros se respetan en el presente Estudio de Detalle.

No obstante, la edificación clasificada como Urbano consolidado que existe al Norte del sector es de PB+IV, por lo que resultará más alta que las previsiones para el Sector.

En cuanto a los USOS:

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 25% de la edificabilidad lucrativa total

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

NOMBRE: Carmen Jaen Marín

Más adelante se verá como se ha dispuesto un 39% de la edificabilidad lucrativa total del Sector al Uso pormenorizado de EQ. ASISTENCIAL, ubicado en una parcela ubicada al Este del sector.

En cuanto a las DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES, (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS), se marcan los siguientes criterios:

Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona de terreno que va desde la calle Fernando González Regueral al viario impuesto de nuevo trazado que recorre el sector de Este a Oeste.

Se garantizará la disposición de un equipamiento de carácter privado completando una de las manzanas existentes

Ambas exigencias se cumplen, ya que la dotación de Espacio libre local se ha ubicado donde se dice y por otra parte, anexas a la edificación existente al Norte del Sector, que ha sido clasificada por el Plan General como Urbano Consolidado, se han diseñado parcelas que completan y cierran la manzana, englobando la edificación preexistente.

No obstante, en cumplimiento de lo prescrito en el **Art. 136.1** del “RUCyL”, se hace constar que los ligeros cambios introducidos en el diseño, con relación a la propuesta esquematizada del P.G., no sólo respetan los elementos básicos de Ordenación General, sino que incluso los mejoran, actuando sobre elementos impuestos que se pueden considerar de Ordenación Detallada.

Entendemos que el Estudio de Detalle es instrumento con capacidad para modificar o reajustar elementos tales como la forma geométrica del Espacio Libre impuesto o del solar del equipamiento privado, del que el P.G. exige su implantación y que complete manzana.

4.- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

El Plan General asigna al Sector un índice de densidad de edificación de 0,90 m² / m². Este índice representa los metros cuadrados construibles en usos lucrativos, sin ponderar, por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector.

En el caso que nos ocupa, la superficie del Sector, según medición topográfica real, asciende a **5.705,11 m².**, (31,88 m². menos que los 5.736.99 m². que le asigna el Plan General).

Existen en el sector una porción de acera y unos viales de uso público presuntamente obtenidos a título no oneroso por la Administración. En Virtud del **Arts. 39** de “LUCyL” y **107** de “RUCyL” debemos deducir su superficie.

Las superficies de estos suelos de uso y dominio público son:

Vial, al Este del sector:430,17 m².
 Vial, al Sur del sector:.....49,90 m².
 Acera, al Oeste del Sector:.....33,79 m².
TOTAL..... 513,86 m².

Por lo tanto, la superficie con derecho a aprovechamiento será:

$$5.705,11 - 513,86 = 5.191,25 \text{ m}^2.$$

NOMBRE: Carmen Jaen Marín
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

y los metros cuadrados edificables en el Sector serán:

$$5.191,25 \times 0,9 = 4.672,13 \text{ m}^2.$$

Esta “masa edificable”, en virtud del **Art. 86.2.c)** de “RUCyL”, no debe generar nunca una densidad neta, es decir descontados Sistemas Generales, superior a 10.000 m²/ha.

Dado que el Plan General no incluye en este Sector Sistemas Generales, las densidades bruta y neta coinciden y en consecuencia tenemos:

$$4.672,13 \text{ m}^2 / 5.191,25 \text{ m}^2 = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Resultando que 9.000 m²/ha. es menos que los 10.000 m²/ha. que limita el **Art. 86.2.c)** de “RUCyL” para la densidad neta.

Es decir, obtenemos para el Sector una **masa edificable total o densidad bruta de edificación de 4.672,13 m²**. que genera **una densidad neta de 0,90 m²/m²**. (9.000 m²/ha.)

5.- USO GLOBAL Y PREDOMINANTE. VARIEDAD DE USO.

El Plan señala para el Sector como uso global el RESIDENCIAL y como predominante el PLURIFAMILIAR.

Se ha reservado para el uso predominante el 61%, quedando un 39% para usos complementarios, cumpliendo de esta forma el **Art. 67.2.b)** del Plan General que exige que el porcentaje de la Edificabilidad lucrativa total destinada al uso predominante, en SUNC, esté comprendido entre el 51% y el 90% del total.

Hasta alcanzar el 90% queda un 29% que según la tabla de COMPLECIÓN DE USOS del **Art. 68** del Plan General completamos con EQ. ASISTENCIAL, compatible con el residencial.

El 10% restante lo dedicamos también al mismo uso pormenorizado: EQ. ASISTENCIAL, que es compatible en virtud de la tabla de COMPATIBILIDAD DE USOS del mismo **Art. 68** del Plan General.

De esta forma tenemos el 61% del aprovechamiento lucrativo total destinado al uso predominante, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, quedando un 39% destinado al uso pormenorizado complementario de EQ. ASISTENCIAL, compatible tanto para compleción como para compatibilidad de usos.

$$\text{Uso PREDOMINANTE: } \dots\dots\dots 4.672,13 \text{ m}^2 \times 0,61 = 2.850,00 \text{ m}^2.$$

$$\text{Usos COMPLEMENTARIOS: } \dots\dots\dots 4.672,13 \text{ m}^2 \times 0,39 = 1.822,13 \text{ m}^2.$$

De esta forma queda garantizado lo exigido por el **Art. 86.2 d)** de “RUCyL” que exige que en SUNC, al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa total sea destinada a usos compatibles con el predominante.

Resulta una variedad de usos del 39%, muy superior al 25% que la ficha del Plan General exige.

El uso complementario previsto se proyecta en una parcela ubicada al Nor-Este del Sector, con una superficie de suelo de 1.063,43 m².

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE
NOMBRE: Carmen Jaen Marín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

6.- DENSIDAD DE USO

El Plan General asigna una DENSIDAD MÁXIMA DE USO de “50 viviendas por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento”.

Esto arroja, una vez deducidos los **513,86 m²**. de suelo de titularidad pública obtenidos a título no oneroso,

$$0,52 \text{ ha. } (5.191,25 \text{ m}^2) \times 50 \text{ Viv. / ha} = 26 \text{ viviendas.}$$

Siendo ésta la máxima densidad de uso para el sector: (26 Viv.)

Dado que el Plan General no incluye en este Sector Sistemas Generales, las densidades de uso bruta y neta coinciden, resultando que la densidad neta de uso, (50 Viv. / ha), está comprendida entre 40 y 70 Viv./ha., como exige el **Art. 86.3 a)** de “RUCyL”.

No obstante, teniendo en cuenta que la ficha del Plan General dice: “La densidad de uso podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25% sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales” y que la Ley 13/2005 de 27 de Diciembre, de Medidas financieras modificando el Art. 38 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, establece que el planeamiento, en Suelo Urbano no Consolidado, en Municipios con Plan General deberá reservar para viviendas con protección pública al menos un 10% de la edificabilidad residencial de cada Sector, se proyecta una reserva para viviendas VPO del 24% de la edificabilidad residencial del Sector.

Hemos destinado al uso predominante Residencial **2.850,00 m²**

Si asignamos el 24% de esta edificabilidad a viviendas VPO, tendremos:

$$2.850,00 \times 0,24 = \mathbf{684,00 \text{ m}^2}$$

Y en consecuencia podremos elevar linealmente la densidad de uso para el sector en un 24%, resultando:

Densidad de uso estimada: 26 viviendas

Densidad de uso incrementada: $26 \times 1,24 = 32$ viviendas.

Se reservan 684,00 m² de edificabilidad para viviendas VPO y se aumenta en consecuencia la densidad de uso hasta 32 viviendas.

De esta forma resulta:

Total uso residencial	2.850,00 m ²
VPO	684,00 m ²
Uso Residencial Libre:	2.166,00 m ²

7.- APROVECHAMIENTO MEDIO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El **Art. 107** de “RUCyL” establece que los instrumentos de Ordenación detallada, deben determinar el “Aprovechamiento medio” del Sector, aplicando coeficientes de ponderación por usos.

El mismo artículo exige que el coeficiente para el uso predominante debe ser la unidad, correspondiendo al instrumento de desarrollo la asignación justificada de los coeficientes de los demás usos.

En función de los precios de mercado se estima el coeficiente 0,8 para las viviendas VPO y el 0,7 para el Equipamiento, teniendo en cuenta criterios de costos de ejecución e instalación en comparación con los valores de venta.

De esta forma tendremos:

USO	APROVECHAMIENTO	Coef.	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Predominante (PLRURIFAMILIAR LIBRE)	2.166,00 m ²	1	2.166,00 m ²
VPO	684,00 m ²	0,8	547,20 m ²
EQ. ASISTENCIAL	1.822,13 m ²	0,7	1.275,49 m ²
TOTAL SECTOR	4.672,13 m²		3.988,69 m²

En consecuencia, el **aprovechamiento medio del sector**, obtenido sobre superficie de derecho (excluidas dotaciones obtenidas a título gratuito), será:

$$3.988,69 / 5.191,25 = \mathbf{0,768 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$
, ponderado en el uso predominante.

8.- RESERVAS LOCALES PARA APARCAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

En virtud de los **Art. 104, 105 y 106** de “RUCyL”, el instrumento de Ordenación detallada ha de prever la reserva de suelo para aparcamientos, espacios libres y equipamientos locales.

8.1.- Aparcamientos

El **Art. 104** de “RUCyL” exige dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados “edificables en el uso predominante”.

$$2.166,00 \text{ m}^2 \text{ (Viv. libres)} + 547,20 \text{ m}^2 \text{ (Viv. VPO)} = \mathbf{2.713,20 \text{ m}^2}$$

$$2.713,20 / 100 \times 2 = \mathbf{54 \text{ plazas}}$$

De ellas, al menos el 50% (27 plazas) deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Al menos el 25% se debe ubicar necesariamente sobre terrenos de uso y dominio público, pero al menos el 50% del total deben ser de uso público.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE
 NOMBRE: Carmen Jaen Martin

El 50% de obligada ubicación sobre terrenos de titularidad privada se ubicarán, con demasía, en el subsuelo de los edificios, a razón de una por vivienda en el uso predominante (32 viviendas) y una cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos en el uso complementario, como se especificará en las Ordenanzas Reguladoras.

El 25% (13 plazas) de obligada ubicación sobre terrenos de uso y dominio público se han ubicado, también con demasía, (27 plazas), en la vía pública, tal como se define en el correspondiente plano. Así se cumple también que el 50% del total de las plazas sea de uso público.

De esta forma resulta el siguiente resumen:

Dotación obligatoria:.....	57 Plazas
Dotación proyectada:	
En viviendas	32 Plazas
En Equipamiento	12 Plazas
En Vía Pública.....	27 Plazas
TOTAL.....	71 Plazas

8.2.- Espacios libres y Equipamientos

El **Art. 105** de “RUCyL” exige para el sistema local de espacios libres, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante.

$$3.988,69 / 100 \times 15 = 598,30 \text{ m}^2.$$

Igualmente el **Art. 106** de “RUCyL” exige para el sistema local de equipamientos, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante, indicando a continuación que al menos el 50% de esta reserva debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

En el caso que nos ocupa

$$3.988,69 / 100 \times 15 = 598,30 \text{ m}^2.$$

$$598,30 \text{ m}^2 \times 0,5 = 299,15 \text{ m}^2$$

Se deberían destinar 299,15 m² a equipamiento de titularidad pública, destinando el otro 50% a implementar el equipamiento privado proyectado con una superficie muy superior 1.063,43 m².

Pero, teniendo en cuenta las peculiares características del Sector y la alta dotación de equipamiento privado que posee, y que por motivo del diseño obligado por el P.G.O.U resultan espacios con difícil aprovechamiento edificatorio, parece razonable destinar esta superficie de suelo, en virtud del **Art. 106.3.** a) y b) de “RUCyL” a la ampliación del sistema de espacios libres de uso público, de los que está más necesitada esa zona de la ciudad.

De esta forma resulta obligada una dotación de suelo de:

Espacios Libres:	598,30 m ²
Equipamiento Público:.....	299,15 m ²
TOTAL.....	897,45 m ²

A este efecto se han proyectado 1.347,56 m². de suelo, distribuidos como sigue:

- Espacio libre, central 973,76 m².
- Espacio libre, al Sur-Oeste del Sector 373,80 m².
- TOTAL..... 1.347,56 m².

Teniendo en cuenta que el espacio central (973,76 m².) ya tiene una superficie superior a la exigible, (897,45 m²), los 373,80 reservados al Sur Oeste del Sector resultan sobreabundantes, por lo que parece razonable admitir que no sea exigible lo prescrito en el **Art. 105.2. b)** de “RUCyL” respecto a la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

Estas superficies de suelo se definen en planos.

9.- SERVICIOS URBANOS.

Art. 136-2.c) de “RUCyL” exige que en los documentos de todo estudio de Detalle se definan los servicios urbanos previstos.

Evidentemente la definición precisa de estos servicios y más exactamente de las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento, se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante, en el presente Estudio de Detalle, en el Plano correspondiente, se define la conexión que se pretende con las redes municipales existentes.

9.1.- Abastecimiento de agua

Se diseña una línea en anillo que partiendo de la existente en la calle Fernando Gómez Regueral al Sur-Oeste del Sector, vuelva a conectar a la misma calle al Nor-Oeste del Sector atravesando por el espacio libre central.

Se realizará con el mismo diámetro (Ø 60 mm.) que la red existente, de conformidad con las prescripciones al respecto del Plan general y las Ordenanzas del presente Estudio de Detalle.

9.2.- Saneamiento

Se diseña un colector bajo el vial central diseñado por el Plan General. Este colector nace al borde oriental del Sector, con su correspondiente cámara de descarga y se conecta al pozo de registro existente en la cabecera del Ramal **IA6**.

De esta forma se podrá conectar al colector existente bajo la Calle Fernando Gómez Regueral, el que en su día se ejecute bajo la calle General Sanjurjo, cuando se desarrolle el Sector NC-19-14, contiguo al que nos ocupa.

El colector proyectado se realizará con el mismo diámetro (Ø 300 mm.) que la red existente, de conformidad con las prescripciones al respecto del Plan general y las Ordenanzas del presente Estudio de Detalle.

9.3.- Energía eléctrica

Se proyecta el abastecimiento de energía eléctrica del sector en Media

Tensión, (13,2 Kv), en red de distribución enterrada, a partir del apoyo 29 de la llamada LINEA CLASIFICACIÓN, procedente de la Subestación transformadora de Trobajo del Cerecedo.

Se proyecta un Centro Transformador enterrado en el subsuelo, en parcela independiente, (18 m²), que abastecerá el Sector. El desarrollo de las líneas de distribución dentro del Sector será objeto del Proyecto de Urbanización.

9.4.- Telefonía y telecomunicaciones

En el correspondiente plano se define la ubicación de las líneas de telefonía y telecomunicaciones que se proyectan.

En el proyecto de Urbanización se definirán sus características técnicas.

9.5.- Alumbrado público

En el correspondiente plano se define la ubicación de las luminarias previstas para obtener un alumbrado público acorde con las prescripciones del Plan General al respecto.

En el proyecto de Urbanización se definirán sus características técnicas para obtener los estándares exigidos.

9.6.- Viales

Se respeta, tanto en ubicación como en dimensiones, señalando su localización exacta y sus línea definitoria, como exige el **Art. 33.4** de las Ordenanzas del P.G., el trazado del vial de la red complementaria diseñado por el P.G., que une las calles de General Sanjurjo y Fernando Gómez Regueral, incorporando sobre él, en su margen Norte, una banda de aparcamientos en línea.

No queda definido en el P.G. el rango del vial que bordea el Sector por el Noreste. El Estudio de Detalle entiende que debe pertenecer a la red complementaria y pone de manifiesto que solo puede actuar sobre su diseño y ejecución, en la estrecha franja que la delimitación del Sector ha dejado dentro de él.

Esta franja queda agotada por el ámbito de la acera y sus aparcamientos, debiendo quedar disponible para circulación provisional de acceso en dirección sur, hasta tanto no se desarrolle el Sector NC-19-14. Una vez desarrollado éste, la calle General Sanjurjo será de doble dirección, así como la vía transversal definida en el P.G. que atraviesa el Sector en dirección Este-Oeste.

En el plano de Secciones de Viales se definen las transversales de los dos únicos viales que existen en el ámbito del sector y la longitudinal del único que realmente pertenece al ámbito de éste.

Las direcciones del tráfico propuestas se marcan en el correspondiente plano.

El desarrollo de la red viaria en el subsiguiente Proyecto de urbanización será conforme con los **Art. 31 a 35** y concordantes de las Ordenanzas del P.G.

El carril bici previsto en el P.G. se implementará sobre el viario según directrices Municipales y se definirá en el Proyecto de Urbanización..

Se respeta el espacio libre exigido por el Plan en la Zona central del Sector y al Sur del mismo.

La definición y acotamiento, tanto de redes como de viales y amueblamiento urbano, será objeto del Proyecto de Urbanización.

10.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Dadas las dimensiones del sector se delimita, todo el Sector como una única unidad de actuación, de conformidad con el **Art. 108** de “RUCyL”.

11.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Todos los usos y construcciones existentes, tales como horticultura, cobertizos y vivienda fuera de ordenación, desaparecerán como consecuencia de la ejecución de las obras previstas en el presente Estudio de Detalle, declarándose en consecuencia incompatibles con el Planeamiento.

12.- PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANISTICOS

De conformidad con el **Art. 21** de la Ley y **49** del “RUCyL”, se establece un plazo de 8 años para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, desde la entrada en vigor de este Estudio de Detalle.

En consecuencia, el plazo para cumplir el deber de urbanización queda establecido en SEIS años, según establece con el punto tercero del citado **Art. 49** del “RUCyL”.

13.- AREAS DE TANTEO Y RETRACTO

No se establecen áreas de tanteo y retracto.

14.- SISTEMAS GENERALES.

El Plan General, en la correspondiente ficha, asigna al Sector la obligación de contribuir con 39,83 m² al Sistema General de Espacios Libres, que corresponden a una parte alícuota del SG-EL (11-01).

Este es un Sector diseminado, cuya valoración resulta imposible para el Técnico que suscribe. Parece más razonable que sea el Ayuntamiento quien establezca esta valoración y se defina como una carga previa a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En esta memoria vinculante se acepta esa valoración razonada, haciéndose una mera estimación de la citada carga.

15.- ESTUDIO ECONÓMICO.

Art. 136-2.c) de "RUCyL" exige que en todo Estudio de Detalle se acompañe Estudio económico comprensivo de la "programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas".

En el caso que nos ocupa, por tratarse de un Sector tan pequeño, se hace constar que la financiación correrá a cargo de los propietarios promotores, a sus propias expensas, una vez constituida la Junta de Compensación.

No parece relevante definir una especial programación dada la simplicidad de la ejecución, que será inmediata, un a vez obtenidas las preceptivas licencias y respecto a la valoración, que será definida con precisión en los proyectos de compensación y urbanización, únicamente adelantar que habrá que valorar y compensar unos cobertizos existentes, una vivienda vieja y en desuso y varias decenas de árboles frutales, casi todos de avanzada edad y en baja producción, todo lo cual se hará en el Proyecto de Compensación.

Se establece el siguiente

CUADRO GENERAL DE VALORACIÓN

1.- Compensación de bienes y derechos	36.000.- €
2.- Movimiento de tierras y explanaciones	12.000.- €
3.- Red Abastecimiento de agua	7.500.- €
4.- Red de saneamiento	10.000.- €
5.- Red de energía eléctrica y alumbrado público	60.000.- €
6.- Otras canalizaciones	2.000.- €
7.- Pavimentación	36.000.- €
8.- Mobiliario urbano	2.000.- €
9.- Sistemas Generales asignados (SG-EL-11-01)	50.000.- €
TOTAL	215.500.- €

Con cuanto antecede, creemos haber definido suficientemente el objeto del Presente Estudio de Detalle, sus parámetros urbanísticos y cuanto la Normativa vigente exige a esta figura de Planeamiento de desarrollo, para que una vez aprobado éste y mediante los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización pueda procederse a la urbanización del Sector NC-19/15 del P.G.O.U. de León.

Se incorpora un cuadro-resumen que recoge los parámetros generales de la ordenación, así como de las intensidades de edificación y los aprovechamientos, para mejor comprender de manera sucinta el alcance del Planeamiento de desarrollo que se proyecta.

León Junio de 2006.

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. José G. Del Ser Quijano.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Aprobación Inicial

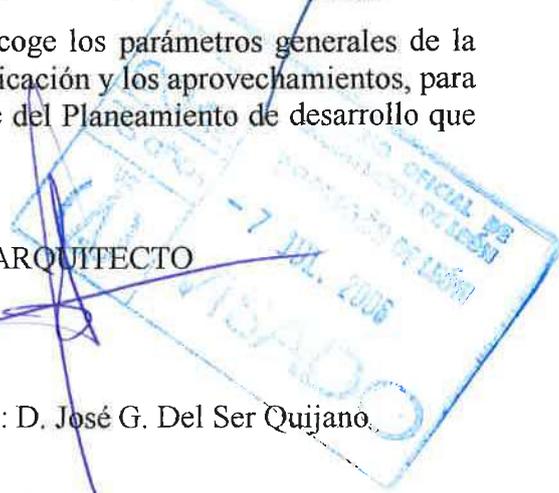
Junta Gobierno Local 29 SET 2006
EL SECRETARIO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Definitiva

Pleno Municipal 29 DIC 2006
EL SECRETARIO



ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC-19-15

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

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

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10	Clasificación del suelo
Artº 11	Calificación del suelo
Artº 12	Uso predominante. Usos pormenorizados
Artº 13	Coefficientes de ponderación
Artº 14	Condiciones del planeamiento general
Artº 15	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

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

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades
Artº 26	Ordenanza R1
Artº 27	Ordenanza EQ
Artº 28	Ordenanza SL-EL
Artº 29	Ordenanza SL-SU
Artº 30	Ordenanza RV

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

CAPÍTULO I NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**Artº 1 Objeto y naturaleza jurídica**

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC-19-15 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (RUCyL). El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

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

Artº 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de suelo Urbano no Consolidado NC-19-15 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2.000, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, dentro de la tolerancia admitida por del artº 6º de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/250 que forman parte del presente documento.

Artº 3 Alcance

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

Artº 4 Obligatoriedad

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

Artº 5 Vigencia

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

Artº 6 Efectos

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

Artº 7 Modificaciones

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

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

Artº 8 Contenido documental y determinaciones

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

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

Artº 9 Normas de interpretación

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

- a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Estudio de Detalle consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.
- b) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pomenorizados e intensidad de uso.

- 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 León, específicamente en lo señalado en su artº 8 "Prevalencia e interpretación documental", del Capítulo II, Título I de sus Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10 Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

Artº 11 Calificación del suelo

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

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

- Asignación del uso pormenorizado, indicando el único o únicos usos admisibles y sus compatibles.
- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- Asignación de la tipología edificatoria.
- Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

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

- | | |
|-------|------------------------------------|
| R1 | Plurifamiliar manzana cerrada |
| EQ | Equipamiento privado |
| SL-EL | Sistema Local de Espacios Libres |
| SL-SU | Sistema Local de Servicios Urbanos |
| RV | Red viaria |

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
NOMBRE: Carmen Jaen Marín

Artº 12 Usos pormenorizados

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

Viv. plurifamiliar
Viv. unifamiliar

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

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

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

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

Artº 13 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para compensar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle, se han fijado los coeficientes de ponderación para todos los usos privativos existentes.

Residencial Plurifamiliar	1
Residencial VPO	0,8
Equipamiento privado	0,7

Artº 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:

SECTOR NC-19-15

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie estimada:	5.736,99 m2
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:	
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:	0,90 m ² constr./m ² suelo
Absoluto:	5.450,14 m ² (estimación de P. General)
Densidad máxima de uso:	
Índice (nº viviendas / Ha.):	50
Total estimadas (viviendas):	29

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m ² suelo):	0,00
Espacios Libres (m ² suelo):	0,00
Equipamientos (m ² suelo):	0,00
Servicios Urbanos (m ² suelo):	0,00
TOTALES (m² suelo):	0,00

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que ha sido preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico realizado y se reseñan en la Memoria Vinculante.

Artº 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

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

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE
 NOMBRE: Carmen Jaen Marín

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artº 16 Unidades de Actuación

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

En el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación que abarca todo el ámbito territorial del sector.

Artº 17 Sistema de gestión

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el artº 241 del RUCyL. No obstante, en virtud de lo preceptuado en el artº. 42.2.c) de la LUCyL, se señala, para la Unidad de Actuación delimitada, y de forma indicativa, un sistema de actuación por Compensación, sin perjuicio de que puedan llegar a utilizarse otros sistemas de actuación en las formas previstas reglamentariamente.

Artº 18 Plazos para el cumplimiento de deberes

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, ni se deduce de las condiciones del ámbito la concurrencia de circunstancias excepcionales que recomienden su urgente desarrollo, el presente Estudio de Detalle se remite al régimen general que sobre la materia se contiene, por defecto, en la legislación urbanística.

Según lo establecido en el artº 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, el plazo total para cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos sería de ocho años desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento. En particular, de acuerdo con lo indicado en los preceptos señalados, el plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a seis años a contar de la fecha señalada.

Artº 19 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

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

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

Artº 20**Licencias y autorizaciones**

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

Artº 21**Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles**

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se registrarán por el régimen establecido en el artº 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento no declara expresamente ningún uso o construcción existente en régimen de fuera de ordenación. Las construcciones e instalaciones existentes se declaran incompatibles con el planeamiento, debiéndose proceder a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del mismo.

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

Artº 22**Normas generales de la edificación**

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

Artº 23**Normas generales de los usos**

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

Artº 24**Normas generales de la urbanización**

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

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

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

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

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

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

R1	Plurifamiliar manzana cerrada
EQ	Equipamiento privado
SL-EL	Sistema Local de Espacios Libres
SL-SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
RV	Red viaria

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

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

Artº 26. Ordenanza R1

Plurifamiliar en manzana cerrada

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, alineada a vial (o espacio libre público), conformando edificación entre medianerías en manzana cerrada.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas **R1**.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación	Es una ordenación con edificación alineada a vial (o espacio libre público), entre medianerías, conformando manzanas cerradas, todo ello según planos de ordenación.
3.2 Alturas de la edificación	Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente. La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas establecido en el presente Estudio de Detalle las alturas libres de planta que expresamente se regulan en las N.U. del Plan General. Con las alineaciones y fondos máximos de la edificación definidos en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de la separación mínima entre edificaciones equivalente a 3/2 de la altura, tal y como se establece en el artº 38.3.c) de la LUCyL. Los espacios libres de manzana o parcela serán edificables exclusivamente en planta baja.
3.3 Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, a 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 altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.
3.4 Fondos edificables Área de movimiento	No se marcan fondos edificables. Pero la ocupación máxima por la edificación en planta de piso no podrá superar el 90 % de la superficie de la parcela, debiendo destinarse el 10% restante a patio de parcela. Se podrán agrupar las parcelas resultantes del Proyecto de Actuación con sus colindantes de Suelo Urbano. En caso de resultar necesario por la adaptación volumétrica se redactará el oportuno Estudio de Detalle regulado en el Art. 18 de las N.U. del P.G. Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo los patios de manzana o parcela, a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.
3.5 Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados con la regulación que para este tipo de elementos se establece en las N.U. del P.G., según el tipo de ordenación de edificación alineada a vial.
3.6 Edificación en planta baja	Es obligatoria la materialización de la edificación en planta baja, conformando la alineación a vial, a salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del Plan General para el tipo de ordenación según alineación de vial.
3.7 Otros parámetros	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.
3.8 Viviendas de protección pública	En el correspondiente Proyecto de actuación se definirán las parcelas en las que se materializarán las viviendas sometidas a alguno de los

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

	regimenes de protección pública existentes, por lo que, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, la edificación en estas parcelas se deberá adecuar a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso (Ver según casos).
--	---

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal	Vivienda en régimen plurifamiliar.
--	------------------------------------

4.2.-Nº máximo de viviendas (densidad de uso)	Se asignarán para cada zona por el propio Proyecto de Actuación. En el presente Estudio de Detalle se establece una densidad total de uso de 32 viviendas. Podrán aplicarse los beneficios derivados de la aplicación del artº 86.4 del RUCyL, en el sentido del cómputo de dos viviendas de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados, calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, como una sola vivienda, todo ello con las limitaciones que en el citado artículo se establecen y las derivadas de la aplicación del Decreto 99/2005 regulador del régimen de vivienda joven en Castilla y León. La asignación de viviendas así consideradas podrá hacerse, para cada zona o parcela, mediante el propio Proyecto de Actuación.
--	---

4.3.-Usos compatibles:	Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artº 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:
	Sanitario-Asistencial Socio-cultural y Educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas Artesanía y pequeños talleres

4.3 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:	Podrá destinarse el 10 % de la edificabilidad total de cada zona o parcela a usos compatibles, detrayendo la misma de la edificabilidad total.
---	--

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

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento*	Una plaza por vivienda o apartamento
	Una plaza por cada 150 m2 construidos en usos compatibles. *Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artº 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector), de acuerdo con la justificación contenida en Memoria.
5.2 Resto condiciones	Según régimen general de N.U. del P.G.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

FECHA DE FIRMA: 13/03/2024

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
	Superficie suelo: 180 m ²
	Frente mínimo a vial: 12 m.
	Nº mínimo de viviendas: 4

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones estéticas de la edificación	Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.
	Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.
	Se prohíben los ladrillos vidriados con brillo al exterior. En general, se deberá optar por materiales de revestimiento de fachada con acabado mate o satinado, evitando brillos y pulidos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Artº 27 Ordenanza EQ
Equipamiento privado en bloque

1. Definición

Tipología edificatoria alineada a vial o a Espacio Libre, según definición en plano de calificación. Necesariamente unida a la colindante cubriendo medianerías, según definición de alturas

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con el área grafiada en los planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas **EQ**.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación
Es una ordenación con edificación alineada a vial (o espacio libre público), entre medianerías, conformando manzana cerrada, todo ello según planos de ordenación.

3.2 Alturas de la edificación	Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice. La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas establecido en el presente Estudio de Detalle las alturas libres de planta que expresamente se regulan en las N.U. del Plan General. Con las alineaciones y fondos máximos de la edificación definidos en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de la separación mínima entre edificaciones equivalente a 3/2 de la altura, tal y como se establece en el artº 38.3.c) de la LUCyL. Los espacios libres de manzana o parcela serán edificables exclusivamente en planta baja.
--------------------------------------	---

3.3.-Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, a 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 altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.
-------------------------------------	---

3.4.-Fondos edificables Área de movimiento	En el correspondiente plano de ordenación se grafian los fondos edificables que, junto con las alineaciones de vial, definen el área de movimiento de la edificación. Estos fondos tienen el carácter de profundidad máxima o sólido capaz, pudiendo la edificación no llegar a alcanzar el total. Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo los patios de manzana o parcela, a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.
---	--

3.5.-Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados con la regulación que para este tipo de elementos se establece en las N.U. del P.G., según el tipo de ordenación de edificación alineada a vial.
---------------------------------------	---

3.6.-Edificación en planta baja	Es obligatoria la materialización de la edificación en planta baja, conformando la alineación a vial, a salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del Plan General para el tipo de ordenación según alineación de vial.
--	---

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

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

FECHA DE FIRMA: 13/03/2024

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Marín

4. Condiciones de uso

4.1.-Uso pormenorizado principal	Equipamiento Asistencial privado (Residencia Geriátria)
4.2.-Usos compatibles:	<p>Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artº 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:</p> <p>Sanitario-Asistencial Socio-cultural y educativo Deportivo Religioso Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y residencial Colectivo Oficinas Artesanía y pequeños talleres</p>
4.3.-Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:	La edificabilidad asignada a usos compatibles podrá desarrollarse en cualquier planta, detrayéndola de la edificabilidad principal, sin superar el 20 % de la edificabilidad total.
4.4.- Parámetros reguladores uso:	Los que sean de aplicación en cada caso de los artºs. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1.-Exigencia de aparcamiento*	<p>Una plaza por cada 150 m2 construidos en usos compatibles</p> <p>*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artº 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector), de acuerdo con la justificación contenida en Memoria.</p>
5.2.-Resto condiciones	Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1.-Condición de parcela mínima	<p>A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:</p> <p>Superficie suelo: 500 m2 Frente mínimo a vial: 20 m.</p>
---	---

7. Otras condiciones

7.1.-Condiciones estéticas de la edificación.	<p>Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada.</p> <p>Se prohíben los ladrillos vidriados brillantes al exterior. En general, se deberá optar por materiales de revestimiento de fachada con acabado mate o satinado, evitando brillos y pulidos.</p>
--	---

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Artº 28 Ordenanza SL-EL

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EL.

3. Condiciones generales

3.1.-Condiciones Plan General	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artºs. 36 al 39 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.
3.2.-Condiciones RUCyL	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artº 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se prevén áreas especiales destinadas a juego infantil. Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.
3.3.-Condiciones Estudio de Detalle	El presente Estudio de Detalle incorpora un prediseño con carácter indicativo de las distintas zonas integrantes del sistema local de espacios libres, cuyo desarrollo en detalle corresponde al Proyecto de Urbanización.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Artº 29 Ordenanza SL-SU

Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-SU. Afecta a la unidad morfológicas SL-SU-CT, reservadas para Centro de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica del sector.
 Esta área tiene carácter privado y no constituye por tanto terrenos de cesión obligatoria.

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: Total. -Altura máxima edificación: 4,00 m. -Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadros Generales.
3.2 Condiciones de uso	Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de "Servicios Urbanos", y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.
3.3 Intensidad de uso	SL-SU-CT: 18,00 m²
3.3 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.
3.4 Otras condiciones	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los artºs. 48 a 54 del Cap. III, Título I.

NOMBRE: Carmen Jaen Marín
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

Artº 30 Ordenanza RV

Red viaria pública

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Red viaria", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, "Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes".
Áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

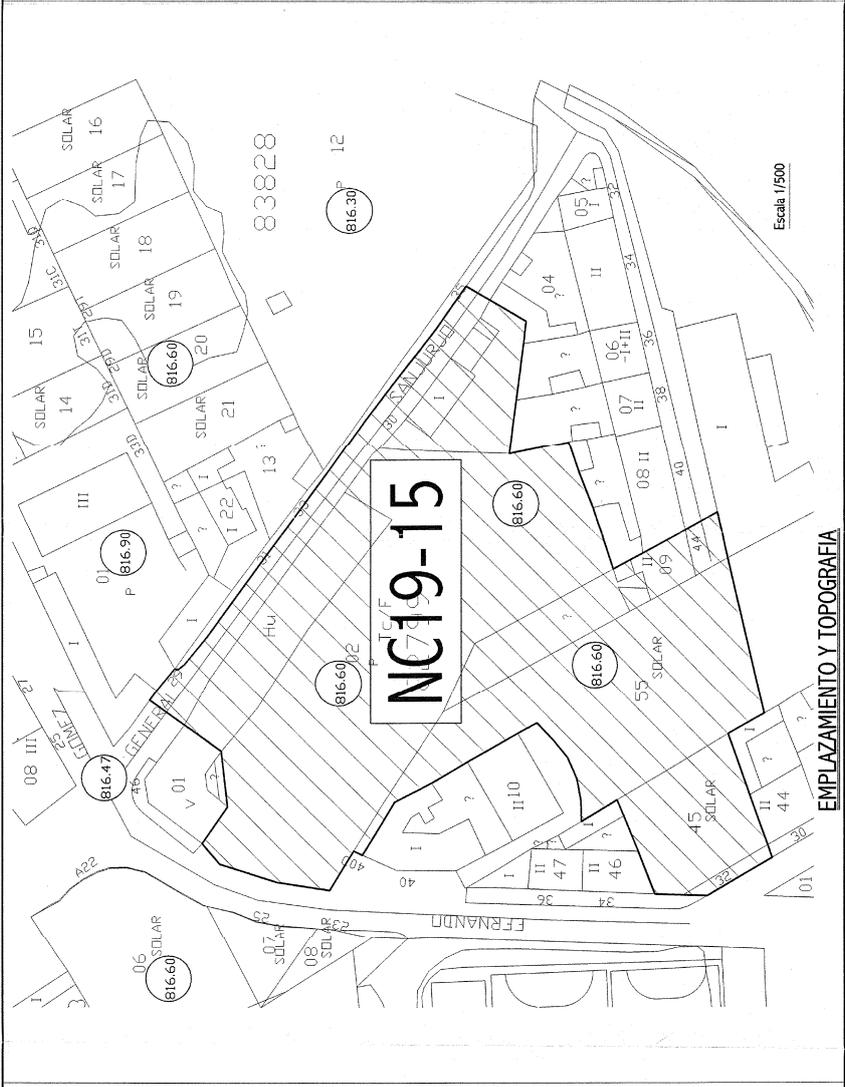
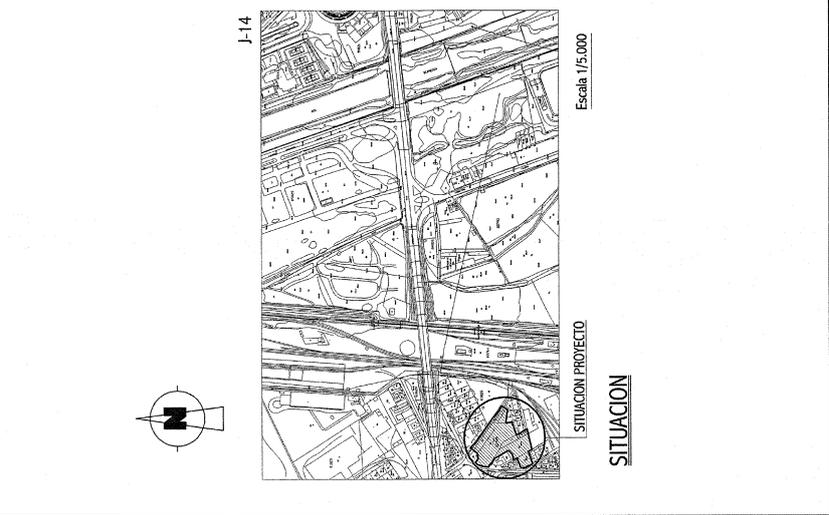
Se corresponde con áreas o zonas grafadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas RV (1 y 2). En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

3. Condiciones generales

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artºs. 27 a 35 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, dedicados al "Sistema de vías públicas o comunicaciones"
El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, "Red Básica Funcional", "Red Complementaria" y "Red Capilar". Dentro del viario impuesto en el sector por el Plan General, a la calle que atraviesa el sector se le confiere condición de "Red Complementaria". Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecúan a lo establecido en los artºs. 34 y 35 de las N.U. del P.G.
En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo alimetrías 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.
El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de "Garaje-aparcamiento", regulado en los artºs. 118 a 126 de las N.U.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE:
 Carmen Jaen Martin



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION
C/GENERAL SANMIGUEL
C/FERNANDO GÓMEZ REGUERAL
ARMUÑA
LEÓN

PROPIETARIO
D. JOSÉ PRIMO
DE LA N...

PLANO
SITUACION
EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRAFIA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

Documentos firmados digitalmente

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

SUSTITUI...
SUSTITUI...
FECHA JUNIO 2006
Escala 1:500

ARQUITECTO
José G. del Ser Quijano

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal de 29 de Julio de 2024
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Junta de Gobierno de 29 de Julio de 2024
El Secretario

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

PROYECTO
ESTUDIO DE
DETALLE

SITUACION
GENERAL SANJURJO
DE LEON
CALLE GENERAL GOMEZ REYES
ASANUNIA
LEON

PROPIETARIO
PROPIETARIOS PROMOTORES
DE LA NC19-15

PLANO

**ESTRUCTURA DE
LA PROPIEDAD
TOPOGRAFIA**

SUSTITUIRE A: NUMERO

2

SUSTITUIR

POUR

ESCALA:

1:250

FECHA

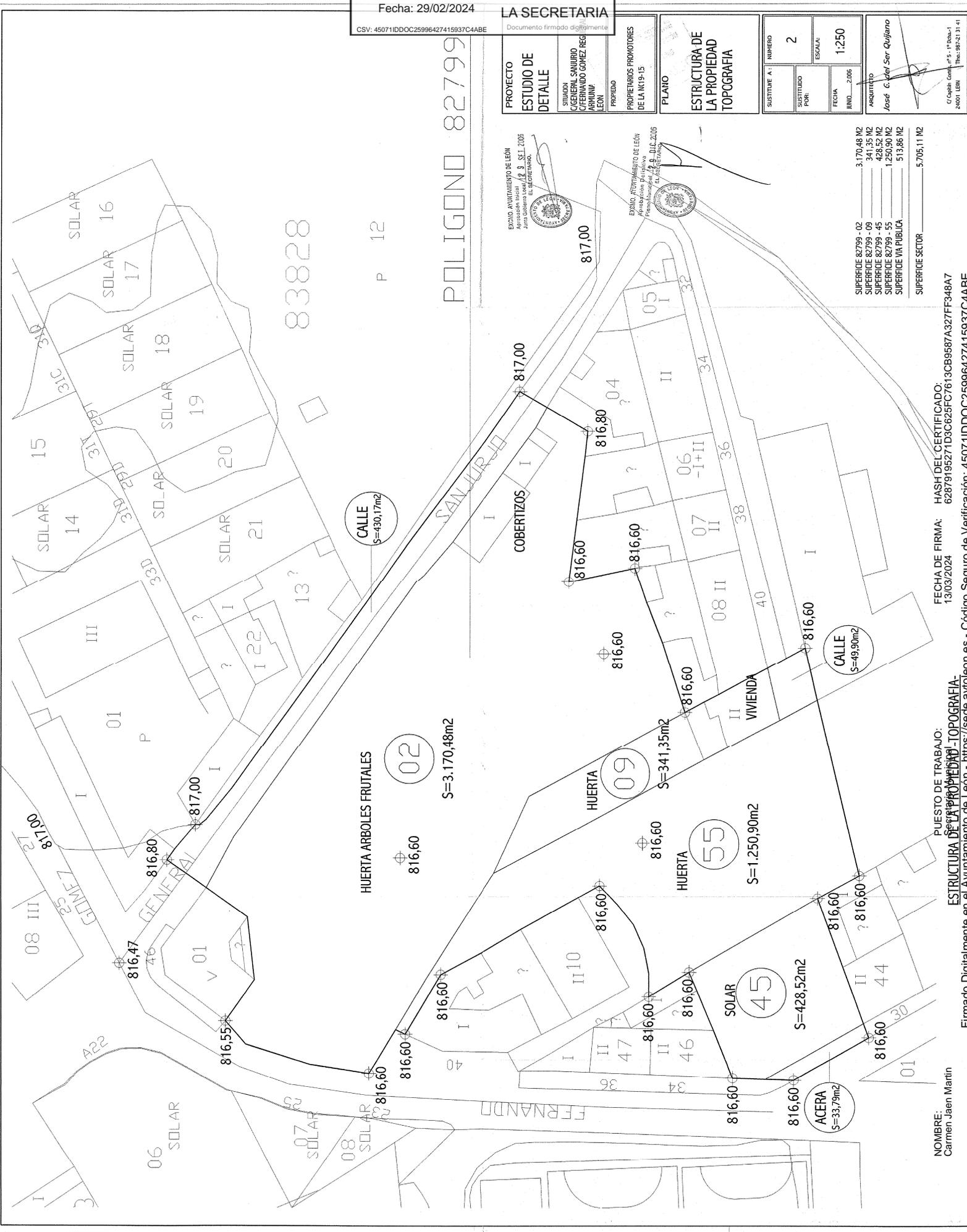
MM/AA

2.006

ARQUITECTO

José G. del Sr. Quijano

Código Geográfico: P-000-1
24001 LEON
Tel: 90213141



SUPERFICIE 82799 - 02	3.170,48 M2
SUPERFICIE 82799 - 09	341,35 M2
SUPERFICIE 82799 - 08	428,52 M2
SUPERFICIE 82799 - 55	1.250,90 M2
SUPERFICIE 82799 - 53	513,86 M2
SUPERFICIE VIA PUBLICA	5705,11 M2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación final
Junta de Gobierno
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación final
Junta de Gobierno
EL SECRETARIO

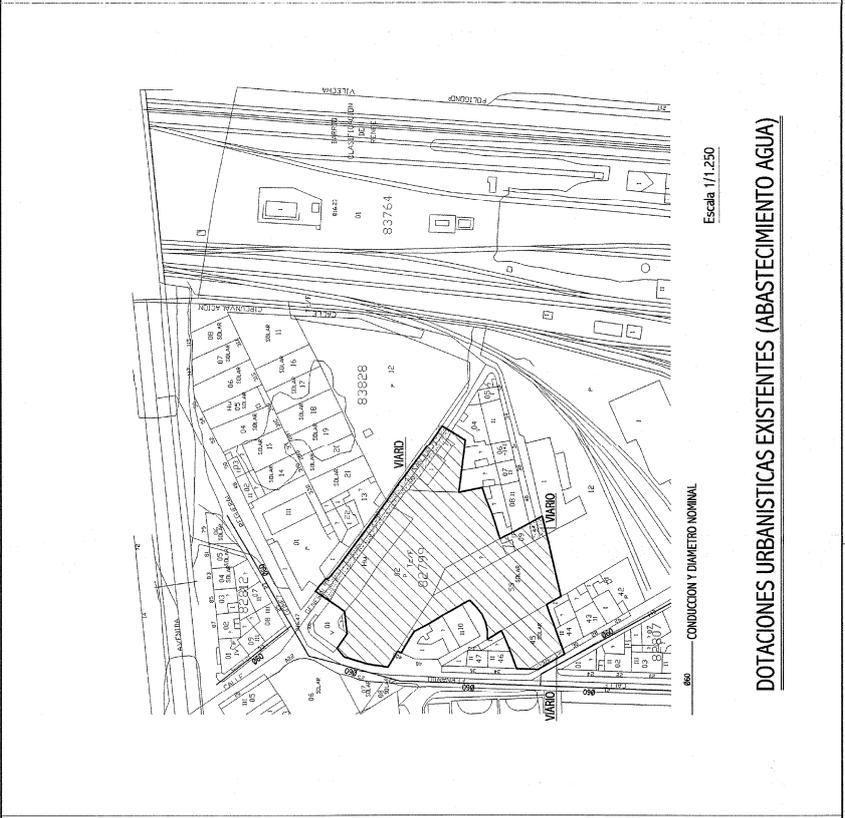
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - TOPOGRAFIA
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE		SITUACION C/GENERAL SANMURIO C/FERNANDO GÓMEZ REGUERAL ARMUNIA LEÓN		APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO Fecha: 29/02/2024 CSV: 45071DDOC25996427415937C4ABE		LA SECRETARIA Documento firmado digitalmente		SUSTITUI... SUSTITUI... FECHA... JUNIO...		ARQUITECTO José G. del Ser Quijano C/ Capella, Corral nº 5 - 1ª Planta-1 24001 LEÓN / Tlfno: 987.21.31.41	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 Aprobación Inicial
 Junta de Gobierno
 EL SECRETARIO
 29 D. FEB. 2024



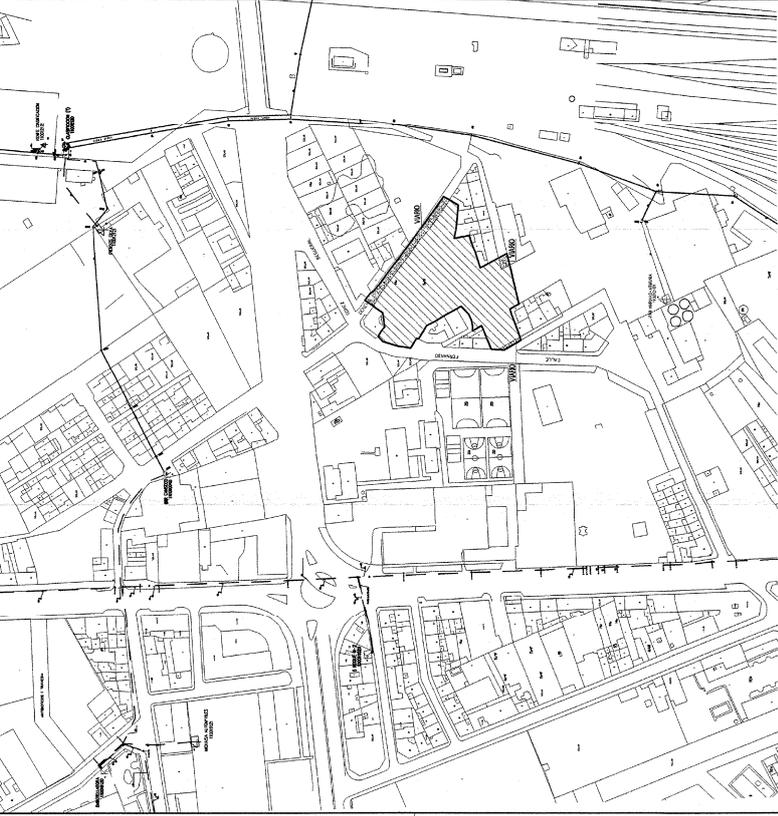
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 Aprobación Definitiva
 Pleno Municipal
 EL SECRETARIO
 29 D.I.C. 2024



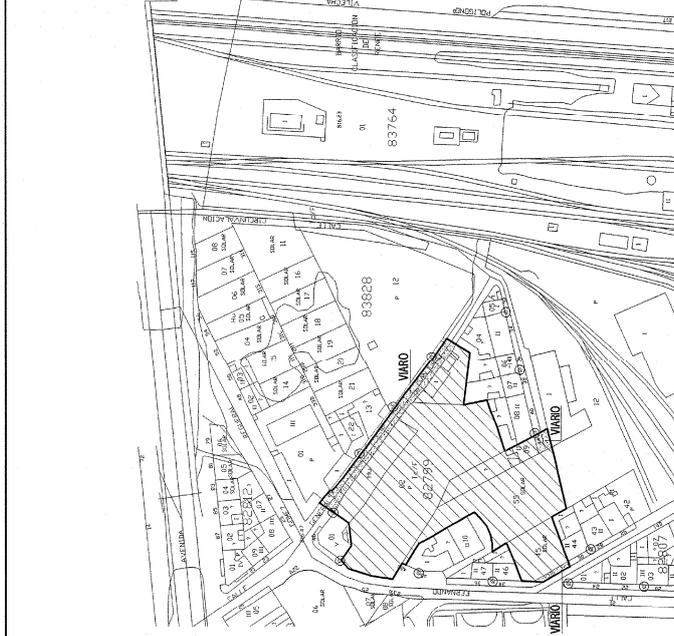
DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES (ABASTECIMIENTO AGUA)



DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES (SANEAMIENTO)



DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES (RED ELECTRICA)



ALUMBRADO PUBLICO

DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES (ALUMBRADO PUBLICO)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 Aprobación inicial
 Junta de Gobierno Municipal
 17 de Julio de 2005
 EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 Aprobación definitiva
 Pleno Municipal de 2 de Diciembre de 2006
 EL SECRETARIO

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

PROPIETARIO: VITALICION C/GENERAL SANUARIO C/BERNARDO GONZALEZ REGUERAL ARMANIA LEON

PROPIEDAD: LOS PRODIGAS DE LA M

PLANO: DOTA URBANISTICAS EXISTENTES

SUSTITUIR: SUSTITUIR POR: FECHA JUNIO

ARQUITECTO: José G. del Ser Quijano

LA SECRETARIA

Fecha: 29/02/2024

CSV: 45071DDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

C/ Capitan Gorbela, nº 5 - 1ª planta - 1 24001 LEON Tlf: 987 21 31 41

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

ES DE LA SECRETARIA

PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA NC19-15

PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA NC19-15

PLANO

VIARIO Y SERVICIOS

SUSTITUIRE A	NÚMERO
SUSTITUIDO POR	6
FECHA	ESCALA
11/01/2006	1:250

ARQUITECTO

Josef G. del Ser Quijano

C.º Colección: 15 - 11 Doha - 1
2401 LEÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobado en sesión de 29 de febrero de 2024
en el pleno de la secretaría.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobado en sesión de 29 de febrero de 2024
en el pleno de la secretaría.



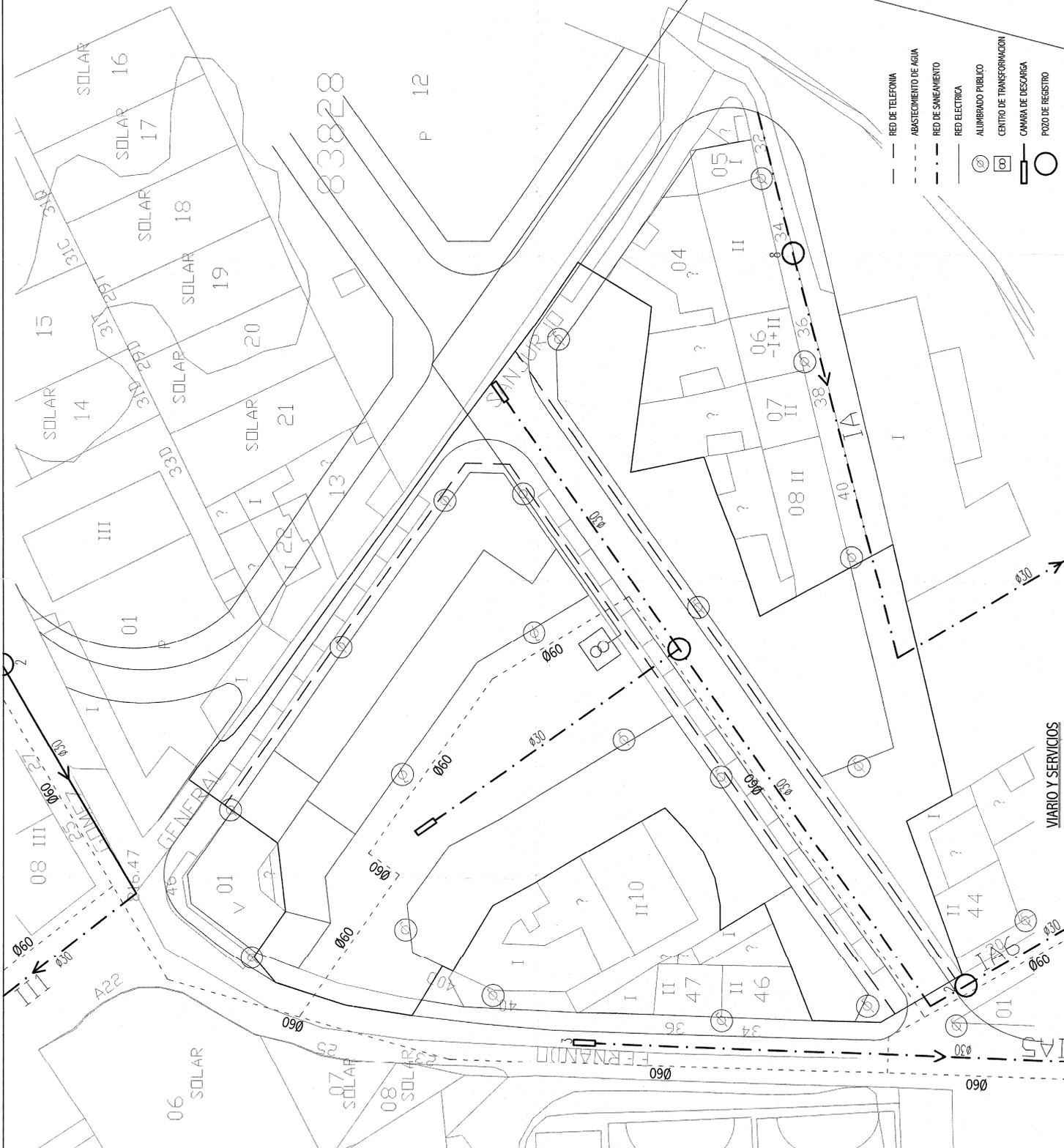
30

29

83828

P 12

- RED DE TELEFONIA
- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- CAMARA DE DESCARGA
- POZO DE REGISTRO



NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

PROYECTO
ESTUDIO DE
DETALLE

SITUACION
C/GENERAL SANJURJO
C/GENERAL GONZALEZ REG
ARROYANA
LEON

PROPIETARIO
PROPIETARIOS PROMOTORES
DE LA NC19-35

PLANO

VIALES Y DOTACION
ESPACIOS LIBRES

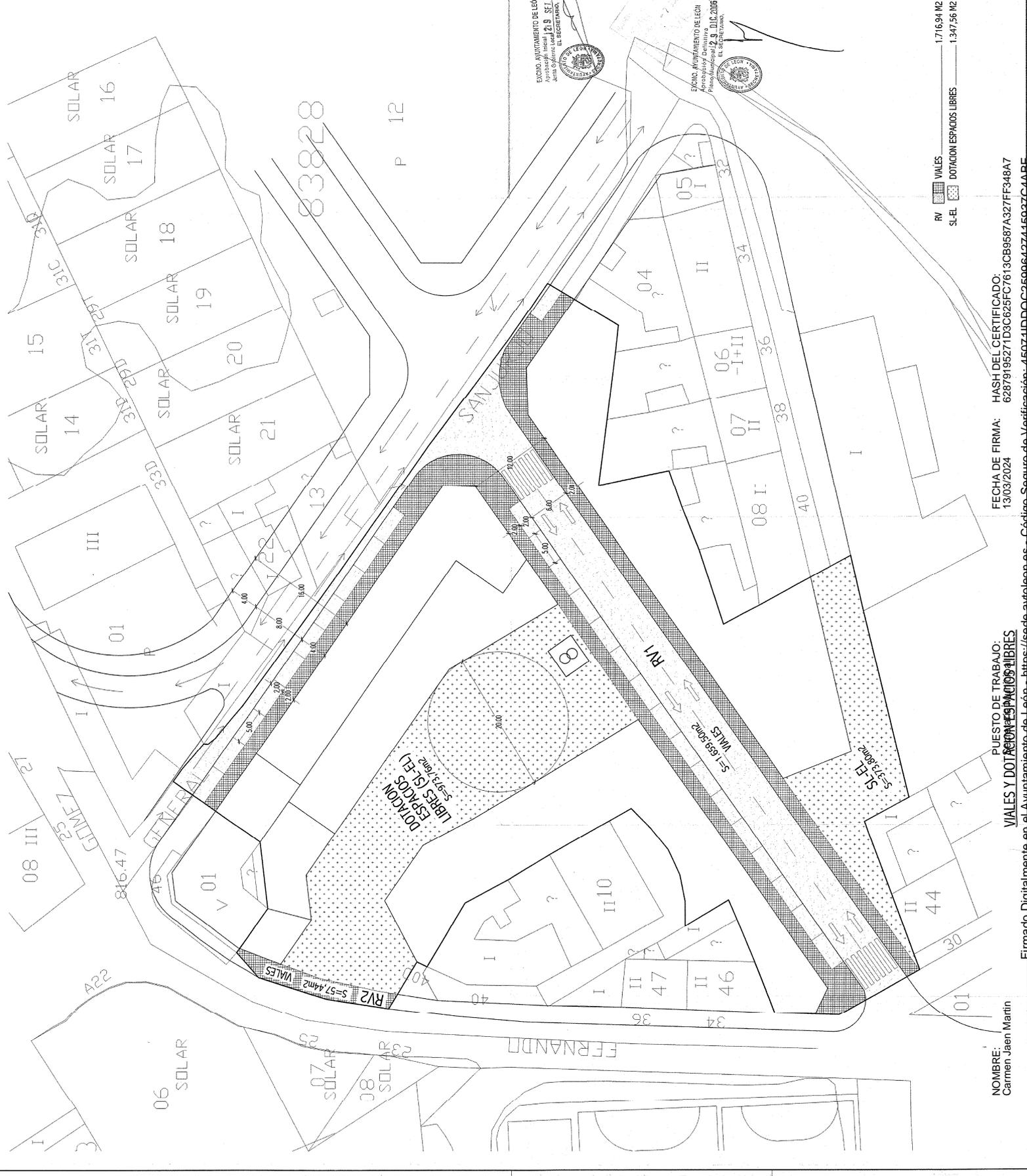
SUSTITUTO A: | NUMERO
7

SUSTITUIDO POR: | ESCALA:
1:250

FECHA
JUNIO 2006

ARQUITECTO
José G. de la Cruz Quijano

C/Carlos, Góndola, nº 31, P.Doba-1
24001 LEÓN
Tfno: 989.21.31.41



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Pleno Sesión Extraordinaria nº 9, SEJ. 2004
del día 29 de febrero de 2024
El secretario,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Pleno Sesión Ordinaria nº 10, 2006
del día 10 de febrero de 2006
El secretario,



RV VIALES 1.716.94 M2
S.E.L. DOTACION ESPACIOS LIBRES 1.347.56 M2

FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://secede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

PUESTO DE TRABAJO:
VIALES Y DOTACION ESPACIOS LIBRES
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION
C/GENERAL SANIURIO
C/fernando GOMEZ REGUERAL
ARMUNIA
LEON

PROPIEDAD

PROPIETARIOS PROMOTORES
DE LA NC:19-15

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/02/2024
LA SECRETARIA
Documentado firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

PLANO

SECCIONES VIALES

SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:

FECHA JUNIO 2006

ARQUITECTO
José G. del Ser Quijano

C/ Capitán Cortés, nº 3 - 1ª Dcha.-1
24001 LEON
Tfno.: 987-21 31 41

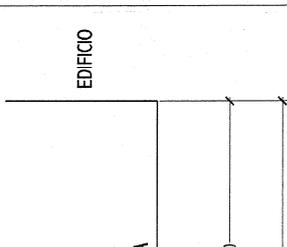
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobación Inicial
Junta Gobierno Local
El secretario
7 de marzo de 2006



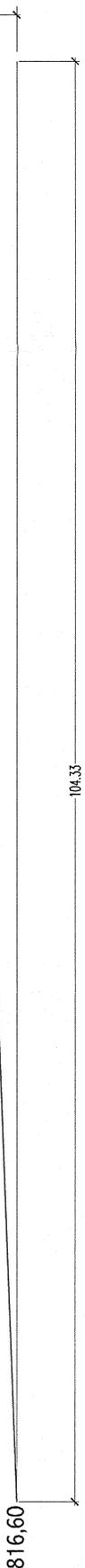
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal
12 de Diciembre de 2006
EL SECRETARIO




SECCION TRANSVERSAL VIAL DE 12.00M.



SECCION TRANSVERSAL VIAL DE 16.00M.



SECCION LONGITUDINAL VIAL DE 12.00M.

Escala Vertical 1/25
Escala Horizontal 1/250

II MEMORIA VINCULANTE (MODIFICACIÓN)

1. FORMULACIÓN, ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO

Formulación

La formulación de la presente Modificación el Estudio de Detalle del Sector NC 19-15 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN se redacta por el arquitecto Ramón Cañas Aparicio colegiado número 2391 del Colegio Arquitectos de León en virtud del contrato de asistencia técnica suscrito con los promotores Fundación Julián Álvarez y Margarita Gutiérrez, D. Francisco y D. Javier y D. Isidoro Fernández Pertejo y D.ª Concepción Puente García (Sistema de concierto).

Los preceptos legales básicos con los que se desarrolla esta Modificación puntual del Estudio de Detalle del Sector NC 19-15, son la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo, Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) y Reglamento que la desarrolla en el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL).

Se adopta la circunscripción a los parámetros contenidos conforme al marco legal que le era de aplicación al documento vinculante vigente que se modifica a efectos del alcance y aspectos sobre los que de incide.

Antecedentes

Esta modificación afecta a aspectos puntuales del documento de ordenación detallada vigente, y tiene sus inicios en el deseo y evaluación por sus promotores de la viabilidad dirigida a asumir los compromisos urbanísticos necesarios para desarrollar el sector de suelo urbano no consolidado en cuestión.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de León es el Plan General de Ordenación Urbana, publicado el 5 de agosto de 2004.

Se pretende iniciar un expediente de Modificación de un planeamiento de desarrollo, a tenor de lo recogido en el Art. 169 Modificaciones en su apartado 2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La redacción de esta Modificación lo es respecto del Estudio de Detalle del SECTOR NC 19-15 que fue aprobado definitivamente por ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de León de 29 de diciembre de 2006, relativo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle del Sector NC 19-15. (publicación en el BOCYL nº33 de jueves, 15 de febrero de 2007), con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada para el citado Sector en desarrollo de las determinaciones de ordenación general del Plan General.

Objeto

El objeto de esta modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 19-15, se limita a la variación concreta de las siguientes determinaciones del estudio de detalle:

1) La adaptación de la morfología de los terrenos destinados a Equipamiento Privado EQ, ubicada entre la calle General Sanjurjo, límite nordeste de la actuación y el Espacio Libre Dotacional SL-EL situado en la parte central del sector. Dicha

modificación recoge la alteración del linde entre estos dos espacios, regularizando en línea recta el mismo, proporcionando una mejor utilización y viabilidad de implantación en esta área de Equipamiento Privado. Esta modificación incide ligeramente en la alteración de superficie o de forma de alguna de las áreas resultantes y es compensada en el resto de parcelas de la unidad, sin perjuicio para el resto de usos del sector, y especialmente de la superficie de dotaciones y cesiones establecidas que se mantienen en su totalidad, manteniendo también el cumplimiento reglamentario de aplicación al estudio de detalle aprobado.

2) El trasvase de edificabilidad del uso predominante residencial hacia el uso dotacional privado, dentro de los parámetros de asignación establecidos en el PGOU para el sector.

Se respetarán todas los demás determinaciones de la ordenación detallada, así como las superficies globales del Sector. También se mantienen invariables los viales y el número de aparcamientos previstos, tanto libres como para minusválidos.

Los cambios que introduce la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector "NC 19-15" no implican modificación alguna de las determinaciones de ordenación general previstas en su documentación.

Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el instrumento modificado. La modificación planteada se circunscribe a un instrumento de ordenación detallada, no afectando a la ordenación general.

Contenido de la modificación según el artº 169 RUCYL

El artº 169 (punto 3.b) del RUCyL, "Modificaciones", establece que la Memoria vinculante de una modificación de planeamiento debe hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

En los siguientes apartados de la presente Memoria vinculante se procede a justificar el cumplimiento de los citados extremos exigidos reglamentariamente, de acuerdo con lo establecido en el precepto señalado.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO

Los Promotores de esta actuación deciden iniciar un expediente, que plantea la Modificación del Estudio de Detalle del Sector "NC 19-15" del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Mediante esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector "NC 19-15" se propone variar la morfología y organización establecida para los terrenos destinados a Equipamiento Privado EQ, regularizando su lindero sudeste a fin de proporcionar una mejor utilización y viabilidad para la posterior implantación y desarrollo en este terreno de una edificación dotacional.

El promotor mayoritario del sector es la Fundación Julián y Margarita Gutiérrez, que tienen como finalidad llevar a cabo obras sociales sin finalidad lucrativa, y entre cuyas actividades está la atención a personas mayores, para lo cual proyecta establecer

una residencia propia dentro de este sector. Son además propietarios del edificio existente colindante con el ángulo norte del sector, y que también programa unir con estos terrenos una vez urbanizados, para configurar una edificación dotacional como se ha expuesto. Su viabilidad parte de la posibilidad de formalizar esta tipología de edificación con un programa e implantación racionales y funcionales, que se ven en la práctica imposibilitados con la actual organización y ordenación de cuerpos edificatorios, fondos edificables y disparidad de volúmenes establecida en el estudio de detalle. Por ello resulta esencial el plasmar estas variaciones dimensionales a fin de que la Fundación pueda dar viabilidad a la necesaria asignación de recursos para poder culminar el desarrollo del sector.

Así mismo en base a su carácter filantrópico y benefactor, tiene el máximo interés para ellos poder formalizar su legítimo aprovechamiento en forma de suelo y edificabilidad dotacional a los efectos del fin asistencial indicado en el apartado anterior.

Las razones aludidas se consideran que conciernen al interés público, tanto por el carácter asistencial de la actividad promovida por la Fundación, como por la necesidad de dar viabilidad a la formalización del estudio de detalle a fin de completar las dotaciones y urbanización de esta zona de suelo urbano no consolidado de la ciudad. Lo que comprende el objetivo de la presente modificación puntual. Igualmente esta modificación daría viabilidad a lo recogido en el planeamiento general, en la ficha correspondiente al sector NC 19-15, en el cuadro que refiere los "Criterios, Normas y Condiciones para las dotaciones urbanísticas locales", que prescribe en su apartado "Equipamientos", que "se garantizará la disposición de un equipamiento de carácter privado completando una de las manzanas existentes".

Esta modificación puntual que afecta a una zona de las asignaciones y delimitaciones efectuadas en el estudio de detalle es compensada con la readaptación de la formalización de otras áreas de asignación a usos privados para mantener sin variación la misma superficie dotacional pública establecida en el estudio de detalle vigente, y conforme con el cumplimiento reglamentario que le era de aplicación.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la otra razón de la modificación es realizar el mayor trasvase permitido por el planeamiento general, pasando superficie de edificabilidad asignada al uso predominante residencial plurifamiliar de promoción libre, hacia superficie de edificabilidad para uso dotacional de equipamiento privado libre. Por último, la superficie de regularización de la parcela para Equipamiento Privado EQ, se produce afectando ligeramente a la parcela de uso Residencial R1 del sector y a la de Espacios Libres Dotacionales SL-EL, manteniendo el cumplimiento de la exigencia reglamentaria que le era de aplicación, y la funcionalidad y superficies globales de dotaciones públicas en el sector ateniéndose al documento aprobado, trasladando hacia el sudoeste la parcela de sistema local de servicios urbanos SL-SU-CT con la misma superficie, para mejor funcionalidad y desarrollo de la parcela central de espacios libres

No se interviene en resto de determinaciones del instrumento de desarrollo, salvo una modificación puntual de la ordenanza reguladora a fin de dar cobertura la parcela mínima establecida en el proyecto de reparcelación aprobado, y para la inclusión de los condicionantes de autorización por la afección aeronáutica del sector.

No se producen modificaciones en los viales del Sector. Tampoco se aumenta el volumen edificable o la densidad de población.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Marín

3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANTEAMIENTO QUE SE ALTERAN

Modificaciones que suponen cambio de superficies

Como consecuencia de la variación de la delimitación y superficie de la parcela destinada a Equipamiento Privado EQ, se reajustan también los parámetros de las restantes parcelas afectadas.

Memoria con Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas

No se produce modificación en este documento.

Ordenanzas Regulatoras

Se modifica el articulado de la ordenanza reguladora en los aspectos de definición de la parcela mínima a fin de dar cobertura adecuada a las asignaciones de parcelas realizadas en el proyecto de reparcelación aprobado. Se modifica también para la inclusión de los condicionantes de autorización por la afección aeronáutica del sector, de acuerdo al informe sectorial emitido por el Ministerio de Defensa.

Cuadros de Características de usos de suelo

Se modifica puntualmente la asignación de superficies y edificabilidades en el sentido que se ha indicado, pasando superficie y edificabilidad asignada al uso residencial libre R1 hacia el uso dotacional de equipamiento privado EQ, dentro de los parámetros que permite el PGOU para el sector, con las mínimas variaciones requeridas entre zonas y como consecuencia las superficies globales no varían.

Cuadro Estudio de Detalle aprobado

CUADRO DE SUPERFICIES

EQ		EQUIPAMIENTO PRIVADO _____	1.063,43 M2
SL-SU-CT		S. LOCAL S. URBANOS _____	18,00 M2
R1		RESIDENCIAL _____	1.559,18 M2
SL-EL		DOTACION ESPACIOS LIBRES _____	1.347,56 M2
RV		VIALES _____	1.716,94 M2
SUPERFICIE SECTOR _____			5.705,11 M2

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EQ		EQUIPAMIENTO PRIVADO _____	1.822,13 M2
R1		RESIDENCIAL _____	2.850,00 M2
EDIFICABILIDAD SECTOR _____			4.672,13 M2

Cuadro Modificación Estudio de Detalle

CUADRO DE SUPERFICIES

EQ		EQUIPAMIENTO PRIVADO _____	1.107,64 M2
SL-SU-CT		S. LOCAL S. URBANOS _____	18,00 M2
R1		RESIDENCIAL _____	1.483,52 M2
SL-EL		DOTACION ESPACIOS LIBRES _____	1.379,01 M2
RV		VIALES _____	1.716,94 M2
SUPERFICIE SECTOR _____			5.705,11 M2

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EQ		EQUIPAMIENTO PRIVADO _____	2.289,34 M2
R1		RESIDENCIAL _____	2.382,79 M2
EDIFICABILIDAD SECTOR _____			4.672,13 M2

Planos de Información

No se modifican los Planos de Información.

Planos de Ordenación

Presentan modificaciones puntuales los planos siguientes afectados por la variación expuesta:

- 5.- Ordenación y Calificación.
- 6.- Viario y Servicios.
- 7.- Viales y Dotación. Espacios Libres.

Se incluyen en el documento los Planos de Ordenación, Servicios y Dotaciones del estudio de detalle vigente y los que varían por la modificación propuesta.

El resto de Planos no se han modificado en sus determinaciones, y pese que los esquemas de servicios urbanos tales como redes de servicios de abastecimiento de

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

agua, de saneamiento, de energía eléctrica, de alumbrado o de telecomunicaciones no sufren modificaciones, sino el reflejo de las ligeras variaciones de alineaciones de usos, se aportan igualmente incluyendo esos matices a fin de completar la presente documentación. Así mismo se ha complementado con dos nuevos planos indicativos de la afección de servidumbres aeronáuticas del sector.

- 9.- Afecciones de las servidumbres aeronáuticas.
- 10.- Afecciones de las servidumbres operativas.

4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La propuesta que se contiene en este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, pudiéndose considerar a todos los efectos como una Modificación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 169.2 Modificaciones, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el instrumento modificado.

En cualquier caso, la influencia sobre la ordenación vigente y en particular sobre las dotaciones urbanísticas existentes es la siguiente:

Estas modificaciones no suponen un aumento de la densidad edificatoria, ni se aumenta el número de viviendas.

Se mantienen las cesiones de espacios libre públicos y equipamientos que son obligatorias en este Sector y su funcionalidad respecto al documento de partida.

No se interviene en la conexión viaria de Sector con las infraestructuras de rango municipal previstas.

Se mantienen los servicios urbanos previstos.

La modificación propuesta es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general en vigor, pues no se ve afectada ésta, al modificar únicamente aspectos muy concretos y puntuales de la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle.

5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y LA RESERVAS DOTACIONALES

5.1 CUMPLIMIENTO ART. 58. d) LEY 4/08 sobre MEDIDAS de URBANISMO y SUELO de CASTILLA y LEÓN

La aprobación de la presente modificación no produce un aumento del volumen edificable ni de la densidad de población, y las variaciones en el uso del suelo del ámbito se circunscriben a los parámetros permitidos en el planeamiento general para este sector, manteniendo los parámetros generales realizando un reajuste de superficies sin afección al cómputo total de las mismas.

Aún cuando lo único que se hace es intercambiar superficies de parcelas dentro del sector, manteniéndose los parámetros finales del conjunto, podría entenderse que se producen cambios y alteraciones en el uso del suelo, por cuanto, junto al documento

compreensivo de la presente documentación, se aporta relación que incluye la identidad de los propietarios o titulares y otros derechos reales sobre las fincas afectada durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de esta modificación, para su inclusión en el expediente.

Relación de propietarios:

1) FUNDACIÓN JULIÁN ÁLVAREZ – MARGARITA GUTIÉRREZ, domiciliada en León, Avenida de Portugal, 3, inscrita en el Registro de Fundaciones de Castilla y León con fecha siete de diciembre de dos mil nueve, hoja registral CL-24-00810, inscripción 1ª, y con C.I.F. V-24587743 -antes G-24587743-. Constituida mediante escritura otorgada ante el notario de León, don José-Luis Crespo Mayo el día 31 de octubre de 2008, número 2465 de protocolo.

2) de forma indivisa:

DON ISIDORO FERNÁNDEZ PERTEJO, mayor de edad, vecino de Villacedré - León, con domicilio en Avenida Virgen de los Imposibles, número 28, y con NIF 9700307B.

DON FRANCISCO FERNÁNDEZ PERTEJO, mayor de edad, vecino de Villacedré -León, con domicilio en calle Arriba, número 1, y con NIF 9732718S.

DON JAVIER FERNÁNDEZ PERTEJO, mayor de edad, vecino de Villacedré - León, con domicilio en calle Virgen de los Imposibles, número 32, y con NIF 9727775V.

3) DOÑA CONCEPCIÓN PUENTE GARCÍA, mayor de edad, vecina de León, con domicilio en calle Lope de Vega, número 1, 2º izquierda, y con NIF 9518713W.

5.2 MANTENIMIENTO DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El contenido del Estudio de Detalle en la que se regulariza una zona de usos privado afecta ligeramente a la zona Espacio Libre Dotacional SL-EL situado en la parte central del sector. Si bien la superficie asignada por el Estudio de Detalle a estas dotaciones excede significativamente a las exigencias estrictas legales reglamentarias que le eran de aplicación, en la modificación planteada se mantiene la misma y su cumplimiento reglamentario. El exceso existente se mantiene, así mismo como la superficie y funcionalidad en la parcela central del sector, con ligero aumento de superficie de la otra zona SL-EL situada al sur del mismo.

La superficie establecida en el Estudio de Detalle, justificaba la aplicación del **art.105** del RUCYL, con la exigencia que le era de aplicación para los espacios libres públicos "al menos 15m2 de suelo por cada 100m2 de aprovechamiento ponderado en uso predominante".

En cuanto al equipamiento se justificaba lo indicado en el **art.106** del RUCYL que le era de aplicación, exigiendo "al menos 15m2 de suelo por cada 100m2 de aprovechamiento ponderado en uso predominante", de los cuales se destinaban a equipamiento de titularidad pública al menos el 50% de la superficie y el resto se incluía en el equipamiento privado dispuesto. En base al mismo artículo y por las características del sector y ordenación previstas se justificaba que esa superficie dotacional de equipamiento público pasara a incrementar la de las dotaciones de espacios libres.

Con todo ello resultaría:

ELP: 3.988,69 u.a. homeogenizado al predominante/100 x 15 m2 = 598,30m2

EQ: 3.988,69 u.a. homeogenizado al predominante/100 x 15 m2 x 50% = 299,15m2

Incorporado todo ello como dotación ELP resultaría un mínimo exigible de 897,45m2

Como vemos la dotación ELP prevista en el Estudio de Detalle, con 1.347,56m2 supera ampliamente esta cifra.

La modificación propuesta mantiene la misma superficie dotacional pública recogida en el estudio de detalle vigente, y que da cumplimiento a lo reglamentado en cuanto

a su formalización mínima exigible de 897,45m2 dentro de la zona libre existente SL-ELP que se configurada en la parte central del sector, manteniendo en ella la misma superficie asignada en el Estudio de Detalle aprobado de partida. En concreto se reservan en esta zona 973,76m2.

Por tanto en la modificación planteada se da cumplimiento a lo contemplado del artículo 172 del RUCyL, "Modificaciones de espacios libres y equipamientos". Adicionalmente se desarrolla la superficie global libre restante con la otra zona, y con ligero incremento sobre el exceso existente en el estudio de detalle en vigor, con las dos zonas destinadas a uso dotacional de espacio libre público:
 ELP 973,76m2 + ELP 405,25m2 = 1379,01m2 > 1.347,56m2 de partida

5.3 MANTENIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN

El Estudio de Detalle no afecta, como se ha dicho, a la edificabilidad lucrativa global del sector como se ha indicado, sino que se limita a trasvasar, dentro de los parámetros que permite la normativa del PGOU para este sector, edificabilidad entre la superficie asignada a uso residencial plurifamiliar privado hacia el uso de equipamiento privado. No se altera tampoco el uso principal (residencial), ni el volumen edificable, ni la intensidad de población en términos de densidad de vivienda.

Con los porcentajes de asignación de uso permitidos por el PGOU para el sector de acuerdo al art.67.2.b) de las normas urbanísticas, con la modificación planteada se llegaría a un 51% en uso predominante residencial y un 49% en uso complementario, que se destinaría a dotacional de equipamiento privado por las necesidades expuestas de maximizar este uso.

usos asignación estudio de detalle aprobado		edificabilidad
uso predominante residencial plurifamiliar (entre 51% y 90%)	61%	2.850,00 m2
usos complementarios (destinado a equipamiento privado)	39%	<u>1.822,13 m2</u>
	total	4.672,13 m2

usos asignación modificación estudio de detalle		edificabilidad
uso predominante residencial plurifamiliar (entre 51% y 90%)	51%	2.382,79 m2
usos complementarios (destinado a equipamiento privado)	49%	<u>2.289,34 m2</u>
	total	4.672,13 m2

Ese incremento de edificabilidad hacia el uso de equipamiento se detraería de la parte de edificabilidad de uso predominante residencial plurifamiliar libre, sin modificar la asignación existente al uso residencial predominante plurifamiliar protegido, sin plantear afección sobre la edificabilidad vigente de esa asignación existente aprobada de 684,00m2, quedando el resto de edificabilidad del uso predominante residencial plurifamiliar como residencial libre. No se ve alterada por tanto la edificabilidad de uso residencial destinado a viviendas protegidas, ya que como se ha indicado el trasvase se produce exclusivamente entre el uso residencial libre que se reduce y el uso de equipamiento privado que se incrementa.

usos asignación estudio de detalle aprobado	edificabilidad
Residencial plurifamiliar libre (uso predominante)	2.166,00 m2
Residencial plurifamiliar protegido (uso predominante)	684,00 m2
Equipamiento privado	<u>1.822,13 m2</u>
	4.672,13 m2

usos asignación modificación estudio de detalle	edificabilidad
Residencial plurifamiliar libre (uso predominante)	1.698,79 m2
Residencial plurifamiliar protegido (uso predominante)	684,00 m2
Equipamiento privado	<u>2.289,34 m2</u>
	4.672,13 m2

No se plantea afección ni variación respecto al número máximo de 32 viviendas asignado y aprobado en el Estudio de Detalle.

Con la modificación puntual planteada, y con los parámetros que no varían del Estudio de Detalle vigente se reduce ligeramente el aprovechamiento medio del sector, que pasa de 0,77 U.A./m2 a 0,74 U.A./m2 como se justifica en la parte de comparación del estado vigente y la modificación en el apartado más adelante.

La modificación planteada entre usos compatibles, no supone incremento de la densidad de población ni afección, en cuanto número de viviendas, que se mantiene en los parámetros del Estudio de Detalle vigente. Por tanto se estima que no existe incidencia sobre el supuesto contemplado en el artº 173 del RUCyL, "Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población".

5.4 EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS DISTINTOS AL PREDOMINANTE. EQUIDISTRIBUCIÓN Y CESIONES.

Con la modificación planteada se sigue cumpliendo el requerimiento de la normativa del PGOU para este sector de destinar al menos un 25% de la edificabilidad lucrativa total a usos diferentes del residencial que caracteriza el sector. En el estudio de detalle vigente se destinaba un 39% a esos usos y con la modificación planteada se pasa a un 49%.

No se producen alteraciones en los parámetros establecidos en el estudio de detalle aprobado respecto a edificabilidad total, equidistribución y cesiones obligatorias.

6. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el art. 136 del RUCyL, Documentación, debe incluirse en la Memoria Vinculante un Resumen Ejecutivo que señale los siguientes extremos:

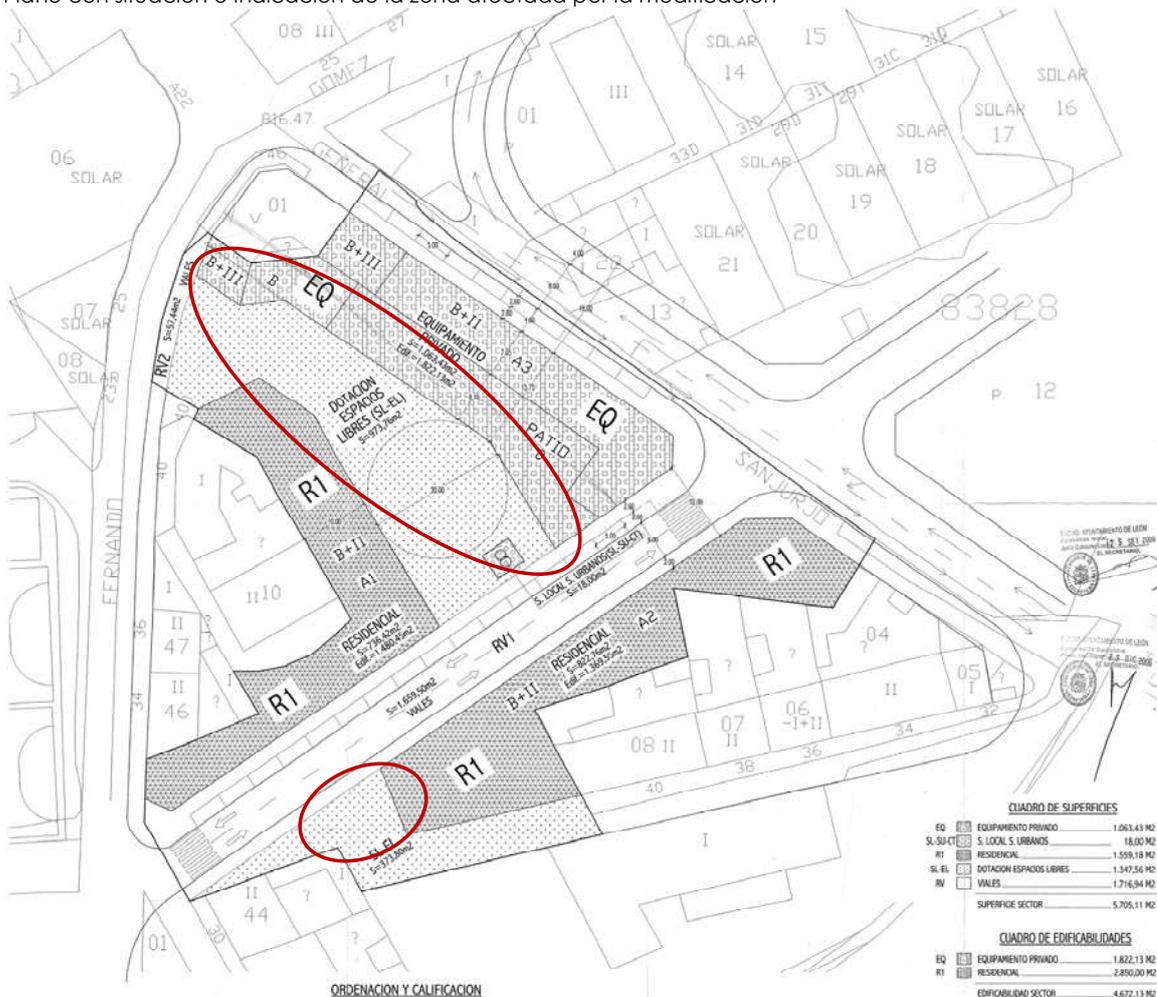
- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Además del plano indicativo en relación con el primer extremo, los documentos gráficos incluidos en el presente documento, tanto en esta memoria, como en los planos adjuntos, identifican con precisión los ámbitos y determinaciones objeto de la modificación, en su estado actual y reformado, por cuanto sólo debe remitirse a ellos.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

NOMBRE: Carmen Jaen Marín

Plano con situación e Indicación de la zona afectada por la modificación



Alcance:

Mediante esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector "NC 19-15" se propone una regularización de la morfología de la parcela destinada a Equipamiento Privado EQ, para permitir su desarrollo edificatorio con criterios de racionalidad y funcionalidad para contener el programa previsto. Dicha modificación adapta y regulariza en línea recta la delimitación del área de Equipamiento Privado, aumentado ligeramente su superficie que se compensa con otras parcelas de uso privado del sector, sin perjuicio para el resto de usos del mismo.

También se modifica puntualmente la asignación de edificabilidades, pasando edificabilidad asignada al uso residencial libre R1 hacia el uso dotacional de equipamiento privado EQ, dentro de los parámetros que permite el PGOU para el sector, con las mínimas variaciones requeridas entre zonas y como resultado sin producir variación en las superficies globales del sector.

En cuanto al segundo extremo, debe aclararse que la materia de suspensión de licencias y de la tramitación de otros procedimientos de planeamiento y gestión está reglada en la legislación de Castilla y León, y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, como viene regulado en el art. 156 del RUCYL.

Dada la afección puntual y parcial de superficies, sin variación de las globales del sector, su incidencia sobre la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística se limitaría a esos efectos.

7. TRAMITACIÓN Y PRESENTACIÓN

El artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

El instrumento que se modifica, que es un Estudio de Detalle, regula aspectos de ordenación detallada como se recoge en el art. 42 de la LUCYL, por lo que correspondería al Ayuntamiento la aprobación definitiva, todo ello sin perjuicio de los informes que deban recabarse de las distintas administraciones públicas, entre ellos, el de la Consejería de Fomento y medio ambiente.

8. PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente modificación del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-15 del Plan General de Ordenación Urbana de León, para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En León, octubre de 2023

Fdo. Ramón Cañas Aparicio

III. MODIFICACIONES PUNTUALES AL ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO VIGENTE Y EN SU ESTADO MODIFICADO

MODIFICACIONES DE LA MEMORIA VINCULANTE

A continuación se detallan las modificaciones a la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle del Sector NC 19-15 del PGOU de León:

3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Situación vigente (pag. 7 E.D. aprobado):

Más adelante se verá como se ha dispuesto un 39% de la edificabilidad lucrativa total del Sector al Uso pomenorizado de EQ. ASISTENCIAL, ubicado en una parcela ubicada al Este del sector.

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 7):

Más adelante se verá como se ha dispuesto un 49% de la edificabilidad lucrativa total del Sector al Uso pomenorizado de EQ. ASISTENCIAL, ubicado en una parcela ubicada al Este del sector.

5.- USO GLOBAL Y PREDOMINANTE. VARIEDAD DE USO.

Situación vigente (pag. 9 E.D. aprobado):

Se ha reservado para el uso predominante el 61%, quedando un 39% para usos complementarios, cumpliendo de esta forma el **Art. 67.2.b)** del Plan General que exige que el porcentaje de la Edificabilidad lucrativa total destinada al uso predominante, en SUNC, esté comprendido entre el 51% y el 90% del total.

Hasta alcanzar el 90% queda un 29% que según la tabla de COMPLECIÓN DE USOS del **Art. 68** del Plan General completamos con EQ. ASISTENCIAL, compatible con el residencial.

El 10% restante lo dedicamos también al mismo uso pomenorizado: EQ. ASISTENCIAL, que es compatible en virtud de la tabla de COMPATIBILIDAD DE USOS del mismo **Art. 68** del Plan General.

De esta forma tenemos el 61% del aprovechamiento lucrativo total destinado al uso predominante, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, quedando un 39% destinado al uso pomenorizado complementario de EQ. ASISTENCIAL, compatible tanto para compleción como para compatibilidad de usos.

Uso PREDOMINANTE: $4.672,13 \text{ m}^2 \times 0,61 = 2.850,00 \text{ m}^2$.
 Usos COMPLEMENTARIOS: $4.672,13 \text{ m}^2 \times 0,39 = 1.822,13 \text{ m}^2$.

De esta forma queda garantizado lo exigido por el **Art. 86.2 d)** de "RUCyL" que exige que en SUNC, al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa total sea destinada a usos compatibles con el predominante.

Resulta una variedad de usos del 39%, muy superior al 25% que la ficha del Plan General exige.

El uso complementario previsto se proyecta en una parcela ubicada al Nor-Este del Sector, con una superficie de suelo de $1.063,43 \text{ m}^2$.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 9):

Se ha reservado para el uso predominante el 51%, quedando un 49% para usos complementarios, cumpliendo de esta forma el **Art. 67.2.b)** del Plan General que exige que el porcentaje de la Edificabilidad lucrativa total destinada al uso predominante, en SUNC, esté comprendido entre el 51% y el 90% del total.

Hasta alcanzar el 90% queda un 39% que según la tabla de COMPLECIÓN DE USOS del **Art. 68** del Plan General completamos con EQ. ASISTENCIAL, compatible con el residencial.

El 10% restante lo dedicamos también al mismo uso pormenorizado: EQ. ASISTENCIAL, que es compatible en virtud de la tabla de COMPATIBILIDAD DE USOS del mismo **Art. 68** del Plan General.

De esta forma tenemos el 51% del aprovechamiento lucrativo total destinado al uso predominante, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, quedando un 49% destinado al uso pormenorizado complementario de EQ. ASISTENCIAL, compatible tanto para compleción como para compatibilidad de usos.

Uso PREDOMINANTE:**4.672,13 m²**. × 0,51 = **2.382,79 m²**.
Usos COMPLEMENTARIOS:**4.672,13 m²**. × 0,49 = **2.289,34 m²**.

De esta forma tenemos el 51% del aprovechamiento lucrativo total destinado al uso predominante, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, quedando un 49% destinado al uso pormenorizado complementario de EQ. ASISTENCIAL, compatible tanto para compleción como para compatibilidad de usos.

Resulta una variedad de usos del 49%, muy superior al 25% que la ficha del Plan General exige.

El uso complementario previsto se proyecta en una parcela ubicada al Nor-Este del Sector, con una superficie de suelo de 1.107,64 m².

NOMBRE: Carmen Jaen Marín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

6.- DENSIDAD DE USO

Situación vigente (pag. 10 E.D. aprobado):

El Plan General asigna una DENSIDAD MÁXIMA DE USO de "50 viviendas por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento".

Esto arroja, una vez deducidos los 513,86 m². de suelo de titularidad pública obtenidos a título no oneroso,

$$0,52 \text{ ha. (5.191,25 m}^2\text{.)} \times 50 \text{ Viv. / ha} = 26 \text{ viviendas.}$$

Siendo ésta la máxima densidad de uso para el sector: (26 Viv.)

Dado que el Plan General no incluye en este Sector Sistemas Generales, las densidades de uso bruta y neta coinciden, resultando que la densidad neta de uso, (50 Viv. / ha), está comprendida entre 40 y 70 Viv./ha., como exige el Art. 86.3 a) de "RUCyL".

No obstante, teniendo en cuenta que la ficha del Plan General dice: "La densidad de uso podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25% sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales" y que la Ley 13/2005 de 27 de Diciembre, de Medidas financieras modificando el Art. 38 de la ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, establece que el planeamiento, en Suelo Urbano no Consolidado, en Municipios con Plan General deberá reservar para viviendas con protección pública al menos un 10% de la edificabilidad residencial de cada Sector, se proyecta una reserva para viviendas VPO del 24% de la edificabilidad residencial del Sector.

Hemos destinado al uso predominante Residencial 2.850,00 m²

Si asignamos el 24% de esta edificabilidad a viviendas VPO, tendremos:

$$2.850,00 \times 0,24 = 684,00 \text{ m}^2$$

Y en consecuencia podremos elevar linealmente la densidad de uso para el sector en un 24%, resultando:

Densidad de uso estimada: 26 viviendas

Densidad de uso incrementada: $26 \times 1,24 = 32$ viviendas.

Se reservan 684,00 m2 de edificabilidad para viviendas VPO y se aumenta en consecuencia la densidad de uso hasta 32 viviendas.

De esta forma resulta:

Total uso residencial	2.850,00 m ²
VPO	684,00 m ²
Uso Residencial Libre:	2.166,00 m ²

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 10):

El Plan General asigna una DENSIDAD MÁXIMA DE USO de “50 viviendas por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento”.

Esto arroja, una vez deducidos los **513,86 m²**. de suelo de titularidad pública obtenidos a título no oneroso,

$$0,52 \text{ ha. } (5.191,25 \text{ m}^2) \times 50 \text{ Viv. / ha} = 26 \text{ viviendas.}$$

Siendo ésta la máxima densidad de uso para el sector: (26 Viv.)

Dado que el Plan General no incluye en este Sector Sistemas Generales, las densidades de uso bruta y neta coinciden, resultando que la densidad neta de uso, (50 Viv. / ha), está comprendida entre 40 y 70 Viv./ha., como exige el **Art. 86.3 a)** de “RUCyL”.

No obstante, teniendo en cuenta que la ficha del Plan General dice: “La densidad de uso podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25% sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales” y que la Ley 13/2005 de 27 de Diciembre, de Medidas financieras modificando el Art. 38 de la ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, establece que el planeamiento, en Suelo Urbano no Consolidado, en Municipios con Plan General deberá reservar para viviendas con protección pública al menos un 10% de la edificabilidad residencial de cada Sector, se proyecta una reserva para viviendas VPO del 24% de la edificabilidad residencial del Sector.

Hemos destinado al uso predominante Residencial **2.382,79 m²**

Si asignamos el 28,7058% de esta edificabilidad a viviendas VPO, tendremos:

$$2.382,79 \times 0,287058 = \mathbf{684,00 \text{ m}^2}$$

Y en consecuencia podremos elevar linealmente la densidad de uso para el sector en un 28,7058%, si bien se mantienen sin variación los parámetros de asignación viviendas del documento aprobado, sin afeción por la modificación sin variación de la aplicación del 24% vigente, resultando:

Densidad de uso estimada: 26 viviendas

Densidad de uso incrementada: $26 \times 1,24 = 32$ viviendas.

Se reservan 684,00 m² de edificabilidad para viviendas VPO y se aumenta en consecuencia la densidad de uso hasta 32 viviendas.

De esta forma resulta:

Total uso residencial	2.382,79 m ²
VPO	684,00 m ²
Uso Residencial Libre:	1.698,79 m ²

FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

PUESTO DE TRABAJO:
 Secretaria Municipal

NOMBRE:
 Carmen Jaen Martin

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

7.- APROVECHAMIENTO MEDIO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Situación vigente (pag. 11 E.D. aprobado):

De esta forma tendremos:

USO	APROVECHAMIENTO	Coef.	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Predominante (PLRURIFAMILIAR LIBRE)	2.166,00 m ²	1	2.166,00 m ²
VPO	684,00 m ²	0,8	547,20 m ²
EQ. ASISTENCIAL	1.822,13 m ²	0,7	1.275,49 m ²
TOTAL SECTOR	4.672,13 m²		3.988,69 m²

En consecuencia, el **aprovechamiento medio del sector**, obtenido sobre superficie de derecho (excluidas dotaciones obtenidas a título gratuito), será:

$$3.988,69 / 5.191,25 = 0,768 \text{ m}^2/\text{m}^2, \text{ ponderado en el uso predominante.}$$

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 11):

De esta forma tendremos:

USO	APROVECHAMIENTO	Coef.	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
Predominante (PLRURIFAMILIAR LIBRE)	1.698,79 m ²	1	1.698,79 m ²
VPO	684,00 m ²	0,8	547,20 m ²
EQ. ASISTENCIAL	2.289,34 m ²	0,7	1.602,54 m ²
TOTAL SECTOR	4.672,13 m²		3.848,53 m²

En consecuencia, el **aprovechamiento medio del sector**, obtenido sobre superficie de derecho (excluidas dotaciones obtenidas a título gratuito), será:

$$3.848,53 / 5.191,25 = 0,741 \text{ m}^2/\text{m}^2, \text{ ponderado en el uso predominante.}$$

8.- RESERVAS LOCALES PARA APARCAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Situación vigente (pag. 11 y 12 E.D. aprobado):

8.1.- Aparcamientos

El Art. 104 de "RUCyL" exige dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados "edificables en el uso predominante".

$$2.166,00 \text{ m}^2 \text{ (Viv. libres)} + 547,20 \text{ m}^2 \text{ (Viv. VPO)} = 2.713,20 \text{ m}^2$$

$$2.713,20 / 100 \times 2 = 54 \text{ plazas}$$

De ellas, al menos el 50% (27 plazas) deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Al menos el 25% se debe ubicar necesariamente sobre terrenos de uso y dominio público, pero al menos el 50% del total deben ser de uso público.

El 50% de obligada ubicación sobre terrenos de titularidad privada se ubicarán, con demasía, en el subsuelo de los edificios, a razón de una por vivienda en el uso predominante (32 viviendas) y una cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos en el uso complementario, como se especificará en las Ordenanzas Reguladoras.

El 25% (13 plazas) de obligada ubicación sobre terrenos de uso y dominio público se han ubicado, también con demasía, (27 plazas), en la vía pública, tal como se define en el correspondiente plano. Así se cumple también que el 50% del total de las plazas sea de uso público.

De esta forma resulta el siguiente resumen:

Dotación obligatoria:.....	57 Plazas
Dotación proyectada:	
En viviendas	32 Plazas
En Equipamiento.....	12 Plazas
En Vía Pública	27 Plazas
TOTAL.....	71 Plazas

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 11 y 12):

8.1.- Aparcamientos

El Art. 104 de “RUCyL” exige dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados “edificables en el uso predominante”.

$$1.698,79 \text{ m}^2 \text{ (Viv. libres)} + 684,00 \text{ m}^2 \text{ (Viv. VPO)} = 2.382,79 \text{ m}^2$$

$$2.382,79 / 100 \times 1 = 24 \text{ plazas.}$$

De ellas, al menos el 50% (12 plazas) deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Al menos el 25% se debe ubicar necesariamente sobre terrenos de uso y dominio público, pero al menos el 50% del total deben ser de uso público.

El 50% de obligada ubicación sobre terrenos de titularidad privada se ubicarán, con demasía, en el subsuelo de los edificios, a razón de una por vivienda en el uso predominante (32 viviendas) y una cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos en el uso complementario, como se especificará en las Ordenanzas Reguladoras.

El 25% (6 plazas) de obligada ubicación sobre terrenos de uso y dominio público se han ubicado, también con demasía, (27 plazas), en la vía pública, tal como se define en el correspondiente plano. Así se cumple también que el 50% del total de las plazas sea de uso público.

De esta forma resulta el siguiente resumen:

Dotación obligatoria:.....	24 Plazas
Dotación proyectada:	
En viviendas.....	32 Plazas
En Equipamiento	12 Plazas
En Vía Pública	27 Plazas
TOTAL.....	71 Plazas

HASH DEL CERTIFICADO:
62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7

FECHA DE FIRMA:
13/03/2024

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

NOMBRE:
Carmen Jaen Marín

Situación vigente (pag. 12 y 13 E.D. aprobado):

8.2.- Espacios libres y Equipamientos

El **Art. 105** de “RUCyL” exige para el sistema local de espacios libres, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante.

$$3.988,69 / 100 \times 15 = 598,30 \text{ m}^2.$$

Igualmente el **Art. 106** de “RUCyL” exige para el sistema local de equipamientos, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante, indicando a continuación que al menos el 50% de esta reserva debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

En el caso que nos ocupa

$$3.988,69 / 100 \times 15 = 598,30 \text{ m}^2.$$

$$598,30 \text{ m}^2 \times 0,5 = 299,15 \text{ m}^2$$

Se deberían destinar 299,15 m² a equipamiento de titularidad pública, destinando el otro 50% a implementar el equipamiento privado proyectado con una superficie muy superior 1.063,43 m².

Pero, teniendo en cuenta las peculiares características del Sector y la alta dotación de equipamiento privado que posee, y que por motivo del diseño obligado por el P.G.O.U resultan espacios con difícil aprovechamiento edificatorio, parece razonable destinar esta superficie de suelo, en virtud del **Art. 106.3.** a) y b) de “RUCyL” a la ampliación del sistema de espacios libres de uso público, de los que está más necesitada esa zona de la ciudad.

De esta forma resulta obligada una dotación de suelo de:

Espacios Libres:	598,30 m ²
Equipamiento Público:.....	299,15 m ²
TOTAL.....	897,45 m ²

A este efecto se han proyectado 1.347,56 m². de suelo, distribuidos como sigue:

- Espacio libre, central	973,76 m ² .
- Espacio libre, al Sur-Oeste del Sector	373,80 m ² .
TOTAL.....	1.347,56 m ² .

Teniendo en cuenta que el espacio central (973,76 m².) ya tiene una superficie superior a la exigible, (897,45 m²), los 373,80 reservados al Sur Oeste del Sector resultan sobreabundantes, por lo que parece razonable admitir que no sea exigible lo prescrito en el **Art. 105.2.** b) de “RUCyL” respecto a la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

Estas superficies de suelo se definen en planos.

HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024

PUESTO DE TRABAJO:
 Secretaria Municipal

NOMBRE:
 Carmen Jaen Martin

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 12 y 13):

8.2.- Espacios libres y Equipamientos

El **Art. 105** de “RUCyL” exige para el sistema local de espacios libres, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante.

$$3.848,53 / 100 \times 15 = 577,28 \text{ m}^2.$$

Igualmente el **Art. 106** de “RUCyL” exige para el sistema local de equipamientos, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento, ponderado en el uso predominante, indicando a continuación que al menos el 50% de esta reserva debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

En el caso que nos ocupa.

$$3.848,53 / 100 \times 15 = 577,28 \text{ m}^2.$$

$$577,28 \text{ m}^2 \times 0,5 = 288,64 \text{ m}^2.$$

Se deberían destinar 288,64 m² a equipamiento de titularidad pública, destinando el otro 50% a implementar el equipamiento privado proyectado con una superficie muy superior 1.127,72 m².

Pero, teniendo en cuenta las peculiares características del Sector y la alta dotación de equipamiento privado que posee, y que por motivo del diseño obligado por el P.G.O.U resultan espacios con difícil aprovechamiento edificatorio, parece razonable destinar esta superficie de suelo, en virtud del **Art. 106.3.** a) y b) de “RUCyL” a la ampliación del sistema de espacios libres de uso público, de los que está más necesitada esa zona de la ciudad.

De esta forma resulta obligada una dotación de suelo de:

Espacios Libres:	577,28 m ²
Equipamiento Público:	288,64 m ²
TOTAL.....	865,92 m ²

A este efecto se han proyectado 1.379,01 m². de suelo, distribuidos como sigue:

- Espacio libre, central.....973,76 m².
- Espacio libre, al Sur-Oeste del Sector.....405,25 m².
- TOTAL.....1.379,01 m².

Teniendo en cuenta que el espacio central (973,76 m².) ya tiene una superficie superior a la exigible, (865,92 m²), los 405,25 reservados al Sur Oeste del Sector resultan sobreabundantes, por lo que parece razonable admitir que no sea exigible lo prescrito en el Art. 105.2. b) de “RUCyL” respecto a la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

(Con la reserva efectuada se cumplimenta igualmente la misma dotación del ED vigente aprobado de 973,76 m² de espacios libres de la parcela central ELP)

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA REGULADORA

A continuación se detallan la modificación puntual de la Ordenanza Reguladora del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC-19-15 del Plan General de Ordenación Urbana de León:

Artº 20. Licencias y autorizaciones

Situación vigente (pag. 9 Ordenanzas reguladoras E.D. aprobado):

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

Ordenanzas reguladoras Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 9):

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

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle del Sector de Suelo urbano No Consolidado NC 19-15 del PGOU de León incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

Artº 26. Ordenanza R1

6. Condiciones de parcelación

Situación vigente (pag. 13 Ordenanzas reguladoras E.D. aprobado):

6.1 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
	Superficie suelo: 180 m2
	Frente mínimo a vial: 12 m.
	Nº mínimo de viviendas: 4

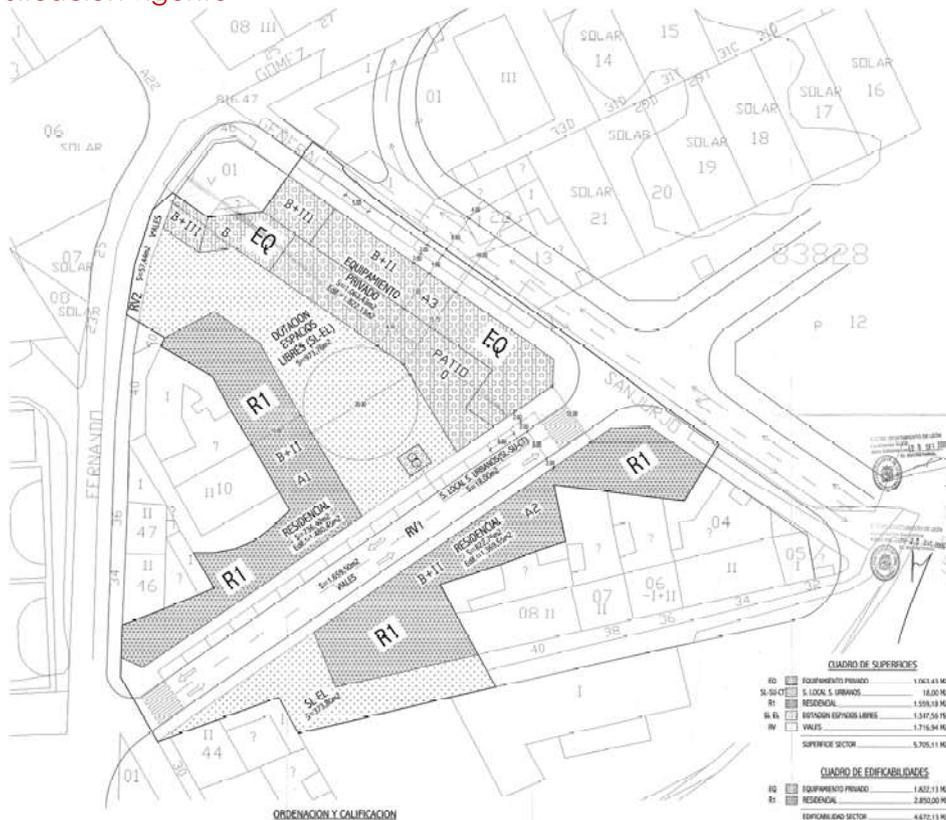
Ordenanzas reguladoras Estudio de Detalle inclusión modificación (pag. 13):

6.1 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
	Superficie suelo: 100 m2
	Frente mínimo a vial: 8 m.
	Nº mínimo de viviendas: 2

III. PLANOS

RESUMEN COMPARATIVO ORDENACIÓN

Situación vigente



Modificación Propuesta



ÍNDICE DE PLANOS

5	Viario y Servicios Situación. VIGENTE	1/250
6	Viario y Servicios. VIGENTE	1/250
7	Viales y Dotación Espacios Libres. VIGENTE	1/250
5m	Viario y Servicios Situación. MODIFICADO	1/250
6m	Viario y Servicios. (indic. Sist. ferrov. entorno) MODIFICADO	1/250
7m	Viales y Dotación Espacios Libres. MODIFICADO	1/250
9m	Afecciones de las servidumbres aeronáuticas.	1/250
10m	Afecciones de las servidumbres operativas.	1/250

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

ES DE LA SECRETARIA

PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA NC19-15

PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA NC19-15

PLANO

VIARIO Y SERVICIOS

SUSTITUIR A	NÚMERO
SUSTITUIR POR	ESCALA
FECHA	1:250
INDIC. 2006	

ARQUITECTO
Josef G. del Ser Quijano
C.º Colección: 15-11-Doba-1
2401 LEÓN
T.º: 98752 31 41

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobado en sesión de 29 de febrero de 2024
en el secretario.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobado en sesión de 29 de febrero de 2024
en el secretario.

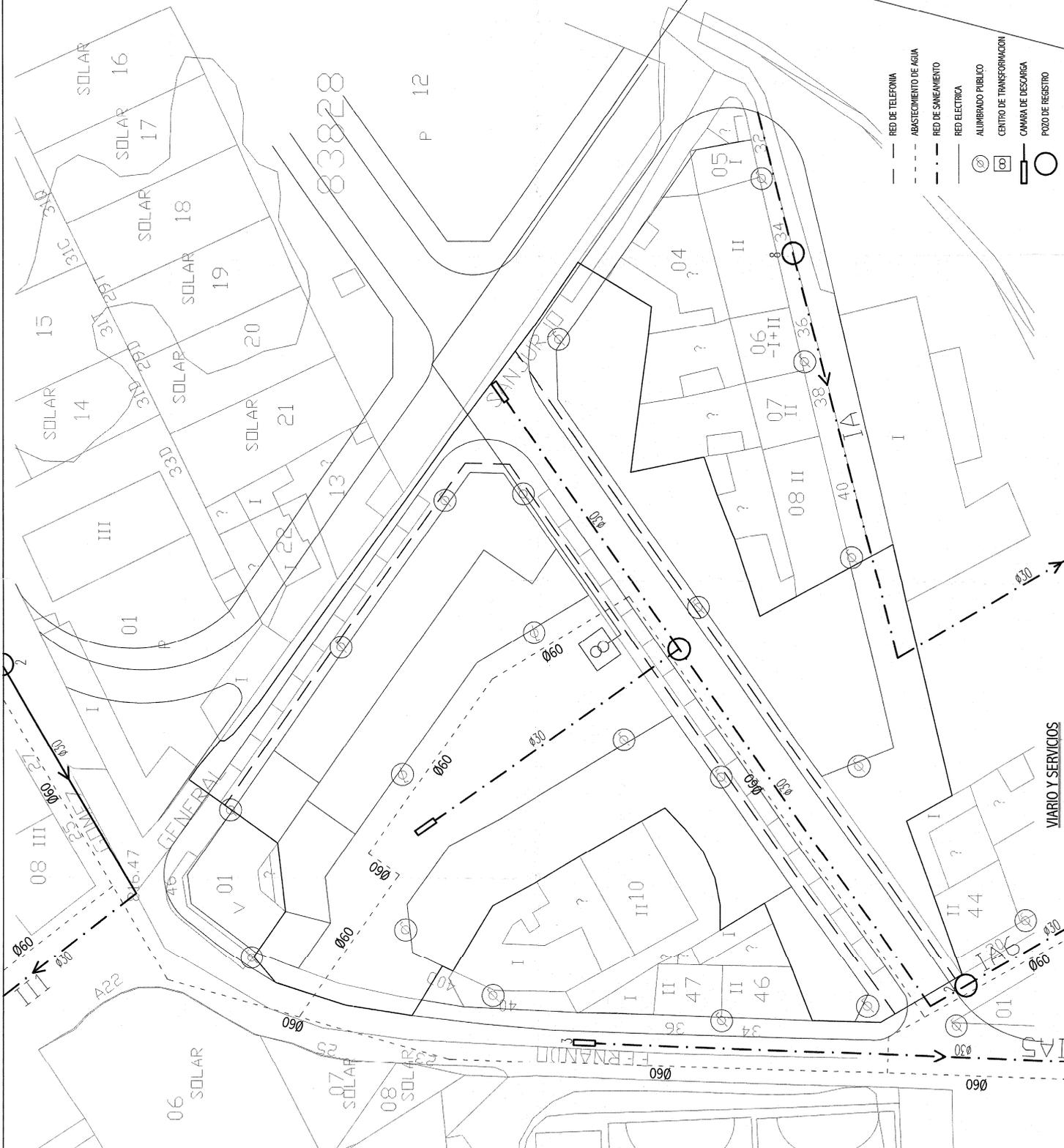
30

29

83828

P 12

- RED DE TELEFONIA
- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- CAMARA DE DESCARGA
- POZO DE REGISTRO



NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente

PROYECTO
ESTUDIO DE
DETALLE

SITUACION
C/GENERAL SANJURJO
C/GENERAL GONZALEZ REG
ARROYANA
LEON

PROPIETARIO
PROPIETARIOS PROMOTORES
DE LA NC19-35

PLANO

VIALES Y DOTACION
ESPACIOS LIBRES

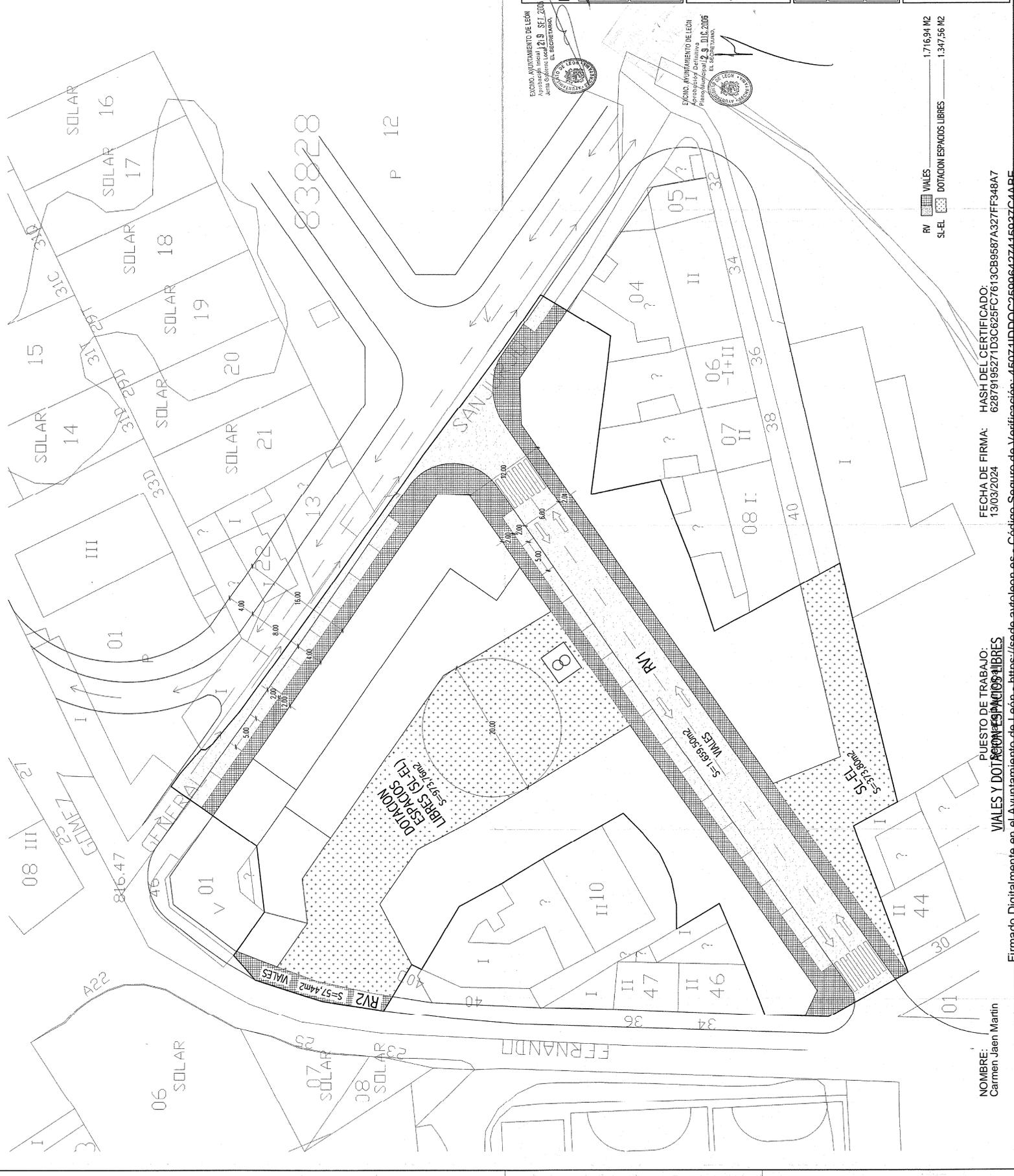
SUSTITUTO A: | NUMERO
7

SUSTITUIDO POR: | ESCALA:
1:250

FECHA
JUNIO 2006

ARQUITECTO
José G. de la Cruz Quijano

C/Carlos, Góndola, nº 31, P.Doba-1
24001 LEÓN
Tfno: 989.21.31.41



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Pleno Ordinario Sesión Nº 9. SEJ. 2024
del día 29 de febrero de 2024
El secretario,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Pleno Ordinario Sesión Nº 9. SEJ. 2024
del día 29 de febrero de 2024
El secretario,



R.V. VIALES 1.716,94 M2
S.E.L. DOTACION ESPACIOS LIBRES 1.347,56 M2

FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C628FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://secede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

PUESTO DE TRABAJO:
VIALES Y DOTACION ESPACIOS LIBRES
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

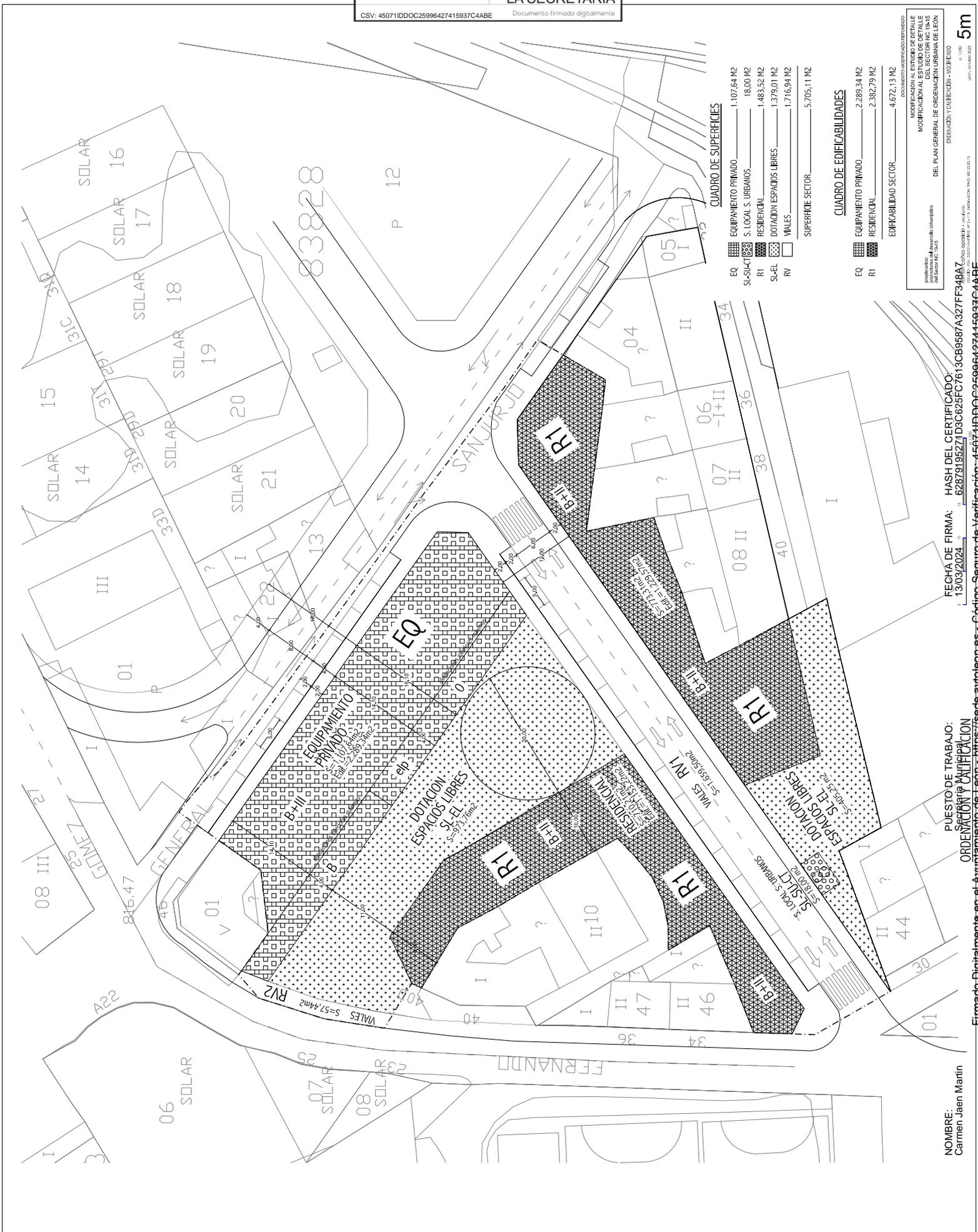
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente



CUADRO DE SUPERFICIES

EQ	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.107,64 M2
SI-SI+CI	S. LOCAL S. URBANOS	18,00 M2
R1	RESIDENCIAL	1.483,52 M2
SI-EL	DOTACION ESPACIOS LIBRES	1.379,01 M2
RV	VALES	1.716,94 M2
	SUPERFICIE SECTOR	5.705,11 M2

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EQ	EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.289,34 M2
R1	RESIDENCIAL	2.382,79 M2
	EDIFICABILIDAD SECTOR	4.672,13 M2

DOCUMENTO ASIGNADO/FIRMADO
 MODIFICACION AL ESTUDIO DE DETALLE
 MODIFICACION AL ESTUDIO DE DETALLE
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON
 ORDENACION Y CALIFICACION URBANAS
 PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO: 62879195ZU130B9887A327FF348A7
 FECHA DE FIRMA: 13/03/2024
 CODIGO DE VERIFICACION: 62879195ZU130B9887A327FF348A7
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC25996427415937C4ABE
 NOMBRE: Carmen Jaen Martin
 PUESTO DE TRABAJO: ORDENACION Y CALIFICACION URBANAS
 5m

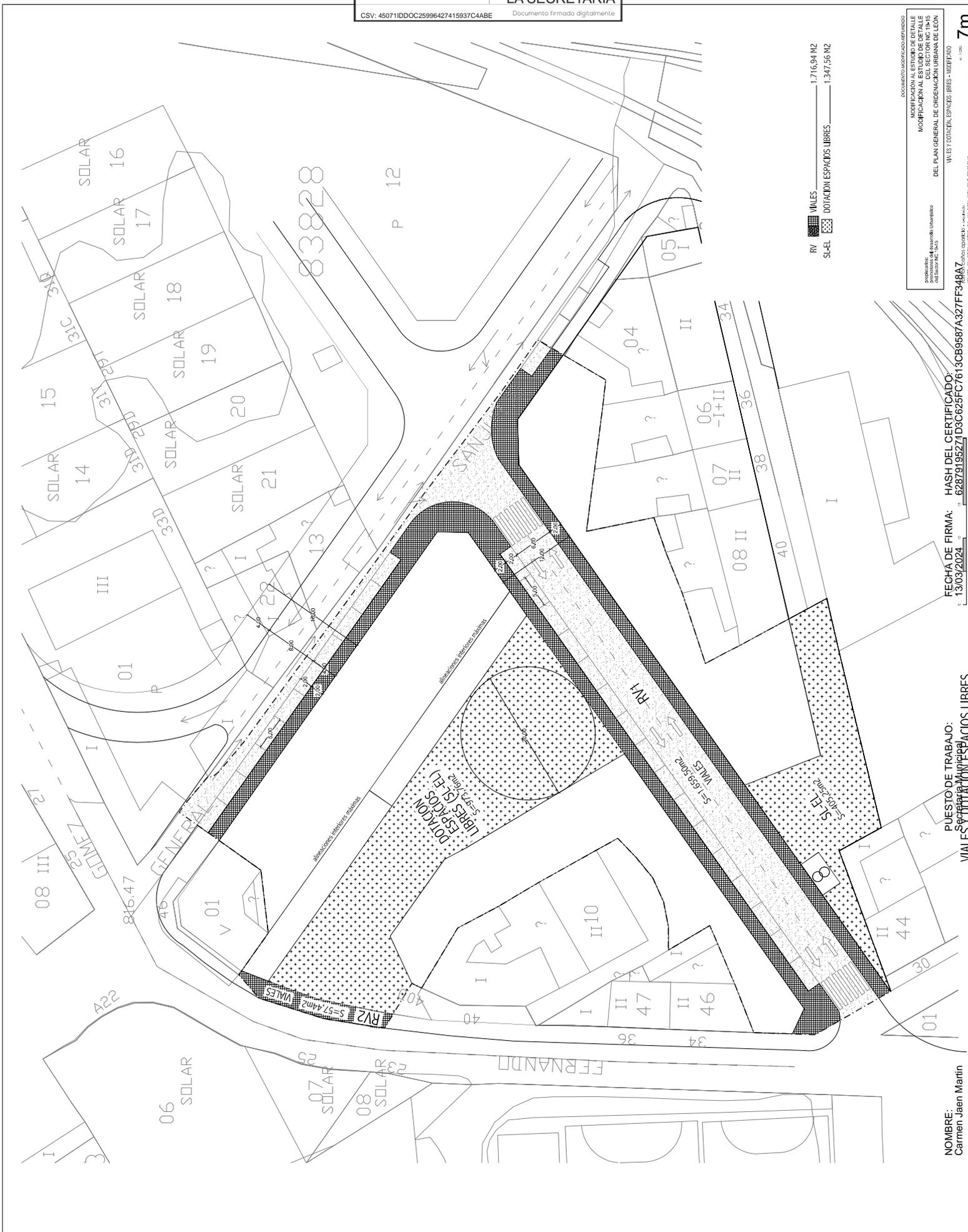
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/02/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

Documento firmado digitalmente



RV VIALES 1.716,94 M2
 S/EL DOTACION ESPACIOS LIBRES 1.347,56 M2

DOCUMENTO APROBADO FIRMADO
 MODIFICACION AL ESTUDIO DE DETALLE
 MODIFICACION AL ESTUDIO DE DETALLE
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON
 VIALES Y DOTACION ESPACIOS LIBRES - MODIFICADO
 7m

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
 13/03/2024 62879195Z71D3C628FC7613CB9867A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO:
 VIALES Y DOTACION ESPACIOS LIBRES

NOMBRE:
 Carmen Jaen Martin

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25996427415937C4ABE

