

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

SITUACION: Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05

PROMOTOR: APC DE GESTION S.L.

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

INDICE

MEMORIA VINCULANTE

- Introducción
- Antecedentes
- Legislación urbanística vigente
- Planeamiento vigente
- Objeto de la modificación
- Contenido de la modificación
- Justificación de la conveniencia
- Justificación del interés público
- Descripción de la modificación
 - o Modificaciones a introducir en las determinaciones de ordenación detallada
 - o Modificaciones a introducir en las determinaciones gráficas
- Influencia de la modificación en el modelo territorial y en la ordenación general vigentes
- Influencia de la modificación en los parámetros urbanísticos y la reservas dotacionales
- Consideraciones en relación con la Ley de Patrimonio Histórico
- Consideraciones en relación con la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León
- Consideraciones en relación con el Trámite Ambiental
- Consideraciones en relación con la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- Consideraciones en relación con la Orden VIV/561/2010, de Condiciones de Accesibilidad
- Consideraciones en relación con las Redes de Telecomunicaciones
- Resumen ejecutivo
- Tramitación y presentación

ANEXO I

- Ordenanza volumétrica complementaria

ANEXO II

- Convenio urbanístico y Anexo Técnico

ANEXO III

- Documentación según PGOU

ANEXO IV

- Documentación según modificación propuesta

ANEXO V

- Mapas de ruido
- Normativa arqueológica PGOU

MEMORIA VINCULANTE

INTRODUCCION

El presente documento se redacta por encargo de la mercantil APC DE GESTION S. L., con CIF B-24267114 y domicilio a estos efectos en el Paseo de la Granja nº 9 de la ciudad de León, provincia de León; representada por D^a. Ana María Marín Calvo, con DNI 40.813.105-L y el mismo domicilio.

Tiene el carácter de constituir una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León (en adelante PGOU), en el ámbito de la ordenación detallada de la parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05, y está redactado por el Arquitecto D. Eduardo Piperno Codrino, colegiado en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de León y con domicilio a estos efectos en la calle Entre los Espinos 11 de la localidad de Azadinos, provincia de León.

La presente Modificación se inscribe en el marco del Convenio Urbanístico otorgado entre el Excmo. Ayuntamiento de León y la mercantil APC DE GESTION S. L., que cuenta con aprobación definitiva por el Pleno Municipal de fecha 1 de octubre de 2019, teniendo como objeto la tramitación del presente documento hasta su aprobación definitiva, con el fin de posibilitar la construcción, en las condiciones que más adelante se detallarán, de una edificación de planta baja y cinco plantas altas en la parcela antes mencionada.

ANTECEDENTES – CONVENIO URBANISTICO

La parcela objeto del presente documento está situada en el área Noreste de la ciudad de León, con frentes a la Avenida José María Suárez González (que forma parte de la Ronda Interior Urbana) y a la calle “F” del sector NC 08-05 del PGOU. Tiene forma irregular, con una superficie según reciente medición topográfica de 830,71m², con frentes de 44,11m. a la Avenida José María Suárez González y de 19,91m. a la calle “F” del sector NC 08-05. Se encuentra edificada con una nave industrial que tiene una superficie total construida en planta baja y entreplanta de 1.206m², y actualmente está ocupada por una actividad comercial.

La parcela en cuestión es independiente y proviene de una segregación determinada por el desarrollo urbanístico del sector NC 08-05 colindante, que afectó una superficie importante de la parcela original. Su referencia catastral es 0498102TN9109N0001QW. Linda al Sur con otra parcela donde existe de antigua data un edificio de 10 plantas de altura con frente al Paseo de la Granja. Esta construcción presenta en toda la línea de colindancia, un paramento completo de fachada contando en toda su altura sobre planta baja con vuelos, luces y vistas abiertos sobre la parcela que nos ocupa, lo que representa una servidumbre asumida de carácter privado que forzosamente deberá respetarse en la ordenación volumétrica que se defina.

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

El terreno que ocupa la parcela se encuentra clasificado en el vigente PGOU como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación correspondiente a la tipología de “Alineación de Vial”, siendo la Ordenanza de aplicación la de Ensanche, Grado 1 (EN1), teniendo la especial circunstancia de que en el momento de la aprobación del PGOU, en el año 2004, sus linderos Norte y Oeste constituían una colindancia con otras fincas particulares. La parcela en cuestión es independiente y proviene de una segregación determinada por el desarrollo urbanístico del sector NC 08-05 colindante, que afectó una superficie importante de la parcela original.

A fecha de hoy, el desarrollo y la gestión urbanística de los terrenos correspondientes a dicho sector, ejecutados en su totalidad, han generado unas nuevas condiciones de urbanización en el entorno de la parcela, con una configuración en esquina y con frentes alineados a los nuevos viales abiertos por el desarrollo del sector, al Norte la calle “F” y al Oeste la Av. José María Suárez González, en espacios que antes eran terrenos particulares linderos.

Esta situación ha generado una evidente ambigüedad con respecto a cuales deben ser los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela, toda vez que si consideramos la primera de las situaciones expuestas, la correspondiente al momento de la aprobación del PGOU, por aplicación de los parámetros que corresponden a la Ordenanza de Ensanche podría entenderse que la parcela sólo sería edificable en planta baja, como si se tratara de un suelo ubicado en patio de manzana; mientras que con la aplicación de las condiciones urbanísticas sobrevenidas del nuevo viario al que da frente la parcela, ésta podría edificarse con arreglo a la latitud de los mismos, que resultaría en Baja + 5 alturas, aunque careciendo de la definición del fondo edificable, que es un parámetro asociado a las ordenanzas de “Alineación de Vial”.

Esta circunstancia excepcional, que con motivo de diversas consultas formuladas de parte, ha sido expuesta en más de una ocasión por los servicios técnicos municipales del Gabinete de Urbanismo, manifiesta una evidente indefinición que no permite establecer de forma concluyente los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela; entendiendo dichos servicios técnicos municipales que la fórmula idónea para resolver la cuestión planteada es la presentación de una modificación del vigente PGOU, con el fin de establecer, amparados en la mayor seguridad jurídica, los parámetros urbanísticos de aplicación.

Teniendo en cuenta que es misión del planeamiento urbanístico establecer el régimen jurídico de aplicación a los terrenos que forman parte del tejido urbano, con arreglo al normal ejercicio de las potestades o derechos edificatorios, desde los servicios técnicos municipales se ha considerado que la solución urbanística debe pasar, habida cuenta de las nuevas condiciones de entorno y edificación resultantes del desarrollo de los terrenos colindantes del sector NC 08-05, por definir y consolidar una edificación alineada a los dos nuevos viales abiertos, materializada en esquina y con una altura de Baja + 5, que es la que le correspondería en base a las latitudes de los nuevos viales abiertos, con arreglo a lo previsto en la Ordenanza de Ensanche y al entorno urbanizado.

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

La situación de indefinición urbanística que afecta a la parcela en cuestión, sumada a las especiales circunstancias que concurren en el caso, ha motivado determinadas consultas ante los responsables de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de las cuales se ha concluido en la conveniencia de acometer una modificación del PGOU que permita resolver dicha indefinición en la línea de los planteamientos expuestos.

Esto significa que aunque una modificación en tal sentido suponga un incremento de la edificabilidad de acuerdo con la ordenación establecida inicialmente en el PGOU, su adopción se sustenta en el criterio de considerar la hipótesis más garantista con respecto a dicho incremento de edificabilidad, conllevando las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad previstas en la legislación urbanística vigente en relación con el incremento de aprovechamiento.

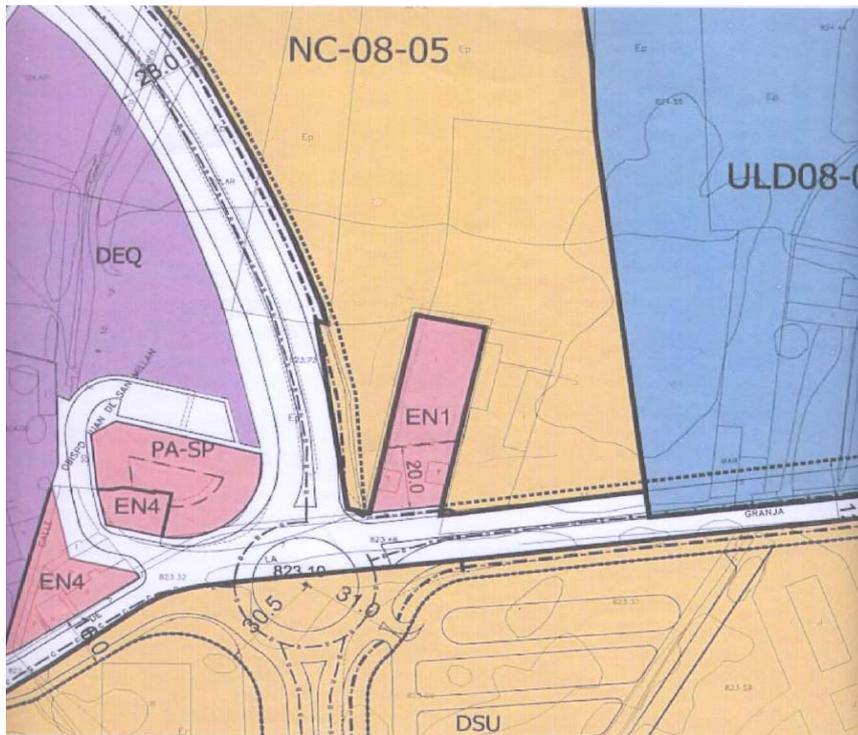
Desde el punto de vista del interés público, la solución adoptada, que se ha incluido en el Anexo Técnico que forma parte del Convenio Urbanístico, debe entenderse como la más conveniente teniendo en cuenta que la volumetría resultante en la futura edificación, se articula adecuadamente con la ordenación prevista en el instrumento de planeamiento del sector NC 08-05, especialmente por el lindero Este, donde se prevé una construcción con una altura de Baja + 5; de tal forma que una vez materializadas ambas edificaciones quedaría definida una manzana tal como se entiende en la correcta práctica urbanística.

Asimismo, la solución volumétrica adoptada permite resolver otra circunstancia que afecta el desarrollo de la parcela que nos ocupa, y es la presencia en su lindero Sur de una edificación existente de 10 plantas de altura, que presenta en toda su fachada sobre la parcela, vuelos con luces y vistas, en una situación que constituye una suerte de servidumbre privada; por lo que en la nueva edificación se establece una adecuada separación respecto de dicha fachada, generando un espacio libre privado dentro de la parcela que nos ocupa, a nivel de las plantas superiores a la baja, que complementa la solución de los condicionantes existentes tanto en el orden privado como en el urbanístico. Por último y en base a lo expuesto, significar que los objetivos principales del Convenio Urbanístico otorgado, en el marco del cual se encuadra el presente documento, son:

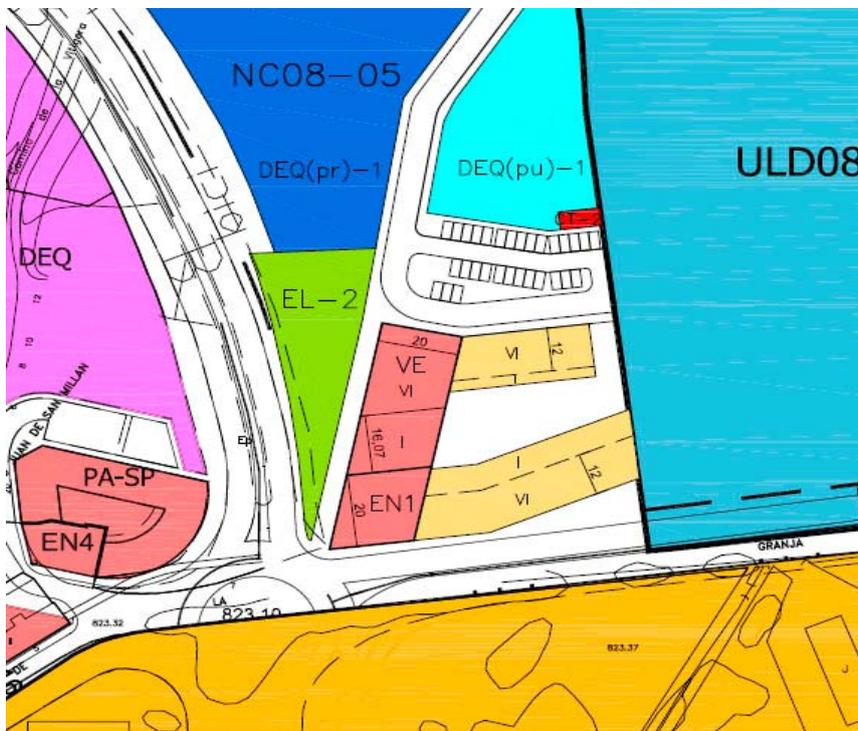
- a) *Fijar la ordenación detallada de la parcela a la vista de la indefinición surgida en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación.*
- b) *Fijar las compensaciones sustitutorias correspondientes al deber de cesión por parte de la mercantil APC DE GESTION S. L. a la Administración competente, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de León, en relación al suelo para dotaciones públicas y al suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada.*

Estas compensaciones se incluyen en el apartado denominado “*DETERMINACION, JUSTIFICACION Y VALORACION DE CARGAS, DEBERES Y CESIONES PARA EJECUCION DE CONVENIO URBANISTICO*”, incluido en el ANEXO TECNICO que forma parte del CONVENIO URBANISTICO, y al que nos remitimos a los efectos de los detalles relativos a los cálculos de parámetros y justificación del cumplimiento de los deberes y cesiones correspondientes que el procedimiento lleva aparejado.

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva



SITUACION DE LA PARCELA SIN EL DESARROLLO DEL SECTOR NC 08-05



MODIFICACION PROPUESTA CON EL DESARROLLO DEL SECTOR NC 08-05

LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

A la presente modificación le son aplicables las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- a) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL.
- b) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, con sus correspondientes modificaciones.
- c) Ley 4/2008, de 15 de setiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- d) Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004.
- e) Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- f) Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- g) Ley 7/2014, de 12 de setiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- h) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

En el caso de las modificaciones de planeamiento y su contenido argumental, resulta importante reseñar lo señalado al respecto en los artículos 58 de la LUCyL, y 169 del RUCyL. De lo indicado en el artículo 58 de la LUCyL, se puede considerar que una modificación son los cambios efectuados sobre el planeamiento general, siempre que no generen una revisión del mismo y estén debidamente justificados; especialmente su influencia en la ordenación general, incluyendo la información, determinaciones y documentación necesaria para llevarla a cabo.

En cuanto al artículo 169 del RUCyL, señala la documentación que debe incluir la modificación del planeamiento, con especial referencia a sus determinaciones y la variación sobre la ordenación vigente; incluyendo al menos un documento denominado Memoria Vinculante, donde se reflejen y justifiquen los cambios propuestos.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de la ciudad de León es el instrumento de planeamiento general vigente en todo el ámbito municipal, habiendo sido aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, con fecha 4 de agosto de 2004, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León con fecha 5 de agosto de 2004.

OBJETO DE LA MODIFICACION – CONVENIO URBANISTICO

Como hemos dicho, la parcela objeto del presente documento proviene de una segregación determinada por el desarrollo urbanístico del sector NC 08-05 colindante. El terreno que ocupa se encuentra clasificado en el vigente PGOU como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación correspondiente a la tipología de “Alineación de Vial”, siendo la Ordenanza de aplicación la de Ensanche, Grado 1 (EN1), teniendo la especial circunstancia de que en el momento de la aprobación del PGOU, en el año 2004, sus linderos Norte y Oeste constituían una colindancia con otras fincas particulares.

El desarrollo del sector NC 08-05 ha generado unas nuevas condiciones de urbanización en el entorno de la parcela, con una configuración en esquina y con frentes alineados a los nuevos viales abiertos por el desarrollo del sector, al Norte la calle “F” y al Oeste la Av. José María Suárez González, en espacios que antes eran terrenos particulares linderos. Esta situación ha puesto de manifiesto una evidente ambigüedad respecto de cuales deben ser los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela.

Si nos atenemos a la primera situación expuesta, es decir al momento de la aprobación del PGOU, por aplicación de los parámetros que corresponden a la Ordenanza de Ensanche podría entenderse que la parcela sólo sería edificable en planta baja, como si se tratara de un suelo ubicado en patio de manzana.

En cambio, si aplicáramos las condiciones de ordenación que sobrevienen de la apertura del nuevo viario al que la parcela es frentista, ésta podría edificarse con arreglo a la latitud de los mismos, de lo que resultaría una edificación desarrollada en Baja + 5 alturas, aunque careciendo de la definición del fondo edificable, que es un parámetro asociado a las ordenanzas de “Alineación de Vial”.

Precisamente por tratarse de una circunstancia sobrevenida, que no podía preverse al momento de la aprobación del PGOU, tal fondo no está establecido., o dicho de otra manera, de haber existido esta alineación al momento de la aprobación de PGOU, tal fondo se habría establecido con seguridad; pero en el momento actual, la nueva ordenación, consecuencia igualmente del desarrollo de las previsiones del PGOU, tiene plena capacidad para el establecimiento de sus determinaciones, incluida lógicamente la definición de la nueva estructura viaria.

Por ello, el objetivo primordial de la presente modificación que se encuadra en el marco del Convenio Urbanístico otorgado, ante la indefinición que se manifiesta al no estar claramente establecida la ordenación detallada de la parcela y en vista de las especiales circunstancias que concurren en dicha indefinición, radica en la necesidad de resolver la misma y establecer con total claridad y fundamento la ordenación detallada, con el fin de definir el marco regulatorio para un desarrollo urbanístico acorde que permita completar la unidad morfológica donde se sitúa la parcela con arreglo a los lineamientos del PGOU.

En base a estas circunstancias y como respuesta a las diversas consultas formuladas de parte, desde los servicios técnicos municipales se ha considerado que la mejor fórmula para resolver la cuestión planteada es la presentación de una modificación del vigente PGOU, que habida cuenta de las nuevas condiciones de entorno y edificación resultantes del desarrollo de los terrenos colindantes del sector NC 08-05, planteé definir y consolidar una edificación alineada a los dos nuevos viales abiertos, materializada en esquina y con una altura de Baja + 5, que es la que le correspondería en base a las latitudes de los nuevos viales abiertos, con arreglo a lo previsto en la Ordenanza de Ensanche y al entorno urbanizado.

Con el fin de disponer de la mayor seguridad jurídica y en vista de las especiales circunstancias que concurren en el caso, se han realizado diversas consultas ante los responsables de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de las cuales se ha concluido en la conveniencia de acometer una modificación del PGOU que permita resolver dicha indefinición en la línea de los planteamientos expuestos.

Esto significa que aunque una modificación en tal sentido suponga un incremento de la edificabilidad de acuerdo con la ordenación establecida inicialmente en el PGOU, su adopción se sustenta en el criterio de considerar la hipótesis más garantista con respecto a dicho incremento de edificabilidad, conllevando las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad previstas en la legislación urbanística vigente en relación con el incremento de aprovechamiento.

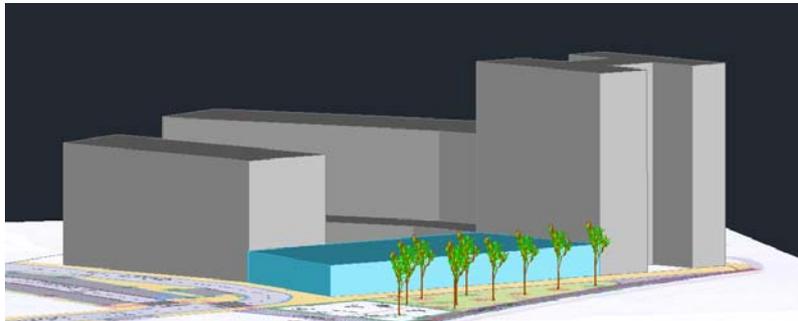
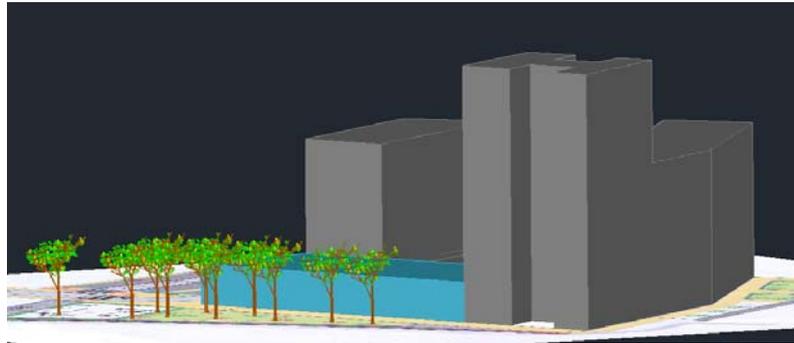
La solución volumétrica adoptada luego de estudiar las diversas opciones posibles, está constituida por un cuerpo de edificio de seis plantas, alineado a viales y separado de la edificación existente lindera mediante un espacio libre privado a nivel de plantas altas; lo que permite igualar la altura de la nueva edificación con la de las futuras edificaciones del sector lindero, así como respetar los derechos de servidumbre adquiridos en la colindancia entre parcelas por la edificación existente. Dicho espacio libre privado, que debe entenderse como el elemento que articula, junto con la planta baja alineada a vial, ambas edificaciones, la existente y la nueva, se genera dentro de la parcela que nos ocupa, por lo que la nueva edificación, en términos “volumétricos”, no agotaría el teórico “sólido capaz” que podría materializarse en el terreno.

La modificación propuesta es compatible con los objetivos de ordenación detallada del PGOU, del mismo modo que no se opone a las previsiones del mismo, tanto para el ámbito de suelo urbano consolidado afectado como para el sector NC 08-05; donde adquiere significativa relevancia la configuración espacial de la unidad morfológica afectada, por el hecho de que los nuevos volúmenes resultantes en las parcelas del sector, todos ellos de seis plantas, tendrán continuidad de alineación y fachada con dos edificaciones existentes de diferente volumetría, como son el edificio de diez plantas sobre el Paseo de La Granja y la nave de planta baja en la zona posterior.

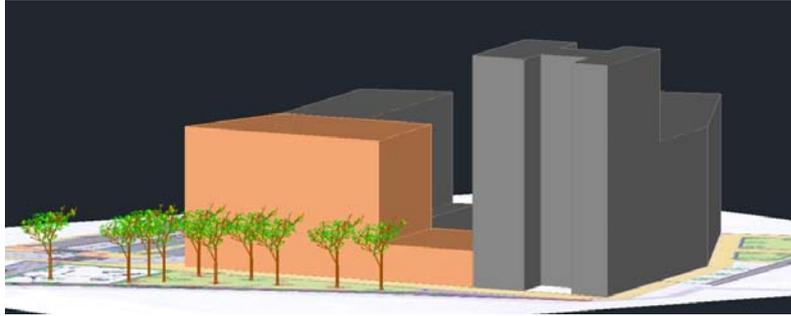
**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

Con la definición y aplicación de la ordenación detallada a la totalidad de la parcela objeto de la presente modificación, se podrá materializar un volumen que garantice la continuidad espacial con los futuros resultantes en el sector, completando de este modo la unidad morfológica en concordancia con los objetivos establecidos en el planeamiento.

En el apartado correspondiente a la influencia de la modificación en los parámetros urbanísticos reglados correspondientes a la Ordenanza de Ensanche y a los viarios abiertos, se justifica el cumplimiento de las reservas y cesiones con ajuste a lo prescrito en la legislación urbanística vigente.



UNIDAD MORFOLOGICA RESULTANTE CON LA NAVE EXISTENTE

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

UNIDAD MORFOLOGICA RESULTANTE SEGUN MODIFICACION PROPUESTA

CONTENIDO DE LA MODIFICACION

Respecto de la documentación y las determinaciones que deben incluir las modificaciones de planeamiento, el art. 169. 3. del RUCyL, establece lo siguiente:

- “3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*
- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que haga referencia a los siguientes aspectos.*
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”*

En el desarrollo del presente documento, Memoria Vinculante, se expone en detalle el objeto de la modificación propuesta, con la justificación de su conveniencia y el interés público de la misma, cumplimentando de este modo lo requerido en la legislación vigente.

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

Como se ha dicho, la parcela objeto de la presente modificación está situada en el área noreste de la ciudad de León, con frentes a la Avenida José María Suárez Fernández y a la calle F del sector NC 08-05.

Se identifica catastralmente con la referencia 0498102TN9109N0001QW, es de forma irregular y tiene una superficie de 830,71m²; con frentes de 44,11m. a la Avenida José María Suárez González y de 19,91m. a la calle “F” del sector NC 08-05. Se encuentra edificada con una nave industrial que tiene una superficie total construida en planta baja y entreplanta de 1.206m², y actualmente está ocupada por una actividad comercial.

En cuanto a su relación con sector NC 08-05, existen tanto en el PGOU como en el Estudio de Detalle del sector una serie de consideraciones que caben mencionar; toda vez que con su aplicación y desarrollo han incidido de forma directa en los motivos que dan origen a la presente modificación.

En primer lugar, el PGOU, en los objetivos para el desarrollo del sector, establece en cuanto a la ordenación y edificación, lo siguiente:

“Ordenación: Se garantizará la mínima racionalidad en la ordenación que da frente a la ronda interior completando las edificaciones existentes sobre la calle de la Serna y la Avenida de la Granja.”

“Edificación: Las edificaciones completarán morfológicamente las edificaciones existentes, responderán a la continuidad y volumetría de las alineaciones de las edificaciones del sector San Pedro. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+V (seis plantas/veinte metros)”

Por su parte, el Estudio de Detalle del sector, aprobado definitivamente con fecha 22 de diciembre de 2008, en varios de sus apartados, dice:

“2.3 Objetivos y Propuestas:

2.3.2.a.: Completar con la ordenación la trama urbana existente, trazando una nueva vía por el extremo norte y completando las manzanas con las edificaciones existentes.

2.3.2.b.: Asignar una calificación urbanística a las parcelas privativas acorde con la trama urbana existente y que garantice la adecuación tipomorfológica con las edificaciones del entorno.”

“2.4.3.1 Justificación del cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General.

Condiciones de Desarrollo. Ordenación: “Se han completado las dos edificaciones existentes en la calle la Serna y la Avenida de la Granja de tal forma que forman parte de una manzana completa.

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

Condiciones de Desarrollo. Edificación: “Se completan las edificaciones existentes de tal forma que sean parte de nuevas manzanas definidas en el sector. La volumetría de las manzanas situadas en la zona norte se ha diseñado como prolongación de las edificaciones existentes en el sector San Pedro, situado en el extremo meridional de la ronda interior. Se ha establecido una altura máxima, en las ordenanzas particulares, de PB+V (seis plantas/veinte metros.)”

“2.5.1.2. La Estructura Viaria Interior.

Con el objetivo de dar acceso a la parcela urbana donde se ubican las naves de la empresa CLISAN *, que actualmente se sirven de una servidumbre de paso de la parcela colindante, se ha creado un viario en fondo de saco de 11 metros de anchura, que igualmente da servicio a la parcela donde se han situado las vivienda de protección oficial.” *Corresponde aclarar que la empresa que ocupaba la nave era PROCALSA.”

“2.5.1.4.I Distribución de Usos Lucrativos

MANZANA RESIDENCIAL La zona de Manzana Residencial, con 7.008,19 m2 completa las edificaciones que limitan con el sector y conforman un total de cuatro manzanas. Se trata de una ordenanza de vivienda libre o protegida, sin retranqueos y abierta en alguno de sus extremos. Las alturas están condicionadas por las situaciones preexistentes y las limitaciones establecidas en el planeamiento general, utilizando seis plantas. Se proponen fondos máximos de la edificación en plantas altas de 12m. En las plantas bajas se admiten hasta 20 metros de fondo.”

Es decir que tanto el planeamiento general en su ordenación, como el planeamiento de desarrollo en su cumplimiento, han previsto la coexistencia y continuidad de los nuevos espacios y las futuras edificaciones, con las construcciones existentes en los ámbitos de suelo urbano consolidado; estableciendo para ello los parámetros urbanísticos necesarios con el fin de garantizar una adecuada integración, tanto en lo que respecta a la homogeneidad de los conjuntos morfológicos resultantes, como a la accesibilidad entre todos los espacios, propios y linderos, afectados con el desarrollo del sector.

Ahora bien, como se ha dicho, el objetivo primordial de la modificación es establecer con total claridad y fundamento la ordenación detallada de la parcela, que presenta una indefinición en sus parámetros urbanísticos de aplicación, que no ha podido ser resuelta desde el régimen urbanístico detallado vigente por las especiales circunstancias que concurren en dicha indefinición.

La solución volumétrica adoptada, consensuada con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de León y con el apoyo de las consultas realizadas a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, con el fin de contar para la misma con la mayor seguridad jurídica posible; representa un desarrollo urbanístico que permite completar la unidad morfológica donde se sitúa la parcela con arreglo a lo establecido tanto en el PGOU, como en el Estudio de Detalle del Sector NC 08-05.

Para ello, la ordenación resultante en la parcela se obtendrá mediante la aplicación de una Ordenanza especial o de ámbito de aplicación restringido a toda la superficie de la misma, de Volumetría Especial, de acuerdo con la definición establecida en el art. 248 del PGOU, a saber:

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

“Art. 248. Definición y ámbito de aplicación

La presente Ordenanza se aplica a determinados ámbitos e incluso edificios individualizados existentes o por construir a los que, siendo de interés para la ordenación general definida su conservación o singularización, por sus características concretas no les resultan aplicables ninguna de las demás Ordenanzas establecidas.”



FRENTE s/AV. JOSE MARIA SUAREZ GONZALEZ



FRENTE s/CALLE F DEL SECTOR NC 08-05

Cabe mencionar por último que los viales a los que dan frente las fachadas de la parcela son de dominio y uso público y están plenamente integrados en la trama urbana. Asimismo, además de los accesos indicados, la parcela cuanta con todos los servicios urbanos, como son el abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, redes de gas y de telefonía; todos ellos mediante acometidas a las redes de servicios urbanos existentes en el sector NC 08-05, ya previstas en el diseño de las mismas.

En resumen, tanto por la necesidad de resolver la indefinición surgida respecto de la ordenación detallada de la parcela, como por la circunstancia que representa su ubicación, en primer plano de un área singular, con una perspectiva que requiere que su desarrollo se integre en una composición urbanística armónica con las edificaciones existentes y futuras de la unidad morfológica donde se sitúa; se entiende plenamente justificada la redacción y presentación de la modificación.

JUSTIFICACION DEL INTERES PUBLICO

En los argumentos expuestos anteriormente quedan suficientemente desarrolladas las razones sobre la conveniencia y oportunidad del planteamiento de la presente modificación, que en lo que respecta al interés público de la misma podemos fundamentar en los siguientes conceptos:

En el cumplimiento de los objetivos de la actividad urbanística pública determinados por la administración competente se basan los criterios para establecer la conveniencia, oportunidad y acreditación del interés público de la modificación.

El uso del suelo debe realizarse garantizando el interés general, con arreglo a la legislación y al planeamiento vigente, especialmente en los suelos cuyo carácter se encuentre claramente definido, como es el suelo urbano consolidado; incluyendo en él todos los suelos que presenten dotaciones y servicios que lo justifiquen.

La presente modificación afecta suelos exclusivamente de titularidad privada, no incidiendo sobre intereses públicos en lo que respecta a titularidad de suelo; pero siendo el planeamiento urbanístico una materia de exclusiva competencia pública, toda modificación que implique una mejor adecuación de la ordenación establecida, tendrá lógicamente un interés público, por ser desde este ámbito el único posible por el que se puede acometer una modificación del mismo.

Por ello, se entiende que el interés público de la presente modificación radica en establecer para la parcela afectada las condiciones de ordenación detallada necesarias para garantizar que la unidad morfológica donde se sitúa, alcance los objetivos planteados tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo del sector; todo ello en concordancia con los preceptos establecidos en la reciente legislación sobre rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

La ubicación de la parcela, en el frente más importante de la unidad morfológica donde se sitúa, puede considerarse un elemento crítico del conjunto urbano; toda vez que por su posición, con una pronunciada perspectiva en primer plano del vial principal, requiere que la edificación que en ella se materialice cuente con un tratamiento espacial que garantice una perfecta integración arquitectónica con su entorno inmediato.

La ordenación volumétrica que se propone en la presente modificación, es el resultado de un estudio serio y riguroso de los diversos condicionantes que inciden sobre la parcela, tanto en el aspecto urbanístico como en el del ámbito privado.

En el primero de ellos, el aspecto urbanístico, la volumetría resultante se ajusta en su alineaciones exteriores a la ordenación de manzana alineada a vial; en tanto que en su altura, se complementa con las que tendrán las futuras edificaciones que se desarrollarán en la unidad morfológica de situación, tal como se ha establecido tanto en el PGOU, como en el planeamiento de desarrollo del sector NC 08-05.

En cuanto al ámbito privado, la volumetría resultante plantea una separación considerable del edificio existente que permite mantener la servidumbre que los vuelos, luces y vistas existentes en la fachada del mismo genera sobre la parcela, mediante la creación de un espacio libre privado en la propia parcela y a partir del techo de planta baja, lo que posibilita también la alineación a vial de la nueva edificación. Con ello no se colmata, en términos de volumen, el teórico “sólido capaz” que pudiese materializarse sobre el terreno.

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

Asimismo, la circunstancia de que la solución propuesta no agote el “sólido capaz” teóricamente materializable en la parcela, coadyuva también en los objetivos del interés público, considerando la situación de excepcionalidad derivada de las circunstancias sobrevenidas en el planeamiento, sumado a la necesidad de resolver la indefinición surgida de la aplicación del mismo, y teniendo en cuenta los condicionantes de entorno a los que está sometida la parcela.

En definitiva, se reemplazaría una edificación de antigua data situada en una zona preeminente del sector, con una actividad, una estética y un tráfico de vehículos pesados que no son acordes con el uso que se ha previsto para el mismo; sustituyéndola por una construcción moderna, plenamente integrada y con una planta baja que permitiría complementar el equipamiento comercial del sector, lo que jerarquizará sin lugar a dudas el viario que conecta las zonas de equipamiento de éste con una de las áreas de esparcimiento lúdico-deportivas más importantes de la ciudad, como es el parque de la Granja.

Como dato exclusivamente a título informativo, cabe señalar que en la ciudad de León ya existe una unidad morfológica con una imagen similar a la que resulta de la ordenación propuesta en la presente modificación. Es la situada en el encuentro de las Avenidas Independencia, Alcalde Miguel Castaño y la calle Las Cercas, donde probablemente debido a que esa área forma parte de la ciudad antigua de León, con una normativa de desarrollo particular y en una situación de mayor proximidad al conjunto monumental de la ciudad, la configuración espacial entre bloques de ésta unidad resulta sensiblemente más comprimida que la que se determina en la volumetría propuesta con la presente modificación.



CONJUNTO DE LAS AVS. INDEPENDENCIA, ALCALDE MIGUEL CASTAÑO Y C/ LAS CERCAS

En todo caso, la comparación sirve para confirmar la coherencia y racionalidad de la ordenación volumétrica propuesta, para un espacio singular del conjunto urbano y entendida como una solución basada en la aplicación de los preceptos que dicta la correcta práctica urbanística.

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

En otro orden de cosas y aunque no se encuadre estrictamente dentro de lo que debemos considerar como el interés público desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, hay que señalar una circunstancia que afecta al edificio existente sobre el Paseo de la Granja nº 9 y que puede ser mejorada con la implantación de una nueva edificación en la parcela que nos ocupa.

En la fachada del edificio en su encuentro con el tejado de la nave actual, existen varias ventanas pertenecientes a dos viviendas, que tienen una disposición irregular en la fachada para adaptar la altura de su antepecho a la pendiente de aquel, lo que provoca, además de la merma de superficie de iluminación y ventilación de las habitaciones, serios problemas de humedad por la proximidad del mismo. Con la desaparición del tejado inclinado y la materialización del espacio libre propuesto en la presente modificación, generando un cerramiento horizontal a nivel de techo de planta baja, se posibilitaría una sustancial mejora en las condiciones de dichos huecos y sus espacios anexos.



LA NAVE Y EL EDIFICIO EXISTENTES EN LA GLORIETA DEL PASEO DE LA GRANJA



VENTANAS EN FACHADA SOBRE EL TEJADO

DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

Como se ha dicho, el objetivo primordial de la modificación es, ante la indefinición que se manifiesta al no estar claramente establecida la ordenación detallada de la parcela, y en vista de las especiales circunstancias que concurren en dicha indefinición; la necesidad de resolver la misma y establecer con total claridad y fundamento la ordenación detallada, con el fin de definir el marco regulatorio para un desarrollo urbanístico acorde que permita completar la unidad morfológica donde se sitúa la parcela con arreglo a los lineamientos del PGOU.

Del mismo modo, en un ámbito de carácter privado pero por ello no menos importante, resolver el encuentro de la nueva edificación prevista con la edificación existente lindera, respetando los derechos adquiridos por esta en su fachada sobre la parcela, con vuelos, luces y vistas existentes.

EDUARDO PIPERNO CODRINO Arquitecto

609-384624

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

Del mismo modo, en un ámbito de carácter privado pero por ello no menos importante, resolver el encuentro de la nueva edificación prevista con la edificación existente lindera, respetando los derechos adquiridos por esta en su fachada sobre la parcela, con vuelos, luces y vistas existentes.

Para ello, la solución volumétrica adoptada luego de estudiar las diversas opciones posibles, está constituida por un cuerpo de edificio de seis plantas, alineado a viales y separado de la edificación existente lindera mediante un espacio libre privado a nivel de plantas altas; lo que permite igualar la altura de la nueva edificación con la de las futuras edificaciones del sector lindero, así como respetar los derechos de servidumbre adquiridos en la colindancia entre parcelas por la edificación existente. Dicho espacio libre privado, que debe entenderse como el elemento que articula, junto con la planta baja alineada a vial, ambas edificaciones, la existente y la nueva, se genera dentro de la parcela que nos ocupa, por lo que la nueva edificación define un volumen sensiblemente inferior al definido por el teórico “sólido capaz” que pudiese materializarse sobre la parcela.

De esta forma se garantiza el derecho adquirido de luces y vistas de las viviendas de plantas altas de la edificación existente, posibilitando también la apertura de huecos en la fachada de la nueva edificación a dicho espacio y asegurando el correcto asoleamiento y ventilación de ambas fachadas.

Para la determinación de la distancia entre las fachadas con frente a dicho espacio libre privado, se aplicará una norma admitida convencionalmente como criterio de separación entre elementos edificados para diferentes situaciones urbanísticas, como es el aplicar una distancia equivalente a 2/3 (dos tercios) de la altura del más alto, con un mínimo de 8,00 m. Aplicando este criterio desde la cota superior del techo de planta baja de la edificación a desarrollar, hasta la cota superior del muro de fachada del edificio lindero, resultaría:

$$A = 24,10\text{m.} \times 2 = 48,20\text{m.} / 3 = 16,07\text{m.}$$

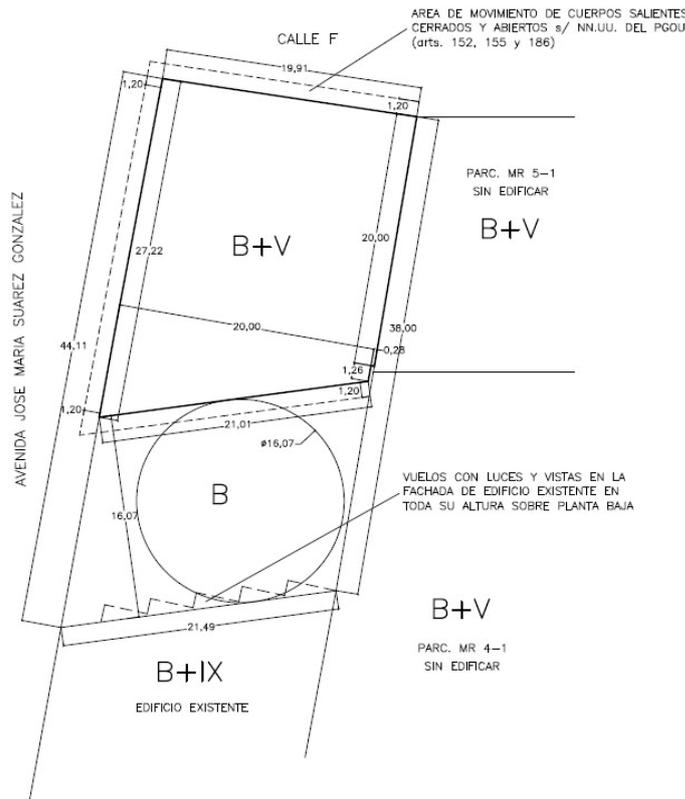
Quedará así definido un espacio libre privado que reunirá, a pesar de la diferencia de altura entre volúmenes, características formales similares a los espacios definidos en las manzanas abiertas del sector NC 08-05; no siendo sólo una prolongación del patio de manzana, dado que al estar abierto al espacio público exterior, requerirá que la fachada de la nueva edificación que se abra sobre él tenga, a todos los efectos, la consideración de fachada principal de acuerdo con lo prescrito en las Normas Urbanísticas del PGOU, especialmente en los arts. 152, 155 y 186; pudiéndose materializar en ella cuerpos volados cerrados y abiertos.

Queda así establecida también una suerte de identidad volumétrica con el edificio existente lindero, que sobre dicho espacio libre privado presenta una fachada con cuerpos volados cerrados.

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

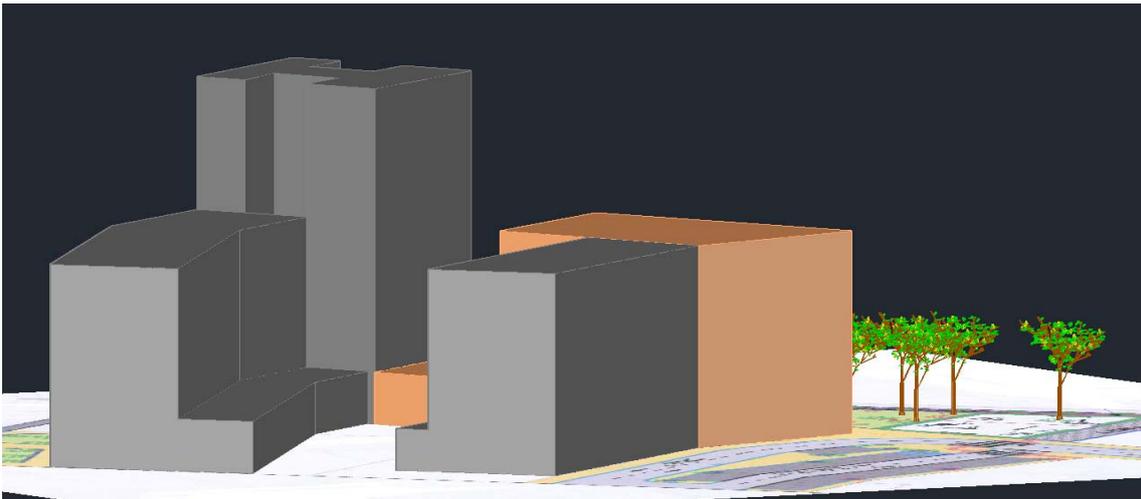
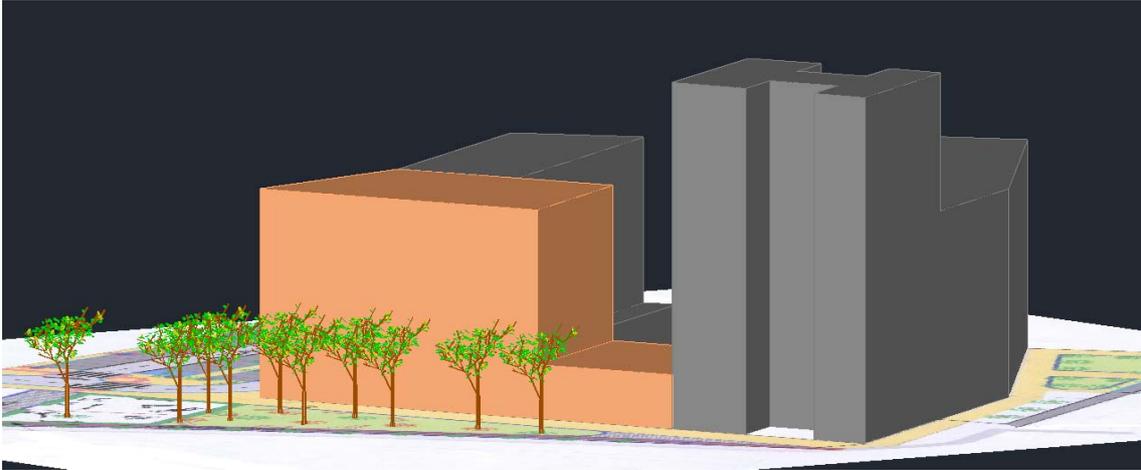
En lo referente a los parámetros urbanísticos específicos de la solución volumétrica propuesta en la presente modificación, nos remitimos a lo prescrito en la Ordenanza Volumétrica Complementaria incluida en el Anexo I del presente documento. Respecto del balance de superficies y edificabilidades correspondiente a la presente modificación, nos remitimos al Anexo Técnico IV que forma parte del Convenio Urbanístico otorgado.

En todo caso, en la edificabilidad total no se incluye la planta bajo cubierta, que de llevarse a cabo, su superficie no computaría a los efectos del cómputo de edificabilidad; debiendo regularse su ejecución de acuerdo a lo prescrito en el art. 149.4 del PGOU en lo referente a que en el suelo urbano consolidado, como es el caso que nos ocupa, el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica viene definido por parámetros de carácter volumétrico, siendo el aprovechamiento bajo cubierta parte integrante de dicho régimen. Se adjunta la descripción gráfica de la modificación propuesta en planta y la integración volumétrica de la propuesta de ordenación, así como la incorporación de la misma en el planeamiento general, incluyendo el área de entorno del sector NC 08-05.



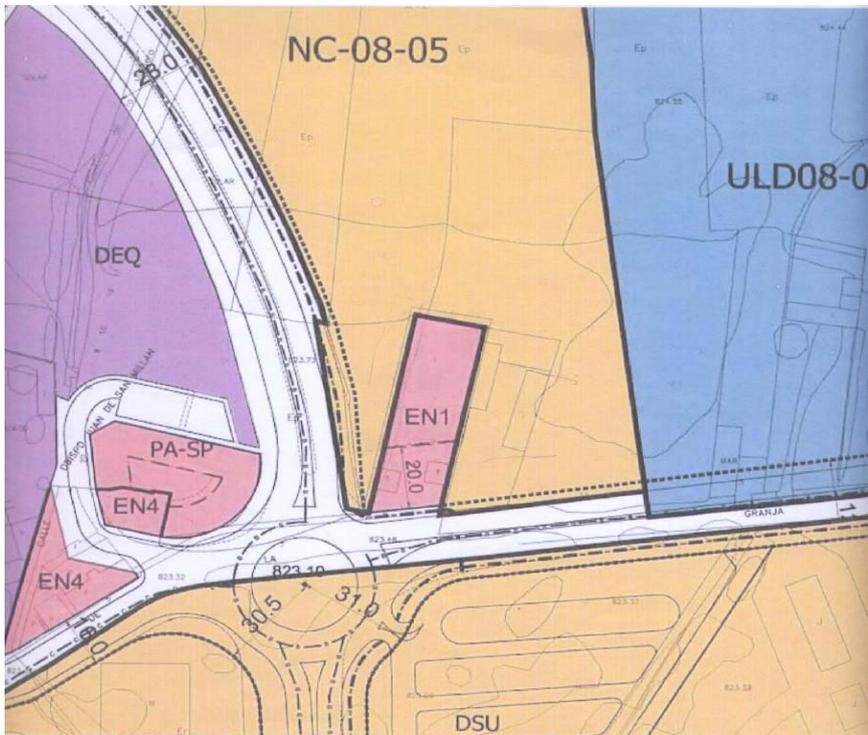
PROPUESTA DE ORDENACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

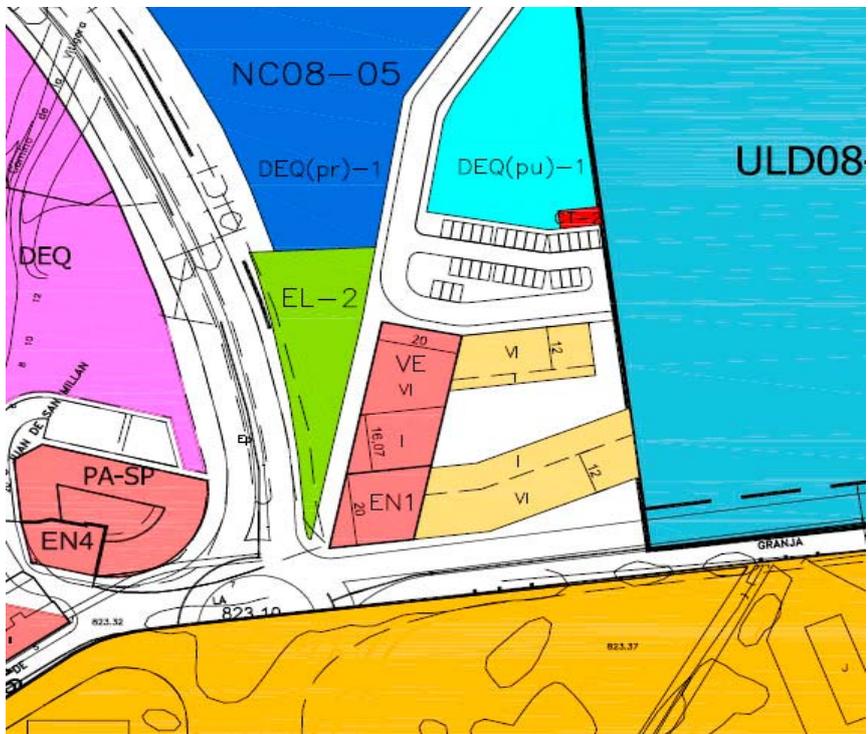


INTEGRACION DEL VOLUMEN RESULTANTE DE LA PROPUESTA DE ORDENACION EN EL ENTORNO INMEDIATO

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva



SITUACION SIN EL DESARROLLO DEL SECTOR NC 08-05



MODIFICACION PROPUESTA CON EL DESARROLLO DEL SECTOR NC 08-05

Modificaciones a introducir en las determinaciones de ordenación detallada

Determinaciones de Ordenación Detallada

Datos Identificativos

Aplicación de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza Volumetría Especial (VE), con arreglo a lo establecido en el Anexo I del presente documento, de Ordenanza Volumétrica Complementaria, en toda la superficie de la parcela objeto de la presente modificación, considerando las nuevas fachadas abiertas y con el establecimiento de un espacio interior libre privado abierto a espacio exterior público, sobre la fachada de la Avenida José María Suárez González, con una distancia a la fachada del edificio existente de 16,07m.

Modificaciones a introducir en las determinaciones gráficas

La presente modificación afecta al plano L-11 del Tomo 2/7, Planos de Ordenación, del PGOU, no generando ninguna afección sobre el texto de la Memoria Vinculante del Plan General; sirviendo el presente documento como motivación y justificación de la modificación de ordenación detallada propuesta.

En consecuencia se modifica el plano L-11 con los nuevos parámetros de ordenación detallada.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACION GENERAL VIGENTES

Se entiende que no existen incidencias como resultado de la modificación planteada en la ordenación territorial, ya que no se hallan aprobadas definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial que afectan al municipio de León, como existen a nivel regional o provincial. Asimismo, los cambios contenidos en la presente modificación, que afectan a una pequeña superficie de suelo urbano consolidado, no inciden en los instrumentos urbanísticos que tienen un ámbito de aplicación mucho mayor, como son los de ordenación territorial; y en cuanto al PGOU, se entiende que atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, no incide sobre la ordenación general y respeta los objetivos del mismo.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y LAS RESERVAS DOTACIONALES

La situación de indefinición urbanística que afecta a la parcela en cuestión, sumada a las especiales circunstancias que concurren en el caso, ha motivado determinadas consultas ante los responsables de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de las cuales se ha concluido en la conveniencia de acometer una modificación del PGOU que permita resolver dicha indefinición en la línea de los planteamientos expuestos.

Esto significa que aunque una modificación en tal sentido suponga un incremento de la edificabilidad de acuerdo con la ordenación establecida inicialmente en el PGOU, su adopción se sustenta en el criterio de considerar la hipótesis más garantista con respecto a dicho incremento de edificabilidad, conllevando las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad previstas en la legislación urbanística vigente en relación con el incremento de aprovechamiento.

Es por ello que la presente modificación se ajusta a la legislación urbanística vigente y en lo particular a lo prescrito en los arts. 16 del texto refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana, y 173 del RUCyL, en los que se establecen las reservas y cesiones que deben realizarse cuando por el resultado de las actuaciones urbanísticas se genere un incremento del volumen o superficie edificable con destino privado.

A todos los efectos pertinentes y en especial a los detalles referidos a los criterios adoptados para la justificación de las valoraciones y determinaciones cuantitativas en relación con las cesiones anteriormente descritas, nos remitimos al Convenio Urbanístico otorgado y su Anexo Técnico IV, que representa un documento anexo e inseparable de la presente modificación.

No obstante, y a los efectos de complementar la información incluida en el presente documento, a continuación se indican los conceptos resultantes del citado Convenio Urbanístico.

Superficie de la parcela	830,71m2
Edificabilidad s/ planeamiento vigente (P. baja)	830,71m2
Edificabilidad s/modificación (Ordenanza de Volumetría Especial VE)	3.531,76m2
Incremento de edificabilidad	2.701,05m2
Reservas dotacionales	
Incremento espacios libres públicos	540,20m2
Incremento plazas de aparcamiento uso público	27 plazas = 1.080,20m2
Cesiones por compensación al Ayuntamiento de León	
Por el incremento de edificabilidad	45.918,00 €
Por los suelos para reservas dotacionales	142,45m2 construidos

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

CONSIDERACIONES EN RELACION CON LA LEY DE PATRIMONIO HISTORICO

La presente modificación, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección y vigilancia arqueológica, no tiene incidencia sobre la protección arqueológica, ya que no plantea ninguna intervención en el territorio.

La parcela afectada no está incluida dentro de las zonas señaladas como de protección arqueológica en la documentación del PGOU. No obstante y en previsión de las futuras actuaciones que se deriven del presente documento, se incluye como Anexo la Normativa Arqueológica vigente en el PGOU.

CONSIDERACIONES EN RELACION CON LA LEY 4/2007 DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON

La modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general, así como sus revisiones, deberán ser sometidos al preceptivo informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en especial con relación a las situaciones de riesgo que pueda generar el modelo territorial adoptado en ellos.

El resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), también deberán ser sometidos a dicho informe, sólo cuando afecten a áreas susceptibles a riesgos naturales o tecnológicos, siempre que hayan sido delimitadas por el órgano administrativo competente para la protección de cada riesgo. En caso contrario, deberá hacerse constar en la memoria del documento, la ausencia de afección. Concretamente en el caso que nos ocupa, se entiende que es de aplicación este último supuesto, porque no consta al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área a ordenar.

CONSIDERACIONES EN RELACION CON EL TRAMITE AMBIENTAL

La modificación del art. 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sobre Trámite Ambiental determina la aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, en vigor desde el 17/11/2014, que en su art. 6 dice:

Ambito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. *Serán objeto de un evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones son “Planes” en terminología ambiental que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica; la tramitación ambiental de un plan o programa ya no depende de si es de Ordenación General o Detallada, en consecuencia todas las modificaciones de planeamiento urbanístico (en los que se incluyen las modificaciones de PGOU) deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda “procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico” (art. 29 a 32 de la Ley 21/2013)

En base a lo expuesto, se deberá presentar ante la Consejería, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de este documento ambiental estratégico, para su comprobación, tramitación y aprobación conforme se establece en el art. 29 de la Ley 21/2013.

CONSIDERACIONES EN RELACION CON LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

El artº. 7 de la Ley de Ruido de Castilla y León establece que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. En el ámbito territorial de la ciudad de León, la competencia para establecer dicha zonificación acústica corresponde al Ayuntamiento de León.

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

Al día de la fecha, el Ayuntamiento de León ha elaborado un mapa acústico del municipio referido al año 2012 y es un documento que recoge los niveles sonoros diurnos y nocturnos. Según los datos incluidos en dicho mapa acústico, los niveles de inmisión en la parcela afectada por la presente modificación serían los siguientes:

- Paseo de la Granja: entre 65 y 70 dB(A) diurnos y sin registro de medición nocturna
- Av. José M. Suárez González: entre 65 y 70 dB(A) diurnos y sin registro de medición nocturna

Asimismo el Ayuntamiento de León ha delimitado las zonas acústicas del municipio en el marco de un plan encarado a la actuación global sobre la problemática referente a la contaminación acústica en los ámbitos incluidos en el mismo. Dicho plan, cuyo objetivo es la protección de las zonas consideradas tranquilas en el municipio, determina las acciones a realizar en el supuesto de superación de los valores límite establecidos para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

No obstante, para lograr los objetivos de calidad acústica, los proyectos de edificación incluirán las respectivas medidas correctoras de aislamiento, independientemente de la documentación que con carácter general se elabore y apruebe sobre la materia en el futuro.

CONSIDERACIONES EN RELACION CON LA ORDEN VIV/561/2010, DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Al ser el ámbito de influencia de la presente modificación un suelo urbano consolidado, dotado de todos los servicios y que con su desarrollo no altera los elementos del espacio público urbanizado, se entiende que su contenido no incide en los aspectos concernientes a la accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos.

Por lo tanto se considera que no se afectan las disposiciones estatales o autonómicas que regulan dicha materia, que son; la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, la “Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras” o el “Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras”.

CONSIDERACIONES EN RELACION CON LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

La Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 de su art. 35 establece:
“Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley u con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...”

Según lo señalado en el art. 5, letra c) de la ITU 1/2016, “sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanísticos”, el informe del citado Ministerio sólo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A la vista de lo señalado, y dado que la presente Modificación tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría y calificación de la parcela de dominio privado, no haciéndose previsión especial sobre la red de telecomunicaciones, ni generándose incidencia sobre el despliegue de tales infraestructuras, se entiende que el supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014.

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:

- Ambitos 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.

En relación con el primer extremo, debe indicarse que los documentos gráficos que se incluyen en el presente documento, tanto en esta Memoria, como en planos, identifican con precisión los ámbitos y determinaciones objeto de la modificación, en su estado actual y reformado, por cuanto sólo debe remitirse a ellos.

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.

En concreto, el art. 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión sería la parcela o suelo afectados por la modificación, por lo que se remite a la documentación gráfica incluida en el presente documento.

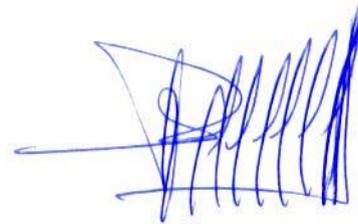
Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

TRAMITACION Y PRESENTACION

El art. 170 del RUCyL establece que en los municipios que cuentan con Plan General 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, entendiéndose de contrario que corresponde la aprobación de las determinaciones de Ordenación General al mismo que el instrumento modificado, el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León.

En el caso que nos ocupa, se trata de una modificación de las determinaciones de ordenación detallada, por lo que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del presente documento. Por lo expuesto, se presenta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

León, 14 de abril de 2020



Eduardo Piperno Codrino
Arquitecto

ANEXO I

ORDENANZA VOLUMETRICA COMPLEMENTARIA

Como se ha dicho, la Ordenanza de aplicación a la parcela objeto de la presente modificación del PGOU de la ciudad de León, es la de VOLUMETRIA ESPECIAL (VE), que es una Ordenanza especial o de ámbito de aplicación restringido, y que de acuerdo con la definición establecida en el art. 248 de las NN. UU. del PGOU, *“se aplica a determinados ámbitos e incluso edificios individualizados existentes o por construir a los que, siendo de interés para la ordenación general definida su conservación o singularización, por sus características concretas no les resultan aplicables ninguna de las demás Ordenanzas establecidas”*.

A continuación se indican los parámetros específicos que serán de aplicación a la parcela con la Ordenanza de VOLUMETRIA ESPECIAL (VE).

Art. 1. Tipo de ordenación

La ordenación es de “Alineación a vial”

Art. 2. Alineación de la edificación

Las alineaciones de la edificación serán las indicadas en los planos correspondientes del Plan General.

No se permiten las plantas diáfanas en planta baja, ni en otra disposición.

Art. 3. Ocupación máxima

La ocupación máxima será la totalidad en planta baja.

En las plantas altas no se fija fondo edificable, la ocupación vendrá definida por las alineaciones exteriores de la parcela y por la alineación al espacio libre privado generado sobre la planta baja, que separa la futura edificación de la edificación existente en el lindero Sur de la parcela, de acuerdo a lo indicado en el planeamiento.

Art. 4. Número máximo de plantas

La altura máxima asignada a la parcela es de 6 plantas (Baja + 5) y 1 planta (Baja), según la delimitación de áreas indicadas en el planeamiento.

Art. 5. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima asignada a la parcela es de 3.531,76m².

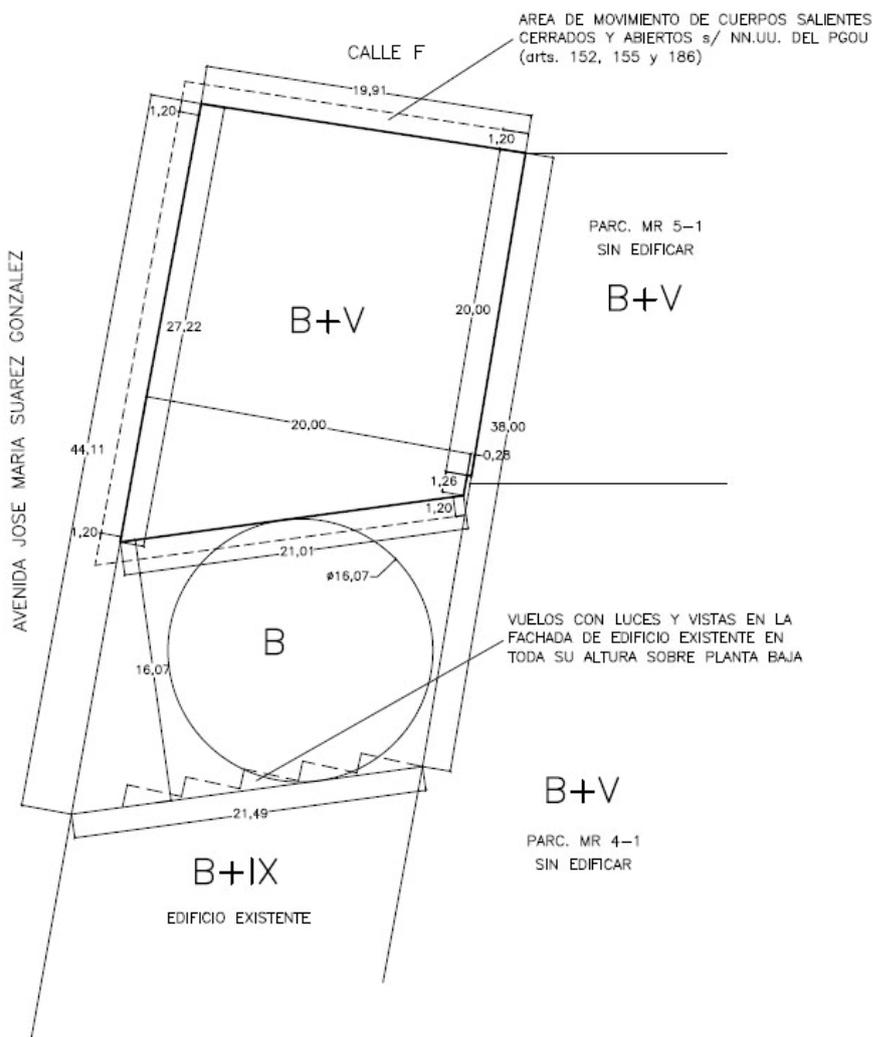
No se incluye la edificabilidad correspondiente a la planta bajo cubierta, que en caso de llevarse a cabo, se regulará por lo prescrito en el art. 149 de las NN. UU. del PGOU.

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

Art. 6. Retranqueos, entrantes y salientes

El retranqueo establecido para la parcela es la separación del edificio existente en el lindero Sur de la misma, creando un espacio libre privado a nivel de las plantas altas, con una separación en paralelo a la fachada existente de 16,07ml.

En cuanto a los entrantes y salientes, se indica en el siguiente gráfico el área de movimiento de los cuerpos salientes cerrados y abiertos según NN. UU. del PGOU (arts. 152, 155 y 186), tanto para las fachadas a viales como para la fachada al espacio libre privado.



FECHA DE FIRMA: 16/10/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: AFS9AZCE7D29B5D9B4CE9AC69FC110E22208813F3
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

Art. 7. Consideración de vivienda exterior

Se considerará vivienda exterior la que presente una fachada de 3,00ml de longitud mínima, a viales de uso público o al espacio libre privado definido en la parcela a nivel de plantas altas de la edificación, en la que recaigan piezas habitables con huecos abiertos a dichos frentes.

Art. 8. Régimen de usos

El régimen de usos para la parcela será el correspondiente a la Ordenanza característica de la unidad urbana.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 16/10/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AFAZCE7D29B5D9B4CE9AC69FC110E2208813F3

NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

ANEXO II

- **CONVENIO URBANISTICO Y ANEXO TECNICO**

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SITO EN LA AV. JOSÉ MARÍA SUÁREZ GONZÁLEZ S/Nº C/V A LA CALLE “F” DEL SECTOR NC 08-05, PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN A FIN DE COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA COMO CONSECUENCIA DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR NC 08-05

En la ciudad de León y su Casa Consistorial, a de de 2019.

REUNIDOS:

De una parte, Don Antonio Silván Rodríguez, Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León, en representación del mismo, asistido por la Sra. Secretaria General, Doña Carmen Jaén Martín, que da fe.

De otra parte, Doña Ana María Marín Calvo, mayor de edad, que interviene, como Administradora solidaria, en nombre y representación de la entidad mercantil APC DE GESTION S.L., constituida en León, según escritura otorgada por el Notario D. José Luis Parga Bugallo, en fecha 17 de diciembre de 1992, con el número 1992 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de León, asiento 349, diario 34, folio 78, número de entrada 00025, libro 9, con domicilio en León, Paseo de la Granja 9, con CIF B-24267114 (Se incorpora copia de la escritura pública de referencia como Anexo número I). El cargo que ostenta resulta de la escritura otorgada en León, el día 20 de setiembre de 1994 ante al Notario D. José Luis Parga Bugallo, con el número 1585 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de León, asiento 834, diario 51, folio 205, número de entrada 23395, libro 10, en la que consta su designación para dicho cargo, con plenos poderes para suscribir este documento, declarando la interesada, bajo su responsabilidad, la plena vigencia de su cargo y facultades, que no concurre causa limitativa alguna, así como que no ha variado la personalidad y capacidad jurídica de la entidad que representa. (Se incorpora copia de la escritura pública de referencia como Anexo número II)

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su necesaria ratificación por el Pleno Municipal, como órgano competente, a cuyo efecto,

EXPONEN:

I – Que la entidad mercantil APC DE GESTION S.L. es titular en pleno dominio de una parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05, sobre la que está edificada una nave industrial de planta baja y entreplanta, de antigua data y en la que actualmente se desarrolla una actividad comercial.

Se acredita la titularidad de la finca mediante la aportación de certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad número 1 de León, el día 12 de febrero de

HASH DEL CERTIFICADO: D15A8A4E7C9587E7100D448F1E5270BE804C0C324
DIAS DE FIRMA: 16/09/2019 16:00:00
FIRMA: A1F3A8E7E7B525BDB9B540E58AC669C6FA382A286819F9
Verificación: https://sede.ayto.leon.es/verificacoinformacion/45071DDOC2BA69078DA407704895

PUUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO/A SUPERIOR/A DE AYUNTAMIENTO TÉCNICO/A SECRETARÍA MUNICIPAL

Firma: Miguel Ángel Jaén Martín

NOMBRE: Miguel Ángel Jaén Martín

2019, siendo la descripción de la finca, según transcripción literal de la citada certificación, la siguiente:

Descripción.- URBANA: Parcela solar con nave de planta baja y entreplanta, en término de León, al Barrio de El Ejido-Las Casas, al Valladal, en la carretera de La Candamia, construida hacia el lindero Sur del solar, con una superficie construida en planta baja de OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS y en la entreplanta de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, unos talleres y almacenaje de una superficie de TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS y un tendejón-almacén con una superficie de CIENTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, lo que hace una superficie total construida de MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Expresada nave, está construida sobre una parcela de terreno-solar, con una superficie aproximada de MIL CIENTO CATORCE METROS Y DOCE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca de Don Tomás Alonso Luengo; Sur, carretera o camino; Este, con finca segregada; y Oeste, con parcela número 11 de la familia Nogal y casa de Agustín Nogal. Sobre el lindero Este, existe edificada una NAVE de planta baja y entreplanta, con una superficie cubierta de planta baja de OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS y la entreplanta de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, por lo que la superficie total cubierta es de MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, siendo destinada dicha nave a talleres y almacén de industrias de calefacción y saneamiento.

Inscripción.- Registro de la Propiedad número 1 de León, tomo 2.543, libro 141, folio 6, finca 4.403, inscripción 6ª.

Referencia catastral: 0498102TN9109N0001QW

(Se incorpora copia de certificación registral de dominio y cargas y de certificación catastral descriptiva y gráfica como Anexo número III)

II – Que los señalados terrenos se encuentran en el vigente PGOU clasificados como Suelo Urbano Consolidado y calificados en tipología denominada de “Alineación a Vial” con aplicación de la Ordenanza de Ensanche, Grado 1 (EN1), regulada en los artºs 200 a 209 de las NNUU de dicho Plan, constituyendo sus linderos Norte y Oeste, al momento de aprobación del PGOU, en el año 2004, colindancia con otras fincas particulares.

III – Que a fecha de hoy, se ha producido el total desarrollo y gestión urbanística, con reparcelación y urbanización, de los terrenos adyacentes a la parcela correspondientes al sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 08-05 del vigente PGOU, de tal manera que se han establecido unas nuevas condiciones de urbanización en el entorno de la parcela, quedando configurada en esquina, ofreciendo frentes Norte y Oeste a sendos viales de nueva apertura creados en dicho sector, lo que antes eran linderos de colindancia.

IV – Que tal situación ha generado una evidente ambigüedad en cuanto a cuales deban ser los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela, pues de considerarse la primera de las situaciones señaladas, al momento de aprobación del PGOU, y por aplicación de los parámetros correspondientes a la Ordenanza de Ensanche, cabría entender que la parcela únicamente sería edificable en planta baja, como predio interior a patio de manzana, mientras que de aplicarse la segunda, con arreglo a las condiciones sobrevenidas del nuevo viario ejecutado, la parcela sería edificable en razón de la latitud de los nuevos viales urbanizados, esto es, en Baja + 5 alturas, bien es cierto que carecería de la definición del fondo edificable, parámetro asociado a este tipo de ordenanzas denominadas de “Alineación a Vial”.

HASH DEL CERTIFICADO: D15A8A47C95B7E71A00D448F1E5270BE804C0C324
 FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
 FIRMA: 440642046
 PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO/A SUPERIOR AB/INTO/A
 TÉCNICO/A DE OFICINA DE ASESORIA JURÍDICA
 Ayuntamiento de León - https://sede.ayto.leon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: Miguel Ángel Suárez
 Miguel Ángel Suárez

XI – Que acerca de la situación planteada y de las especiales condiciones que concurren en el caso, se formularon determinadas consultas ante responsables de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de las cuales cabe concluir la conveniencia efectivamente de acometer una modificación del PGOU que supere la actual situación de indefinición urbanística, en términos parecidos a los planteados, si bien debería partirse de la hipótesis de que una modificación en tal sentido puede suponer un incremento de edificabilidad sobre la ordenación teóricamente establecida inicialmente el PGOU, y por lo tanto, deberá llevar aparejada las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad que expresamente se prevén en la legislación urbanística estatal y autonómica sobre el incremento del aprovechamiento que se produzca.

XII – Que es interés de APC DE GESTION S.L. presentar ante este Ayuntamiento una modificación del PGOU cuyo objetivo sea completar o establecer la ordenación detallada de la parcela de su propiedad, con arreglo a las condiciones anteriormente señaladas, como resultado de la cual se plantearía una solución volumétrica consistente en consolidar las alineaciones a los nuevos viales generados, ajustando toda la planta baja a la alineación de vial obligatoria, igualar la altura de la misma con la de las futuras edificaciones linderas en B+5, eliminando de esta forma posibles medianerías vistas; a la vez que resuelve un punto conflictivo de índole particular, por los derechos de vuelos, luces y vistas adquiridos en una de sus lindes por una edificación existente de antigua data, materializando una separación suficiente a nivel de plantas altas con esa edificación.

Todo ello queda reflejado en la documentación gráfica adjunta al presente Convenio que se incluye en ANEXO TÉCNICO que forma parte del mismo.

La acción señalada se desarrollaría en la hipótesis, urbanísticamente más segura en cuanto al cumplimiento de deberes urbanísticos, de que se produciría un incremento de la edificabilidad, por lo que devengaría la obligación, de conformidad con la legislación urbanística vigente, de practicar las correspondientes cesiones de aprovechamiento lucrativo y de suelo para reservas dotacionales.

XIII – Que para el caso que nos ocupa, a los efectos de los deberes de cesión señalados, deben aplicarse de forma correspondiente y coordinada, los siguientes textos legales:

-El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que en su artº 18 establece los “*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*”, en el bien entendido que nos encontramos en un denominado supuesto de “*Actuación de dotación*”, según transposición o equivalencia que de la anterior Ley estatal hace la Ley de Urbanismo de Castilla y León , en su artº 67.5, en cuanto se trata de un caso de “*modificación del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado con incremento de edificabilidad*”. En base a todo ello, serían aplicables al caso las salvedades o especialidades que para las “*Actuaciones de dotación*” se señalan en el punto 2 de dicho artº 18 del citado Texto Refundido, en relación con los deberes de cesión del porcentaje de edificabilidad media de la actuación y el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción.

-*La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León*, con sus sucesivas modificaciones y el RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo* que la desarrolla. En el primero de estos textos legales se establece, en su artículo 58, “*Modificaciones*”, punto 3.d), que “*la aprobación de las modificaciones*

FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: D15A6A72C9587E7100DA48F1E5270BE804C0C324
 FIRMADA POR: M.ª JOSÉ GARCÍA GÓMEZ
 FIRMADO POR: M.ª JOSÉ GARCÍA GÓMEZ
 HASH DEL CERTIFICADO: 4E8D71DD100C2F5E609E786D4F65704B065

PUUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO/A SUPERIOR AB/UNTO/A
 TÉCNICO/A SUPERIOR AB/UNTO/A
 TÉCNICO/A SUPERIOR AB/UNTO/A

NOMBRE: Miguel Ángel Suárez
 Miguel Ángel Suárez

Firmante: Miguel Ángel Suárez

que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación”. El citado Reglamento, en su artº 173, punto 1.f., establece precisiones en cuanto a la forma de determinar las citadas cesiones, que para el Suelo Urbano Consolidado, no incluido en zonas declaradas Bien de Interés Cultural, debe referirse a espacios libres públicos y aparcamientos de uso público proporcionales al incremento de edificabilidad.

XIV – Que al presente Convenio se adjunta, como parte integrante del mismo, ANEXO TÉCNICO comprensivo, entre otras cuestiones, del apartado “*DETERMINACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE CARGAS, DEBERES Y CESIONES PARA EJECUCIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO*” (Anexo número IV); en el que se incluyen diversos cálculos de parámetros y justificación del cumplimiento de los deberes o cesiones correspondientes al incremento de edificabilidad que el procedimiento lleva aparejado, todo ello de conformidad con los textos legales aplicables y con las salvedades y especialidades que para las “*Actuaciones de Dotación*” se establecen en el citado *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación*, que determina fórmulas equivalentes o sustitutorias para el cumplimiento de tales deberes de cesión.

XV – Que en el citado ANEXO TÉCNICO, se establecen las fórmulas para el cumplimiento de los deberes señalados, indicándose a continuación, a modo de síntesis, sus aspectos fundamentales:

a.- En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, establecido en el artº 18 del citado Texto Refundido, punto 1.b):

a) Se fija en el 10%, de conformidad con lo señalado en el artº 17.2.a).2º de la LUCyL, aplicable para supuestos de modificaciones que incrementen el aprovechamiento en suelo urbano consolidado, al establecerse en tal precepto que corresponde a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

b) De conformidad con el precepto anterior, y con la especialidad que se contiene en el punto 2.a) del artº 18 del Texto Refundido estatal para las “*Actuaciones de Dotación*”, dicho porcentaje se entiende referido exclusivamente al incremento de la edificabilidad o aprovechamiento.

c) De acuerdo igualmente con las especialidades que para las “*Actuaciones de Dotación*” se contienen el señalado punto 2.a) del artº 18 del Texto Refundido, se daría cumplimiento a dicho deber de cesión mediante la sustitución de la entrega de suelo por la fórmula de su valor en metálico equivalente, con destino a alguna de las finalidades públicas previstas en el artículo, todo ello en base a la valoración contenida en dicho ANEXO TÉCNICO, y que se concreta en la cantidad de **45.918,00 euros**.

2.- En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su

FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: D15A6A72C9587E7100DA48F1E5270BE804C0C324
 FIRMA: 4F3A2E7E7525BDB59C40598C669F4F438222868195F9

PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO SUPERIOR ADMINISTRATIVO/A
 TÉCNICO SECRETARÍA MUNICIPAL

NOMBRE: Miguel Ángel Suárez
 Miguel Ángel Suárez

Firmante: D:\Digital\mte@concedi\Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - C:\mi\lgo_Saguro\de_Verificación\45071IDDOC2BA69078DA407704895\704895

obtención, y en su caso, de dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, establecido todo ello en el artº 18 del Texto Refundido, punto 1.a):

a) Tratándose de una actuación en Suelo Urbano Consolidado, y de conformidad con el vigente PGOU y la legislación urbanística autonómica, no estamos ante un supuesto en el que sea aplicable la reserva de dotación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como sí lo estaría en el caso de que se tratase de suelo urbano no consolidado o urbanizable, sometidos a procesos de “renovación o reforma de la urbanización” o de “nueva urbanización”, respectivamente. Todo ello según justificación que se contiene en el ANEXO TÉCNICO al convenio.

b) El artº 173 del Reglamento de Urbanismo, “Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población”, en su punto b).1º, establece los criterios que deben aplicarse en supuestos de modificaciones que supongan el aumento de superficie edificable a los efectos de cubrir el deber proporcional de cesión de reservas dotacionales, que consiste en una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público, todo ello por cada 100 metros cuadrados de aumento de la superficie edificable.

c) De conformidad con la especialidad que se contiene en el punto 2.b) del artº 18 del Texto Refundido estatal para las “Actuaciones de Dotación”, dicha obligación de cesión, en caso de imposibilidad física de materializarla en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por la entrega de “superficie edificada o edificabilidad no lucrativa”, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo.

d) Que de acuerdo con la justificación que se contiene en el adjunto ANEXO TÉCNICO al presente Convenio, se ha debido hacer uso de esta especialidad para el caso que nos ocupa, estableciendo las convenientes valoraciones del suelo dotacional de cesión exigible en orden a su conversión en superficie edificada equivalente en complejo inmobiliario a constituir en la futura edificación que se construya en los terrenos objeto de Convenio, y que resulta ser de **152,45** m2, a disponer en local comercial en bruto en planta baja, y con frente y acceso desde la Avenida José María Suárez González, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Al objeto de materializar las actuaciones que han quedado expuestas, ambas partes, en la representación que ostentan, suscriben el presente **CONVENIO URBANISTICO CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES,**

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del convenio.-

Constituye el objeto del presente Convenio la tramitación, hasta su aprobación definitiva, por este Ayuntamiento, de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, respecto de la parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05, antes descrita, que permita la construcción en parte de ella de una

NOMBRE: Miguel Ángel Martínez Suárez
Miguel Ángel Martínez Suárez
PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN TÉCNICA DE LA SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
HASH DEL CERTIFICADO: D:\SALA DE TRABAJO\2020\09\25\45071IDDOC2BA69078DA407704895.DOCX
FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
FIRMA: Miguel Ángel Martínez Suárez
Verificación: https://sede.aytoleam.es/Consultas/Verificacion.aspx?Verificacion=45071IDDOC2BA69078DA407704895

edificación de planta baja y cinco plantas altas (más aprovechamiento en su caso), y en parte de planta baja, en la forma y desarrollo que se plantea como solución volumétrica en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio, a presentar de conformidad con la documentación técnica que se incluye en el mismo.

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.-

Al objeto de llevar a efecto las actuaciones precisas, las partes que suscriben el presente convenio se comprometen a:

Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de León

- A tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva, una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en lo concerniente a la parcela descrita en el antecedente primero, que contempla la ordenación detallada de la misma en orden a la futura construcción, como resultado de la misma, de una edificación en parte de planta baja y cinco plantas altas (más aprovechamiento bajo cubierta en su caso), y en parte de planta baja, de conformidad con las condiciones que se contienen en el ANEXO TÉCNICO que adjunto se incluye en este Convenio, debidamente motivadas y justificadas.
- A los efectos de la materialización de la cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella, concretado de forma sustitutoria en el local que se describe bajo el epígrafe B.2 siguiente, a atribuirle a éste una naturaleza jurídica “*demanial*” o de “*servicio público*”, en orden al cumplimiento de la condición de superficie “*edificada no lucrativa*” que para este tipo de cesión se establece en el artº 18 punto 2.b del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A los efectos de la materialización de la cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, concretado de forma sustitutoria en la cantidad en metálico que se señala bajo el epígrafe B.2 siguiente, a la integración de tal cantidad en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, de conformidad con lo establecido en el artº 18 punto 2.a) del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Obligaciones de la mercantil APC DE GESTION S.L.

- A presentar ante el Excmo. Ayuntamiento dicho proyecto de modificación del PGOU para su correspondiente tramitación.
- En orden al cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, sancionadas en el artº 18 del RDL Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, con la especialidades relativas a las “Actuaciones de Dotación”; y los derivados de la aplicación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento en cuanto modificación que supone incremento del volumen edificable, a:
 - En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, la cesión sustitutoria a este Excmo. Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, de un local de 152,45 m2 de

HASH DEL CERTIFICADO: 45071IDDOC2BA69078DA407704895
FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
FIRMA: Miquel Gaitanero Suárez
PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
NOMBRE: Miquel Gaitanero Suárez
Miquel Gaitanero Suárez

Firmante: Miquel Gaitanero Suárez
Miquel Gaitanero Suárez

superficie construida, situado en la planta baja de la futura edificación en la parcela, en bruto y con frente y acceso desde la Avenida José María Suárez González, formando parte del complejo inmobiliario a disponer en dicha edificación, todo ello de conformidad con la justificación, descripción y valoraciones efectuadas en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio. Cesión que se formalizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, una vez aprobada definitivamente la modificación de planeamiento de la parcela objeto de este Convenio y construido el edificio en ella previsto.

- En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, a abonar a este Excmo. Ayuntamiento, como fórmula sustitutoria equivalente, la cantidad en metálico de 45.918,00 euros, para su integración en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, todo ello de conformidad con las valoraciones efectuadas en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio. Cantidad que se hará efectiva en las arcas municipales en los tres meses siguientes al momento que adquiera firmeza el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que es objeto de este Convenio y, en todo caso, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.

- Asumir la totalidad de los gastos que se deriven de la ejecución del presente convenio.

TERCERA.- Perfección del convenio.

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de León, una vez cumplidos los trámites previstos en artículo 439 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

CUARTA.- Requisito de validez y eficacia.

Constituye un requisito de validez y eficacia del presente convenio que la modificación puntual del PGOU relativa a la parcela objeto del presente convenio, en los términos señalados, sea aprobada definitivamente por el órgano competente, alcanzando plena vigencia y ejecutividad.

QUINTA.- Enajenación de la parcela.

Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la enajenación total o parcial de la parcela no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacer constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial de transmisión de dominio que se otorgue.

HASH DEL CERTIFICADO: 4F0711DD00C2E2E9609E786D04F67704B065
 FECHA DE FIRMA: 16/09/2020
 FIRMADA POR: MIGUEL GARCÍA SUÁREZ
 FIRMADO POR: MIGUEL GARCÍA SUÁREZ

PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO/A SUPERIOR/A MUNICIPALIDAD DE LEÓN
 NOMBRE: MIGUEL GARCÍA SUÁREZ
 FIRMA: MIGUEL GARCÍA SUÁREZ

NOMBRE: Miguel García Suárez
 Miguel García Suárez

En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de una copia autorizada de la escritura de transmisión de dominio en el Registro General del Ayuntamiento.

SEXTA.- Duración.

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

En cualquier caso, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.h de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente convenio no puede tener una duración superior 4 años, si bien, en el caso de que la ejecución de las actuaciones que se recogen en el mismo requieran de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su necesaria prórroga, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 49.h) de dicha Ley.

SÉPTIMA.- Modificación y extinción del convenio.-

7.1. Modificación.

La modificación de los términos de este convenio y/o la prórroga de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes firmantes mediante la suscripción de la correspondiente Acta o Modificación.

7.2. Extinción.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

OCTAVA.- Régimen Jurídico y Jurisdicción.-

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente Convenio Urbanístico.

2. las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

NOVENA.- Inscripción del convenio.-

APC DE GESTIÓN, S.L. se compromete a solicitar del Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 20 días desde la suscripción del presente convenio, la práctica de la nota marginal de afección a las determinaciones del presente convenio a la finca objeto del mismo. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 65 y 66 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por último, en prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio, lo autorizan con su firma y rúbrica las personas relacionadas en el encabezamiento, en el lugar y fecha indicados en el mismo, ante mí, la Secretaria, que doy fe.

NOMBRE: Miguel Ángel Martínez Suárez
Miguel Ángel Martínez Suárez
PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO SUPERIOR ADMINISTRATIVO/A
TÉCNICO SUPERIOR DE INGENIERÍA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
Firma: 16/09/2020
Fecha de Firma: 16/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: D:\SAP\A\Z\CS\57\FE\1\000448F1E5270BE804C0C324
R:\SAP\A\Z\CS\57\FE\1\000448F1E5270BE804C0C324
R:\SAP\A\Z\CS\57\FE\1\000448F1E5270BE804C0C324
Firmado digitalmente en León - https://sede.aytoleam.es - Código de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

ANEXO TÉCNICO AL CONVENIO URBANÍSTICO

1.- OBJETO

2.- DETERMINACION, JUSTIFICACIÓN Y VALORACION DE CARGAS, DEBERES Y CESIONES PARA EJECUCIÓN DE CONVENIO URBANISTICO

2.1.- DEBERES URBANÍSTICOS SG/ LEGISLACIÓN VIGENTE

2.2.- DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

2.3.- CONSIDERACIONES PREVIAS PARA LAS VALORACIONES

2.4.- VALORACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS CESIONES

2.4.1.- EN CUANTO AL SUELO DOTACIONAL CORRESPONDIENTE AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

2.4.1.1.- Bases

2.4.1.2.- Inaplicación al caso de reservas de vivienda de protección pública

2.4.1.3.- Conversión equivalente de suelo dotacional en superficie "edificada"

2.4.1.4.- Valoración del suelo dotacional

2.4.1.5.- Determinación de superficie "edificada" en futuro complejo inmobiliario

2.4.2.- EN CUANTO AL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD SOBRE EL INCREMENTO DE LA MISMA

2.4.2.1.- Bases

2.4.2.2.- Valoración suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad

3.- DOCUMENTACIÓN COMPRENSIVA DE CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL PGOU

3.2.- PROPUESTA DE PLANEAMIENTO MODIFICADO.

3.3.- PLANOS DE DETALLE DE LA PARCELA, ACTUALES Y RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN.

3.4.- ESTUDIOS DE EDIFICABILIDAD: VIGENTE Y MODIFICADO. ESPECIFICACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA – VOLUMETRIA ESPECIAL (VE)

3.4.- IMÁGENES DEL RESULTADO VOLUMÉTRICO PRETENDIDO. FOTOGRAFÍAS.

1.- OBJETO

El presente documento, Anexo al Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de León, como administración competente y la mercantil APC DE GESTION S.L., como propietaria de la parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº v/v a la calle “F” del sector NC 08-05, tiene como finalidad:

a) Determinar, justificar y valorar las **CARGAS, DEBERES Y CESIONES** que la acción urbanística pretendida lleva aparejadas, observando para ello lo prescrito en la legislación vigente al efecto, a saber:

- a) Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- b) RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- d) Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus posteriores modificaciones.
- e) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus posteriores modificaciones

b) Establecer las bases técnicas conforme a las cuales se tramitará la modificación de planeamiento objeto de este Convenio, a cuyos efectos se incluye el apartado denominado “DOCUMENTACIÓN COMPRENSIVA DE CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO”, donde se expresan aspectos urbanísticos y volumétricos a trasladar a la citada modificación.

2.- DETERMINACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE CARGAS, DEBERES Y CESIONES PARA EJECUCIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO

2.1.- DEBERES URBANÍSTICOS SG/LEGISLACIÓN VIGENTE

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, y que incorpora por tanto la Ley 8/2013, de 26 de junio, de “Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas”, establece, en su artº 18, los “Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”.

Antes de nada, debe precisarse que, dentro de las actuaciones de “transformación urbanística” tipificadas en dicho Texto Refundido, la que es objeto del presente convenio, consistente en una modificación de planeamiento en Suelo Urbano Consolidado, con incremento de edificabilidad, cabría encuadrarla dentro de las denominadas “Actuaciones de dotación”, descritas en su artº 7, punto 1.b), y no tanto a las “Actuaciones de urbanización”, descritas en

- b) *“Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.”

...

Especialidades del punto 2, apartados a) y b), para *“Actuaciones de Dotación”*:

...

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1.b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *“El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- b) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada ó edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.*

...

En resumen, se debe aplicar al caso un doble deber de cesión, tanto de reservas dotacionales públicas como de un porcentaje de edificabilidad media, deberes comunes a todas las actuaciones de *“transformación urbanística”*, si bien tales deberes deben contextualizarse o adaptarse, como se señaló, a las condiciones de cada tipo de suelo o de actuación. Así, para las *“Actuaciones de Dotación”*, deberán tenerse en cuenta tanto las especialidades legales previstas, en cuanto a fórmulas sustitutorias o alternativas de cumplimiento del deber, como otras circunstancias propias y características del Suelo Urbano Consolidado.

Resulta lógico que se establezcan especialidades o salvedades para las *“Actuaciones de Dotación”* en orden a facilitar el cumplimiento de deberes, debido todo ello a las especiales dificultades que concurren en este tipo de supuestos, por tratarse de acciones en Suelo Urbano Consolidado, a diferencia de las auténticas acciones de *“nueva”* urbanización o *“reforma o renovación”* de la misma, donde los mecanismos de cumplimiento de deberes (cesiones) resulta consustancial a la naturaleza de este tipo de terrenos, por tratarse de desarrollos en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, respectivamente, donde deberá acometerse un procedimiento reparcelatorio.

Igual contextualización debe hacerse para otros aspectos del cumplimiento de deberes, en los que se debe atender a la naturaleza y condiciones de cada supuesto. A título de ejemplo, en cuanto a la cesión de dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, debe entenderse que, como es conocido, de acuerdo con la normativa y legislación

urbanística, y también con el vigente PGOU, tal deber se correspondería exclusivamente con el Suelo Urbano No Consolidado (actuaciones de “*reforma o renovación de la urbanización*”) o Urbanizable (actuaciones de “*nueva urbanización*”), pero no con acciones en el Suelo Urbano Consolidado, dentro del cual se encontraría la parcela objeto de este Convenio. Por tanto, no correspondería al caso la aplicación de este deber, por no contemplarse en la legislación aplicable. Sobre ello se volverá más adelante, pues la no existencia de este deber, o bien la imposibilidad de materializarlo, debe justificarse a los efectos de este documento.

2.2.- DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

De acuerdo con las especialidades señaladas para las “*Actuaciones de Dotación*” en el punto 2 del artº 18 del TR, los deberes de cesión del porcentaje de edificabilidad media del ámbito, o bien de dotaciones urbanísticas públicas, atenderá exclusivamente al incremento de edificabilidad generado por la actuación o con el reajuste de su proporción, por cuanto resulta necesario determinar cuál es dicho incremento.

Por otra parte, dicho artículo se refiere a “*edificabilidad media ponderada*” de la actuación. Nuevamente, debemos adaptarnos al contexto del caso concreto, pues al no corresponderse este supuesto con una actuación propiamente de “*urbanización*”, no está determinado tal aprovechamiento “*ponderado*” (previsto en la normativa de Castilla y León exclusivamente para el Suelo *Urbano No Consolidado y Urbanizable*), ni existe ámbito de gestión susceptible de determinar tal parámetro.

En el caso que nos ocupa, el incremento teórico de edificabilidad para la actuación aislada prevista, se produciría básicamente en uso residencial, que es el uso predominante o característico de la ordenanza de aplicación pretendida (VE, “*Volumetría Especial*”), por lo que consideraremos que las valoraciones referidas a tal uso constituye el “*ponderado*” aplicable para el presente supuesto. Además, para el caso que nos ocupa, cabe entender que todo el incremento de edificabilidad se produciría únicamente en uso residencial dado que la planta baja, tanto en el estado inicial como en el modificado, es susceptible de edificación en usos terciarios o comerciales.

Finalmente, tales usos terciarios o comerciales, resultan en todo caso minoritarios, y su valor de mercado cabe en todo caso equipararlo, para la zona en cuestión, al principal o predominante aplicable.

Partiendo de ello, obtendríamos el incremento de edificabilidad, que consideramos “*ponderado*”, por estar en el uso “*predominante*” residencial, de la siguiente manera:

Superficie de la parcela	830,71m2
1.- Edificabilidad s/ planeamiento vigente (P. baja)	830,71m2
2.- Edificabilidad s/modificación (Ordenanza de Volumetría Especial VE)	
Planta baja (ocupación 100%)	830,71 m2
Plantas 1ª a 5ª: 486,50 m2 x 5	2.432,50 m2
Derechos de vuelo	
Planta 1ª: 47,13 x 0,70 x 1,20	39,59 m2
Planta 2ª a 5ª: 68,14 x 0,70 x 1,20 x 4	228,96 m2

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: 81F8F2B87F2324B83B84DCE596B8B8F65F43E2E288F198F3
 PUESTO: TÉCNICO SECRETARÍA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de León - https://seade.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: Ingrid Engaeta Madure

En este caso se ha acudido a esta fórmula alternativa ante la evidente imposibilidad de materializar las citadas cesiones, lo que se justifica a continuación a los efectos legales previstos.

Por una parte, es objeto de este Convenio el de formalizar una solución volumétrica en la parcela que de respuesta a la resolución de una manzana edificada, en consonancia con las condiciones y preexistencias de la ordenación existente en parcelas limítrofes. De tener que afrontarse las cesiones señaladas, siquiera de forma parcial, no podría materializarse la citada solución volumétrica, que se entiende constituye la ordenación más conveniente a las condiciones de entorno, en cuanto a consolidación de alineaciones y formalización de frentes de manzana.

Pero, por otra parte, en un orden puramente material, tampoco resultaría posible concretar tales cesiones. A los efectos de hacer un cálculo estimativo de la superficie dotacional necesaria, consideraremos una ratio de 20 m2 por plaza de aparcamiento, comúnmente aceptada para estacionamientos al exterior. Téngase en cuenta que ya en el artº 104 del RUCyL, en orden a la reserva de superficie de aparcamiento en el SUNC y Uble, se considera una referencia de 10 m2 por plaza, a lo que deben añadirse, los correspondientes espacios de aproximación y maniobra, para los que se consideran otros 10 m2 por plaza. Sobre esta base, la reserva mínima dotacional para este caso sería de:

$$540,20 \text{ m}^2 + 27 \text{ plazas} \times 20 \text{ m}^2/\text{plaza} = 1.080,20 \text{ m}^2.$$

Siendo la superficie total de la parcela de 830,71 m2, resulta evidente la imposibilidad material de hacer frente a tal reserva de suelo.

Aparte esta evidente situación, resulta también claro que la exigencia de estas cesiones dotacionales, siendo características y consustanciales a las auténticas “*Actuaciones de urbanización*”, donde se producen auténticos procesos de urbanización y reparcelación, (Suelo urbano No Consolidado y Urbanizable), no lo son tanto para las “*Actuaciones de Dotación*”, que por producirse en el Suelo Urbano Consolidado, como suelo finalista ya urbanizado y consolidado, la posibilidad de implantación y reserva de nuevos suelos dotacionales, resulta poco menos que imposible dentro del ámbito de actuación, e incompatibles con la naturaleza y ordenación finalista del suelo.

Con independencia de ello, dado el escaso alcance la acción, y lo limitado de las superficies de cesión dentro de un contexto general, debe concluirse que, en el hipotético supuesto de que tales cesiones pudiesen llegar a materializarse, que no es el caso, los suelos resultantes resultarían totalmente inadecuados para cumplir la funcionalidad prevista, aparte que descontextualizados y con escasa aptitud para admitir su mantenimiento.

En consecuencia, debe optarse por aplicar esta especialidad sustitutoria de cumplimiento del deber, en cuanto entrega de “*superficie edificada o edificabilidad no lucrativa*”, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo.

En concreto, se opta por esta primera alternativa, esto es, de superficie “*edificada*” en futuro edificio a construir en la parcela.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta, en el orden técnico, la diferencia existente entre una y otra opción, en tanto que no arroja el mismo valor el m2 de superficie “*edificada*” que el de “*edificabilidad*”, pues se refiere a conceptos distintos. Este último supuesto implica exclusivamente la condición “*potencial*” de edificación en un suelo (esto es, el valor del suelo

en el que cabe materializar dicha “edificabilidad”), siendo por tanto la componente del suelo la única a tener en cuenta para la obtención de su valor, esto es, lo que denominamos valor de “repercusión”, a obtener por el método “residual”. En cambio, el primer supuesto de superficie “edificada” contempla, además del valor del suelo, todos los costes de construcción y promoción inherentes a la edificación “construida”, esto es, su “Valor en venta”.

2.4.1.2.- Inaplicación al caso de reservas de vivienda de protección pública

Como precisión previa, y como ya se adelantó en punto anterior, debe hacerse una contextualización para cada supuesto de ciertos aspectos del cumplimiento de deberes, atendiendo a la naturaleza y condiciones de cada actuación y tipo de suelo.

De forma específica, y como también se adelantó, en cuanto a la cesión de dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, al que alude el ya repetido artº 18 del TR, punto 1.a), debe precisarse que de acuerdo con la normativa y legislación urbanística autonómica, y también con el vigente PGOU, tal deber se correspondería exclusivamente con el Suelo Urbano No Consolidado (actuaciones de “*reforma o renovación de la urbanización*”) o Urbanizable (actuaciones de “*nueva urbanización*”), pero no con acciones en el Suelo Urbano Consolidado, dentro del cual se encontraría la parcela objeto de este Convenio. Por tanto, no corresponde al caso la aplicación de este deber, por no contemplarse en la legislación aplicable.

Con menos razón se contempla, para el caso que nos ocupa, la aplicación del específico supuesto de vivienda de protección al que se refiere el citado artº 18 del TR, esto es, “*con destino exclusivo al alquiler*”, pues tal modalidad ni siquiera se contempla en la vigente legislación urbanística autonómica para aquellos suelos en los que sí está prevista algún tipo de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como son el SUNC o Uble.

Finalmente, y a salvo la señalada inaplicación al presente supuesto de cesiones con este objeto, tal reserva resultaría en cualquier caso material y funcionalmente imposible de establecer para la presente actuación, en razón de su limitado alcance y dimensión, así como de la imposibilidad de someter a régimen de protección una mínima parte de un edificio residencial a construir en régimen libre.

Todo ello se señala a los efectos de la conveniente justificación que al efecto de este asunto debe hacerse en el presente documento.

2.4.1.3.- Conversión equivalente de suelo dotacional en superficie “edificada”

Para determinar la superficie “edificada”, no lucrativa, en complejo inmobiliario, en este caso, a constituir en la misma edificación futura a materializar en la parcela, deben lógicamente aplicarse criterios de conversión o equivalencia entre el suelo dotacional teórico a entregar, de 1080,20 m2 y la citada superficie “edificada”.

Como comentario previo, debe puntualizarse que la prevención legal de que la superficie “edificada” a entregar a la administración en futuro complejo inmobiliario tenga una condición “no lucrativa”, se entiende referida no tanto al mecanismo instrumental que deba utilizarse para calcular sus valores sustitutorios o equivalentes (el producto inmobiliario, dentro del complejo a constituir, siempre podría tener un valor “lucrativo” potencial dentro del mercado), sino a que la administración actuante, receptora de tal superficie, realice las acciones necesarias para impedir el destino “lucrativo” de tal bien, como podría ser la de atribuir a este

bien una naturaleza jurídica “*demanial*” o de servicio público, evitando con ello la posibilidad de que esta cesión pueda incorporarse al tráfico inmobiliario, como sí ocurriría en caso de se le atribuyese una naturaleza “*patrimonial*” o de “*bien de propios*”, que habilitaría la patrimonialización, monetarización o transmisión “*lucrativa*” de tal bien.

Bien, señalado lo anterior, y entrando en materia, cabe indicar que el propio TR estatal no establece criterios o principios específicos para la conversión o equivalencia de tal suelo en superficie edificada, pero lo más coherente, como se señaló, resulta aplicar, aparte de los criterios utilizados en la correcta práctica en materia de valoración inmobiliaria, los propios conceptos que sobre la materia establece con carácter general la misma legislación estatal de suelo en materia de “*Valoraciones*” (en concreto, dentro del Título V de dicho TR), así como en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones* que desarrolla la Ley.

El proceso, en síntesis, sería el siguiente:

- a) Proceder a la valoración del teórico suelo dotacional que debería ser objeto de cesión, de conformidad con los criterios que para el “*Suelo Urbanizado*” se señalan en el artº 37 del TR y Capítulo IV del citado RV, de forma similar a la que se aplicaría en supuestos de expropiación por razones urbanísticas.
- b) Proceder a la conversión de tal valor en metros cuadrados “*edificados*” en futura edificación a materializar en la planta baja de la parcela, con destino no residencial, para lo que se debe tener en cuenta que al tratarse de superficie “*edificada*” o “*construida*”, el valor del m2 incorpora tanto el valor de repercusión del suelo como el del resto de componentes de la promoción y construcción, en definitiva, su “*Valor en venta*”, como producto terminado, en este caso como local “*en bruto*”, esto es, sin acondicionamiento interior. Ello, de conformidad con los datos obtenidos de la muestra de mercado utilizada.

2.4.1.4.- Valoración del suelo dotacional

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, se procede a la valoración del teórico suelo dotacional a reservar, aplicando los procedimientos previstos en el Reglamento de Valoraciones.

El artº 21 del citado RV, para el suelo urbanizado no edificado, establece:

“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión: $VS = \sum E_i \times VRS_i$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.”

En cuanto a la edificabilidad E_i:

El citado RV, en su artº 20, para el supuesto de “*Suelo Urbanizado no edificado*”, establece criterios de determinación del uso y edificabilidad para el suelo en esta situación que no tenga

Entendiendo que en el SUNC debe aplicarse un factor 0,90, debido a la cesión del 10% de aprovechamiento medio que se hace a favor de la administración, obtendríamos:

	ÍNDICE SG/ PGOU	ÍNDICE APLICABLE
Unidad Urbana D: "Cantarranas - El Ejido"	1,04 m2/m2	1,04 m2/m2
Unidad Urbana E: "Santa Ana - El Ejido"	1,92 m2/m2	1,92 m2/m2
Sector NC 08-05:	0,80 m2/m2	0,72 m2/m2
Sector NC 10-02:	0,80 m2/m2	0,72 m2/m2

ÍNDICE MEDIO EDIFICABILIDAD E_i: 1,10 m2/m2

Edificabilidad media promedio de los valores de edificabilidad considerados de las Unidades Urbanas D y E, de los sectores NC 08-05 y NC 10-02.

En cuanto a las áreas de referencia utilizadas, se estima que reúnen las condiciones necesarias para ser consideradas ámbitos espaciales homogéneos, toda vez que a través de un instrumento de ordenación urbanística disponen de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permiten identificarlos de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de la ciudad, posibilitando la aplicación de una normativa propia para su desarrollo. Por otra parte, el procedimiento utilizado resultaría de igual modo coherente con jurisprudencia variada y suficiente que determina que en todo caso y ante la ausencia del ámbito espacial propio, que deben considerarse como dicho ámbito a las fincas o parcelas más representativas colindantes o del entorno, entendiendo a su vez como edificabilidad media y uso mayoritarios los correspondientes a dichos suelos.

En cuanto al valor de repercusión de suelo VRS:

El ya citado artº 21 del citado RV, para el suelo urbanizado no edificado, establece:

"2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión: $VRS = (Vv / K) - Vc$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta dl metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

VC = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

Aplicando la expresión reglamentaria, por otra parte tradicionalmente utilizada a los efectos de valoración inmobiliaria:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: 81F8F2B8724348B4B44C2E5698B8B665F43E2888F198F3
 PUESTO: SECRETARÍA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de León - https://seate.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: Ingrida Engaeta Matine

Para obtener el Valor en venta Vv, partiremos del estudio de mercado adjunto, comprensivo de una muestra de transmisiones de viviendas de nueva construcción de superficie y condiciones similares a las previsibles en el ámbito de referencia:

ESTUDIO DE MERCADO VALOR M2 CONSTRUIDO EN USO RESIDENCIAL

Inmobiliaria	Ubicación	Sup const (m2)	Ha/Bº	Edad/ Caract. Const.	Precio (€)	Reperc. (€/m2)
Anida	La Lastra	112	3/2	O. Nueva/Calef.cent./Asc.	129.000	1.152
"	"	125	3/2	O. Nueva/ Calef. cent./Asc.	142.000	1.136
L. Casquero	"	96	3/2	O. Nueva/ Calef. cent./Asc.	140.350	1.462
Particular	"	125	4/2	O. Nueva/ Calef. ind./Asc	155.750	1.246
"	"	108	3/2	O. Nueva/ Calef. ind./Asc	131.000	1.213
Vallehermoso	"	107	3/2	O. Nueva/ Calef. cent./Asc.	161.000	1.505
Vie ta Vie	La Palomera	109	3/2	1 año/ Calef. cent./Asc.	166.750	1.530
"	"	134	3/2	1 año/ Calef. cent./Asc.	186.000	1.388
"	Universidad	115	3/2	O. Nueva/ Calef. cent./Asc.	162.500	1.413
"	"	107	3/2	O. Nueva/ Calef. cent./Asc.	128.900	1.205
Total						13.250
Valor medio de venta del metro cuadrado		13.250 €/m / 10 = 1.325 €/m2				

De ellas se obtiene un valor medio en venta Vv de 1.325 €/m2

Vv: Valor medio de venta del metro cuadrado construido del uso considerado, en este caso el uso residencial, extraído del estudio estadístico de mercado que se adjunta, realizado sobre una muestra de viviendas de nueva construcción similares en cuanto a superficies y características constructivas a las posibles de edificar en el ámbito de referencia, circunscripto a un entorno geográfico de proximidad que incluye zonas urbanas con desarrollos análogos al ámbito considerado y referido a la fecha del presente documento.

Consideraremos un Valor de Construcción Vc = 775 €/m2

Vc: Valor del metro cuadrado construido en uso residencial, incluyendo los costes de mano de obra y materiales, gastos generales, honorarios profesionales, tasas y licencias, costes financieros y el beneficio industrial; en relación con la tipología constructiva y las calidades de las referencias estadísticas obtenidas.

Por lo tanto, aplicando los valores adoptados, y el coeficiente K=1,4, habitualmente utilizado en la expresión, se obtiene un valor de repercusión del suelo de:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (1.325 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 775 \text{ €/m}^2 = 946,43 \text{ €/m}^2 - 775 \text{ €/m}^2 = 171,43 \text{ €/m}^2$$

Este valor viene a coincidir sensiblemente con datos oficiales contenidos en relación estadística contrastada y actualizada, como es el que elabora el Ministerio de Fomento para todo el Estado utilizando como referencia el valor del precio medio por metro cuadrado de suelo urbano para ciudades de más de 50.000 habitantes. En concreto, este valor para la ciudad de León, actualizado al 2º trimestre del corriente año, es de 169,20 €/m2.

A la vista de ello, utilizaremos un valor promedio redondeado de VRS = 170,00 €/m2

En cuanto al valor final del suelo:

Aplicando el valor de repercusión a la edificabilidad media obtenidos, resulta un valor unitario de suelo:

$$VS = E_i \times VRS$$

$$VS = 1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 170,00 \text{ €/m}^2 = 187,00 \text{ €/m}^2$$

PUESTO: SECRETARÍA DE FOMENTO
 TÉCNICO SECRETARÍA DE FOMENTO DE LA URBANIZACIÓN
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sece.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: IngridEngelMadrine

Por lo tanto y teniendo en cuenta que el valor estimado de la superficie de suelo correspondiente a las reservas dotacionales obligatorias de espacios libres y plazas de aparcamiento es de **201.997,40 €**; resulta una superficie “edificada” a entregar por sustitución en la futura edificación a ejecutar en la parcela objeto de la presente modificación, de:

S = 201.997,40 € / 1.325 €/m2 = 152,45 m2 construidos

Esta superficie se entregará por parte de APC DE GESTION S.L., en un local situado en la planta baja de la futura edificación a realizar en la parcela, en bruto y con frente y acceso desde la Avenida José María Suárez González; libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, todo ello de conformidad con la descripción gráfica aproximada que en el presente ANEXO TÉCNICO se contempla.

2.4.2.- EN CUANTO AL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD SOBRE EL INCREMENTO DE LA MISMA

2.4.2.1.- Bases

De acuerdo con lo establecido en el anteriormente transcrito art. 18.1.b) del TR de la LS y RU, la actuación prevista en el presente Convenio comporta el deber de cesión del porcentaje de edificabilidad media ponderada que fije la legislación territorial y urbanística, atendiendo sólo al incremento que se produzca, según la especialidad que para las “Actuaciones de Dotación” se señala en el punto 2.a) del mismo artículo.

Acudiendo a la legislación urbanística autonómica, tal porcentaje se fijaría en el **10%**, de conformidad con lo señalado en el artº 17.2.a).2º de la LUCyL, aplicable para supuestos de “modificaciones que incrementen el aprovechamiento en suelo urbano consolidado”, al establecerse en tal precepto que corresponde a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

De esta manera, obtendríamos:

Incremento de edificabilidad: 2.701,05 m2

Cesión edificabilidad s/incremento: 2.701,05 x 10% = 270,10 m2

De acuerdo con la especialidad que se señala en el citado punto 2.a) del artº 18 del TR de la LS y RU, para las “Actuaciones de Dotación”, tal deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, alternativa que se aplica al presente supuesto por resultar mucho más operativa en función de las circunstancias que concurren.

2.4.2.2.- Valoración en metálico correspondiente al porcentaje de edificabilidad

De conformidad con el estudio de mercado y valoraciones obtenidas en el punto anterior por el método residual, resulta un “valor de repercusión de suelo” VRS, para el contexto inmobiliario de la zona, de 170,00 €/m2.

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: 81F8F2B8F72424B3B3B4D4C2E8A689467687A9007404699
 PUESTO: SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://seade.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León

NOMBRE: IngridEngelMadrine

Y por tanto, afectando al porcentaje teórico de cesión de “edificabilidad” por el valor estimado de repercusión de suelo, se obtiene:

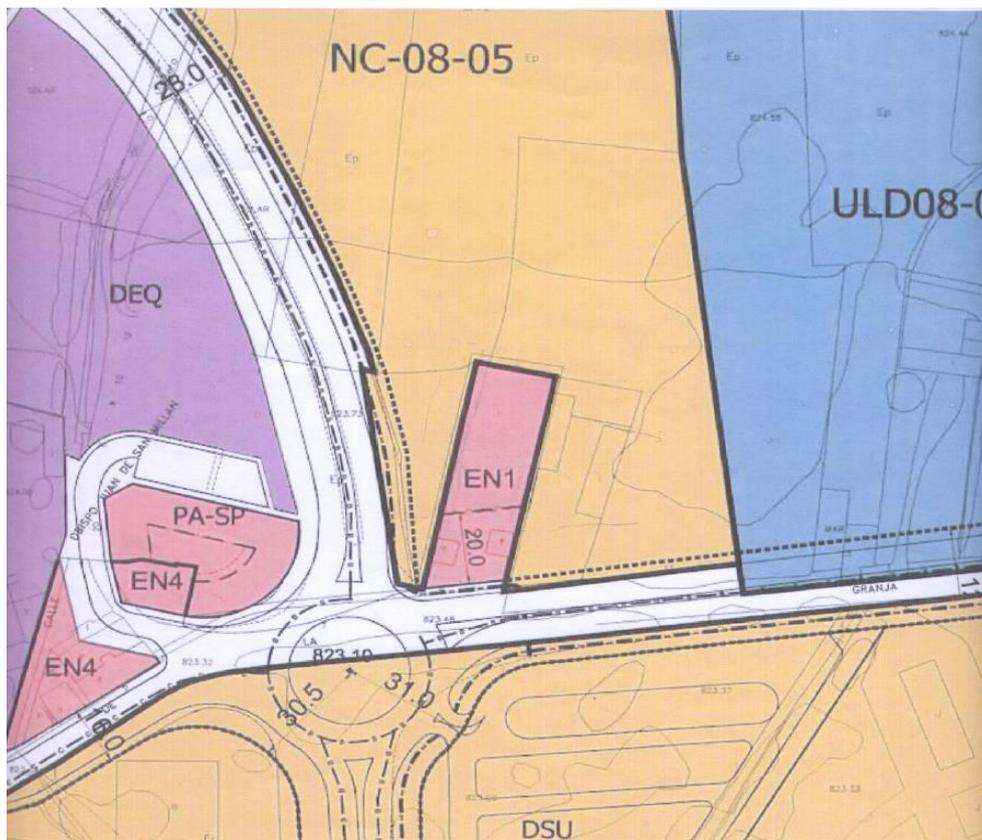
Valor cesión s/incremento: 270,10 m2 x 170,00 €/m2 = 45.918,00 €

Es decir que la valoración en metálico correspondiente al suelo en el que pudiera materializarse el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento de León, sería de la expresada cantidad de **45.918,00 €**.

3.- DOCUMENTACIÓN COMPRENSIVA DE CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL PGOU

Se incluyen las ordenaciones de la parcela, en su estado inicial y modificado, en relación a la documentación original del PGOU de León



ORDENACION DE LA PARCELA – ESTADO INICIAL

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8A2B8F72424B3B3B4F4C2E596B6B6F65F433E2828F19F73
PUESTO: TÉCNICO DE SERVICIOS TÉCNICOS DE PLANEAMIENTO URBANO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sece.aytolecom.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

INGENIERO: Ing. Juan Carlos Martínez

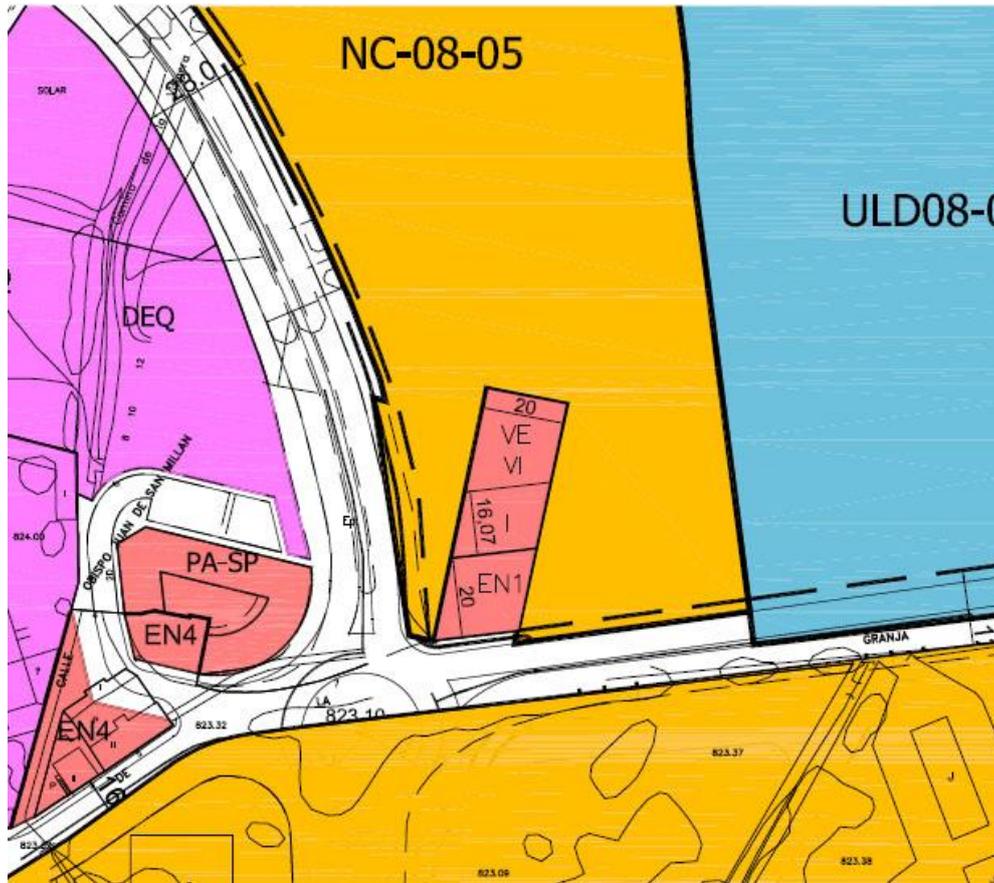
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente



ORDENACION DE LA PARCELA – ESTADO MODIFICADO

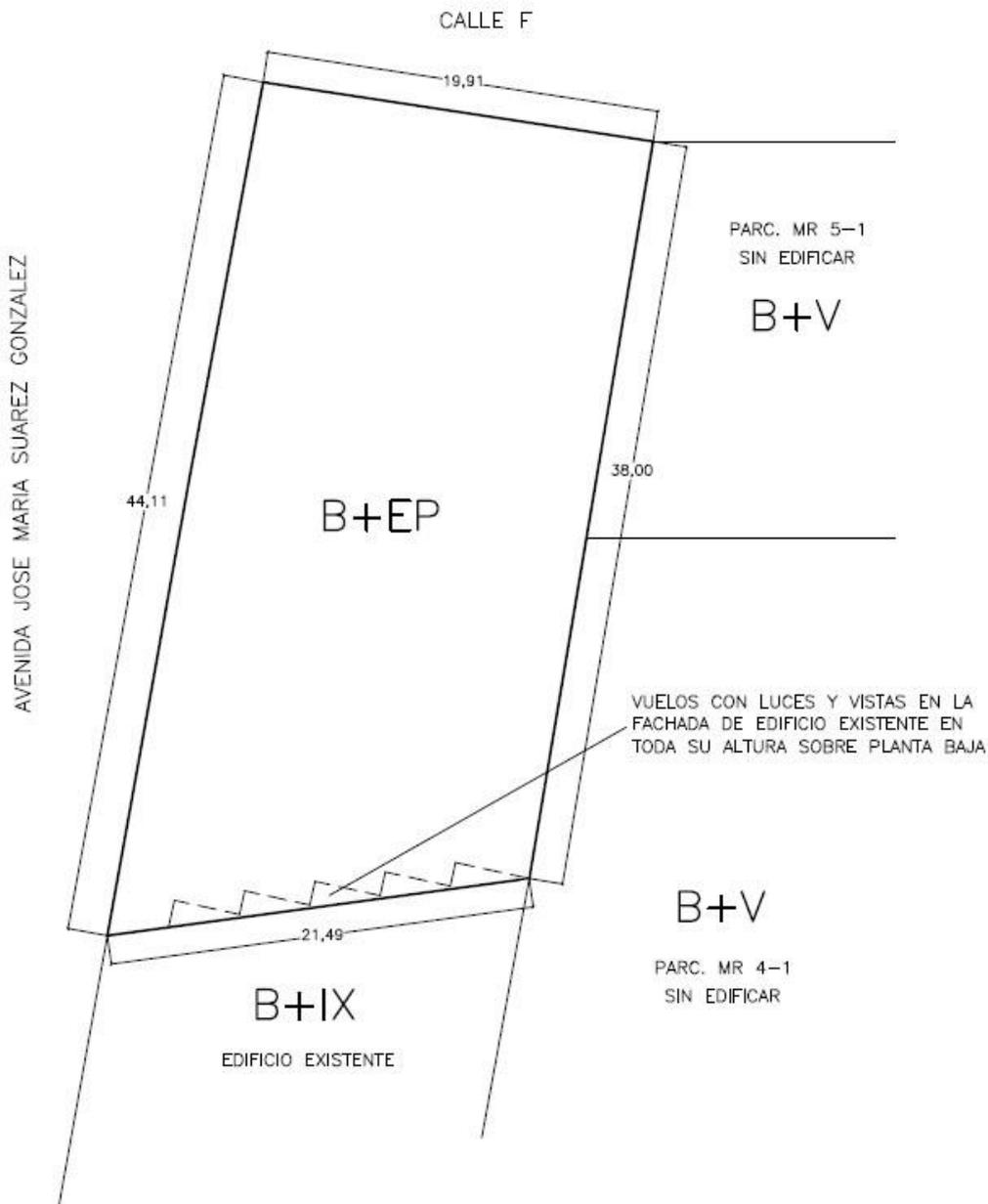
FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8A2B872828B83B84DCE5968B686465F433E2888F19873
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

PUESTO: INGENIERO DE OBRAS
TECNICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

INGENIERO: Ingrid Anguina Madure

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sece.aytolecom.es>

3.3.- PLANOS DE DETALLE DE LA PARCELA, ACTUALES Y RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN.



ORDENACION ACTUAL DE LA PARCELA

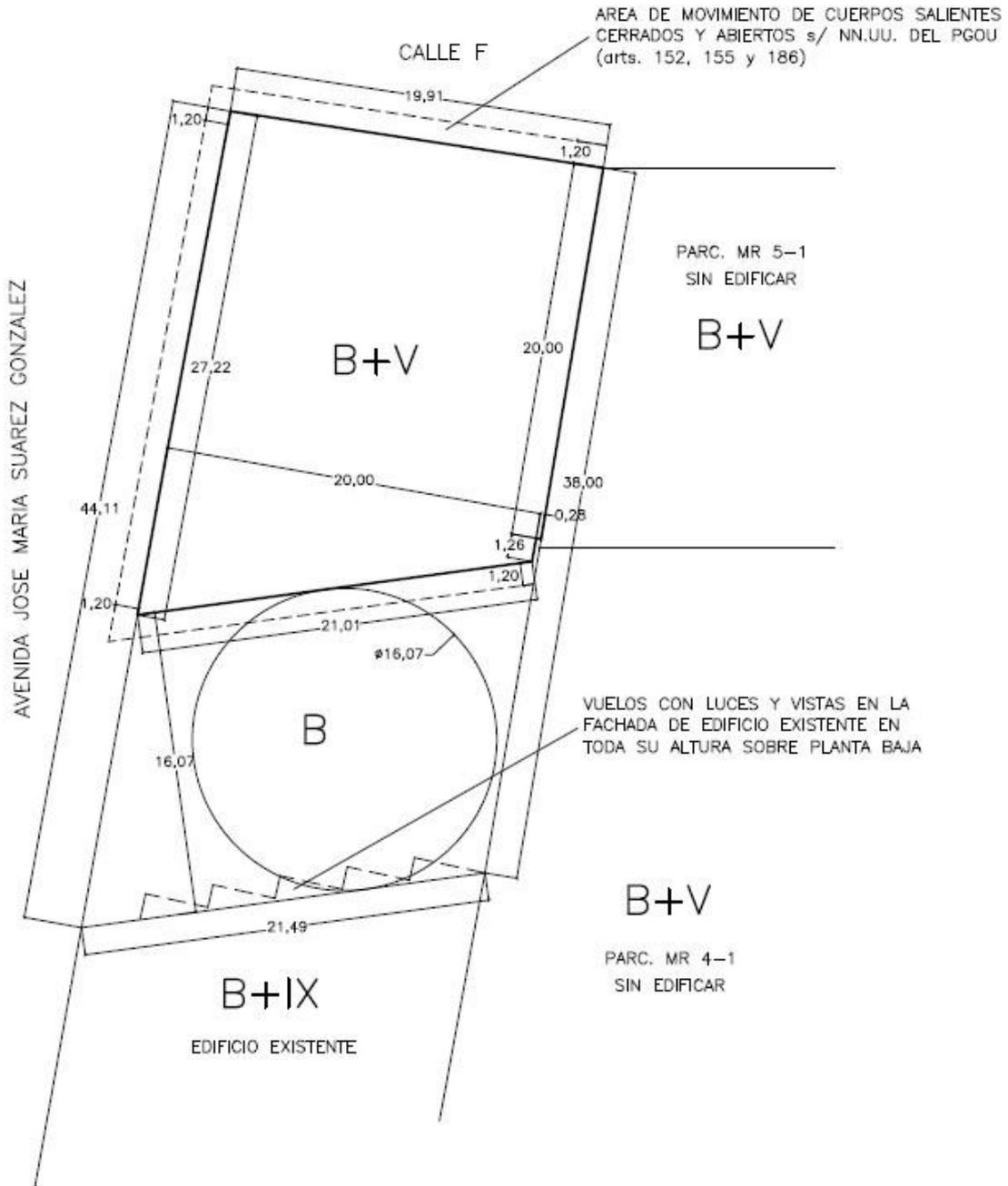
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente



PROPUESTA DE ORDENACION RESULTANTE DE LA MODIFICACION PUNTUAL

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
FECHA DEL CERTIFICADO: 09/09/2020
PUESTO: INGENIERO DE OBRAS
TECNICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://seade.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

INGENIERO DE OBRAS
Ingeniería de Obras

Avenida José María Suárez González y al patio de manzana de la unidad morfológica linderera en el sector NC 08-05. Creado a partir de una importante disminución de la edificabilidad posible en la parcela, se ubica dentro de la superficie de ésta a partir del techo de la planta baja, manteniendo en este nivel la alineación a vial obligatoria.

De esta forma se garantiza el derecho adquirido de luces y vistas de las viviendas de plantas altas de la edificación existente, posibilitando también la apertura de huecos en la fachada de la nueva edificación a dicho espacio y asegurando el correcto asoleamiento y ventilación de ambas fachadas.

La distancia entre las fachadas de ambas edificaciones se ha establecido mediante la aplicación de una norma admitida convencionalmente como criterio de separación entre elementos edificados para diferentes situaciones urbanísticas, como es el aplicar una distancia equivalente a 2/3 (dos tercios) de la altura del más alto, resultando en este caso una distancia de 16,07m.

Quedará de esta forma definido un espacio que reunirá, a pesar de la diferencia de altura entre volúmenes, características formales similares a los espacios definidos en las manzanas abiertas del sector NC 08-05; por lo que no constituirá simplemente una prolongación del patio de manzana sino que, al estar totalmente abierto al espacio público exterior, requerirá que la fachada de la nueva edificación que se abra sobre él tenga, a todos los efectos, la consideración de fachada principal, con los condicionantes estéticos y constructivos que le son de aplicación de acuerdo con lo prescrito en las Normas Urbanísticas del PGOU, especialmente los arts. 152, 155 y 186, en los que se hace referencia a los cuerpos salientes cerrados y abiertos sobre el plano de fachada, lo se indica como área de movimiento de los mismos en la documentación gráfica del presente Anexo.

Como dato exclusivamente a título informativo, cabe señalar que en la ciudad de León ya existen ejemplos urbanísticos con imágenes similares a la que resulta de la ordenación propuesta en la modificación.

Una de ellos es el situado en el encuentro de las avenidas Independencia, Alcalde Miguel Castaño y la calle Las Cercas, donde probablemente debido a que esa área forma parte de la ciudad antigua de León, con una normativa de desarrollo particular y en una situación de mayor proximidad al conjunto monumental de la ciudad, la configuración espacial entre bloques de ésta unidad resulta sensiblemente más comprimida que la que se determina en la volumetría propuesta en la modificación que nos ocupa; con la particularidad de que disponiendo de un espacio claramente inferior entre volúmenes, ambas edificaciones presentan cuerpos volados abiertos y cerrados sobre el mismo.

Otro de los ejemplos es el ubicado en la esquina de la avenida Alcalde Miguel Castaño y la calle Las Fuentes, con una edificación que también responde a una Ordenanza de Volumetría Especial, con una separación de la edificación existente de características similares a la que se propone en el presente caso y en la que también ambas edificaciones, la existente más alta y la nueva de menor altura y en esquina, presentan cuerpos volados abiertos y cerrados sobre el espacio abierto entre ambas, que del mismo modo que en el caso que nos ocupa, enlaza el patio de manzana con la avenida Alcalde Miguel Castaño.

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: 81F4F2B8F72424B3B3B4DCE596B8B8F65F433E288F19F73
 PUESTO: SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 TECNICO: SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://seade.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León

NOMBRE: IngridEngelMature

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

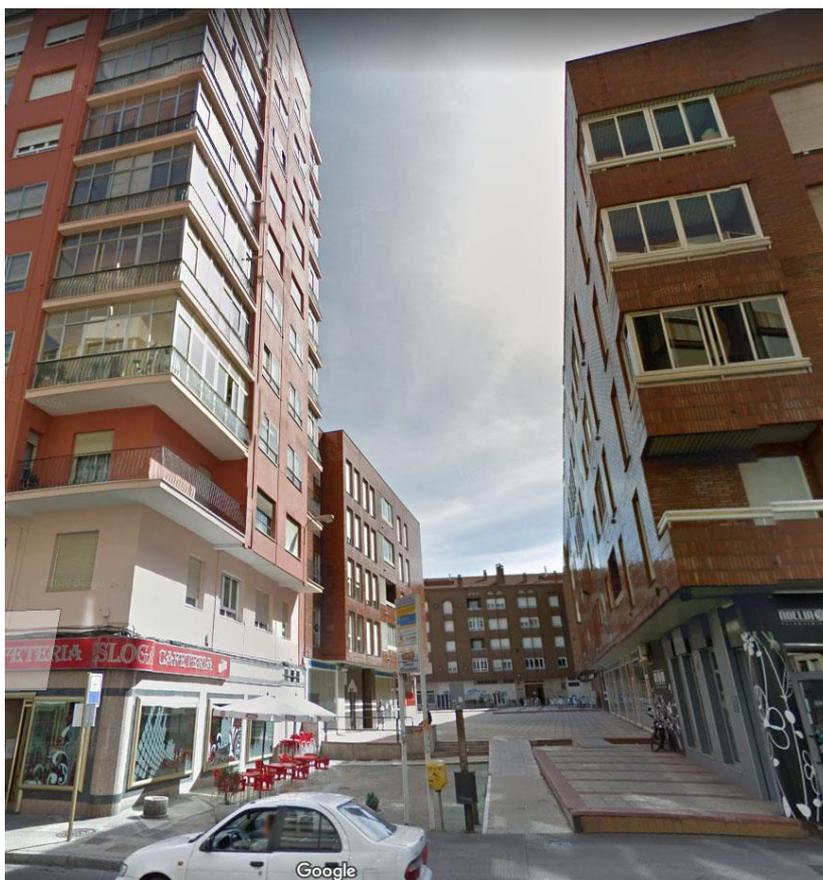
CSV: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

En todo caso, las comparaciones sirven para confirmar la coherencia y racionalidad de la ordenación volumétrica propuesta, para un espacio singular del conjunto urbano y entendida como una solución basada en la aplicación de los preceptos que dicta la correcta práctica urbanística.



CONJUNTO DE Avs. INDEPENDENCIA, ALCALDE MIGUEL CASTAÑO Y c/ LAS CERCAS



CONJUNTO DE Av. ALCALDE MIGUEL CASTAÑO Y c/ LAS FUENTES

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8A2B8F72E4B4B3B4F4C2E596B6B665F433E2E288F19F73
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

PUESTO DE REGISTRO: TÉCNICO SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sece.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE: Ingrida Engaeta Matute

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

En resumen, los parámetros de la Ordenanza de Volumetría Especial (VE) adoptada para la parcela que nos ocupa, que tal como se especifica en el PGOU están definidos en la documentación escrita y gráfica que se incluye en la modificación, son:

Alineación: A vial

Retranqueos: Separación del edificio existente lindero creando un espacio en el que pueda inscribirse un círculo 16,07m de diámetro entre fachadas.

Entrantes y salientes: Indicada en la documentación gráfica el área de movimiento de los cuerpos salientes cerrados y abiertos según NN.UU. del PGOU. (arts. 152, 155 y 186)

Ocupación máxima: En planta baja, 100%. En plantas de piso, según alineaciones indicadas en el planeamiento.

Nº máximo de plantas: Seis (Baja + 5) y 1 (Baja), según delimitación de áreas indicadas en el planeamiento.

Edificabilidad máxima: 3.531,76m² (no incluye la correspondiente a la planta bajo cubierta, que en caso de llevarse a cabo, se regulará por lo prescrito en el art. 149.4 del PGOU)

Régimen de usos: El correspondiente a la ordenanza característica de la unidad urbana.

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8F2B8F72E24B8B3B4F4C2E596B8B6F65F433E2E288F19F73
PUESTO: TÉCNICO SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sece.aytolecom.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

NO MERE:
Ingeniería de Maestría

3.4.- IMÁGENES DEL RESULTADO VOLUMÉTRICO PRETENDIDO. FOTOGRAFÍAS.

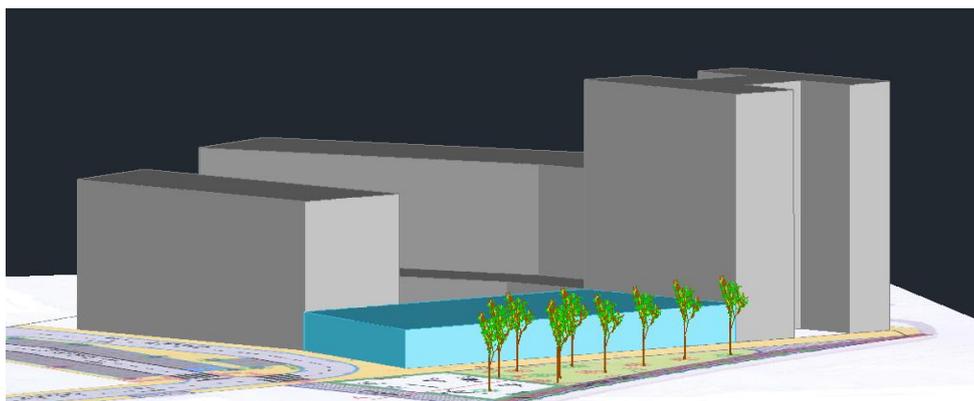
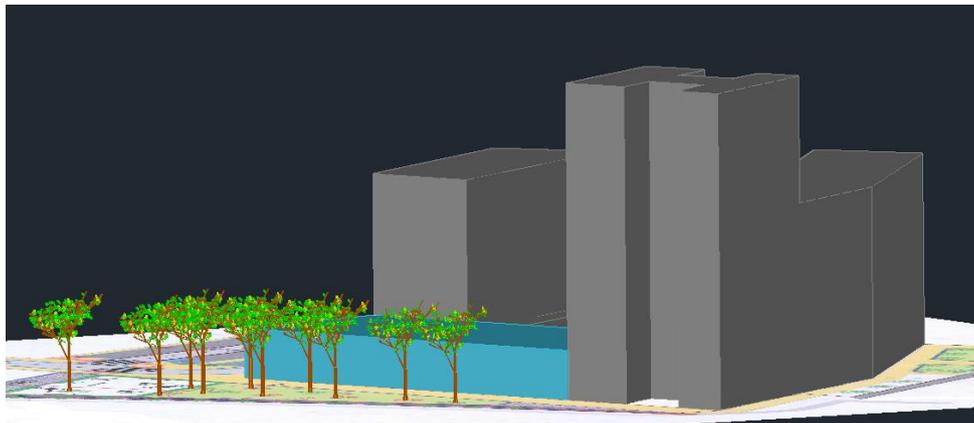
ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA



FRENTE SOBRE LA AV. JOSE MARIA SUAREZ GONZALEZ



FRENTE SOBRE LA CALLE "F" DEL SECTOR NC 08-05

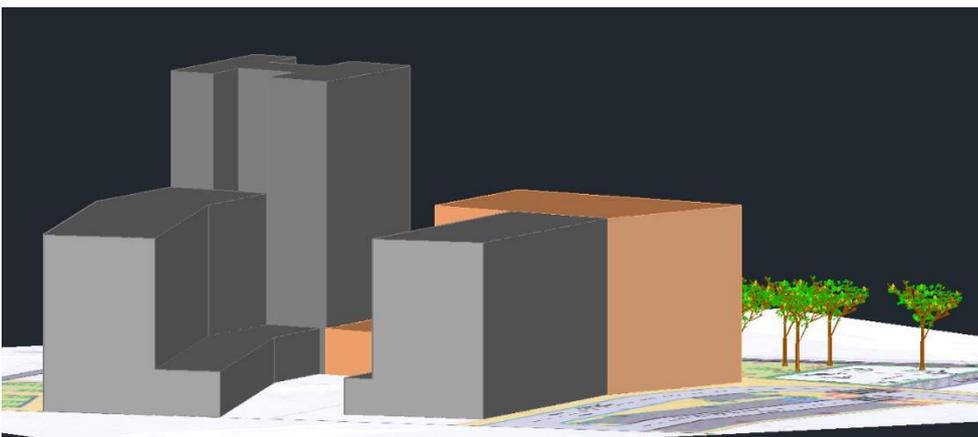
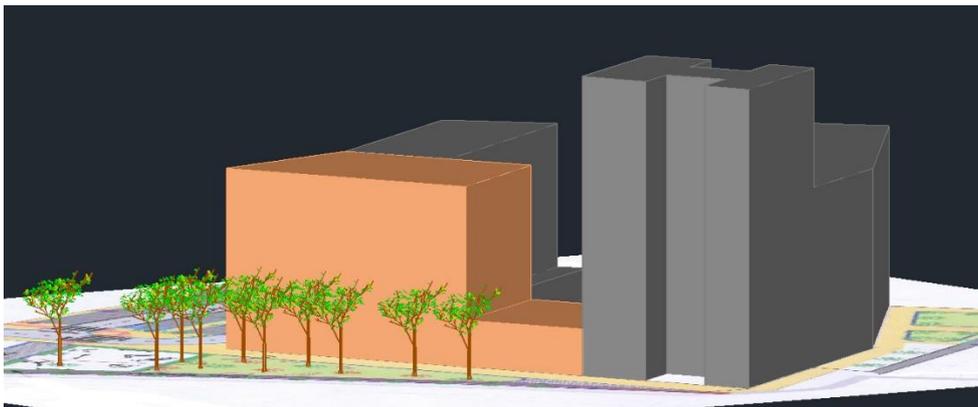


UNIDAD MORFOLÓGICA RESULTANTE CON LA NAVE EXISTENTE Y SU ENTORNO INMEDIATO

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8A28B72E24B3B4844DCE568B6B665F43E2E288F19F73
PUESTO: INGENIERO DE OBRAS
TECNICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sece.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2BA69078DA407704895

INGENIERO DE OBRAS
INGENIERO DE OBRAS

ESTADO REFORMADO DE LA PARCELA



INTEGRACION DEL VOLUMEN RESULTANTE DE LA PROPUESTA DE ORDENACION EN EL ENTORNO INMEDIATO

FECHA DE FIRMA: 09/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 81F8F2B8F72E42F8B3B4F4C2E596B6B665F43E2E288F19F73
PUESTO: INGENIERO DE OBRAS
TECNICO: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sece.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895

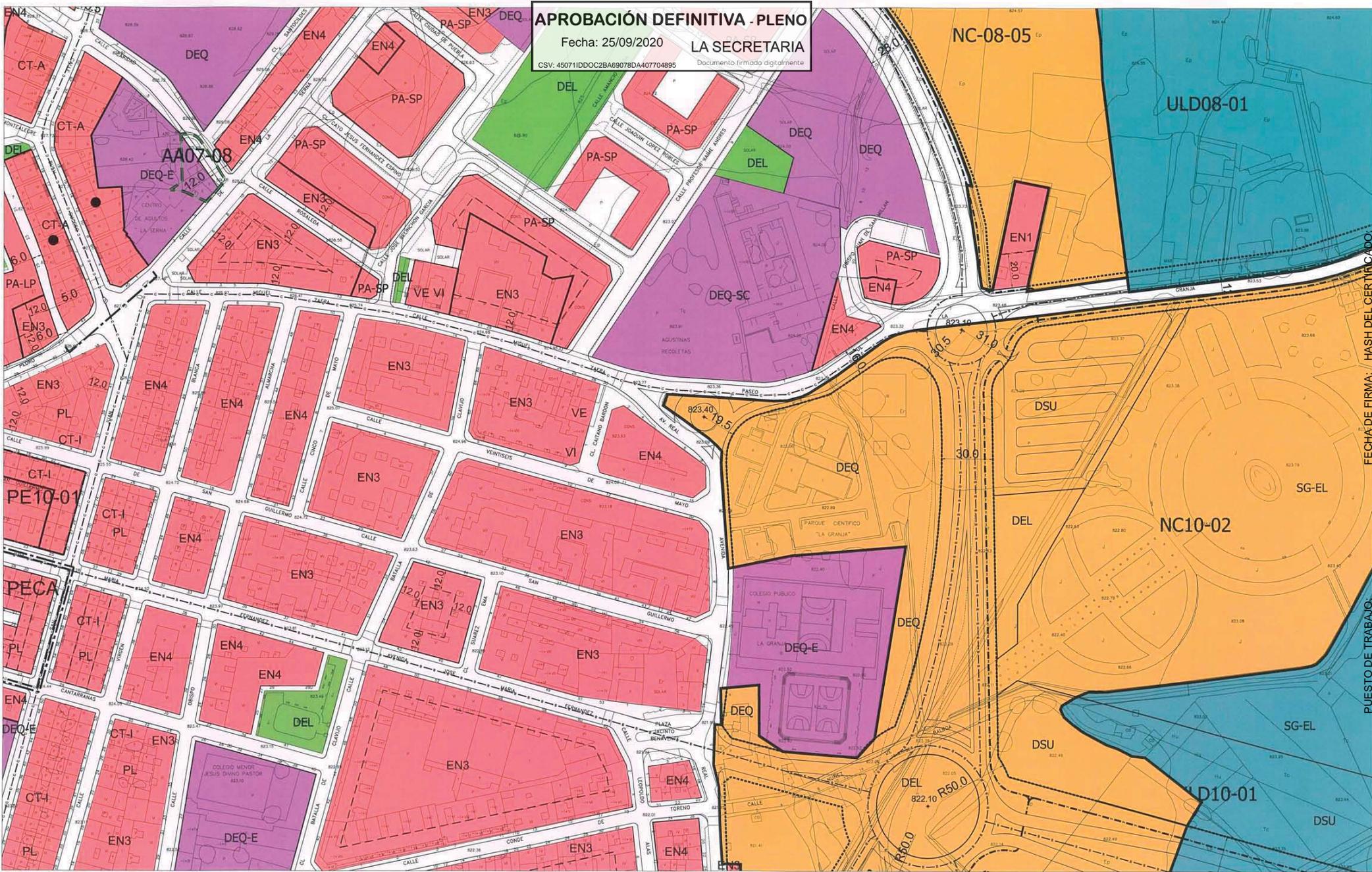
INGENIERO:
Ingeniero/a en Arquitectura

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

ANEXO III

- **DOCUMENTACION SEGUN PGOU**

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 25/09/2020 LA SECRETARIA
 CSV: 450711DDC2BA69078DA407704895 Documento firmado digitalmente



<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) ■ Dotaciones de equipamientos (SUC) ■ Dotaciones de Servicios Urbanos (SUC) ■ Dotaciones de Espacios Libres (SUC) ■ Sistema General de Espacios Libres (SUC) ■ Sistema Local de Espacios Libres (SUC) ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC) ■ SUELO URBANIZABLE (ULD) ■ SUELO RÚSTICO (SR) 		<p>DOTACIONES URBANÍSTICAS</p> <table border="0"> <tr> <td>RC</td><td>Rústico Común</td> <td>SA</td><td>Sanitario - Asistencial</td> </tr> <tr> <td>REU</td><td>Rústico de Entorno Urbano</td> <td>E</td><td>Educativo</td> </tr> <tr> <td>RPN</td><td>Rústico de Protección Natural</td> <td>ED</td><td>Educativo Deportivo</td> </tr> <tr> <td>RPE</td><td>Rústico de Protección Especial</td> <td>AP</td><td>Público - Administrativo</td> </tr> <tr> <td>RPAP</td><td>Rústico de Protección Agropecuaria</td> <td>SC</td><td>Socio - Cultural</td> </tr> <tr> <td>RAT</td><td>Rústico de Asentamiento Tradicional</td> <td>C</td><td>Comercial</td> </tr> <tr> <td>RPI</td><td>Rústico de Protección Infraestructural</td> <td>R</td><td>Religioso</td> </tr> <tr> <td>RPC</td><td>Rústico de Protección Cultural</td> <td>RC</td><td>Residencial - Colectivo</td> </tr> </table>		RC	Rústico Común	SA	Sanitario - Asistencial	REU	Rústico de Entorno Urbano	E	Educativo	RPN	Rústico de Protección Natural	ED	Educativo Deportivo	RPE	Rústico de Protección Especial	AP	Público - Administrativo	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	SC	Socio - Cultural	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	C	Comercial	RPI	Rústico de Protección Infraestructural	R	Religioso	RPC	Rústico de Protección Cultural	RC	Residencial - Colectivo	<p>ORDENANZAS</p> <table border="0"> <tr> <td>EN3</td><td>Sistema General Red Vías</td> <td>ENIII</td><td>Ensanche</td> </tr> <tr> <td>EN4</td><td>Sistema General Espacios Libres</td> <td>EXIII</td><td>Educativo</td> </tr> <tr> <td>PA-SP</td><td>Sistema General Equipamientos</td> <td>EXTRII</td><td>Educativo Deportivo</td> </tr> <tr> <td>DEQ</td><td>Sistema General Servicios Urbanos</td> <td>AB</td><td>Abierta</td> </tr> <tr> <td>DEQ-E</td><td>Sistema General Espacios Libres</td> <td>NT</td><td>Núcleo Tradicional</td> </tr> <tr> <td>DEQ-SC</td><td>Sistema Local Espacios Libres</td> <td>CT-III</td><td>Núcleo Especial</td> </tr> <tr> <td>DEQ-VE</td><td>Sistema Local Equipamientos</td> <td>VE</td><td>Conservación Tipológica</td> </tr> <tr> <td>DEQ-VI</td><td>Sistema Local Servicios Urbanos</td> <td>CT-III</td><td>Plenamiento Desarrollo Asumido</td> </tr> <tr> <td>DEQ-VE VI</td><td>Dotación Urbanística sin especificar</td> <td>PA-III</td><td>Patío Libre no edificable</td> </tr> </table>		EN3	Sistema General Red Vías	ENIII	Ensanche	EN4	Sistema General Espacios Libres	EXIII	Educativo	PA-SP	Sistema General Equipamientos	EXTRII	Educativo Deportivo	DEQ	Sistema General Servicios Urbanos	AB	Abierta	DEQ-E	Sistema General Espacios Libres	NT	Núcleo Tradicional	DEQ-SC	Sistema Local Espacios Libres	CT-III	Núcleo Especial	DEQ-VE	Sistema Local Equipamientos	VE	Conservación Tipológica	DEQ-VI	Sistema Local Servicios Urbanos	CT-III	Plenamiento Desarrollo Asumido	DEQ-VE VI	Dotación Urbanística sin especificar	PA-III	Patío Libre no edificable	<p>RESIDENCIAL</p> <table border="0"> <tr> <td>ENIII</td><td>Ensanche</td> <td>EXIII</td><td>Educativo</td> </tr> <tr> <td>EXIII</td><td>Educativo</td> <td>EXTRII</td><td>Educativo Deportivo</td> </tr> <tr> <td>AB</td><td>Abierta</td> <td>NT</td><td>Núcleo Tradicional</td> </tr> <tr> <td>CT-III</td><td>Núcleo Especial</td> <td>VE</td><td>Conservación Tipológica</td> </tr> <tr> <td>CT-III</td><td>Plenamiento Desarrollo Asumido</td> <td>PA-III</td><td>Patío Libre no edificable</td> </tr> </table>		ENIII	Ensanche	EXIII	Educativo	EXIII	Educativo	EXTRII	Educativo Deportivo	AB	Abierta	NT	Núcleo Tradicional	CT-III	Núcleo Especial	VE	Conservación Tipológica	CT-III	Plenamiento Desarrollo Asumido	PA-III	Patío Libre no edificable	<p>LINEAS</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Límite del Término Municipal --- Límite de Actuaciones Aisladas --- Límite de Sectores --- Límite de Ámbitos de Ordenación en SUC --- Vialidad Obligatoria --- Línea Límite de Edificación --- Ciclovía (Carril Bici) --- Otros Límites 		<p>PATRIMONIO CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Camino de Santiago ○ Conjuntos Declarados (BIC) ○ Áreas de Cautela Arqueológicas ○ Bienes y Elementos Protegidos 	
RC	Rústico Común	SA	Sanitario - Asistencial																																																																																																
REU	Rústico de Entorno Urbano	E	Educativo																																																																																																
RPN	Rústico de Protección Natural	ED	Educativo Deportivo																																																																																																
RPE	Rústico de Protección Especial	AP	Público - Administrativo																																																																																																
RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	SC	Socio - Cultural																																																																																																
RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	C	Comercial																																																																																																
RPI	Rústico de Protección Infraestructural	R	Religioso																																																																																																
RPC	Rústico de Protección Cultural	RC	Residencial - Colectivo																																																																																																
EN3	Sistema General Red Vías	ENIII	Ensanche																																																																																																
EN4	Sistema General Espacios Libres	EXIII	Educativo																																																																																																
PA-SP	Sistema General Equipamientos	EXTRII	Educativo Deportivo																																																																																																
DEQ	Sistema General Servicios Urbanos	AB	Abierta																																																																																																
DEQ-E	Sistema General Espacios Libres	NT	Núcleo Tradicional																																																																																																
DEQ-SC	Sistema Local Espacios Libres	CT-III	Núcleo Especial																																																																																																
DEQ-VE	Sistema Local Equipamientos	VE	Conservación Tipológica																																																																																																
DEQ-VI	Sistema Local Servicios Urbanos	CT-III	Plenamiento Desarrollo Asumido																																																																																																
DEQ-VE VI	Dotación Urbanística sin especificar	PA-III	Patío Libre no edificable																																																																																																
ENIII	Ensanche	EXIII	Educativo																																																																																																
EXIII	Educativo	EXTRII	Educativo Deportivo																																																																																																
AB	Abierta	NT	Núcleo Tradicional																																																																																																
CT-III	Núcleo Especial	VE	Conservación Tipológica																																																																																																
CT-III	Plenamiento Desarrollo Asumido	PA-III	Patío Libre no edificable																																																																																																
<p>SISTEMAS GENERALES (SG...)</p> <ul style="list-style-type: none"> SG-RV Sistema General Red Vías SG-EL Sistema General Espacios Libres SG-EQ Sistema General Equipamientos SG-SU Sistema General Servicios Urbanos 				<p>SISTEMAS LOCALES (L...)</p> <ul style="list-style-type: none"> DEL Sistema Local Espacios Libres DEQ Sistema Local Equipamientos DSU Sistema Local Servicios Urbanos DU Dotación Urbanística sin especificar 				<p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> I III Industria y Almacenes 				<p>SISTEMAS LOCALES RED VIARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> --- B --- Red Básica Funcional --- C --- Red Complementaria 																																																																																							

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000
 PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: L-11

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DEL CERTIFICADO: 16/10/2020
 FECHA DE FIRMA: AF9A2CE7D29B6D984CE9AC689FC110E2206813F3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDC2BA69078DA407704895

**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

ANEXO IV

- **DOCUMENTACION SEGUN MODIFICACION PROPUESTA**

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

ANEXO V

- **MAPAS DE RUIDO**
- **NORMATIVA ARQUEOLOGICA PGOU**

Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva

- **MAPAS DE RUIDO**

Se incluyen a continuación los mapas de ruido correspondientes al ámbito del municipio de León, que corresponden respectivamente a los relevamientos diurnos y nocturnos.

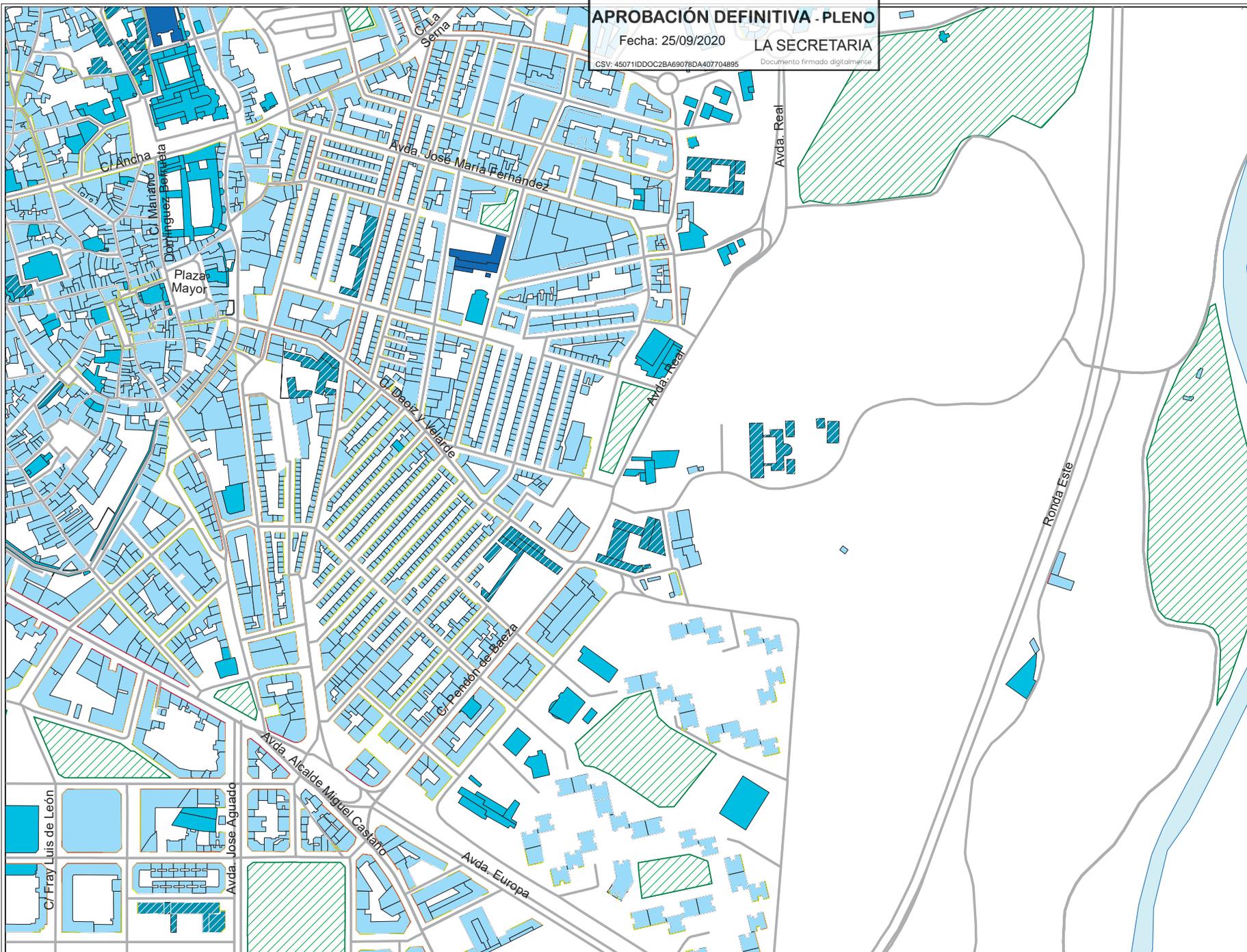
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

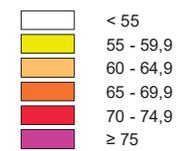
Documento firmado digitalmente



Mapa de niveles de exposición sonora en fachada

Foco ruidoso: ruido total Ld

Niveles de exposición sonora (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

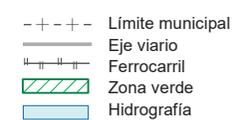
Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	484
55 - 59,9	197
60 - 64,9	351
65 - 69,9	239
70 - 74,9	28
≥ 75	0

*estimaciones para la totalidad de León

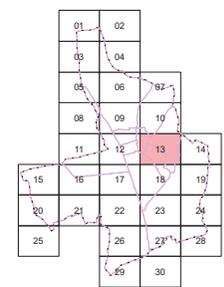
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



Servicio de Medio Ambiente



Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León



Escala 1:5.000



Título:
Mapa de niveles de exposición sonora en fachada
Ruido total - Ld

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DEL CERTIFICADO: 16/10/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B6D984CE9AC689C1110E2206813F3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2BA69078DA407704895

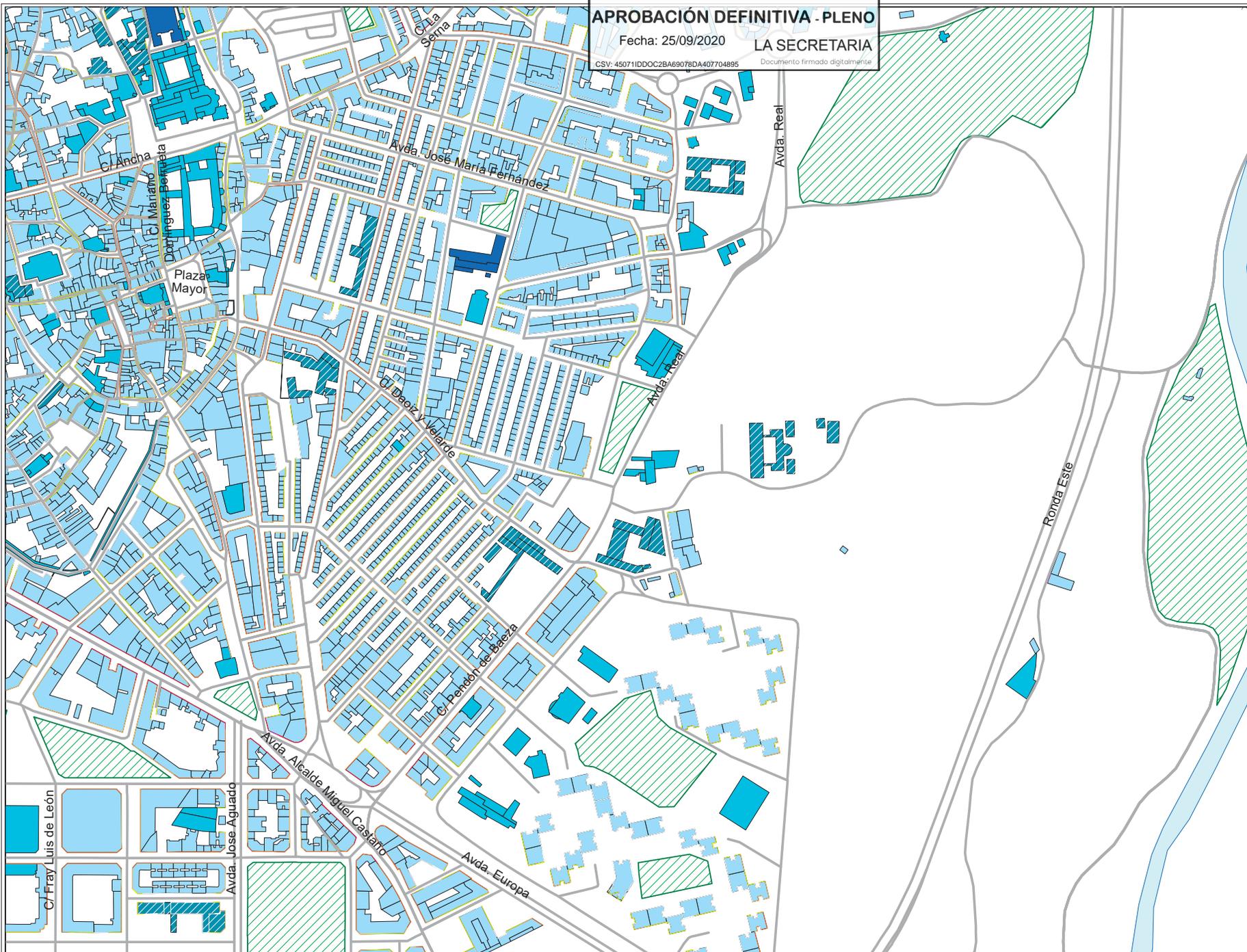
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2BA69078DA407704895

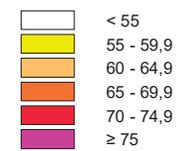
Documento firmado digitalmente



Mapa de niveles de exposición sonora en fachada

Foco ruidoso: ruido total Lden

Niveles de exposición sonora (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

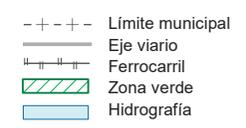
Rango niveles (dB)	nº personas
< 55	384
55 - 59,9	195
60 - 64,9	350
65 - 69,9	295
70 - 74,9	74
≥ 75	1

*estimaciones para la totalidad de León

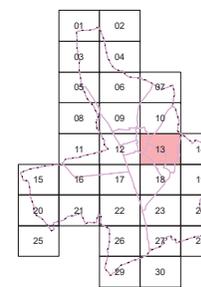
Usos de edificios



Elementos cartográficos

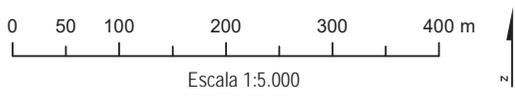


Localización




 Servicio de Medio Ambiente

 Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León



Título:
Mapa de niveles de exposición sonora en fachada
Ruido total - Lden

Fecha: junio 2017 Nº minuta: 13
 Hoja 13 de 30

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
 FECHA DE FIRMA: 16/10/2020 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B6D984CE9AC689FC1110E2206813F3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895

RE: n Jaen Martín

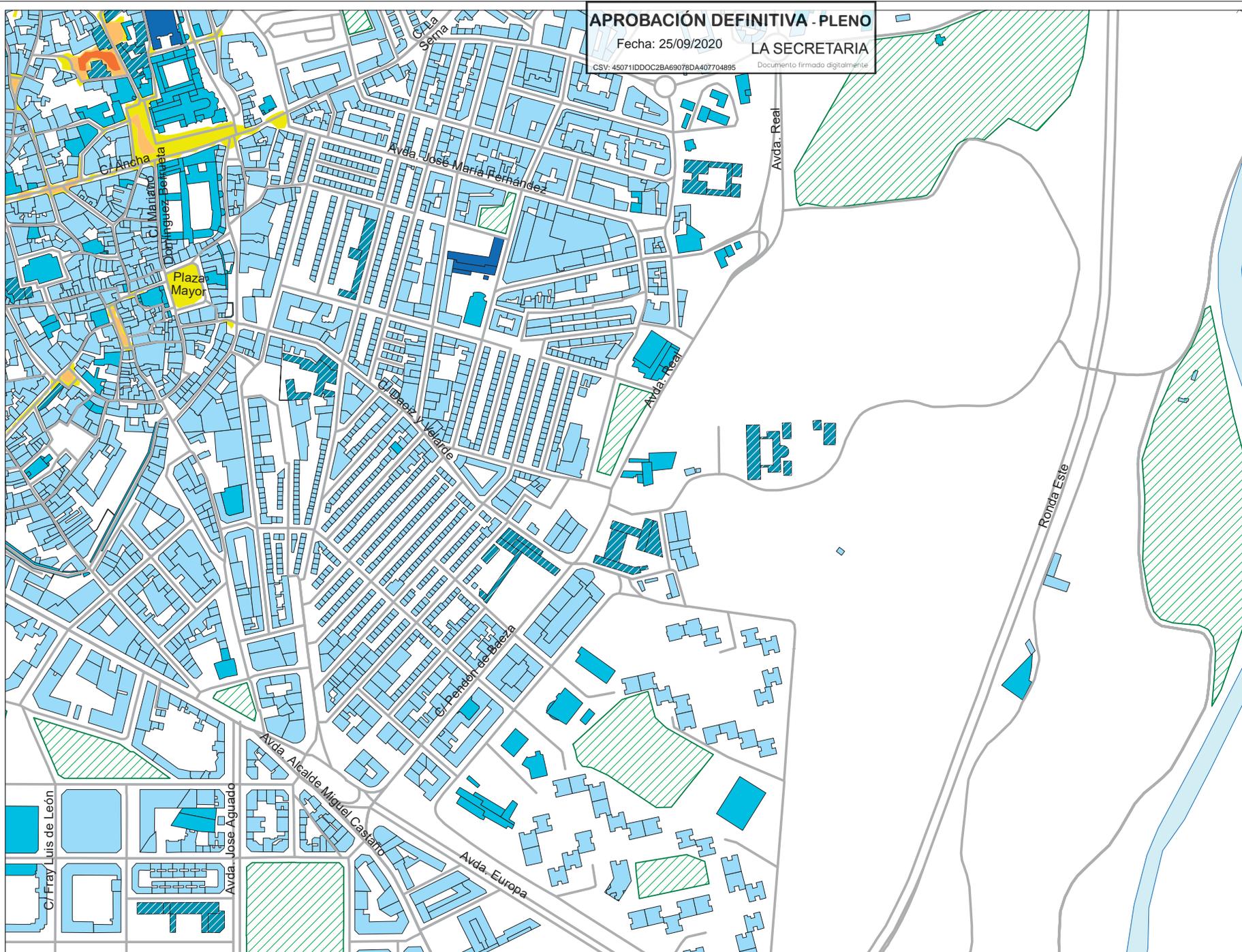
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DD0C2BA69078DA407704895

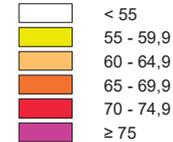
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: otros focos (zona peatonal) Ld

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1,291
55 - 59,9	7
60 - 64,9	1
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

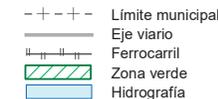
Rango niveles (dBA)	km²
< 55	38,955
55 - 59,9	0,027
60 - 64,9	0,016
65 - 69,9	0,004
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

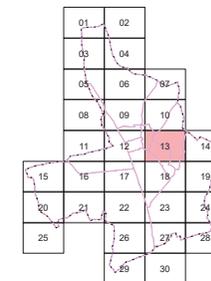
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN



Servicio de Medio Ambiente



Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León



Escala 1:5.000



Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido debido a otros focos (zona peatonal) - Ld

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 4 de 4

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 16/10/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2BA69078DA407704895

RE: n Jalet Martín

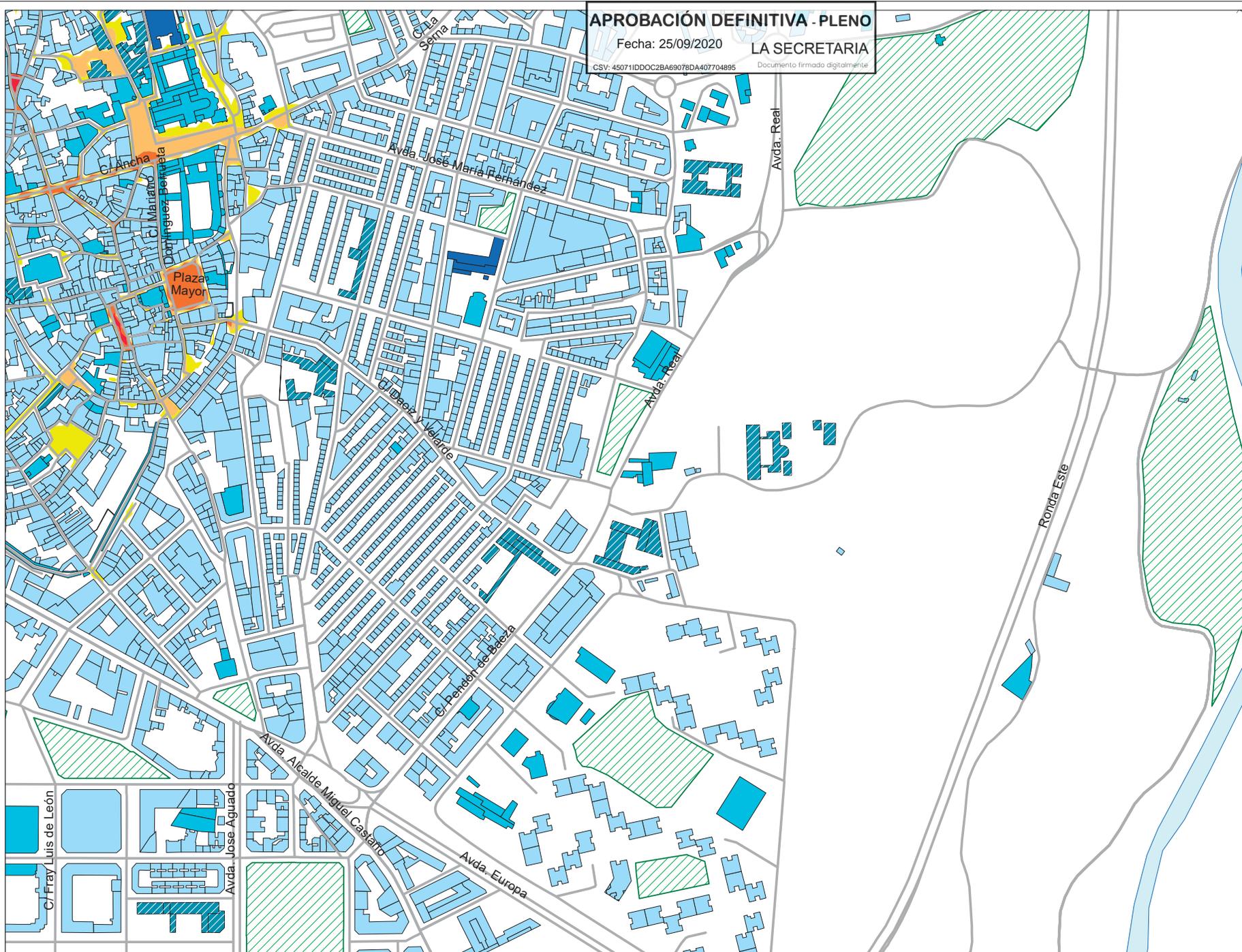
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

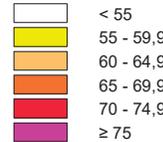
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: otros focos (zona peatonal) Lden

Niveles sonoros (dB)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dB)	nº personas
< 55	1.276
55 - 59,9	13
60 - 64,9	6
65 - 69,9	3
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

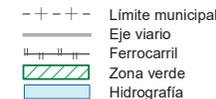
Rango niveles (dB)	km²
< 55	38,934
55 - 59,9	0,032
60 - 64,9	0,028
65 - 69,9	0,008
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

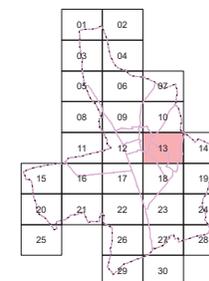
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



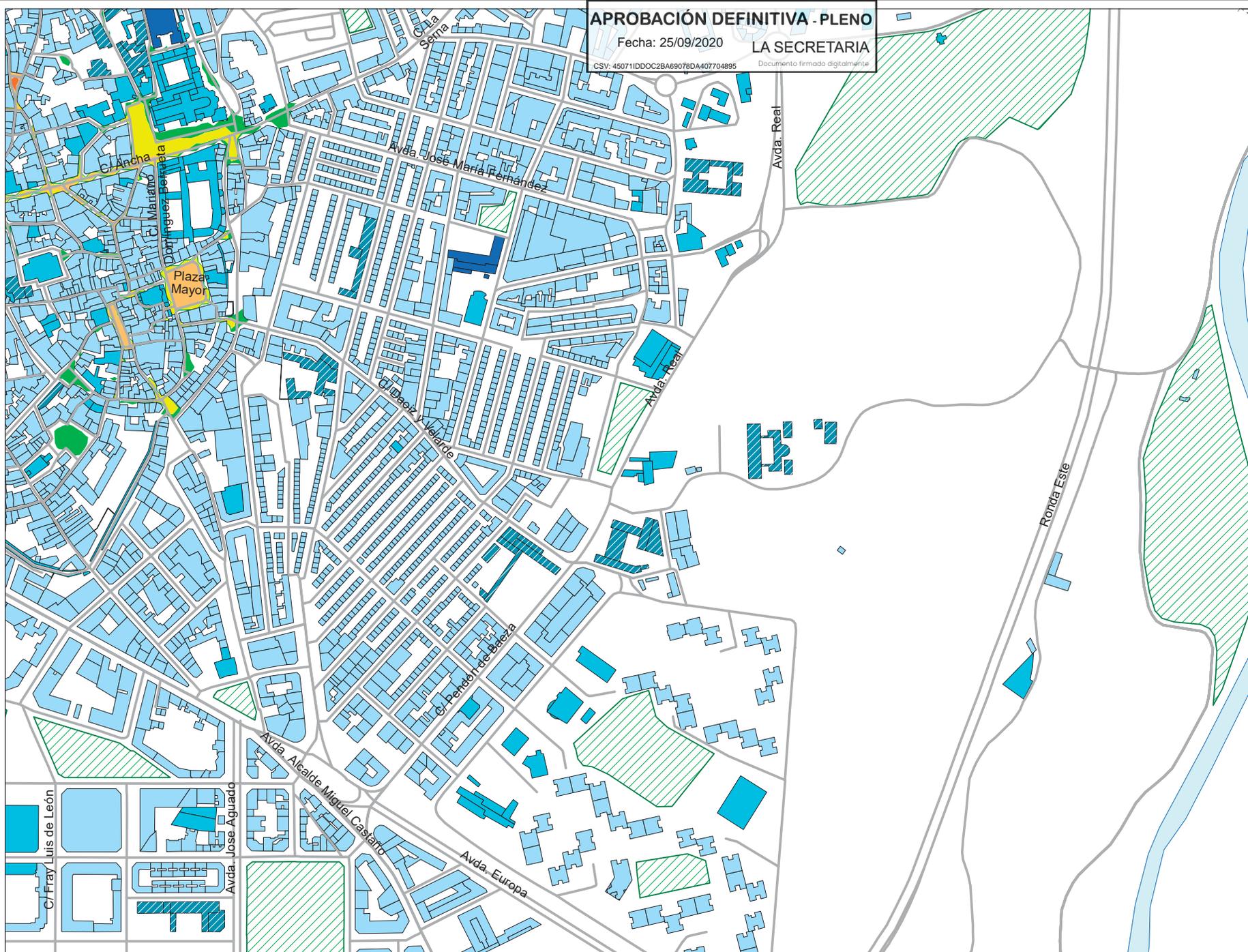
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DD0C2BA69078DA407704895

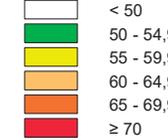
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: otros focos (zona peatonal) Ln

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 50	1,283
50 - 54,9	9
55 - 59,9	5
60 - 64,9	2
65 - 69,9	0
≥ 70	0

Superficie (km²) expuesta *

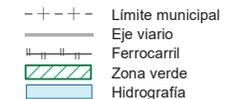
Rango niveles (dBA)	km²
< 50	38,962
50 - 54,9	0,023
55 - 59,9	0,012
60 - 64,9	0,005
65 - 69,9	0,000
≥ 70	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

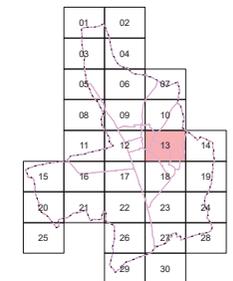
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



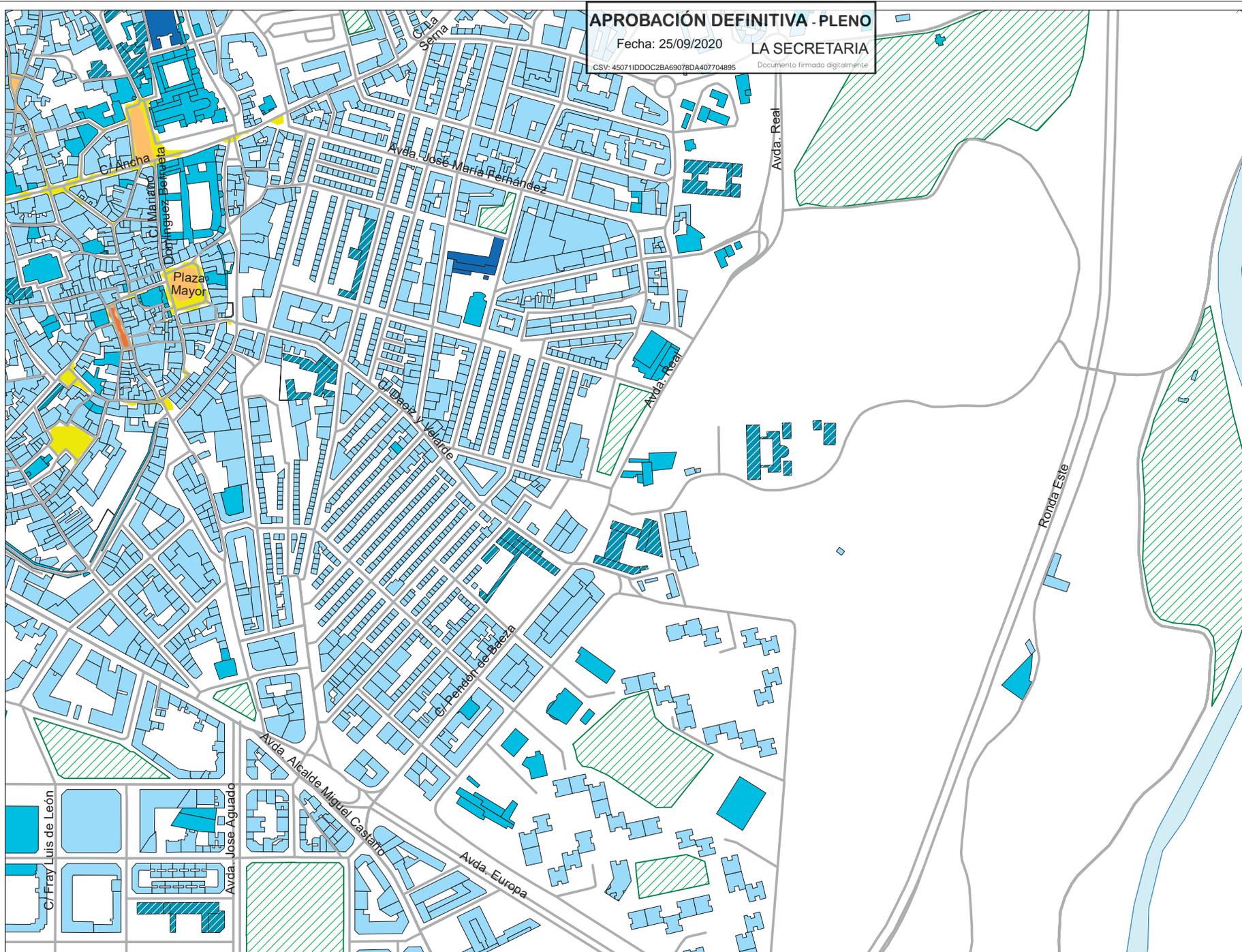
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

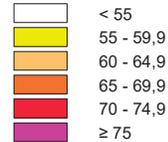
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: otros focos (zona peatonal) Le

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.292
55 - 59,9	6
60 - 64,9	1
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

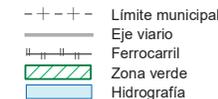
Rango niveles (dBA)	km ²
< 55	38,977
55 - 59,9	0,020
60 - 64,9	0,005
65 - 69,9	0,000
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

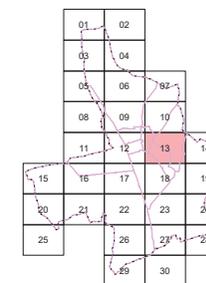
Usos de edificios

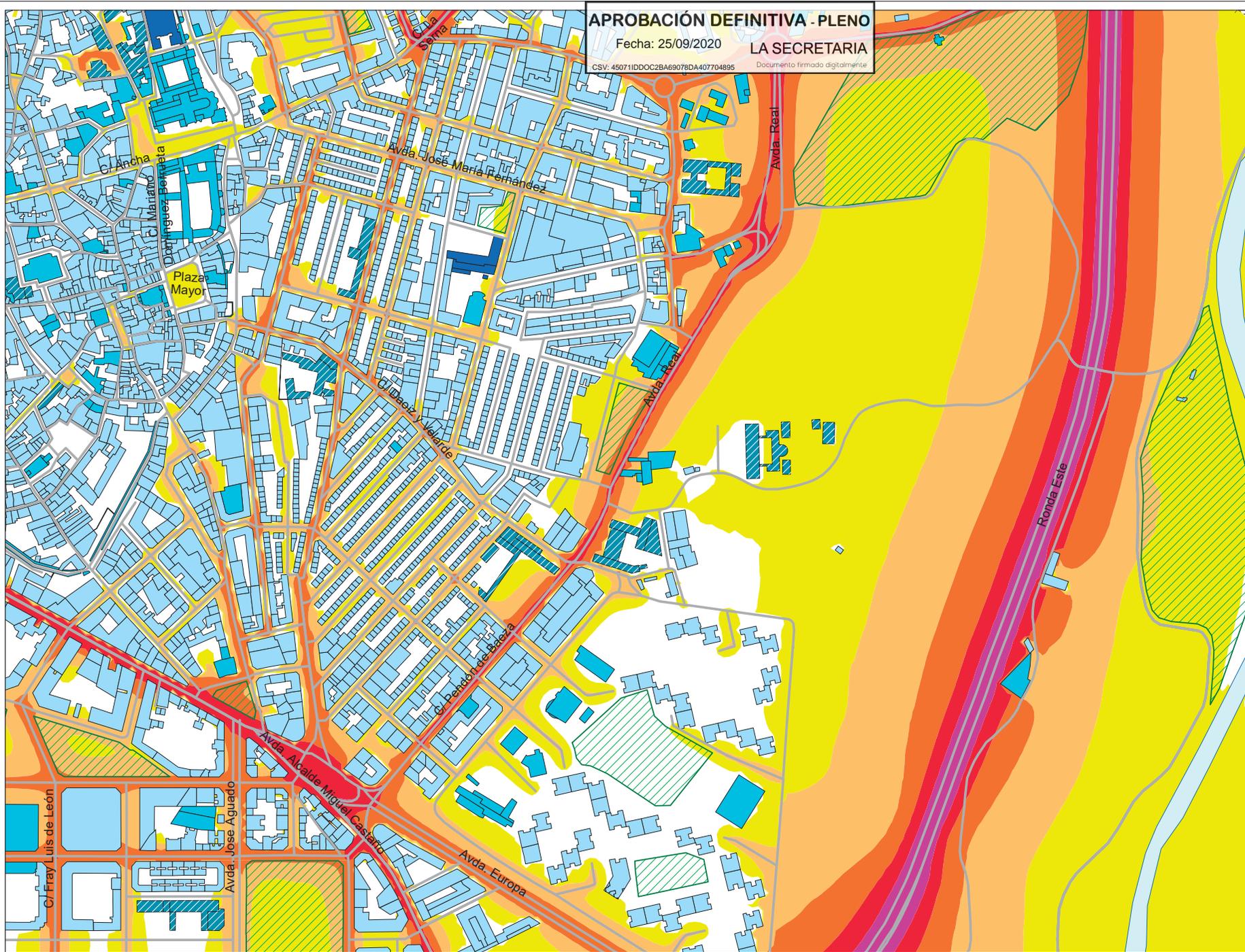


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

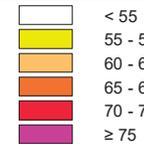
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Ld

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

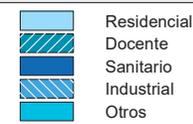
Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	484
55 - 59,9	197
60 - 64,9	351
65 - 69,9	239
70 - 74,9	28
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

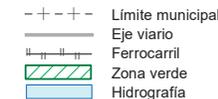
Rango niveles (dBA)	km ²
< 55	21,506
55 - 59,9	7,804
60 - 64,9	5,256
65 - 69,9	2,617
70 - 74,9	1,481
≥ 75	0,339

*estimaciones para la totalidad de León

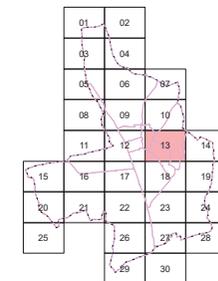
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



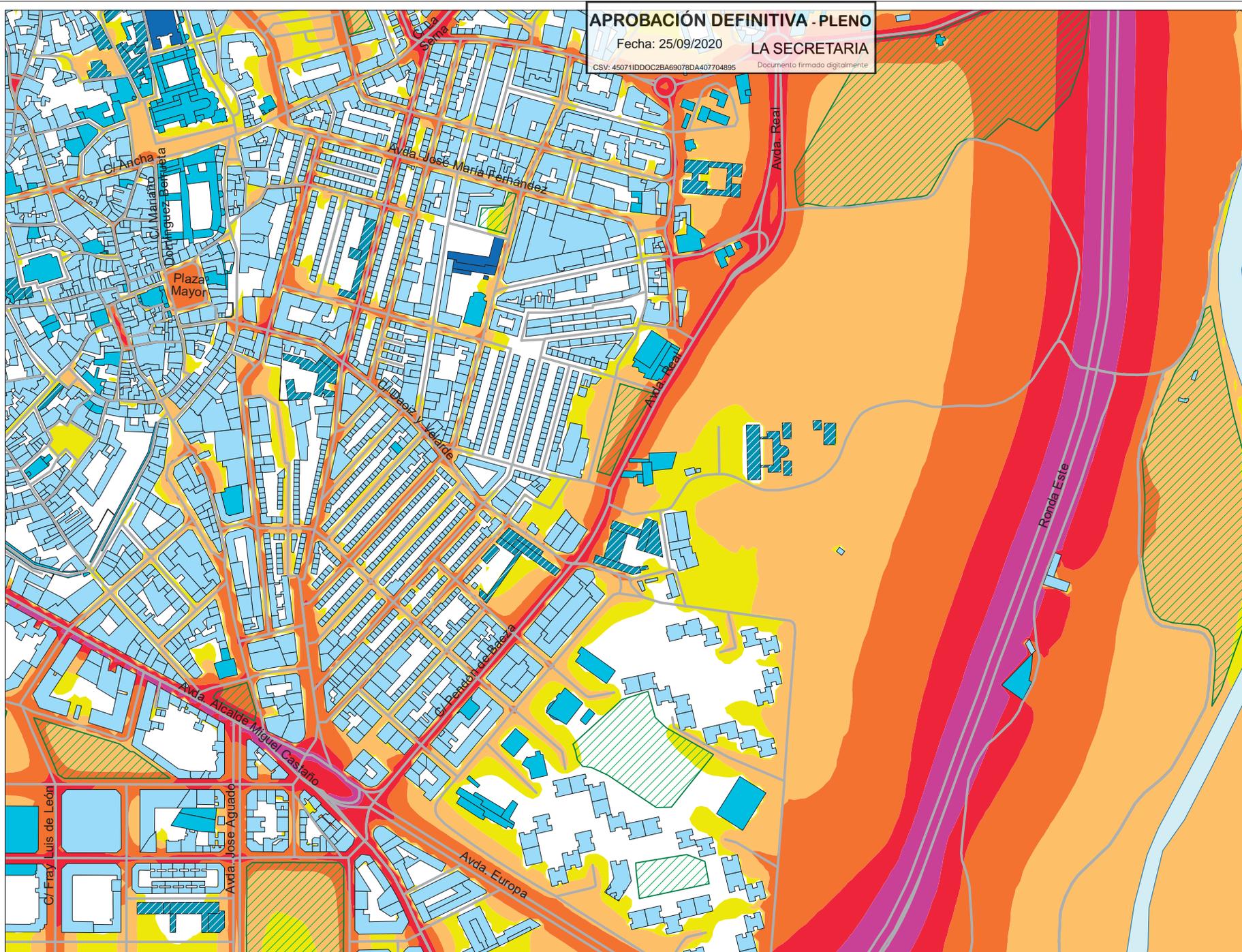
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

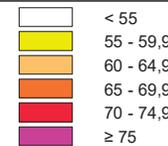
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Lden

Niveles sonoros (dB)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dB)	nº personas
< 55	384
55 - 59,9	195
60 - 64,9	350
65 - 69,9	295
70 - 74,9	74
≥ 75	1

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dB)	km ²
< 55	15,270
55 - 59,9	8,787
60 - 64,9	7,666
65 - 69,9	4,304
70 - 74,9	2,258
≥ 75	0,717

*estimaciones para la totalidad de León

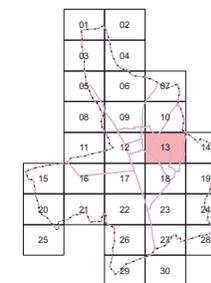
Usos de edificios

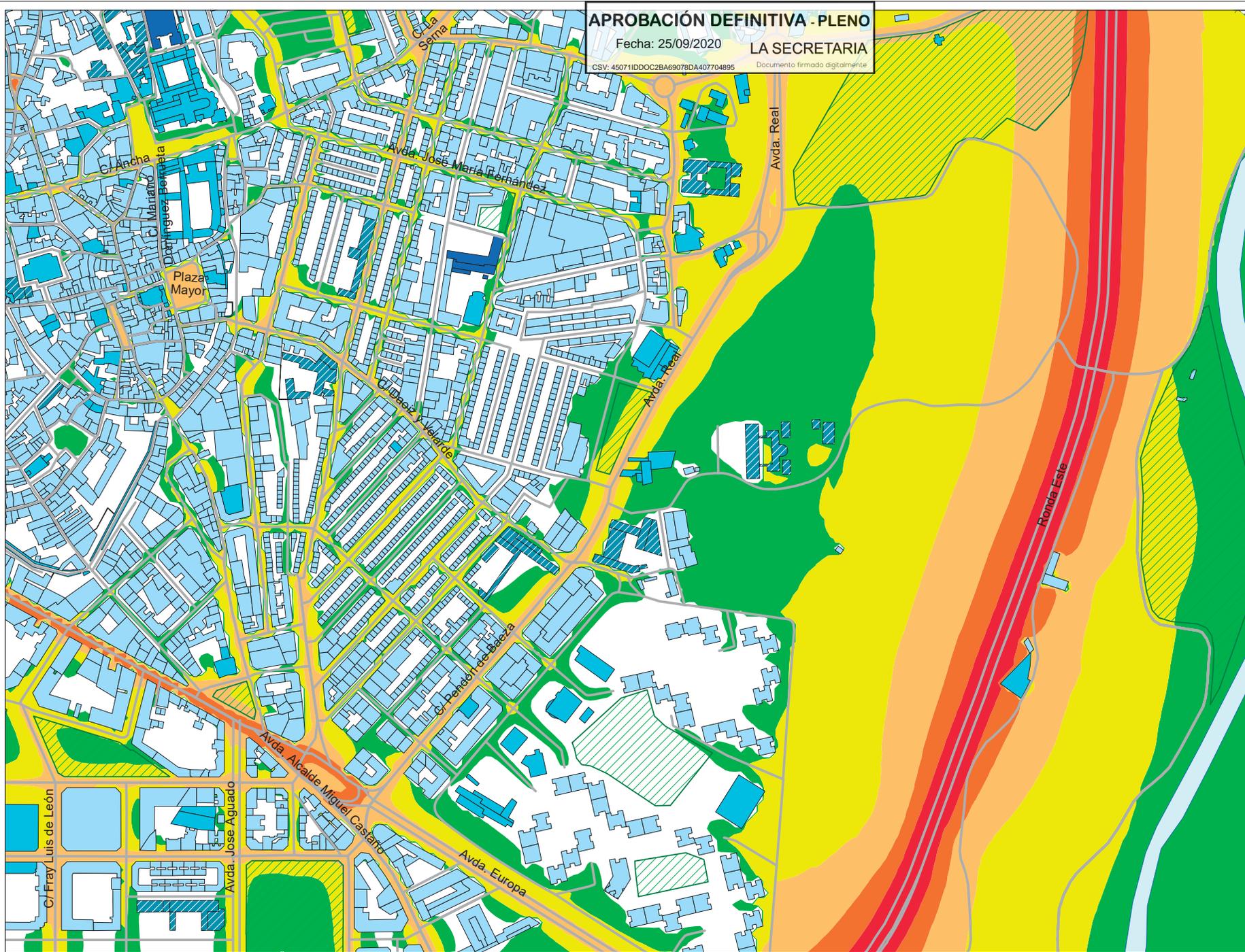


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

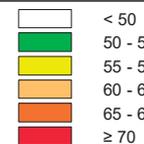
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Ln

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 50	539
50 - 54,9	335
55 - 59,9	315
60 - 64,9	103
65 - 69,9	7
≥ 70	0

Superficie (km²) expuesta *

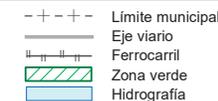
Rango niveles (dBA)	km ²
< 50	21,045
50 - 54,9	8,284
55 - 59,9	5,523
60 - 64,9	2,983
65 - 69,9	0,739
≥ 70	0,429

*estimaciones para la totalidad de León

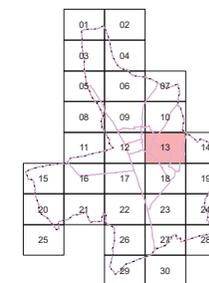
Usos de edificios

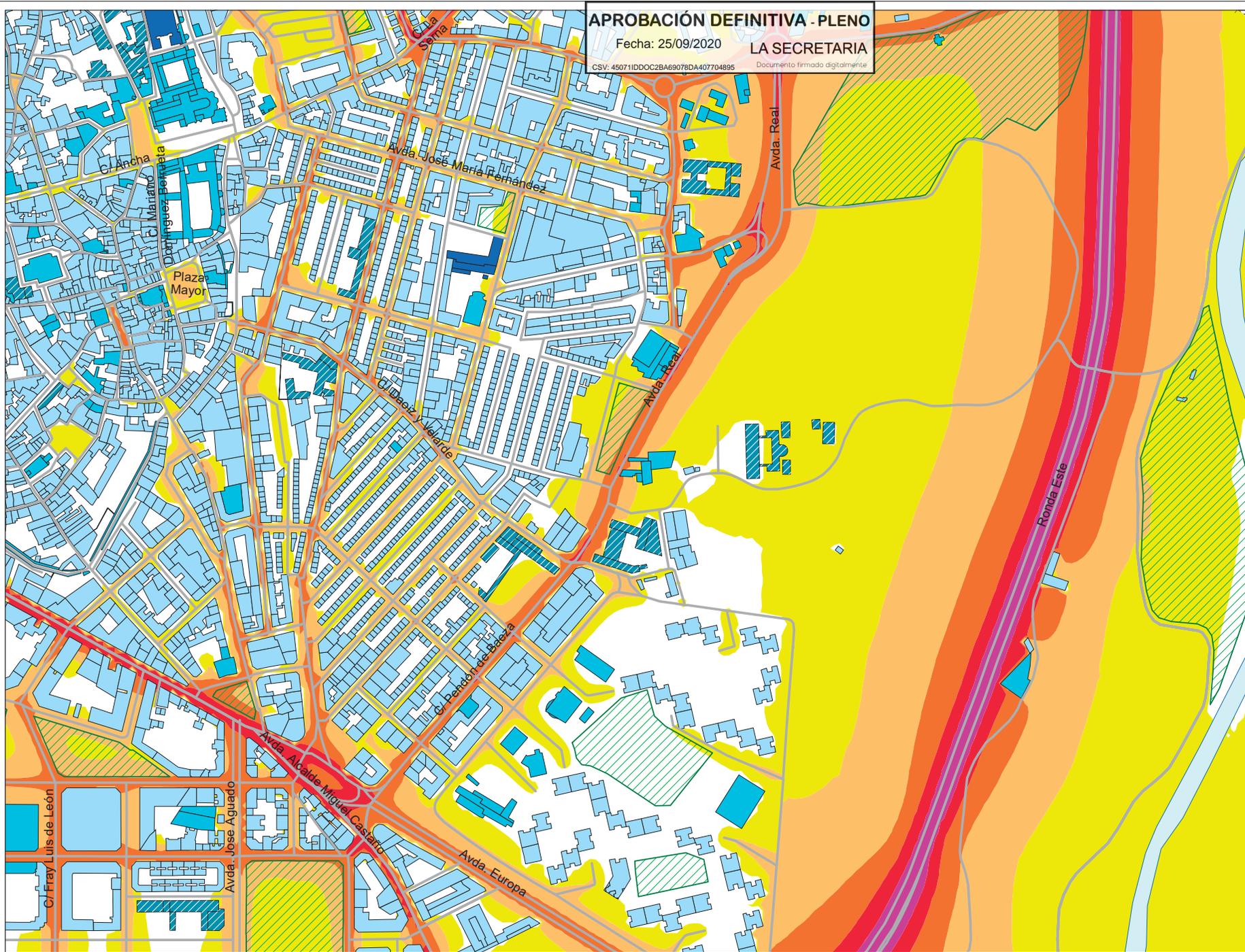


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

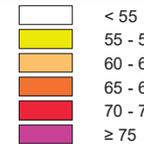
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Le

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	492
55 - 59,9	196
60 - 64,9	385
65 - 69,9	213
70 - 74,9	12
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

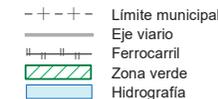
Rango niveles (dBA)	km ²
< 55	21,974
55 - 59,9	8,045
60 - 64,9	5,129
65 - 69,9	2,553
70 - 74,9	1,043
≥ 75	0,259

*estimaciones para la totalidad de León

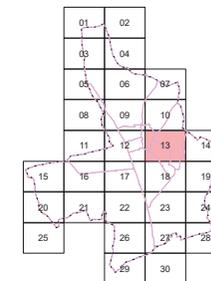
Usos de edificios

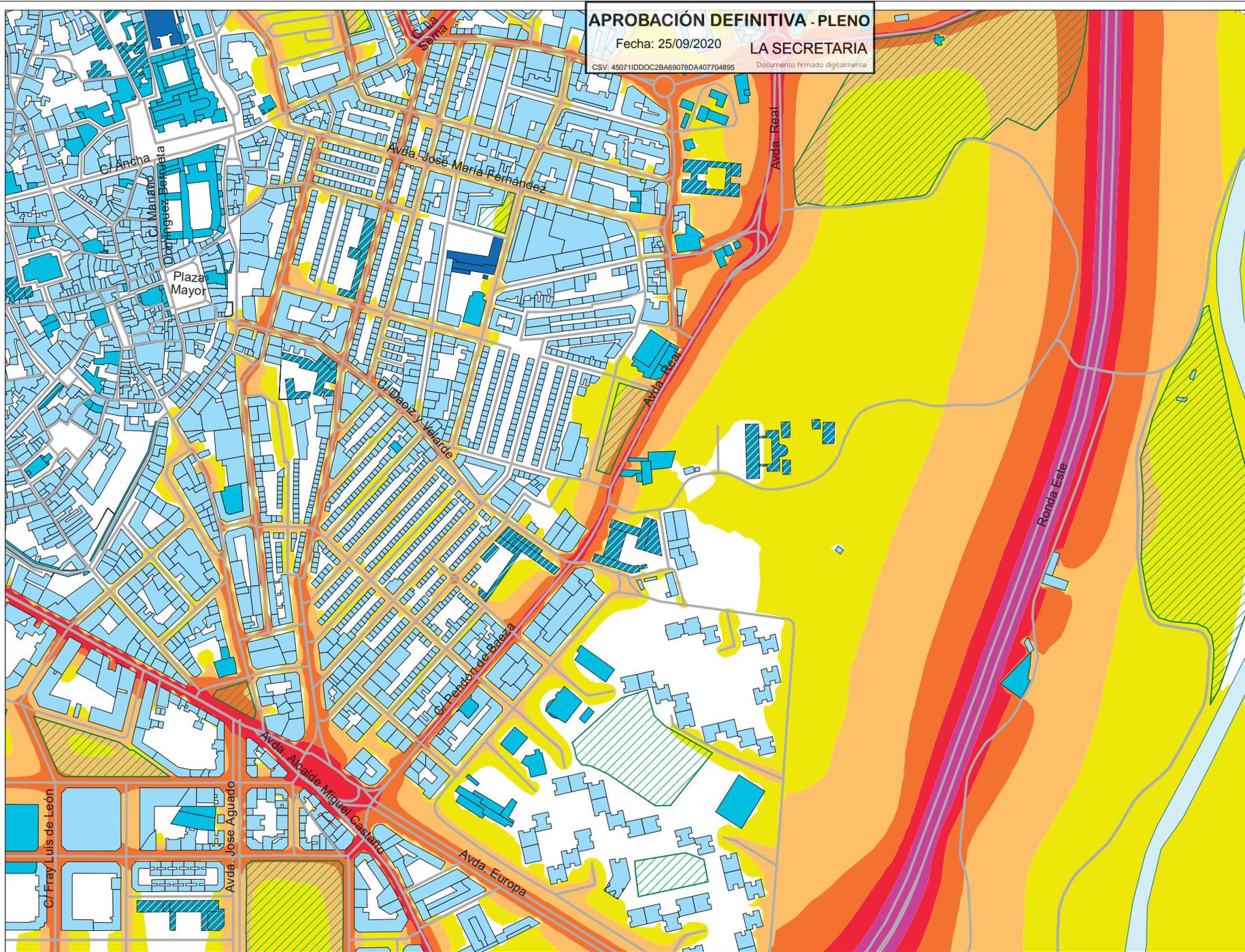


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

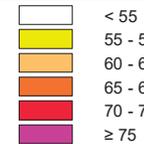
CSV: 450711DDC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	492
55 - 59,9	190
60 - 64,9	350
65 - 69,9	239
70 - 74,9	28
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km ²
< 55	22,129
55 - 59,9	7,460
60 - 64,9	5,033
65 - 69,9	2,575
70 - 74,9	1,471
≥ 75	0,336

*estimaciones para la totalidad de León

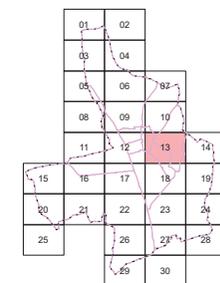
Usos de edificios

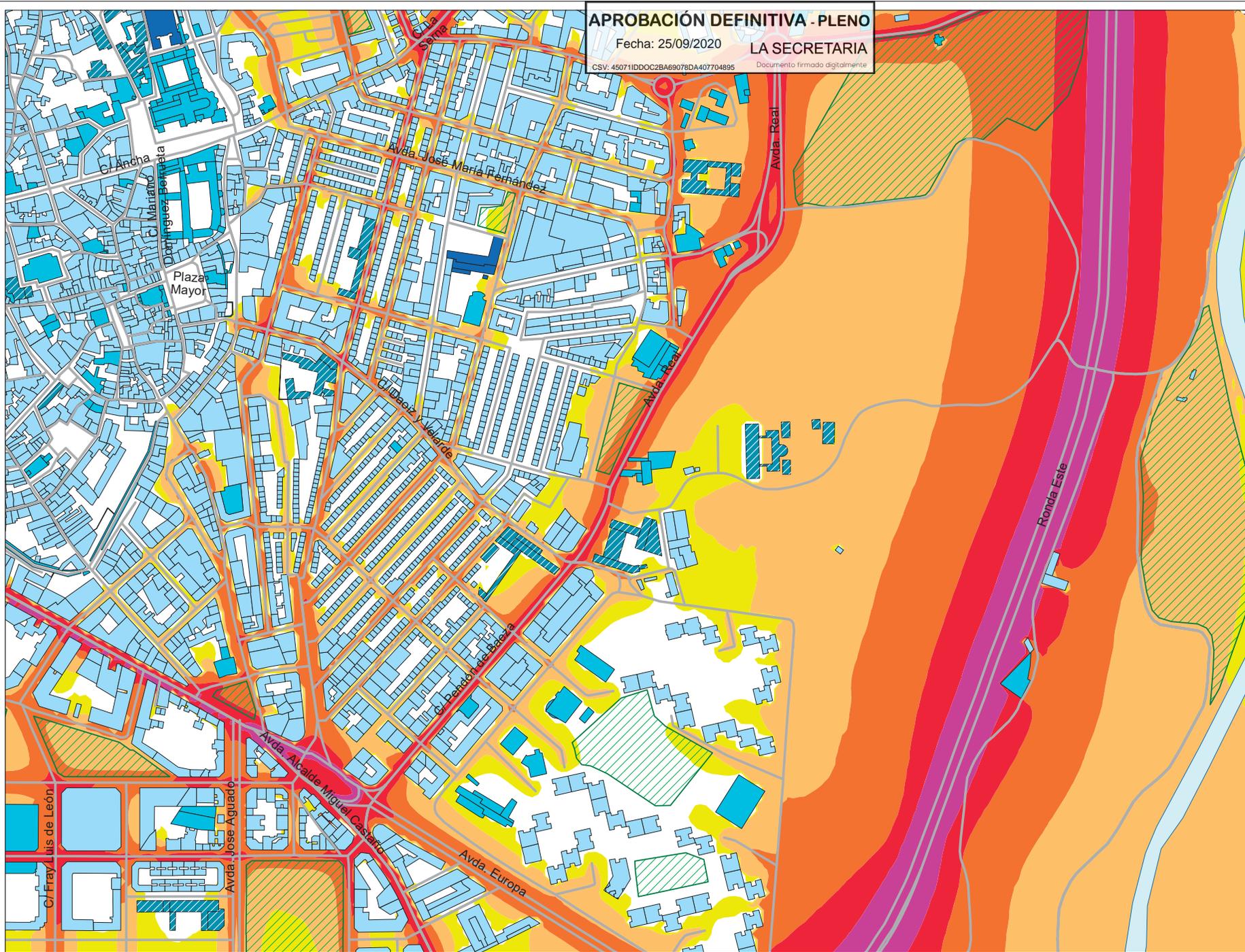


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

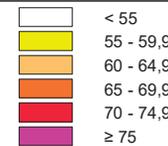
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Lden

Niveles sonoros (dB)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dB)	nº personas
< 55	407
55 - 59,9	182
60 - 64,9	342
65 - 69,9	292
70 - 74,9	74
≥ 75	1

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dB)	km²
< 55	16,003
55 - 59,9	8,779
60 - 64,9	7,285
65 - 69,9	4,058
70 - 74,9	2,176
≥ 75	0,701

*estimaciones para la totalidad de León

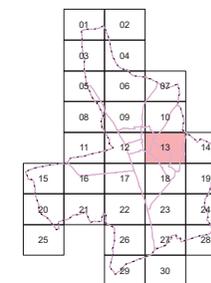
Usos de edificios

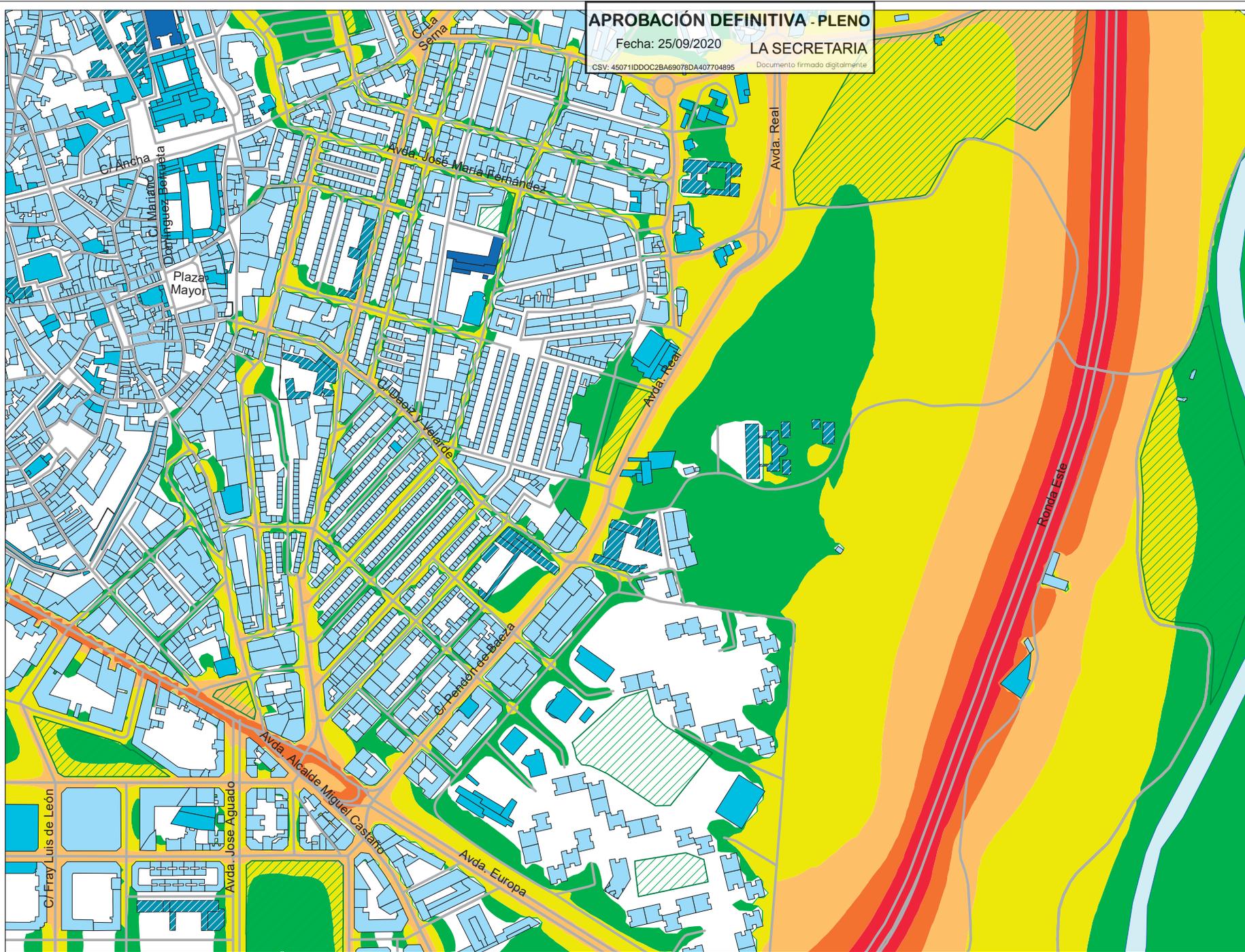


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

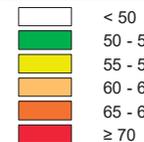
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ln

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 50	555
50 - 54,9	326
55 - 59,9	309
60 - 64,9	101
65 - 69,9	7
≥ 70	0

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km ²
< 50	21,808
50 - 54,9	8,070
55 - 59,9	5,204
60 - 64,9	2,804
65 - 69,9	0,700
≥ 70	0,417

*estimaciones para la totalidad de León

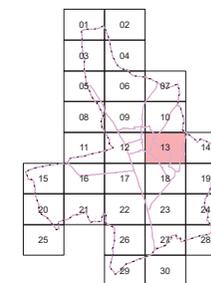
Usos de edificios

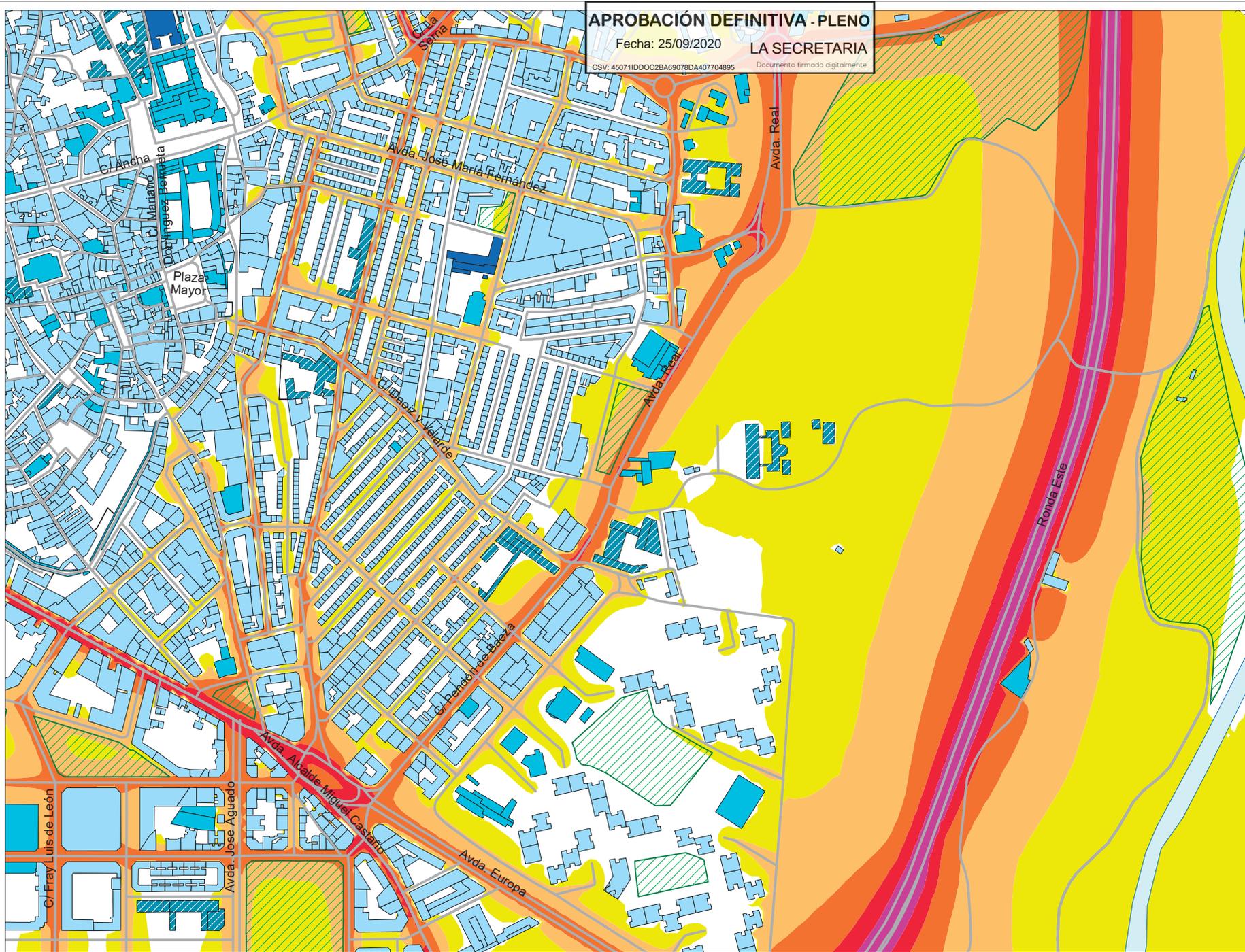


Elementos cartográficos



Localización





APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

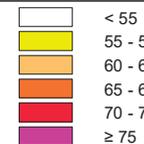
CSV: 450711DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Le

Niveles sonoros (dBA)



Número estimado de personas expuestas (centenas) *

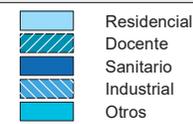
Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	501
55 - 59,9	189
60 - 64,9	384
65 - 69,9	213
70 - 74,9	12
≥ 75	0

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km ²
< 55	22,707
55 - 59,9	7,664
60 - 64,9	4,863
65 - 69,9	2,480
70 - 74,9	1,032
≥ 75	0,256

*estimaciones para la totalidad de León

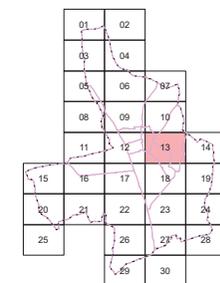
Usos de edificios



Elementos cartográficos



Localización



**Modificación del PGOU de León – Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle “F” del sector NC 08-05
Documento refundido para aprobación definitiva**

- NORMATIVA ARQUEOLOGICA PGOU

La normativa arqueológica recogida en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad de León, es la siguiente:

Sección 3ª

Normas de protección del patrimonio histórico construido

Subsección 1ª

Protección y vigilancia arqueológica

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

- 1- El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
- 2- El patrimonio histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos, puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 3- Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada “castro de los judíos”, considerándose el resto de las zonas “yacimientos inventariados”.

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

- A - **Zona 1**
En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.
Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

- B - Zona 2**
En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil –cannabae_ asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.
En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.
- C - Zona 3**
Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.
Durante la Edad Media se convertiría en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.
- D - Zona 4**
Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona – Edificio Pallarés y Casa Botines - han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.
A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de la Independencia.
Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.
- E - Zona 5**
Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.
Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de lo que hoy constituye el Jardín de San Francisco.
En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.
Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Cauadrillero.
- F - Zona 6. Enterramiento de La Candamia**
Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.
- G - Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana**
Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.
- H - Zona 8. El Castro de l Mota o el Castro**
Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torio y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.
Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Estos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

- I - **Zona 9. Necrópolis Judía**
La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los Judíos".
- J - **Zona 10. Yacimiento Romano**
Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual cementerio municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre – *Ad Legionem VII Gemiani* –, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.
- K - **Zona 11. La Ferrala. Oteruelo de la Valdoncina**
Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valdoncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.
- L - **Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina**
Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:

- A - Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Estos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del sustrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc. De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.
- B - Si de dicha inspección se determina la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria que la correspondiente licencia de obras.
- C - En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D - La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E - La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F - La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
- G - El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/09/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2BA69078DA407704895

Documento firmado digitalmente

H - Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.

I - Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

Art. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2 - La colocación de instalaciones auxiliares – apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos – deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.

3 - Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

4 - En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.

5 - Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

1 - De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos – tanto muebles como inmuebles – será pública, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2 - Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3 - Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

FECHA DE FIRMA: 16/10/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AFB9AZCE7D29B5D9B4CE9AC69FC110E2208813F3

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2BA69078DA407704895

NOMBRE:
Carmen Jaen Martín