

REG. 64317/2024
Aprobación Inicial - PLENO
Fecha: 27/12/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Número: 64317 / 2024
Fecha: 11/2024 14:45



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01.

Documento para Aprobación Inicial

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Subdelegado
FECHA DE FIRMA: 28/01/2026
HASH DEL CERTIFICADO: JF78882E96D98A8A1F758E0D8299E82568E15F4F
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC218D118F22AECC94385

1. Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 14/11/2024 14:46:27
Código Seguro de Verificación: 622 478 055 www.trigono.es

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. inscrita en el Registro Mercantil de León T. 1.289 F. 180 I. LE-23.375 N.F. 024676926



ÍNDICE DE CONTENIDO

1. Memoria Informativa.....	3
1.1. Presentación.....	3
1.2. Ámbito y Terrenos Afectados.....	7
1.3. Caracterización del Ámbito	10
1.3.1. Orografía	10
1.3.2. Geotecnia	11
1.3.3. Edafología	13
1.3.4. Medio biótico.....	13
1.3.5. Medio antrópico	14
1.4. Legislación urbanística	14
1.5. Contenido de la Modificación.....	14
1.6. Ordenación del Territorio.....	15
1.7. Planeamiento General vigente	15
1.8. Planeamiento de Desarrollo vigente.....	16
2. Memoria Vinculante	17
2.1. Objeto y Líneas de Actuación de la Modificación	17
2.2. Alcance de la Modificación del PGOU de León	18
2.3. Descripción Pormenorizada de la Propuesta de Ordenación	19
2.3.1. Modificaciones para el ajuste de la ordenación a la realidad topográfica.....	20
2.3.2. Modificaciones para la mejora de la funcionalidad de la Ronda Interior y enlaces	22
2.3.3. Modificaciones para la agrupación de las superficies dotacionales.....	24
2.3.4. Modificaciones sobre el trazado viario y la conexión sobre la Ronda Interior	26
2.3.5. Modificación del límite del sector	28
2.3.6. Modificaciones en las determinaciones de la Ficha del Sector NC 06-01	30
2.3.7. Otras modificaciones	35
2.4. Aspectos formales de planeamiento alterados	36
2.5. Influencia en el modelo territorial y en la Ordenación General vigentes.....	36
2.6. Implicación en la reserva de dotaciones, volumen edificable o densidad de población	37
2.7. Interés público y conveniencia de la modificación	38
2.8. Trámite ambiental.....	39
2.9. Afección de carreteras	40
2.10. Afección ferroviaria	40
2.11. Protección Civil.....	40
2.12. Protección arqueológica	53
2.13. Condiciones de Accesibilidad – Orden TMA/851/2021	58
2.14. Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones	59
2.15. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León	59
2.16. Resumen Ejecutivo	60



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. PRESENTACIÓN

El presente documento constituye una **MODIFICACIÓN** del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN**, en el ámbito de su **SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-01**, participando los siguientes agentes:

Promotor	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. A85527604
Redactor	TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Félix Álvarez Álvarez, arquitecto Cristina Martín Gordo, arquitecta Joaquín Sobrino Martín, arquitecto

Este instrumento se redacta a los efectos de realizar una serie de modificaciones sobre las determinaciones de ordenación que el PGOU define sobre el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 y algunas pequeñas superficies adyacentes al mismo y con el objeto de introducir una serie de cambios que, mediante la optimización de sus condiciones de desarrollo se pueda viabilizar su impulso y transformación en un área urbana más sostenible y adecuada a los estándares de calidad urbanística actuales.

Buena parte de la problemática radica en la propia naturaleza del área objeto de modificación, que se caracteriza por una compleja topografía, de forma que en su mitad oeste se manifiesta una pronunciada pendiente descendente en dirección oeste y suroeste, hacia la denominada carretera de Carbajal, salvando una diferencia de cota de más de 25 m y con pendientes próximas al 20% (la toponimia “Cantamilanos” de la zona sin duda alude a esta característica orográfica). La zona central y este, con frente a la avenida de Asturias, resulta ser la zona más elevada, también relativamente plana, de ahí que el PGOU reserve la misma para la ubicación de los asentamientos residenciales previstos. A diferencia de ello, el Plan destina la oeste, más comprometida topográficamente, a diversas zonas dotacionales, entre ellas, una banda de Sistema General de Espacios Libres que completa la ya existente con frente a la carretera de Carbajal.

En términos generales, la segregación zonal que el PGOU establece para el sector, se considera correcta, sin embargo, a un nivel de mayor detalle, dicho Plan establece determinaciones potestativas impuestas, especialmente en la zona oeste, que no resultan tan afortunadas, sino directamente inviables, precisamente por la realidad topográfica de los terrenos.

Efectivamente, esta zona oeste del sector se caracteriza por la disposición desde el PGOU de una zonificación de elementos dotacionales, llegando a un nivel de definición casi de “ordenación detallada”. Así, se prevé una importante carga de elementos viarios y una pormenorización de pequeñas zonas dotacionales discontinuas, que, aparte de evidenciar un confuso esquema de ordenación, no aporta las soluciones más adecuadas desde distintos puntos de vista.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F

Documento firmado digitalmente

trígono



Delimitación y Ordenación actual del Sector NC 06-01 del PGOU de León



Delimitación y Ordenación que se propone del Sector NC 06-01 del PGOU de León



Avance de ordenación detallada del Sector NC 06-01 (no vinculante)

En base a todo esto, la modificación que se plantea responde a los siguientes aspectos (que se desarrollarán más en detalle en la Memoria Justificativa):

- Adaptación a la topografía:** Determinadas soluciones de enlace ó conexión viaria que el PGOU plantea en el sector y que “en planta” resultan aparentemente aceptables, devienen inviables cuando se tiene en cuenta la topografía de la zona.

Así ocurre con la rotonda que se prevé en el lindero sur del sector, en la intersección de la actual calle Dama de Arintero (que se prolonga dirección norte – sur) con la vía en dirección este – oeste (prolongación de la avenida de Oviedo) que se prevé a lo largo del lindero sur del sector, conectando las avenidas del Padre Isla (carretera de Carbajal) con la avenida de Asturias, que resulta de imposible ejecución, dada la topografía del terreno.

La previsión de prolongar la avenida de Oviedo entre las dos avenidas que limitan el sector tampoco ha tenido en cuenta que en su tramo más próximo a la avenida del Padre Isla el desnivel es de casi quince metros. Por ello, este tramo resulta de imposible acceso al tráfico rodado dada la pendiente del terreno, si bien en este caso sí se propone mantener la calificación como vía pública, aunque resulte exclusivamente peatonal.

Lo mismo sucede con el tramo de la prolongación de la avenida de Oviedo más próximo a la avenida del Padre Isla, de acceso imposible destino al tráfico rodado, por su pendiente, si bien en este caso sí se propone mantener la calificación de su superficie como vía pública, aunque resulte exclusivamente peatonal.

- Mejora de la funcionalidad de la Ronda Interior y enlaces:** El límite norte del sector NC 06-01 está definido sobre un tramo de la denominada Ronda Interior Urbana, la calle de los Mártires de Somiedo, que es un elemento estructurante de primer nivel de la ciudad, pues comunica distintas áreas de la ciudad en su arco norte – este.



Este tramo, ya ejecutado y en funcionamiento desde hace unos 25 años, es un elemento articulador de tráficos fundamental para la ciudad, entre otros, para los desplazamientos a la zona de Hospitales y Universidad, habiendo mostrado su gran funcionalidad a lo largo de este período. De hecho, esta Ronda tiene un potencial prácticamente interurbano (tiene continuidad, por ejemplo, hacia el colindante municipio de San Andrés del Rabanedo). No obstante lo anterior, el PGOU plantea dentro del sector dos elementos viarios que conectan a nivel con el citado tramo de Ronda, en una solución forzada que supone disponer dos enlaces en la zona de máxima pendiente de la ladera, que además se sitúan muy próximas.

Estas conexiones, además de resultar funcionalmente comprometidas, resultan superfluas, pues se conectan en zonas en las que no hay demanda, quedando garantizada la movilidad del sector con las conexiones que se mantienen en la avenida de Asturias, en la prolongación de la avenida de Oviedo, y en la calle de la Dama de Arintero, sin generar reducciones en la funcionalidad de la Ronda Interior.

Se propone, por tanto, la supresión de esos accesos a nivel a la Ronda Interior, y su sustitución por un único enlace a nivel en la zona este del sector, en el área alta de la ladera, solución que, aparte de resultar más lógica desde el punto de vista topográfico y segura en cuanto a afecciones de tráfico, vendría a coincidir con la ubicación más adecuada para los usos residenciales teóricamente servidos.

Todo ello, unido a lo que luego se señalará, conduce a una reconsideración del trazado de la red viaria prevista y a una optimización de la misma.

- 3. Reordenación de la zona dotacional y del viario dispuestos sobre la ladera:** Concorre en el sector una acusada segregación de usos entre la zona este, donde se ubicarían los emplazamientos residenciales, y la zona oeste, en pronunciada ladera, donde se ubican las diversas zonas dotacionales. Sin embargo, el trazado viario previsto en esta última zona, junto con otras previsiones del PGOU, no contribuyen al cumplimiento de este objetivo, generando una confusa atomización de tales zonas dotacionales, en forma de porciones discontinuas. Téngase en cuenta que en paralelo con la carretera de Carbajal existe ya una zona de SG-EL continua, ya obtenida y que resulta actualmente de pública utilización de los ciudadanos en forma de parque.

Se propone reforzar este esquema de ordenación planteando la agrupación de las zonas dotacionales. Así, tanto las nuevas zonas del Sistema General de Espacios Libres previstas en el sector como las del Sistema Local se vienen a configurar como una amplia zona en continuidad, potenciando su funcionalidad. Para ello se propone también la supresión del viario previsto en el centro del SG-EL existente, desde la carretera de Carbajal, que aparte de su escasa funcionalidad y topografía inviable, provoca una discontinuidad en los Espacios Libres.

Los corredores de SG-SU que el PGOU delimita teóricamente para albergar las tuberías de canalización o distribución de los depósitos de agua situados en la parte norte del sector (SG-SU en Suelo Urbano Consolidado), en determinación un tanto artificial, se sustituyen por una banda dotacional (DSU) en la que cabe tanto la implantación de Servicios Urbanos como Espacios Libres, Viarios o Equipamientos (a definir la calificación específica en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito). A estos efectos, cabe señalar que tanto las zonas de Sistema General de Espacios Libres como de Sistema Local de Espacios Libres son aptas para albergar en el subsuelo este tipo de infraestructuras.

Con ello se refuerza el esquema general de ordenación y zonificación de usos, se optimiza la infraestructura viaria suprimiendo movimientos de tierra desproporcionados e innecesarios, en aras de la sostenibilidad económica del sector en términos de inversión pública y privada, se asegura la funcionalidad y servicio de la Ronda Interior y se habilita la conveniente continuidad de las zonas dotacionales, especialmente de los Espacios Libres, objetivo también deseable desde el punto de vista tanto de su funcionalidad como de la sostenibilidad municipal en materia de inversión y mantenimiento futuros.

- 4. **Adecuación de los límites del sector NC 06-01:** Por último, como modificación de carácter eminentemente formal, se propone el ajuste del límite del sector a la realidad física y jurídica del ámbito, al haberse detectado varias imprecisiones claramente derivadas de la falta de precisión o escala en la definición vigente del mismo.

1.2. ÁMBITO Y TERRENOS AFECTADOS

El ámbito objeto del presente instrumento es el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 del PGOU de León y algunos terrenos de su entorno próximo de limitada superficie.

Este sector se encuentra ubicado en el norte del casco urbano de León, entre la Ronda Interior y la ciudad consolidada, en un entorno en el que se encuentran diversas tramas, tipologías y usos y que se formaliza como un amplio área pendiente de desarrollo que puede funcionar como nexo de unión de diversas realidades urbanas y ámbito de transición entre las nuevas áreas residenciales de Eras de Renueva, el tejido de barrio más denso del entorno de la avenida del Padre Isla, las amplias dotaciones estructuradas a lo largo de la avenida de Asturias, los conjuntos de viviendas unifamiliares adyacentes al sector y a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado delimitados al norte.



Posición relativa del sector NC 06-01 respecto del núcleo consolidado de León



Localización y entorno próximo del sector NC 06-01

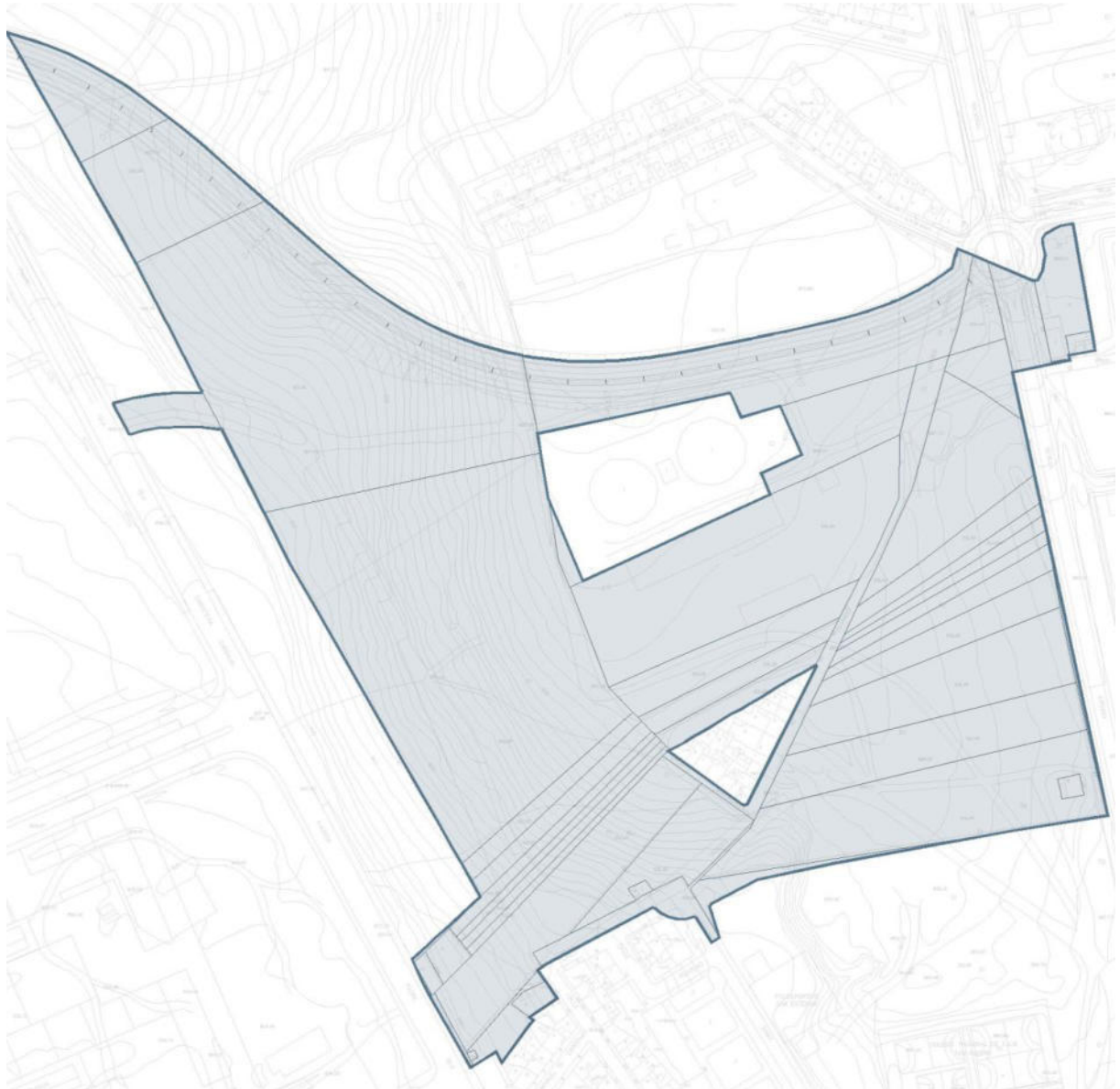
Así, el ámbito de afección de este documento es el del propio Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 tal y como se define en el presente documento, así como dos pequeñas zonas adyacentes a este, correspondientes con una pequeña superficie calificada como viario que divide los SG-EL existentes entre el sector y la avenida del Padre Isla (que se cambia su calificación a SG-EL) y parte de una de las parcelas residenciales colindantes en el extremo suroeste del ámbito (cuyo fondo de edificación se ajusta a la nueva alineación).

Referencias Catastrales afectadas por la Modificación del PGOU de León en el ámbito del Sector NC 06-01

8410475TN8281S0001SF	8410471TN8280N0001XS	8410455TN8280N0001QS	8608606TN8280N0001FS	8410477TN8281S0001UF
8410472TN8281S0001IF	8410466TN8280N0001RS	8608613TN8280N0001RS	8608605TN8280N0001TS	8410476TN8281S0001ZF
8410414TN8281S0001HF	8410465TN8280N0001KS	8608611TN8280N0001OS	8608604TN8280N0001LS	8410400TN8281S
8410470TN8280N0001DS	8410452TN8280N0001BS	8608612TN8280N0001KS	8608603TN8281S0001PF	8410433TN8281S0001KF
8410468TN8280N0001XS	8410463TN8280N0001MS	8608610TN8280N0001MS	8608602TN8281S0001QF	8410434TN8280N0001RS
8410467TN8280N0001DS	8410454TN8280N0001GS	8608609TN8280N0001KS	8608601TN8281S0001GF	8410435TN8280N0001DS
8410464TN8280N	8410456TN8280N0001PS	8608608TN8280N0001OS	8811908TN8281S0001TF	8410436TN8280N0001XS

8410473TN8280N0001JS 8410453TN8280N0001YS 8608607TN8280N0001MS 8811901TN8281S0001AF 8410432TN8281S0001OF

A continuación, se adjunta la delimitación gráfica de este ámbito de aplicación, sombreada en la planimetría:



Ámbito de la Modificación del PGOU de León

1.3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

1.3.1. Orografía

La orografía del sector es uno de sus rasgos más característicos, con la mayor parte de su superficie formando una acusada ladera descendente hacia sus bordes occidental y sur, quedando a salvo una cierta planicie en su borde este, elevada sobre sus alrededores, que forma el cerro de Cantamilanos, con una cota máxima de 871,00 metros. La ladera desciende hacia el sur de manera más tendida, en dirección al centro de la ciudad, y de forma más acusada al oeste, hacia la avenida del Padre Isla (carretera de Carbajal), con pendientes en esta zona que se sitúan entre el 10% y el 20%, donde se encuentra la cota mínima, en 838,00 metros (se salvan por tanto diferencias de cota en el sector en torno a 33,00 metros).

- De esta manera, el ámbito se conforma como un territorio en pendiente, salvando una parte elevada relativamente plana, con importante presencia sobre el paisaje urbano y natural de su entorno.



Vista del sector desde el oeste

- El borde norte del sector linda con la ronda interior de León, que atraviesa la topografía del cerro de Cantamilanos, de forma que, si bien en algunos tramos se encuentra a cota con el ámbito, en otros presenta considerables diferencias.



Vista del sector desde el norte

- Hacia el este, en su lindero con la avenida de Asturias, la orografía del sector resulta considerablemente plana, con una ligera pendiente que aumenta hacia su interior y, especialmente, hacia la zona de los depósitos de agua.



Vista del sector desde el este

- Finalmente, el lindero sur del ámbito se encuentra con la trama urbana preexistente, con la que se relaciona, en algunos casos, a cota (en el descampado adyacente a la avenida de Asturias) y, en otros (especialmente en cuanto a la trama más consolidada se refiere), presenta una altura sensiblemente mayor.



Vista del sector desde el este

1.3.2. Geotecnia

Desde el punto de vista geotécnico, el sector se asienta sobre una zona compuesta de conglomerados clásticos en matriz areno arcillosa, con una compacidad elevada, y una capacidad portante entre media y media-alta, según zonas, sin que se aprecien signos de erosión o de arrastre del terreno.

En el año 1991 se elaboró un Mapa de Geotécnico y de Peligrosidad Natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana, promovido por el Instituto Tecnológico Geo-Minero de España, entre cuya documentación se encuentra el Mapa de Peligrosidad Natural a escala 1:25.000.

En este Mapa de Peligrosidad Natural aparece calificada como de Peligrosidad Moderada (Áreas susceptibles de deslizamiento) toda la zona comprendida entre los valles fluviales del Bernesga y del Torio, incluyendo la totalidad de la superficie delimitada dentro del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01.



Vista general de Mapa de Peligrosidad Natural 1:25.000

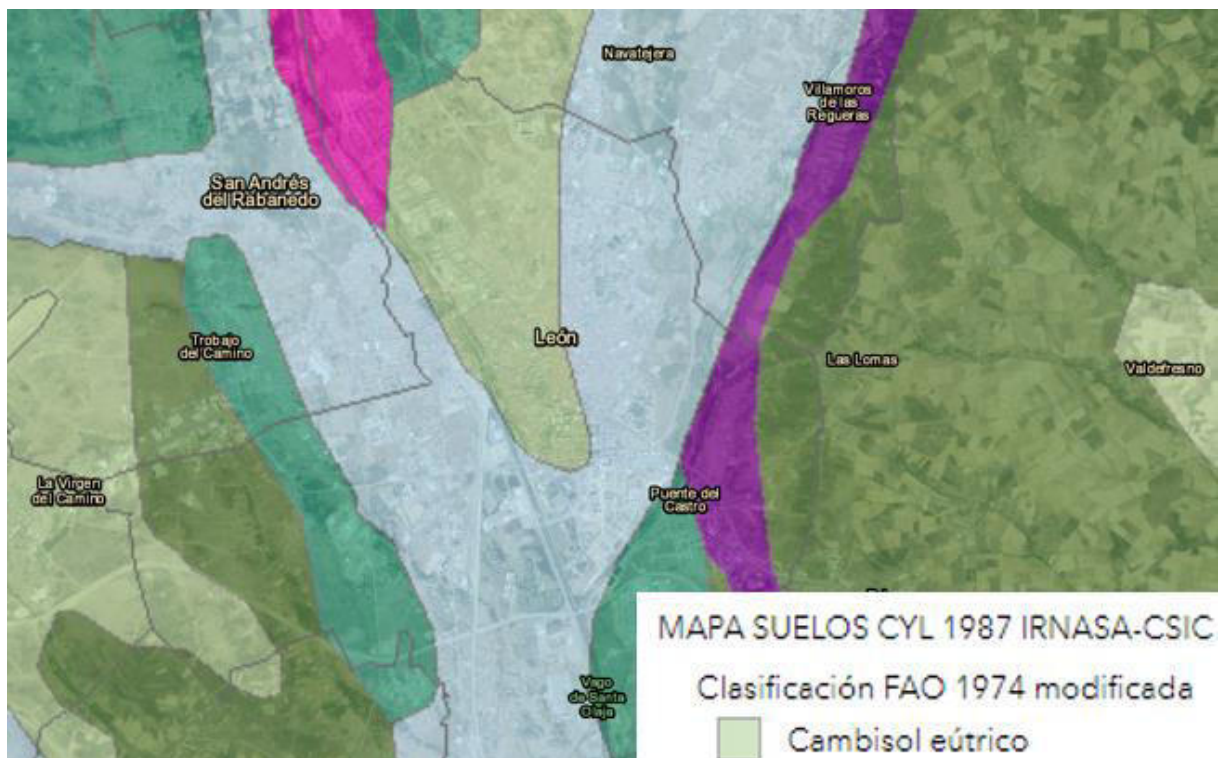


Vista centrada en el sector del Mapa de Peligrosidad Natural

Tal y como se puede apreciar en la imagen, se atribuye al suelo sobre el que se asienta el sector el mismo riesgo natural que a toda la terraza superior que se encuentra entre los valles fluviales de la ciudad, incluido los barrios de San Esteban, de Las Ventas o de La Inmaculada, en el municipio de León, edificados en la primera mitad del siglo XX, la localidad de Navatejera, en el municipio de Villaquilambre, o la localidad de Carbajal de la Legua, en el municipio de Sariegos, sin que se tenga constancia de que se hayan producido en el área eventos geotécnicos asociados a deslizamientos, como tampoco de que los estudios geotécnicos específicos para ninguna construcción en esta zona haya concluido la necesidad de precauciones o acciones específicas al respecto.

1.3.3. Edafología

De acuerdo con lo indicado en el mapa IRNASA-CSIC facilitado por el Instituto Tecnológico Agrario de la Junta de Castilla y León, la totalidad del suelo del sector está clasificado, de acuerdo con la Clasificación FAO 1974, como (CMe) Cambisol eútrico + (CMx) Cambisol crómico, con Textura Gruesa y Fase de Gravas, tal y como puede apreciarse en la cartografía adjunta a continuación:



Detalle de mapa de suelos de Castilla y León – Clasificación FAO (visor ITACyL)

1.3.4. Medio biótico

El ámbito del sector presenta masas de vegetación en buena parte de su superficie, conformada en su mayor parte por la maleza y vegetación ruderal propias de este tipo de espacios urbanos.

En cuanto a la fauna que puede encontrarse en el sector, ésta está conformada, principalmente, por una mezcla de especies típicas de los medios antrópicos.

Las aves conforman el grupo más representativo de la fauna del ámbito, contando con especies de pequeño tamaño, tanto de aves de ribera (principalmente túrdidos) como urbanas (gorriones, urracas, palomas, etc.). Adicionalmente, también pueden encontrarse especies de mayor porte como la cigüeña común o el ratonero.

Por otro lado, existe un gran número de especies pertenecientes al filo de los artrópodos, tanto insectos como miriápodos y arácnidos, entre otros.

Finalmente, pueden encontrarse especies pequeñas de mamíferos (quirópteros, gatos, conejos, diversos roedores, etc.) y de reptiles (lagartijas y culebras).



1.3.5. Medio antrópico

En la superficie del sector se pueden encontrar diversas actividades humanas de carácter eminentemente urbano. Destacan principalmente por su presencia los depósitos de agua de la ciudad, y el grupo de viviendas unifamiliares preexistentes en la calle de los Héroes de Filipinas, que forman un enclave interior al sector. También se pueden encontrar restos de edificaciones anteriores, así como caminos, viarios y vallas publicitarias.

Cabe destacar que, pese a que este ámbito no se encuentre completamente consolidado, sí que se utiliza de forma más o menos esporádica por la población como zona de paseo o para la práctica de algunos deportes y otras actividades.

1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Sin perjuicio de la existencia de la abundante normativa de aplicación concurrente, el marco legislativo fundamental en relación con el contenido de la presente Modificación del PGOU de León se encuentra establecido por la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, **LUCyL**), el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, **RUCyL**), y la citada **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, cuyo texto refundido fue aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (en adelante, **LS**).

La presente Modificación del PGOU de León se adapta completamente a las disposiciones legales establecidas por estos documentos.

1.5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

En el artículo 58 de la LUCyL se señala que *se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general que no implican su revisión*, e indica que deberán contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo, al menos, su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la Ordenación General del municipio.

El artículo 169 del RUCyL define las determinaciones y documentación que deberán incluirse en las modificaciones de planeamiento, estableciendo en su punto 3º:

3. *Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento 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 de 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.*



Así, y como se desarrolla en la Memoria Vinculante, este documento da cumplimiento a todos los requerimientos establecidos por la legislación vigente, incluyendo el objeto de la modificación y la justificación de su conveniencia e interés público, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

1.6. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A fecha de redacción de la presente Modificación del PGOU de León en el ámbito del sector NC 06-01 no existe ningún instrumento de ordenación de ámbito territorial ni supramunicipal que resulte de aplicación en el área afectada por la misma.

1.7. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito de esta Modificación es el propio Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya revisión vigente fue aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2004 por Orden de la Consejería de Fomento, BOCyL N° 150 de 5 de agosto de 2004.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de León del año 2004, se redactó y tramitó la Modificación del PGOU de León 2/2009, que afecta al sector NC 06-01, aprobada definitivamente mediante la Orden FOM/119/2011, de 13 de enero, cuyo anuncio resultó publicado en el BOCyL número 39, de 25 de febrero. En virtud de esta modificación del PGOU de León queda establecido que *“los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión deberán efectuar una reserva mínima para viviendas con protección pública de al menos el 50% de la edificabilidad residencial”*.

Asimismo, y en desarrollo de la disposición anterior, este instrumento urbanístico determina, en relación con el número máximo de viviendas permitido que *“La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 0% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección los previstos en los Planes Directores de Viviendas vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, un exceso con respecto al mínimo contemplado por este Plan General igualmente entre el 0% y el 25”, es decir, entre el 50% y el 75% de la edificabilidad destinada a usos residenciales”*.

1.8. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

En desarrollo de estas determinaciones del PGOU, se tiene constancia de que se promovió por parte de un grupo de propietarios de suelo en el ámbito un Estudio de Detalle, el cual, si bien llegó a alcanzar su aprobación inicial el **18 de septiembre de 2008** (BOP número 193, de 9 de octubre), nunca fue aprobado definitivamente.



Plano de Ordenación del Estudio de detalle del Sector NC 06-01 aprobado inicialmente en el año 2008

Este Estudio de Detalle no continuó su tramitación, decayendo el interés de los promotores al constatar la inviabilidad del desarrollo del ámbito con las condiciones establecidas para el mismo por el PGOU de León.

FECHA DE FIRMA: 22/01/2026
 HASH DEL CERTIFICADO: JF20882E95D192A041F55E0D0299E826256E9E15E4F

PUESTO DE TRABAJO: Sede de Trígono

NOMBRE: María Antonia Puente Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2D8C24F88F0CE0F488F

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETO Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del PGOU de León que se describe en el presente documento pretende el ajuste de las determinaciones de Planeamiento General en lo estrictamente imprescindible para permitir el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 de forma acorde a las necesidades actuales de la ciudad y el territorio y a la naturaleza del propio ámbito, así como a las condiciones de viabilidad y de sostenibilidad económica del mismo.

Con este objetivo en mente, la propuesta planteada toma las siguientes líneas de actuación:

- La modificación de la compleja estructura viaria planteada en el vigente PGOU de León, buscando optimizar su trazado y limitando su consumo de suelo, permitiendo la implantación de superficies de dotaciones continuas más amplias y la materialización de manzanas residenciales y terciarias de forma más estructurada.
- En la misma línea, esta reformulación de la estructura viaria se plantea bajo la premisa de reducir al mínimo el impacto ambiental que suponen los desproporcionados movimientos de tierras requeridos para la apertura de los viales actualmente previstos en la zona de la ladera, con la adecuada conexión del enclave de la calle de los Héroes de Filipinas y los sectores ubicados al norte de la ronda.
- La redefinición de la delimitación de los Sistemas Generales de Servicios Urbanos y de Espacios Libres, priorizando estos últimos, de manera que, por un lado, se adapten a la nueva red viaria planteada, eliminando la interrupción del continuo verde que suponía el acceso desde la avenida del Padre Isla en la zona central del mismo, cuya superficie se propone calificar como Sistema General de Espacios Libres.
- Promover que el carácter natural y dotacional de la ladera del Cerro de Cantamilanos se refuerce evitando la implantación sobre el mismo de la red de viarios rodados prevista por el planeamiento vigente, de forma que puedan formalizarse áreas más extensas y continuas, destinadas a dotaciones urbanísticas de mayor calidad funcional y ambiental.
- El ajuste de la delimitación del sector a la realidad física y jurídica de los terrenos, incluyendo pequeños restos de parcelas de titularidad privada que no se encuentran dentro de la delimitación actual a consecuencia de errores en el parcelario catastral al tiempo de redactarse el PGOU.
- Se plantean los ajustes de borde necesarios para dar coherencia entre esta propuesta de ordenación y el planeamiento del entorno próximo.
- Asimismo, se modifican las determinaciones de la ficha del Sector NC 06-01 y demás documentos del PGOU para adecuarla a las nuevas determinaciones de ordenación que establece para este ámbito el presente instrumento.



2.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN

La consecución de los objetivos generales anteriormente expuestos se realiza a través de la materialización de las diferentes líneas de actuación planteadas en una serie de actuaciones concretas que se describen de forma pormenorizada en los apartados siguientes:

- Modificación de las dotaciones urbanísticas prescritas, que afectan a las superficies reservadas para los sistemas generales de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Urbanos, así como a las de los sistemas locales de dotaciones urbanísticas públicas, variando su forma y superficie, sin reducir en ningún caso su superficie, y mejorando en todos ellos su funcionalidad.

Se plantea la rectificación de la prolongación de la avenida de Oviedo para su mejor ajuste a la situación física del ámbito, se sustituyen los dos accesos rodados a la Ronda Interior (calle de los Mártires de Somiedo), en parte baja del ámbito, cerca de la avenida del Padre Isla, que carecen de una funcionalidad clara, y se cambian por uno en la parte alta, en la zona más cercana a la avenida de Asturias, que permita el correcto funcionamiento de la trama generada. También se pretende la sustitución de la trama viaria planteada en el interior del sector, que resulta incompatible con la orografía del terreno.

De la misma forma, se ajustan las superficies del resto de las dotaciones urbanísticas públicas, dando continuidad a la reservada para el Sistema General de Espacios Libres, y adaptando a las nuevas alineaciones la del Sistema General de Equipamientos, en continuidad con la superficie de este sistema reservada fuera del ámbito, en la zona sur. También se interviene sobre la definición del Sistema General de Servicios Urbanos en la zona de los depósitos de agua de la ciudad, ajustando las determinaciones del planeamiento a la realidad física y jurídica de la dotación, que resulta necesario alterar.

- Modificación de los criterios de zonificación e implantación de los usos resultantes, especialmente en los que se refiere a las dotaciones integrantes de los Sistemas Locales, reordenando la zonificación señalada actualmente en el PGOU de León para un ajuste más adecuado para su uso por los habitantes del sector.
- Modificación del límite del sector, adaptando el perímetro señalado actualmente en el PGOU al resultado del levantamiento topográfico realizado al efecto.

El ajuste de este perímetro comporta, asimismo, el ajuste de la superficie del ámbito, que pasa de 118.040,62 m²s a 120.102,24 m²s, incrementándola en 2.061,62 m²s, esto es, el 1,7465%.

Consecuentemente, también se ajustan levemente los parámetros de edificabilidad máxima y de intensidad de uso residencial, que pasan de 70.824,31 m²c y 472 viviendas a 72.061,34 m²c y 480 viviendas, de forma proporcional al incremento de superficie.

Estas alteraciones traen causa, principalmente, del ajuste que se pretende en la trama viaria que se señala como vinculante, que resulta de todo punto inadecuada, y que se mantuvo como un resto de la propuesta de ordenación detallada del ámbito que contenía el documento de la revisión del PGOU vigente aprobado inicialmente y sometido a la primera información pública, aunque finalmente no se viese incorporada ni a la segunda información pública, ni al documento aprobado definitivamente.

Todas estas alteraciones, que se describen de forma detallada en los epígrafes siguientes, constituyen en su conjunto los ajustes mínimos razonables para conseguir la viabilidad del desarrollo urbanístico para los propietarios del suelo y la sostenibilidad económica para el municipio de la urbanización resultante, asumiendo íntegramente las determinaciones de ordenación general de tipo prescriptivo, en lo referente a los aprovechamientos urbanísticos, y proponiendo la modificación de varias de las determinaciones de ordenación general de tipo potestativo.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2D8C24F88F0CE0F488F
NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Sese de Trígono
FECHA DE FIRMA: 24/01/2026
HASH DEL CERTIFICADO: JF70882E91D1B8A0107595C0D0299E7426256E9E15E4F

2.3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En los apartados siguientes se detallarán los diferentes aspectos de la propuesta de modificación del planeamiento urbanístico vigente que se grafían en los planos de ordenación del presente instrumento y cuyo detalle general se reproduce a continuación:



Ordenación modificada propuesta

2.3.1. Modificaciones para el ajuste de la ordenación a la realidad topográfica

Como se ha indicado anteriormente, el principal condicionante de este ámbito es su característica realidad topográfica, a la que la ordenación vigente no se adecúa convenientemente. De esta manera, la propuesta planteada pretende no sólo adaptarse a esta orografía, sino ponerla en valor y utilizarla como oportunidad desde el punto de vista del planeamiento urbanístico.



Planeamiento Vigente (superior) y Modificación Propuesta (inferior)

1. Dotar a la ladera de un carácter dotacional, prioritariamente vinculado a los Espacios Libres Públicos

Frente a la ordenación vigente, que fragmenta la ladera del cerro de Cantamilanos en una serie de fragmentos dotacionales divididos por una compleja e innecesaria red viaria (con nula funcionalidad), se plantea formalizar una amplia superficie de Sistema General de Espacios Libres, continuada por otras dispuestas para diferentes Sistemas Locales.

De esta manera, no solo se plantea una adaptación de la ordenación a la pendiente preexistente, sino también que la propuesta permita utilizar esta realidad orográfica como un elemento caracterizador del ámbito, puesto en valor a disposición de la vida urbana (tanto como foco de actividad comunitaria como forma de integrar el medio natural en la trama más urbana de Padre Isla).

2. Sistema General de Espacios Libres – Exteriores al sector

Al igual que en el caso anterior, la superficie de Sistema General de Espacios Libres exterior al ámbito, pero adyacente a su límite occidental, se amplía eliminando el viario que la atraviesa en el planeamiento vigente (calificado como tal, pero no ejecutado materialmente). De esta manera, se aumenta la superficie de estos SG-EL en 856'91 m²s y, sobre todo, se les da continuidad en una enorme cuña verde sin interrupciones por tráfico rodado.

3. Ajuste de la prolongación de la avenida de Oviedo

La definición de la prolongación de la avenida de Oviedo se reajusta ligeramente, para dar continuidad en línea recta al eje del tramo existente, y formalizar su trazado perpendicular a la avenida de Asturias.

También se plantea la eliminación de la rotonda ahora prevista en el cruce de esta vía con la calle Dama de Arintero (adecuada para un cruce con elevada intensidad de tráfico, pero no para el de calles de distribución final), proponiendo un cruce convencional más adecuado también para su implementación en una zona con una pendiente considerable, evitando la ocupación con calzadas de superficie de viario muy próxima a las edificaciones preexistentes.

4. Definición de esquema viario de servicio a las viviendas preexistentes

Se elimina el trazado de viarios definido para garantizar el servicio al conjunto de viviendas unifamiliares preexistentes en la zona al comprobarse, que no puede ejecutarse dando cumplimiento a las exigencias y requerimientos de la normativa de accesibilidad teniendo en cuenta la orografía del ámbito.

En su lugar, se propone un nuevo esquema viario, más sencillo, que garantiza de la urbanización del entorno de estas viviendas y su integración en la trama urbana que se desarrolle, sin incurrir en movimientos de tierras desproporcionados. Este esquema planteado, de la misma forma, busca permitir la formalización de manzanas más regulares entre la avenida de Asturias y el interior del sector.

En cualquier caso, dado el limitado alcance del presente instrumento y la amplia e imprevisible casuística que puede darse en desarrollo de estas determinaciones, la formalización de este esquema viario resulta orientativa, pudiendo ajustarse por el futuro instrumento de desarrollo sus límites a la realidad física y a los requerimientos normativos y urbanísticos que resulten necesarios, siempre y cuando se garantice el servicio a las viviendas.

2.3.2. Modificaciones para la mejora de la funcionalidad de la Ronda Interior y enlaces

El extremo norte del Sector NC 06-01 está atravesado por la Ronda Interior de León (calle Mártires de Somiedo), un elemento de circulación prioritario en el funcionamiento de la ciudad. No obstante, la ordenación propuesta plantea una serie de conexiones con la misma que, aparte de carecer de funcionalidad alguna, acometen al eje viario en su punto de mayor pendiente (con las implicaciones en materia de seguridad que esto implica).



Planeamiento Vigente (superior) y Modificación Propuesta (inferior)

1. Optimización de los viarios de la ladera y su acometida a la Ronda Interior

Se suprimen los dos accesos planteados de dos viarios de la red secundaria a la Ronda Interior (calle de los Mártires de Somiedo), que forma parte de la red básica de la ciudad, y que se encontraban precisamente en la zona más inadecuada de la vía, en el tramo de la misma en el que ésta cuenta con una pendiente más elevada, y coincidiendo con la zona donde los usos previstos requieren de una menor demanda de acceso rodado, mayoritariamente espacios libres públicos.

En cuanto a eliminación de la determinación de estos viarios, cabe destacar que no se imposibilita que futuros instrumentos de planeamientos de desarrollo puedan plantear trazados viarios en esta zona, sino que únicamente se evita determinar desde el planeamiento general futuras ordenaciones con una serie de calles que no realizan ninguna conexión de relevancia.

2. Formalización de nuevo acceso a la Ronda Interior

Al eliminar los accesos preexistentes a la calle Mártires de Somiedo (Ronda Interior) se plantea una nueva conexión en la zona más oriental del ámbito, mediante un carril adicional que pasa a conectar con la rotonda de encuentro con la avenida de Asturias.

Esta solución resulta mucho más conveniente a tenor de las siguientes cuestiones:

- La conexión no se produce embocando directamente a la Ronda Interior (calle de los Mártires de Somiedo), sino a través de un carril de incorporación, lo que permite una integración más orgánica de la circulación motorizada del ámbito en la Ronda Interior.
- Se conecta directamente desde la zona oriental del ámbito, donde la ordenación ubicará, previsiblemente, los usos residenciales y compatibles. Así, en lugar de atravesar la ladera del cerro de Cantamilanos, la mayor afluencia de tráfico accede directamente a la ronda (evitando el tráfico de paso y la afección sobre las superficies dotacionales).
- El acceso desde el sector a la Ronda Interior se produce en la zona más llana de la misma, en lugar de la de mayor pendiente, lo que no solo mejora claramente su funcionalidad, sino también sus condiciones de visibilidad y seguridad.

3. Ajuste del borde de la calle de los Mártires de Somiedo

Se ajusta ligeramente la definición de la calle Mártires de Somiedo (Ronda Interior) a la realidad física de la misma (se han podido localizar ciertas imprecisiones en la cartografía original).

2.3.3. Modificaciones para la agrupación de las superficies dotacionales

En los apartados siguientes se detallarán los diferentes aspectos de la propuesta de modificación del planeamiento urbanístico vigente que se plantean al objeto de agrupar y dar continuidad a las superficies dotacionales previstas:



Planeamiento Vigente (superior) y Modificación Propuesta (inferior)

1. Sistema General de Espacios Libres - NC 06-01

Se modifica la delimitación de la amplia superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, de manera que, a raíz de la eliminación de la red viaria que se planteaba en esta zona, se define como un área continua, más atractiva, ajustando sus bordes interiores para adecuarse de forma más natural a la orografía del terreno y al trazado del viario estructurante que se grafa. Asimismo, se da continuidad a la superficie de Sistema General de Espacios Libres que, si bien está en Suelo Urbano Consolidado, es adyacente y continuo al interior del sector.

2. Sistema General de Servicios Urbanos – Depósitos de Agua

La enorme superficie calificada como Sistema General de Servicios Urbanos en torno a los depósitos de agua se redefine y reduce en favor de otras dotaciones urbanísticas, al objeto de permitir una mayor flexibilidad a la hora de implantar los diferentes usos posibles durante la fase de planeamiento de desarrollo, sin las determinaciones morfológicas y de consumo de suelo de la superficie originalmente definida.

A este respecto, cabe destacar que la superficie que actualmente ocupa la parcela de los depósitos de agua parece ser mucho más que suficiente para garantizar su funcionamiento, pues no está prevista su ampliación ni la reforma de las instalaciones existentes, y dar cumplimiento a sus necesidades, por lo que la definición que se propone de la misma se realiza con la intención de ajustarla a la nueva red viaria prevista y a las posibles dotaciones públicas que puedan ordenarse en su entorno.

3. Sistema General de Servicios Urbanos – Conducciones de Agua

Se eliminan las superficies de Sistema General de Servicios Urbanos destinadas al paso de la red de conducción de agua que define el PGOU vigente. De todas formas, para garantizar que estas conducciones se ubiquen bajo terrenos de uso y dominio públicos, se define toda la ladera como *Dotaciones Urbanas*, a concretar su calificación concreta en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes), que precisen las determinaciones de ordenación detallada del ámbito.

Se busca permitir una posterior integración del trazado de estas conducciones y sus espacios de servicio en la trama urbana que se plantee con el desarrollo del sector, entendiéndose que resulta más adecuada su formalización como espacios libres de transición entre el propio sector y el Sistema General de Espacios Libres.

En cualquier caso, las citadas conducciones generales de abastecimiento de agua, procedentes de los depósitos y soterradas, pueden compatibilizarse con los distintos tipos de dotaciones públicas que se configuren cuando se establezca la ordenación detallada del sector.

4. Sistema General de Equipamientos

La delimitación de la superficie del Sistema General de Equipamientos ubicado junto al límite sur del sector (en continuidad con una bolsa calificada como SG-EQ de mucha mayor superficie) se ajusta al nuevo trazado del viario que continúa la avenida de Oviedo.

5. Sistemas Locales

Se eliminan todas las determinaciones sobre ubicación de Sistemas Locales, tanto de Espacios Libres Públicos como Equipamientos Públicos, que se encuentran determinadas por el PGOU vigente, con la intención de que las superficies

integrantes de los sistemas locales se distribuyan de forma funcionalmente más adecuada por la totalidad del ámbito, en función de la ordenación detallada que se establezca en una fase posterior del desarrollo.

Cabe destacar que no se eliminan ni reducen los requerimientos en cuanto a la calidad y cantidad de estos Sistemas Locales, sino que se permite que estos puedan materializarse con mayor libertad y de la forma que resulte más adecuada en relación con la ordenación que se establezca en el futuro. Asimismo, la ladera del Cerro de Cantamitanos se define como Dotación Urbanística, para garantizar que ésta quede destinada a usos y servicios de carácter público.

2.3.4. Modificaciones sobre el trazado viario y la conexión sobre la Ronda Interior

De cara a la optimización del viario propuesto por el vigente PGOU se introducen las modificaciones que se identifican en los detalles de los planos adjuntos a continuación y se justifican en los puntos siguientes:





Planeamiento Vigente (superior) y Modificación Propuesta (inferior)

1. Optimización de la red viaria propuesta en la ladera

Como se ha indicado con anterioridad, uno de los principales objetivos de la presente Modificación del PGOU de León es la de adecuar la traza y superficie de la red viaria actualmente prevista en el Plan General, manifiestamente inadecuada. Así, la compleja red actualmente definida se simplifica y reduce, con la doble finalidad de permitir una superficie continua de Sistema General de Espacios Libres y una mayor integración funcional de los sistemas locales con el sector en el que se encuentran delimitados, y con el entorno urbanizado circundante.

En cuanto a eliminación de la determinación de estos viarios, cabe destacar que no se imposibilita que futuros instrumentos de planeamientos de desarrollo puedan plantear trazados viarios en esta zona, sino que únicamente se evita determinar desde el planeamiento general futuras ordenaciones con una serie de calles que no realizan ninguna conexión de relevancia.

En definitiva, y con todo esto, se entiende que la definición actual de estos viarios resulta, a todas luces, excesiva, y su materialización supondría implicaciones poco deseables sobre el resultado de desarrollo del sector, y en la propia seguridad del tráfico.

2. Ajuste del borde de la avenida de Asturias

Se ajusta ligeramente la definición de la avenida de Asturias a la realidad física de la misma (se han podido localizar ciertas imprecisiones en la cartografía original).

2.3.5. Modificación del límite del sector

El presente instrumento aborda una serie de ajustes en lo que se refiere a la delimitación del sector NC 06-01 establecida en la planimetría del PGOU de León para adecuar exactamente este límite a la realidad física del ámbito, la red viaria propuesta y la estructura de la propiedad preexistente, evitando dejar restos de parcelas de titularidad privada fuera de procesos de transformación urbanística.

De esta manera, la superficie del Sector NC 06-01 alcanza los 120.102'24 m²s, frente a los 118.040'52 m²s de la delimitación actual. En los detalles de los planos de ordenación siguientes pueden apreciarse los cambios entre la delimitación vigente y la propuesta, identificando numéricamente todos los tramos ajustados y justificándolos en los epígrafes adjuntos a continuación:



Planearnento Vigente (superior) y Modificación Propuesta (inferior)

FECHA DE FIRMA: 27/12/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76882E9D1B8A44F75563D0499E7402576E9E156F7
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de Trígono
 NOMBRAMIENTO: María Victoria Rodríguez Rodríguez
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F



1. Límite norte con SOA 03-02, NC 03-03 y NC 03-02

El límite norte del ámbito (donde se ubica la Ronda Interior) en su lindero con los Sectores SOA 03-02 y NC 03-03 se ajusta, de forma mínima, al borde del parcelario de esta zona.

2. Extremo noreste

El extremo noreste del ámbito, en la ubicación de la rotonda de encuentro de la avenida de Asturias con la Ronda Interior y la superficie calificada como SG-SU, el límite del sector se ajusta al límite del parcelario, al objeto de evitar que queden restos de fincas fuera de la delimitación del mismo, impidiendo que se produzca su transformación urbanística (máxime teniendo en cuenta que se encuentran sobre viarios ya ejecutados).

3. Límite este con la avenida de Asturias

Al igual que en los casos anteriores, se ajusta el límite oriental del sector (con la avenida de Asturias) al borde del parcelario preexistente en esta zona.

4. Límite sur con la superficie de Equipamientos y Espacios Libres

La zona oriental del lindero sur del ámbito, donde limita con una amplia superficie de SG-EQ, se ajusta a los efectos de poder materializar dentro del sector un viario estructurante perfectamente perpendicular a la avenida de Asturias y en continuidad con el eje de la avenida de Oviedo, que se encuentra ligeramente desviado. Asimismo, se redefine el límite en la zona de la rotonda inicialmente prevista, que se sustituye por un cruce convencional.

5. Extremo suroeste

El límite en el extremo suroeste del sector, entre la calle de Benito Arias Montano y la avenida del Padre Isla, se regulariza y se ajusta al parcelario preexistente, evitando interceder con las parcelas residenciales colindantes o dejar restos de fincas fuera del ámbito de transformación urbanística.

6. Límite Occidental

Al igual que en casos anteriores, se ajusta el límite occidental del sector (con el SG-EL) al borde exacto del parcelario preexistente en esta zona.

7. Límite interior con los depósitos de agua

El límite interior del sector con la parcela en la que se encuentran los depósitos de agua se modifica, por un lado, para ajustarse al borde de la definición gráfica y física de la parcela y, por otro, para permitir formalizar una red viaria más optimizada.

8. Límite interior con las parcelas residenciales preexistentes

Finalmente, y al igual que en otros casos anteriores, el límite interior del sector con las viviendas preexistentes en la zona se ajusta al borde de estas parcelas.



2.3.6. Modificaciones en las determinaciones de la Ficha del Sector NC 06-01

1. Ajuste de la Superficie

Se ajusta la superficie del sector en su ficha urbanística (de los 118.040'62 m²s originales a 120.102'24 m²s), de acuerdo con el ajuste de la delimitación que se propone y se ha justificado en los apartados anteriores.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
118.040,62	120.102,24

2. Hojas de los planos de ordenación en las que se localiza

Se incluye la hoja I-08 de los planos de ordenación entre en los que se localiza este ámbito (se ha podido comprobar que se omitía en el documento vigente).

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
J-08, J-09	I-08, J-08, J-09

3. Condiciones de Desarrollo – Ordenación

Se incluye como disposición que deberá respetarse el esquema planteado para la red viaria, si bien, permitiendo que los instrumentos de planeamiento de desarrollo posteriores puedan ajustar su trazado para ajustarse a un estudio más detallado de la zona.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
ORDENACIÓN	ORDENACIÓN
<p>La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan 	<p>La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan



<p>la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua.</p> <p>Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos).</p> <p>La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3).</p>	<p>la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua.</p> <p>Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos).</p> <p>La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3).</p> <p>Sobre el esquema de ordenación viaria general, la ordenación detallada podrá introducir los mínimos ajustes que requiera la adaptación al territorio.</p>
---	--

4. Condiciones de Desarrollo - Urbanización

Se eliminan las determinaciones relativas a la urbanización de las múltiples conexiones viarias que el vigente PGOU disponía, toda vez que uno de los principales objetivos del presente instrumento es la optimización de la red viaria.

Asimismo, aparte de reducir el consumo de superficie, se evita que, con la materialización de un excesivo trazado de calles se pueda promover la proliferación de tráfico de paso y residual en la zona.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN
<p>Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista tanto para la ronda interior como para la Avda. de Asturias, como para la prolongación de la Avda. Padre Isla. El número y disposición de conexiones que sobre estas vías se establecen desde este Plan lo son en el objetivo de garantizar la accesibilidad desde ellas al sector garantizando la innecesidad de realizar giros a la izquierda cualquiera que sea el sentido de circulación.</p> <p>Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior, prolongando en su estructura interna las dos vías de dirección norte-sur (Dama de Arintero y Benito Arias) existentes en la zona sur, así como dando continuidad a la Avda. Oviedo a través de la Avda. de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle Dama de Arintero.</p>	<p>Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior.</p> <p>Asimismo, se dará continuidad a la avenida de Oviedo a través de la avenida de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle de la Dama de Arintero.</p>



5. Condiciones de Desarrollo - Edificación

Se elimina la Línea Límite de la Edificación con el borde de la avenida de Asturias, establecida en su momento a causa de la normativa sectorial de Carreteras del Estado, que ya no resulta de aplicación, pues este tramo viario ha sido ya transferido al Municipio. Con ello podrá formalizarse esta vía como una calle con más actividad y de carácter más urbano, alejándose de su situación actual como un mero viario de circulación.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN
No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la Avda. de Asturias y la línea límite de edificación marcada en planos.	-

6. Condiciones de Desarrollo - Usos

La ficha vigente indica que se deberá destinar a usos pormenorizados compatibles con el predominante, al menos, un 15% de la edificabilidad lucrativa total. Se propone la eliminación de esta determinación, al objeto de que resulte de aplicación directamente el Índice de Variedad de Uso definido reglamentariamente en el momento de la definición de las determinaciones de ordenación detallada del sector, toda vez que se ha constatado que este ámbito no tiene ninguna particularidad que requiera de la definición de uno diferente.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
USOS	USOS
Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total. Asimismo, al respecto de la reserva de edificabilidad residencial para la construcción de viviendas con protección pública, se tendrá en cuenta la Modificación 2/2009 del PGOU, aprobada mediante la Orden FOM/119/2011, de 13 de enero.	Al respecto de la reserva de edificabilidad residencial para la construcción de viviendas con protección pública se tendrá en cuenta la Modificación 2/2009 del PGOU, aprobada mediante la Orden FOM/119/2011, de 13 de enero.

7. Criterios y condiciones para las Dotaciones Locales - Red Viaria y Aparcamientos

Se elimina la prohibición de disponer aparcamientos adosados a la calzada de los ejes complementarios, toda vez que la presente Modificación del PGOU de León pretende permitir que el carácter de este desarrollo se adecúe a los nuevos requerimientos urbanísticos, con calles más amables para el peatón y se alejen de los agresivos viarios formalizados como ejes de circulación rodada entre zonas.

Se hace referencia al nuevo trazado viario grafiado en los planos, sus objetivos y la necesidad de adaptarse al esquema propuesto, aunque dejando la puerta abierta a que el futuro instrumento de planeamiento de desarrollo lo ajuste según las necesidades particulares de la ordenación propuesta y la realidad física del ámbito (para evitar que posibles imprecisiones determinen de forma inconveniente el desarrollo posterior del sector).



Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
<p>No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos y complementario que circundan o discurren por el interior del sector.</p> <p>El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante.</p>	<p>No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos que circundan o discurren por el interior del sector.</p> <p>El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante.</p> <p>Se propone un esquema de red viaria que garantiza la integración en la trama urbana colindante y la dotación de servicios al grupo de viviendas unifamiliares preexistentes en la zona, sin perjuicio de que el instrumento de ordenación detallada posterior pueda ajustarlo, conforme a las necesidades particulares de la ordenación que propongan y la realidad física del ámbito, siempre que se garantice el cumplimiento de los objetivos anteriormente señalados.</p>

8 Densidad de Edificación - Absoluta

Como se ha indicado con anterioridad, al ajustar el límite del Sector NC 06-01, se aumenta ligeramente su superficie hasta 120.102'24 m²s (en vez de los 118.040'62 m²s previos), de forma que, al mantener el índice de edificabilidad en 0'60 m²c/m²s, la edificabilidad total aumenta hasta los 72.061'34 m²c (frente a los 70.824'31 m²c previos), esto es, aproximadamente un 1'7465% del total, y se actualiza este dato en la ficha del sector.

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN ABSOLUTO (*) (m2 construibles)	DENSIDAD DE EDIFICACIÓN ABSOLUTO (*) (m2 construibles)
70.824,31	72.061,34

9. Densidad Máxima de Uso Edificación – Total Estimadas

Al igual que en el caso anterior, al ajustar el límite del Sector NC 06-01, se aumenta ligeramente su superficie hasta 120.102'24 m²s (en vez de los 118.040'62 m²s previos), de forma que, al mantener la densidad máxima en 40 viv/ha, el número máximo de viviendas aumenta hasta las 480 (frente a las 472 previas), esto es, aproximadamente un 1'7465% del total. Cabe destacar que se mantiene, en todo caso, la determinación que permite el aumento del número máximo de viviendas en el caso de aumentar proporcionalmente el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas acogidas a cualquier régimen de protección. Se actualiza este dato en la ficha del sector.



Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
DENSIDAD MÁXIMA DE USO TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	DENSIDAD MÁXIMA DE USO TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
472	480

12. Sistemas Generales Nuevos Incluidos

Con los cambios indicados en los apartados anteriores, se modifica la superficie de Sistemas Generales incluidos dentro de la delimitación del sector, reduciendo la destinada a Servicios Urbanos, en favor de la prevista para los sistemas locales de Equipamientos y de Espacios Libres Públicos.

De esta manera, se actualizan estos datos en la ficha del sector de la forma que se detalla a continuación, y se actualiza este dato en la ficha del sector (téngase en cuenta que la reducción de superficie destinada al Sistema General de Servicios Urbanos responde mayormente a la supresión de las bandas adscritas a esta calificación destinadas teóricamente a albergar las conducciones soterradas procedentes de los depósitos de agua, pero ello se ve compensado ampliamente por la nueva superficie destinada genéricamente a DU, Dotaciones Urbanísticas, susceptibles igualmente de albergar este tipo de infraestructuras cuando se establezca la ordenación detallada del sector).

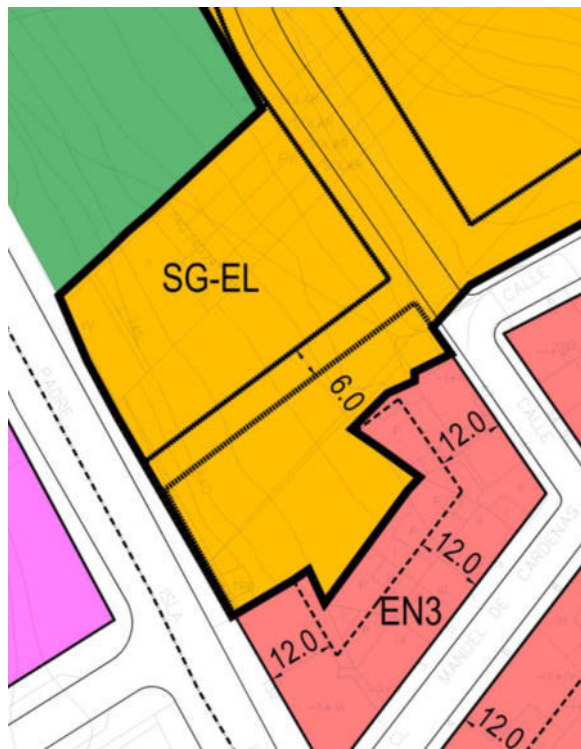
Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS ESPACIOS LIBRES	SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS ESPACIOS LIBRES
14.306,10	14.306,10
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS EQUIPAMIENTOS	SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS EQUIPAMIENTOS
142,42	142,42
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS SERVICIOS URBANOS	SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS SERVICIOS URBANOS
6.434,70	3.165,99
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS TOTALES	SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS TOTALES
20.883,22	17.614,51

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Subdelegada
 FECHA DE FIRMA: 22/01/2026
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F2682E95D1B8A101F58C0D0299E7426256E9E1564F
 FECHA DE VERIFICACIÓN: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F

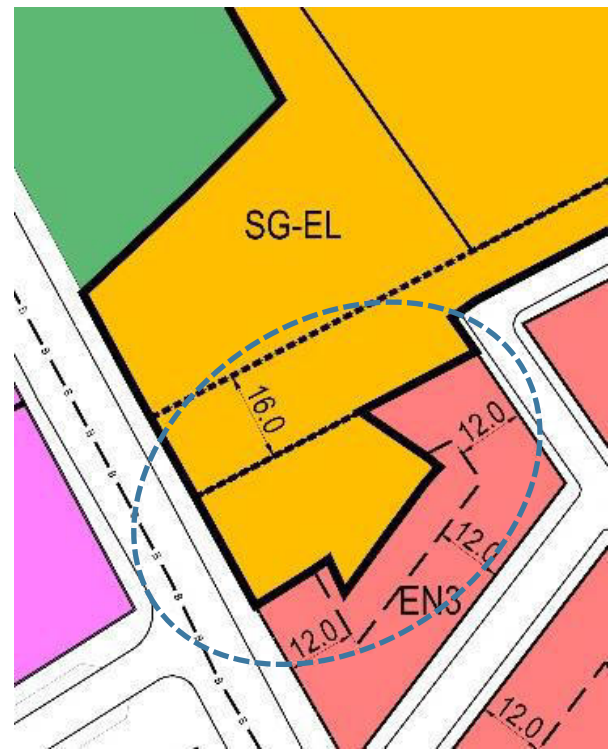
2.3.7. Otras modificaciones

1. Condiciones de Edificación de zona residencial colindante

Considerando la nueva definición de las alineaciones del viario estructurante del ámbito, resulta necesario ajustar el fondo edificable de una de las zonas de ordenación calificadas como EN3 colindantes a este, de forma que puedan edificarse 12 metros desde el borde de la nueva alineación (y no quede una superficie edificable dentro de la parcela completamente inviable técnicamente). Se pretende permitir que se pueda materializar una manzana con un fondo continuo de acuerdo con la trama urbana de su entorno y el planeamiento inicialmente previsto.



Planeamiento vigente



Modificación propuesta

2. Eliminación de la línea límite de la edificación a la avenida de Asturias

Se elimina la línea límite de la edificación que actualmente define el vigente PGOU de León desde el borde de la avenida de Asturias, señalado en su momento a causa de la condición de carretera nacional de la misma, sujeta a las restricciones impuestas por la legislación sobre Carreteras del Estado, cuya titularidad fue trasferida al Ayuntamiento de León poco tiempo después de haberse aprobado la revisión del PGOU.

3. Ajuste de los parámetros en la Memoria del PGOU

A efectos formales se modifican los datos numéricos derivados de las modificaciones propuestas en la memoria vinculante del PGOU de León (las hojas modificadas concretas se detallan en el epígrafe siguiente).



2.4. ASPECTOS FORMALES DE PLANEAMIENTO ALTERADOS

Teniendo en cuenta la propia naturaleza de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León de la presente propuesta, su aprobación implica una necesaria alteración formal de documentos preexistentes.

Estas alteraciones de aspectos formales de documentos de planeamiento vigentes son las indicadas en este apartado.

Tal y como se indica en el artículo 169 del RUCyL, esta modificación de planeamiento contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, para aplicación de las cuales es necesario modificar la siguiente documentación del Plan General de Ordenación Urbana de León:

- Ficha del Sector NC 06-01 del PGOU de León, situada en las páginas 10 y 11 del Tomo 5 de las Normas Urbanísticas. “Ordenación de sectores en Suelo Urbano No Consolidado”.
- Planos de Ordenación I08, J08 y J09 del Tomo 2/7 del PGOU de León. “Planos de Ordenación”.
- Memoria Vinculante, en las páginas II-28, II-33, II-49, II-52, II-55, II-56, II-189 y II-217.
- Ficha gráfica del Fragmento 6 del PGOU de León. Situada en la Memoria Vinculante.
- Ficha gráfica de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado del Fragmento 6 PGOU de León, situada en el Tomo 5 de las Normas Urbanísticas. “Ordenación de sectores en Suelo Urbano No Consolidado”.

2.5. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

A fecha de la redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún instrumento de Ordenación del Territorio que, afectando al municipio o la ciudad de León, defina un Modelo Territorial de forma específica, por lo que no procede la consideración de la influencia de la presente modificación sobre dicho modelo.

En cualquier caso, la afección real sobre el territorio de esta modificación es nula pues, como se ha descrito y justificado con anterioridad, su alcance se limita a la reestructuración interna del ámbito, sin contener cambios que tengan afección significativa sobre las dinámicas territoriales de León y su entorno.

Por otro lado, en cuanto a la influencia sobre la ordenación vigente, se plantea una Modificación de ciertos aspectos de la ordenación en el ámbito de este sector NC 06-01, si bien estas se limitan únicamente a la delimitación y características de la red viaria propuesta y a la ubicación y delimitación de buena parte de las superficies destinadas a dotaciones urbanísticas, así como algunas condiciones de ordenación que afectan a las mismas.

En cualquier caso, el limitado alcance de estos cambios hace que la modificación propuesta tan sólo implique meros ajustes en la ordenación vigente para viabilizar su desarrollo y permitir la materialización de un ámbito más atractivo, sin que supongan, en ningún caso, un cambio de modelo territorial o urbano.

2.6. IMPLICACIÓN EN LA RESERVA DE DOTACIONES, VOLUMEN EDIFICABLE O DENSIDAD DE POBLACIÓN

La implicación de la modificación propuesta sobre la reserva de dotaciones públicas se detalla en los puntos siguientes, si bien se entiende, en cualquier caso, que la propuesta resulta más favorable que la situación preexistente en este aspecto por las razones que se justifican a continuación:

- La superficie de Sistema General de Espacios Libres incluida dentro de la delimitación del ámbito se mantiene y se define como una superficie continua, frente a la situación actual, en la que esta dotación se encuentra bordeada y atravesada por una red viaria muy poco atractiva.
- La superficie de Sistema General de Espacios Libres exterior al sector (adyacente a este en su lindero occidental) también se aumenta ligeramente, eliminando el tramo de viario definido en el planeamiento (si bien no ejecutado) y formalizando una superficie continua más atractiva y conveniente para su función como dotación pública.
- La superficie de Sistema General de Servicios Urbanos definida en el entorno de los depósitos de agua se redefine para adecuarse a las necesidades de prestación del servicio, ajustando su perímetro al nuevo trazado viario que se propone. Cabe destacar que se reduce su superficie en favor de otras dotaciones urbanísticas, lo que se entiende mucho más deseable desde el punto de vista urbanístico.
- La superficie del Sistema General de Equipamientos se mantiene, si bien su delimitación cambia ligeramente como resultado del mínimo ajuste que se propone en la prolongación de la avenida de Oviedo, que no afecta en absoluto a la funcionalidad de la dotación en su conjunto.
- La red viaria se optimiza y ajusta a los efectos de evitar un excesivo desarrollo que únicamente implicaría unos mayores costes de urbanización y mantenimiento a largo plazo.
- La superficie de Sistemas Locales se aumenta ligeramente a raíz del ajuste de la delimitación del sector (en cualquier caso, este supone un ajuste mínimo). Por otro lado, no se define expresamente su ubicación, permitiendo una cierta flexibilidad a la hora de definir la red de sistemas locales durante la fase de planeamiento de desarrollo.

En cuanto al volumen edificable o densidad de población, únicamente se realiza un mínimo ajuste de la edificabilidad total máxima como resultado del leve incremento de la superficie del sector, manteniendo, en todo caso, el índice de edificabilidad. Lógicamente, el incremento de edificabilidad total se traducirá en la necesidad de introducir en la ordenación detallada las mayores reservas dotacionales exigibles del sistema local, tales como Espacios Libres y Equipamientos (todo ello a los efectos de lo prevenido en el artículo 173 del RUCyL).

En cualquier caso, el resto de las modificaciones planteadas en el presente instrumento (especialmente la optimización de la red viaria) permiten una mayor libertad a la hora de implantar la edificabilidad en el sector, posibilitando su formalización de forma menos agresiva, e integrada dentro de una estructura urbana vertebrada por la red de dotaciones públicas.

Al respecto de esta última cuestión, cabe destacar que, como se detalla en el epígrafe correspondiente, se aumenta mínimamente la superficie edificable de una de las zonas de ordenación calificadas como EN3, externa al sector, al ajustar la definición de su fondo máximo y superficie ocupable para adecuarla a la nueva alineación viaria.

Considerando que el aumento del volumen edificable que se indica en los párrafos anteriores resulta mínimo en relación con el total del sector (inicialmente, de 70.824'31 m²s, con su delimitación original y de 72.061'34 m²s conforme a la delimitación de la propuesta), se entiende que no tiene implicación alguna sobre el modelo territorial o urbano, especialmente dado que se justifica en la aplicación de ajustes de ordenación y superficie necesarios. Las mayores reservas dotacionales del sistema local que se hacen en el sector cubrirían ampliamente tanto las que se



requieren por el incremento de la edificabilidad del mismo como este mínimo incremento que se produce en la manzana externa al ámbito (todo ello a los efectos de lo prevenido en el artículo 173 del RUCyL).

En la tabla siguiente se detalla el balance de dotaciones destinadas a Sistemas Generales que derivan del presente instrumento:

Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta	Balance
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR		
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
14.306,10 m ² s	14.306,10 m ² s	- m ² s
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS
142,42 m ² s	142,42 m ² s	- m ² s
SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS
6.434,70 m ² s	3.165,99	- 3.268'71 m ² s
SISTEMAS GENERALES Ladera del Cerro de Cantamilanos, (en Suelo Urbano Consolidado Colindante)		
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
21.656,55 m ² s	22.605,64 m ² s	+ 949,09 m ² s
Otras Dotaciones Urbanísticas, INTERNAS AL SECTOR (Sistemas Locales a definir en Ordenación Detallada)		
DOTACIONES URBANÍSTICAS	DOTACIONES URBANÍSTICAS	DOTACIONES URBANÍSTICAS
20.329,97 m ² s	35.344,61 m ² s	+ 15.014,64 m ² s
TOTALES		
62.869,74 m ² s	75.400,92 m ² s	+ 12.531,18 m ² s

2.7. INTERÉS PÚBLICO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, los cambios introducidos por la modificación propuesta resultan necesarios no sólo para garantizar la viabilidad del sector, condición de partida para que se pueda abordar su desarrollo, sino también cruciales para garantizar su posterior sostenibilidad para las Administraciones.

En primer lugar, cabe destacar que la modificación que se propone no altera los parámetros de aprovechamiento fijados por el PGOU vigente para este sector, manteniendo el mismo índice de edificabilidad y densidad, y el mismo régimen de usos, ajustando, eso sí, la edificabilidad total materializable ligeramente, de acuerdo con la superficie de la nueva delimitación del ámbito. De esta manera, se conserva plenamente el carácter de este futuro desarrollo y su previsible impacto sobre las dinámicas del municipio y su entorno, limitándose los cambios introducidos, principalmente, a una reestructuración interna que racionaliza la trama urbana básica y la distribución de los usos dentro de la misma.

Los cambios introducidos se plantean con el objetivo de racionalizar y optimizar la red viaria del ámbito, evitando excesos de dotación de superficie pavimentada, que debe ser urbanizada en un primer momento, y, posteriormente,

mantenida por el Ayuntamiento de León. De este modo, no sólo se reduce el impacto ambiental y consumo de recursos de la urbanización del ámbito, sino que también se reduce el coste recurrente de mantenimiento que deberá hacerse frente por el Ayuntamiento de León, una vez su desarrollo haya sido finalizado.

Por otra parte, se proporciona al sector una más racional zonificación, reservando la parte oeste para las áreas dotacionales y la este para los desarrollos residenciales. De esta forma se propone unificar la superficie de dotaciones en áreas continuas y relacionadas entre ellas y con el resto de usos de forma que se evite que queden relegadas a zonas residuales y discontinuas entre viarios de comunicación (como se encuentran en el planeamiento vigente). Las modificaciones planteadas en relación con la puesta en valor del paisaje de la ladera del cerro de Cantamilanos permitirán que este se formalice como una extensa superficie dotacional, de carácter público, corrigiendo la situación actual, en la que el planeamiento vigente la define como un área fragmentada por diversos viarios y elementos de servicio sin ningún interés o carácter específicos.

Finalmente, en cuanto a la superficie de Sistemas Generales del sector, se reduce la superficie destinada a Servicios Urbanos (SG-SU), adecuando la reserva a las necesidades de la prestación del servicio, en favor de otras superficies dotacionales que puedan destinarse a usos más adecuados en relación con el propio desarrollo y su entorno urbano (a definir mayoritariamente en la ordenación detallada).

En definitiva, la modificación propuesta se entiende plenamente conveniente y adecuada al interés público, pues se plantea con el objetivo de posibilitar, con posterioridad, un nuevo desarrollo urbano más atractivo y tipológicamente variado, que dé prioridad a la implantación de espacios libres y espacios urbanos de calidad e integrados en la nueva trama, frente a una red viaria excesiva e innecesaria, que resulta insostenible para la Administración Pública que se habrá de encargar posteriormente de su mantenimiento.

2.8. TRÁMITE AMBIENTAL

Dado que la presente Modificación del PGOU de León se circunscribe al ámbito del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 propiamente dicho y a su entorno más próximo, y que no implica el incremento ningún tipo de consumo de recursos naturales, carece de incidencia significativa o reseñable sobre aspectos ambientales.

No obstante, en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se establece, en primer lugar, que:

1. *Serán objeto de una 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:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental (...) o del uso del suelo; o bien, (...).*

Y, por otro lado:

2. *Serán objeto de una evaluación estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de planes y programas mencionados en el apartado anterior.*(...)

El presente documento ha sido sometido al trámite de **evaluación ambiental estratégica simplificada** (pues a raíz del limitado alcance espacial de las modificaciones propuestas, puede considerarse una modificación menor del PGOU de León que, en su caso, sí estaría dentro de los supuestos del apartado 1), que ha culminado en la formulación del Informe Ambiental Estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 (León). EAES/2023/048 (Orden MAV/223/2024 de 13 de marzo, publicada en el BOCyL número 58 de 21 de marzo).

2.9. AFECCIÓN DE CARRETERAS

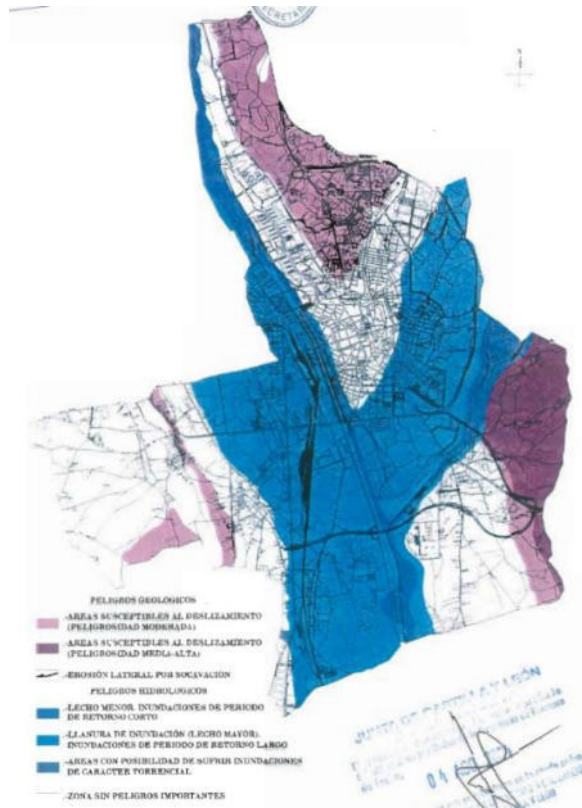
No consta la existencia de ningún tipo de afección de carreteras de titularidad distinta a la municipal en el ámbito de aplicación de esta Modificación del PGOU de León.

2.10. AFECCIÓN FERROVIARIA

No consta la existencia de ningún tipo de afección ferroviaria en el ámbito de aplicación de esta Modificación del PGOU de León.

2.11. PROTECCIÓN CIVIL

Conforme con el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico se someterán a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana *“cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En cualquier otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento”*.



Plano de peligros geológicos del PGOU de León

A este respecto, el PGOU de León, en el Tomo 1 de su Memoria Informativa incluye, en su análisis del medio natural del municipio, un plano en el que se indican los diferentes riesgos existentes sobre su superficie derivados de procesos naturales (reproducido sobre estas líneas). Según este documento, la totalidad del ámbito del presente instrumento se incluye dentro de la zona definida como “Áreas Susceptibles al Deslizamiento (Peligrosidad Moderada)”.

En cualquier caso, considerando que buena parte de la zona norte del núcleo urbano de León se encuentra dentro de esta zona (incluso barrios plenamente consolidados) se encuentran dentro de esta amplia superficie, se entiende que esta situación no resulta incompatible con el desarrollo urbanístico del Sector NC 06-01 (toda vez que el propio PGOU de León lo permite al calificarlo como Suelo Urbano No Consolidado), siempre que en el momento de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación que se deriven del planeamiento se tomen las medidas necesarias para garantizar su seguridad.

Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de áreas que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos de acuerdo con las delimitaciones por las administraciones competentes (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la Modificación del PGOU propuesta.

Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos tecnológicos:

- Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL).

En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por carretera, el paso de la Ronda Sur de León está valorado con un Riesgo Medio.



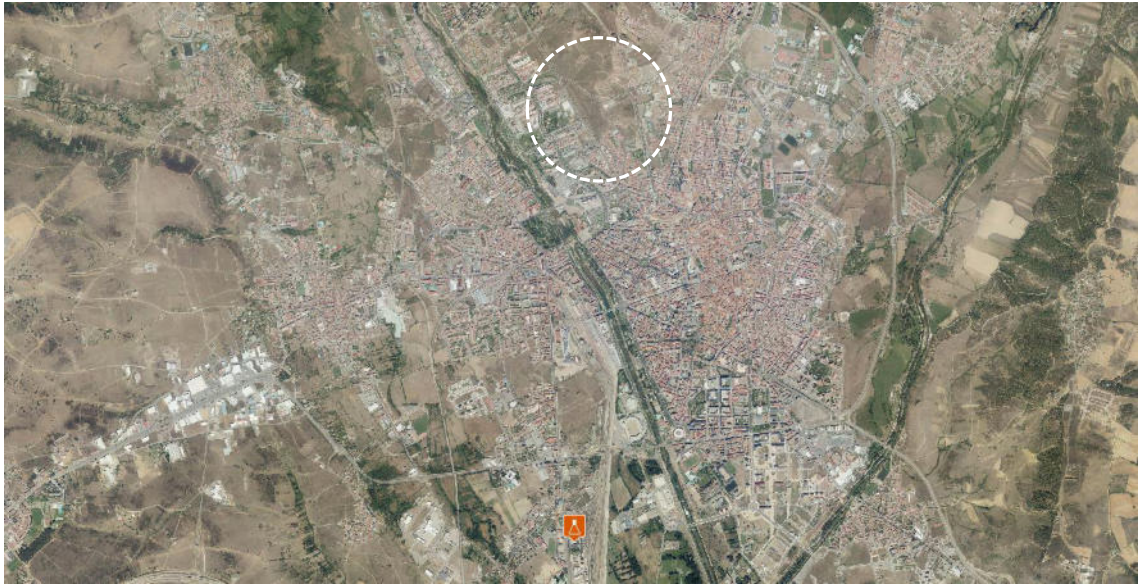
En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril en la Línea de Alta Velocidad Venta de Baños – León, está valorado como Riesgo Alto.



En cualquier caso, teniendo en cuenta la muy considerable distancia a estos dos ejes (de más 4 km y de 1 km, respectivamente) y las limitaciones al derecho de propiedad, uso y edificación que implican estas redes y el limitado alcance de la presente Modificación del PGOU de León en cuanto a implantación de usos, se entiende que no resulta incompatible.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos que se desarrollen a raíz de la presente Modificación del PGOU de León deban tener a este respecto.

- Establecimientos SEVESO. Si bien el establecimiento de ANTIBIÓTICOS DE LEÓN, S.L.U., de nivel Inferior y destinado a la "fabricación de antibióticos derivados de la Penicilina mediante procesos fermentativos, síntesis enzimáticas y químicas", se encuentra dentro del municipio, se entiende que, a raíz de la enorme distancia al ámbito (casi 4 km), no implica un riesgo incompatible con la propuesta (máxime teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra colindante con áreas residenciales).

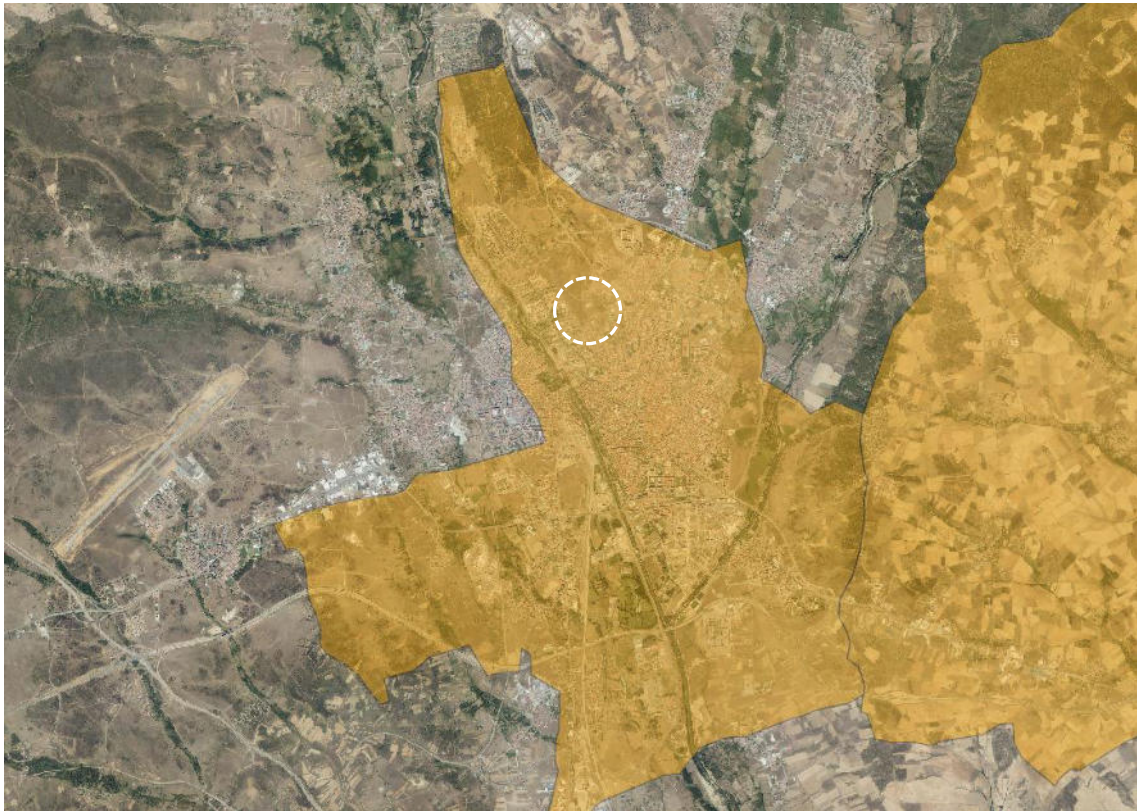


En la misma línea, cabe destacar que, conforme a lo informado por la Agencia de Protección Civil y Emergencias, el ámbito no se encuentra afectado por la zona de ningún Plan de Emergencia Exterior de Riesgo Químico (la más próxima se encuentra a unos 14 km, en Vega de Infanzones).



Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

- En cuanto a riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Radiactivas, en el municipio de León, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, existen 7 instalaciones de esta categoría.



Así, teniendo en cuenta que se trata de un número reducido de instalaciones para un núcleo de población de esta entidad (otras capitales de provincia poseen números más elevados de estas instalaciones) y que no consta la existencia de ninguna instalación radiactiva en las proximidades del ámbito de la presente Modificación del PGOU de León, se entiende que no se deriva de este extremo ningún riesgo incompatible con la propuesta.

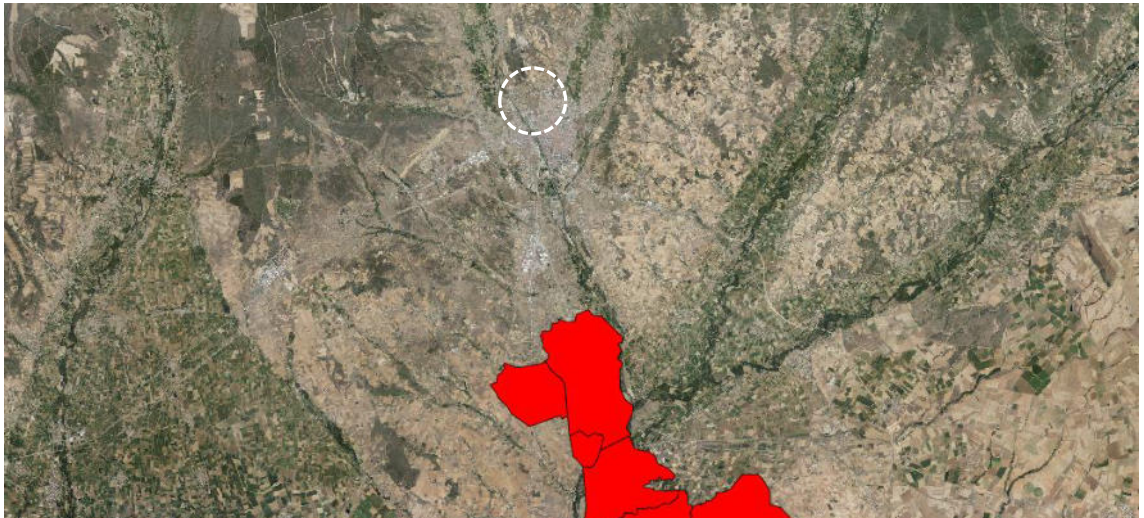
Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

- En cuanto a riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Nucleares, las más próximas son Central Nuclear de Garoña (a unos 200 km) y las instalaciones de ENUSA, en la provincia de Salamanca (a más de 170 km):



Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

- En cuanto a los riesgos derivados de Oleoductos, el municipio de León no está afectado por ninguno, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León (de hecho, el más próximo se encuentra a más de 11 km de distancia):



Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

- En cuanto a los riesgos derivados de Gasoductos, el municipio de León si qué está atravesado por una de estas conducciones, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:



En cualquier caso, no se tiene constancia de que ningún elemento de la red de ninguna de estas instalaciones se encuentre próximo al ámbito objeto del presente instrumento y, de hecho, considerando el trazado del mismo, que discurre por los municipios occidentales a León, parece improbable que afecte al Sector NC 0601 de forma alguna.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

Igualmente, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de León de áreas que se encuentren sometidas a riesgos naturales de acuerdo con las delimitaciones por las administraciones competentes (como pueden ser, inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la propuesta planteada.

Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos naturales:

- En cuanto al Riesgo de Inundaciones, de acuerdo con lo indicado por el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de León no se encuentra afectado por

ninguna Zona de Inundabilidad, por ningún tramo de ARPSIS ni por ningún Plan de Emergencia de Presa (PEPs):



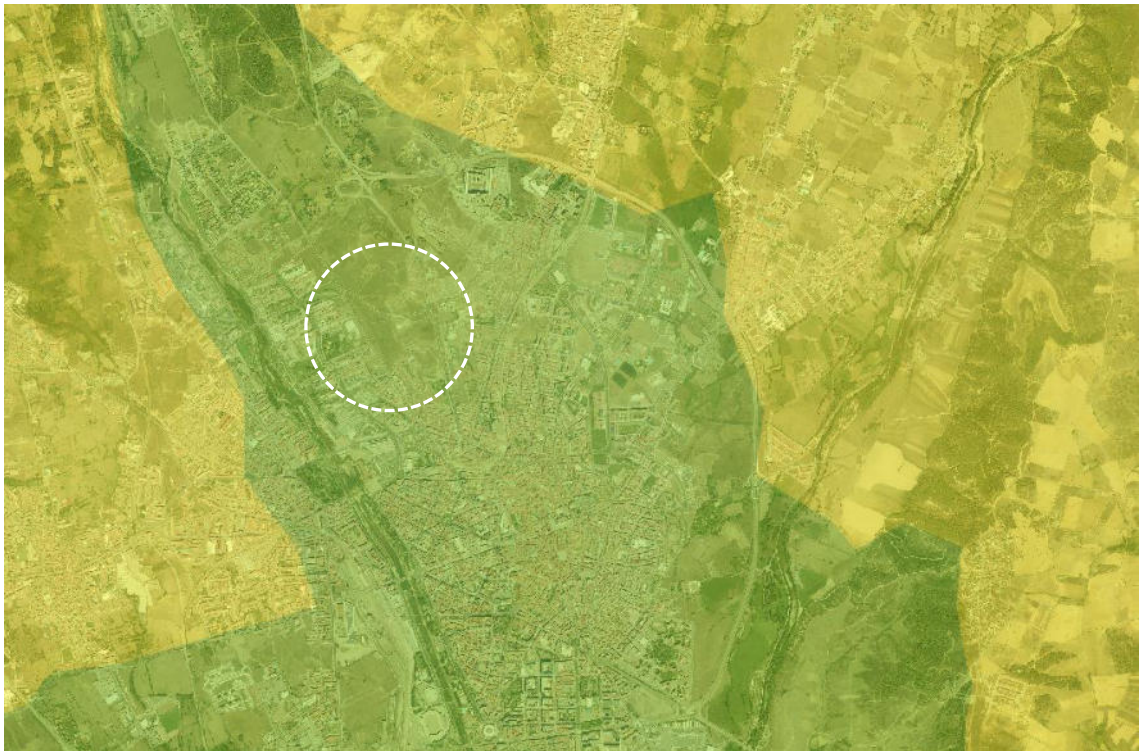
Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

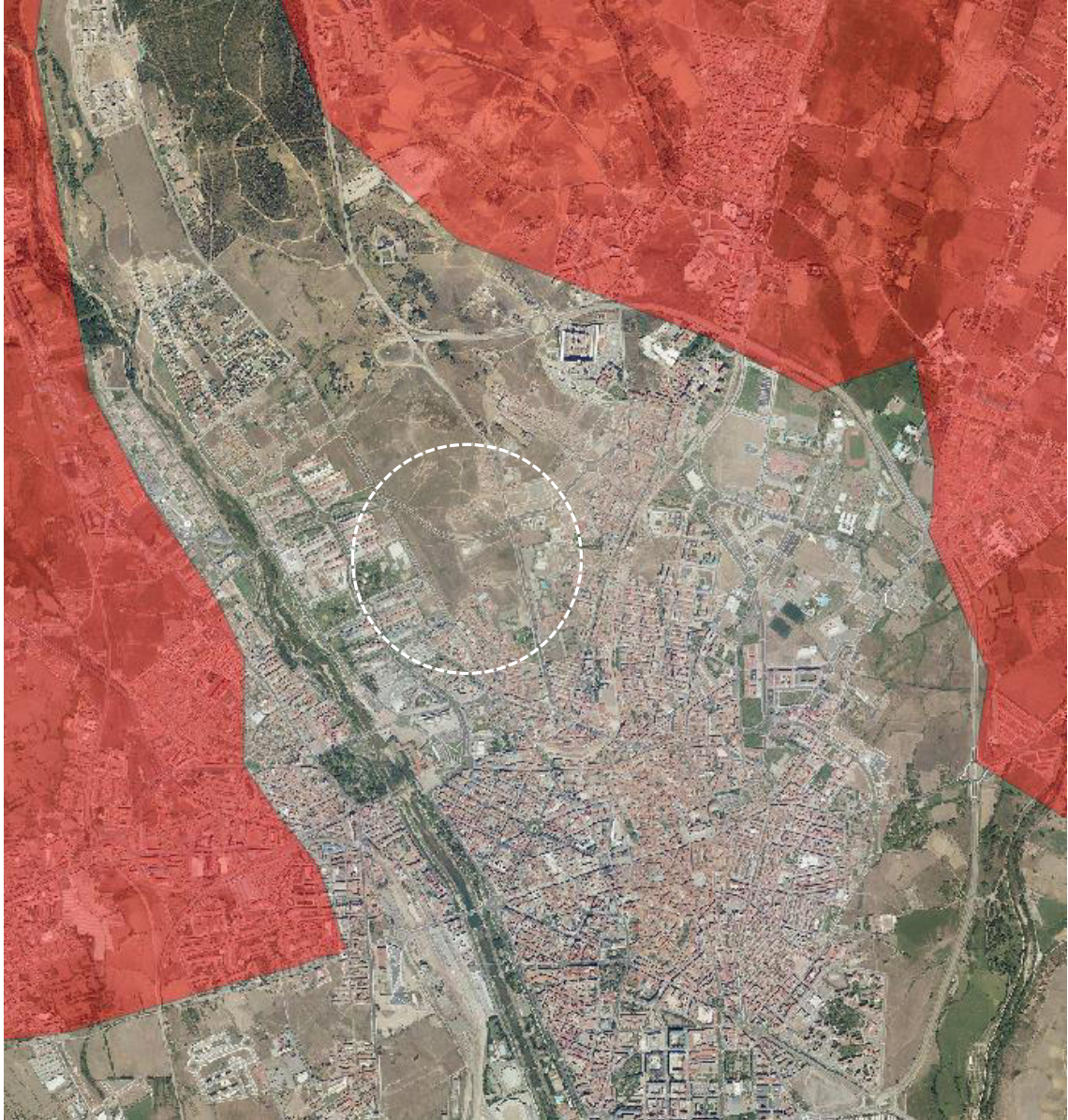
- En cuanto al Peligro de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León presenta un Índice de Peligrosidad Bajo:



Igualmente, en cuanto al Riesgo Local de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León presenta un Índice de Peligrosidad Bajo:

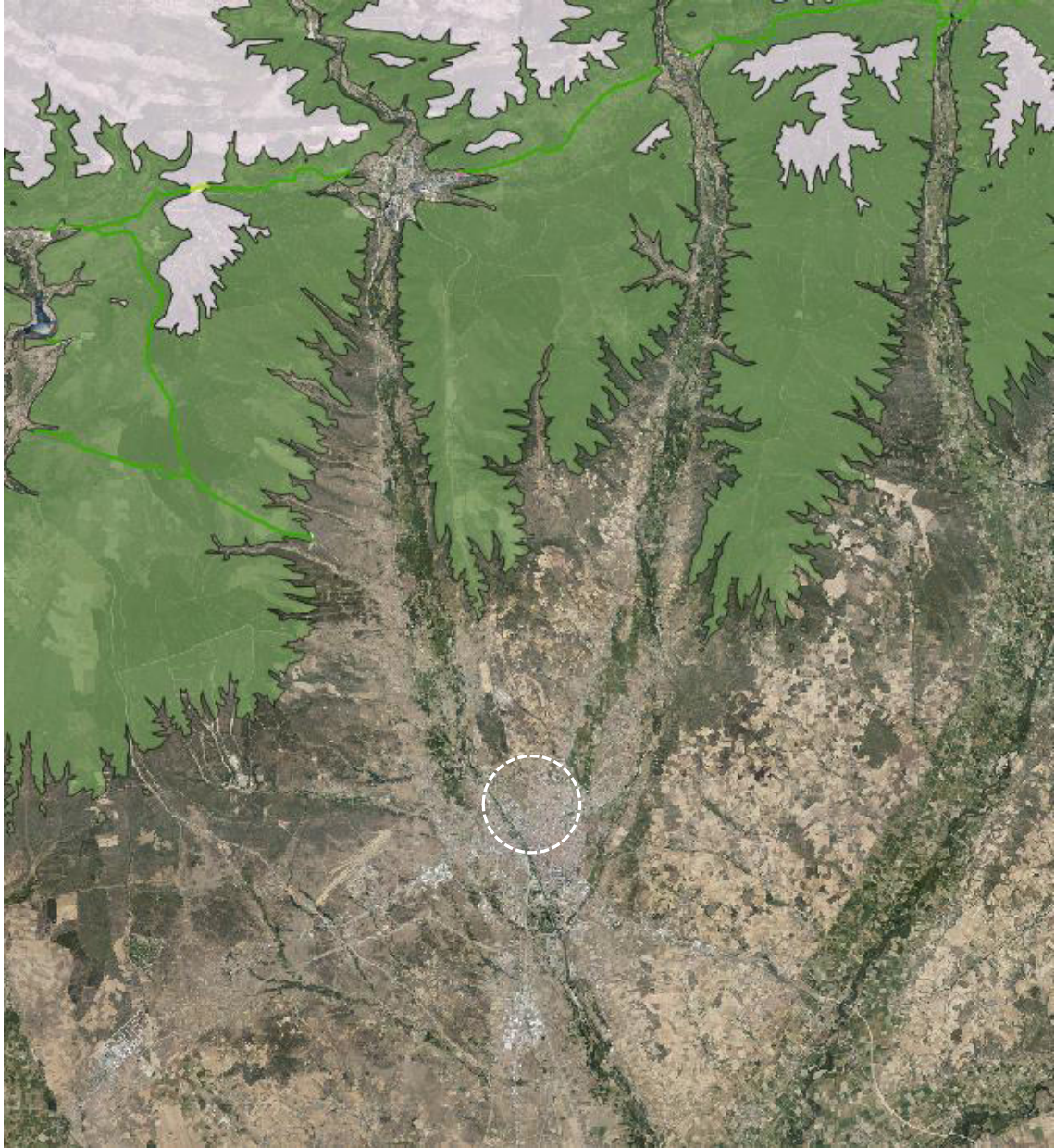


Finalmente, destacar que, de acuerdo con lo indicado por el Geoportal de Protección Civil, el municipio de León no se encuentra afectado por las Zonas de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZARI):



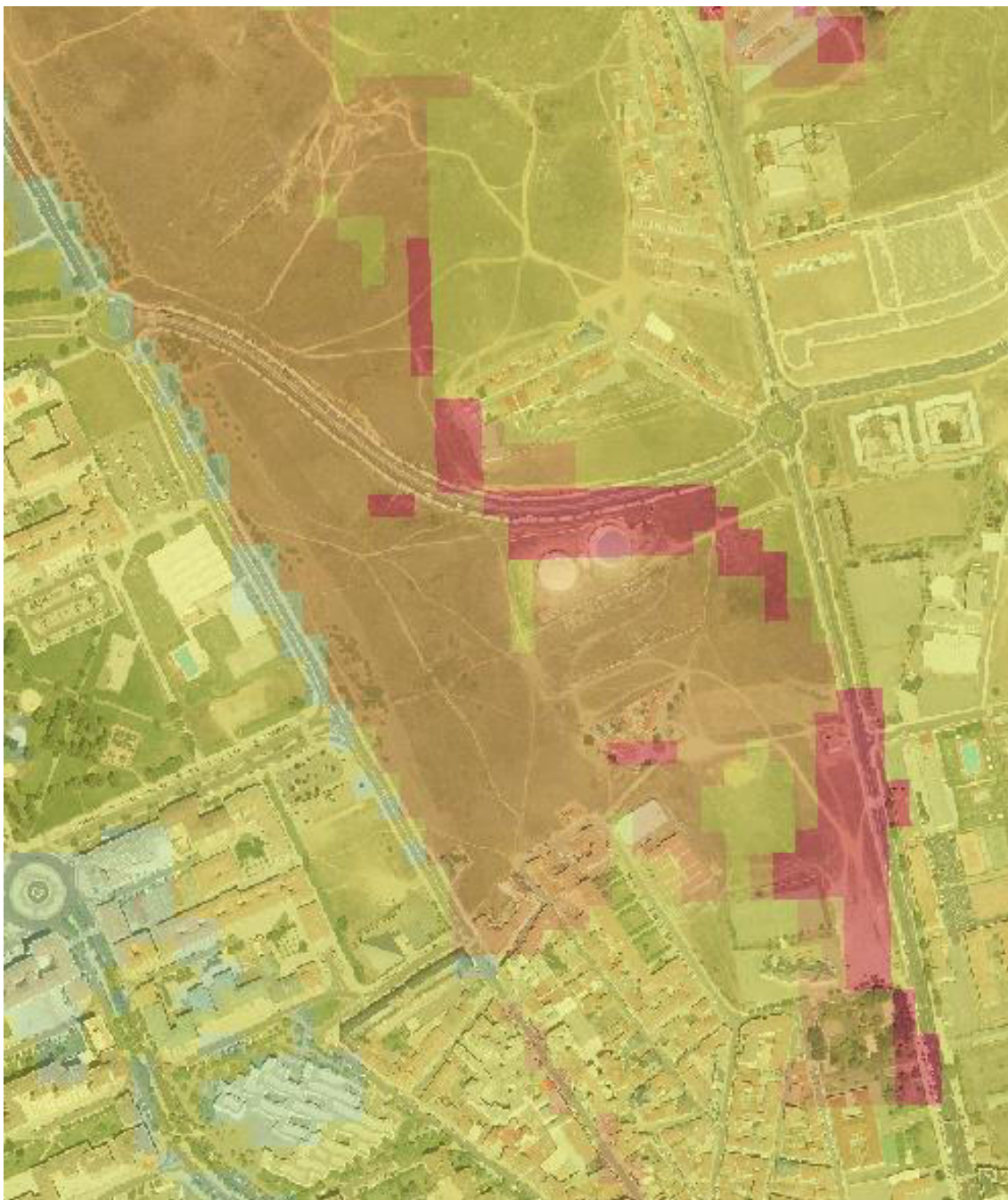
Con todo esto, y considerando que el ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de León se encuentra en un entorno de borde casco urbano y considerablemente alejado de cualquier masa forestal de dimensiones considerables, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

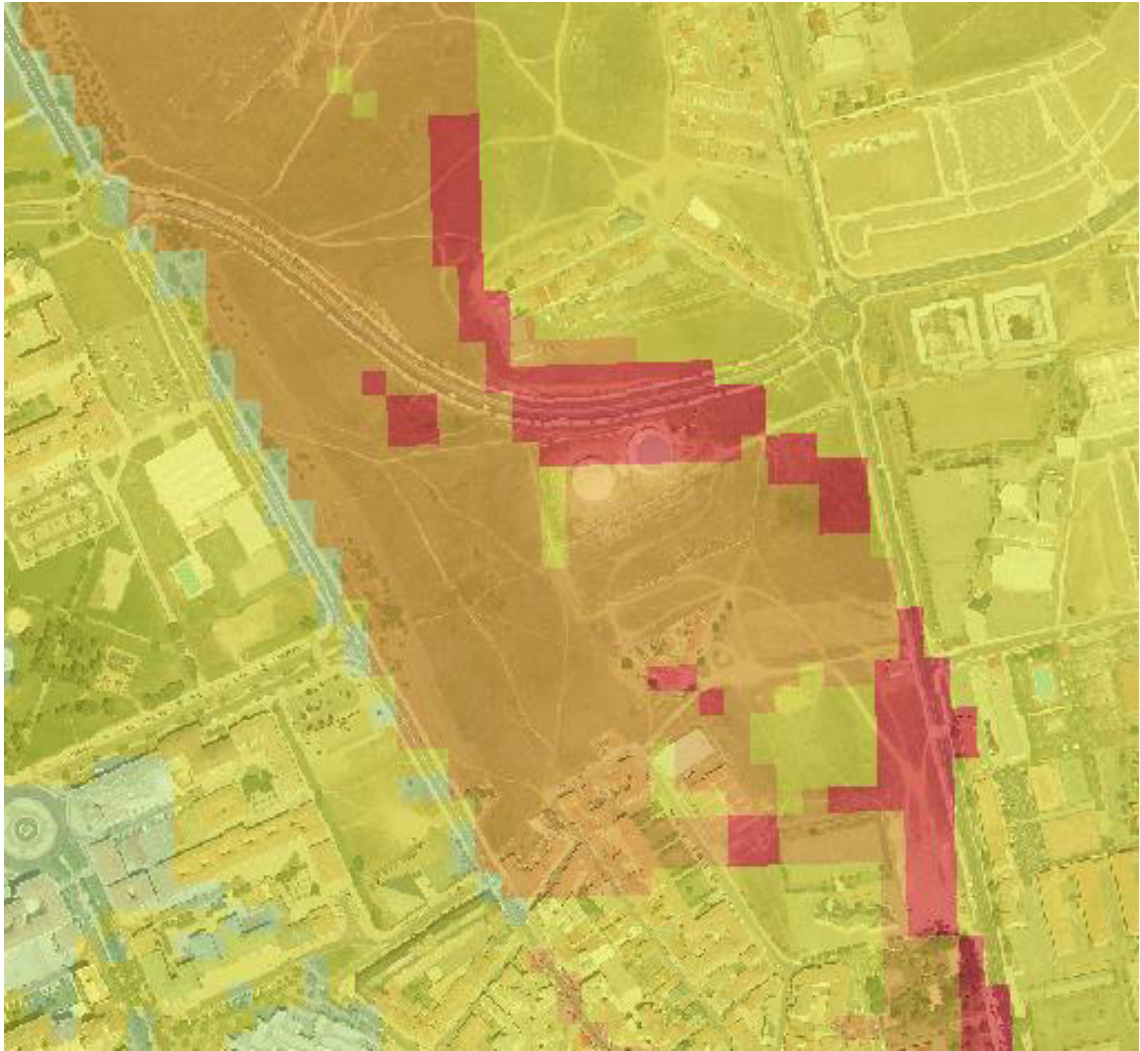
- En cuanto al Riesgo por Nevadas, cabe destacar que ninguna parte del ámbito de la presente Modificación del PGOU de León se encuentra dentro de ningún Rango de Altitudes superior a los 1.000 msnm, ni es próximo a ningún tramo de carretera con Altitud de superior a 1.000 msnm.



Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

- En cuanto a los Riesgos Geológicos, el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León indica que la superficie del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con unos índices de Susceptibilidad de Deslizamiento de Laderas y de Peligrosidad de Deslizamiento de Laderas de nivel entre Medio y Muy Alto:





En cualquier caso, teniendo en cuenta que la presente Modificación del PGOU de León se adecúa en gran medida a las determinaciones del planeamiento preexistente en cuanto a la implantación de usos y edificaciones sobre la ladera, además de a lo requerido por las Administraciones Públicas Competentes en la materia durante la redacción y tramitación del presente instrumento, se entiende que la propuesta no resulta incompatible con los riesgos geológicos que pudieran existir ni incrementa el riesgo, de forma alguna, en comparación con la situación urbanística actual.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

Con todo lo desarrollado en el presente apartado, se concluye que la presente Modificación del PGOU de León **NO incrementa ninguno de los riesgos analizados**. Asimismo, **tampoco se puede considerar que los riesgos existentes resulten incompatibles con la propuesta de ordenación planteada ni su previsible desarrollo posterior**.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

FECHA DE FIRMA: 27/12/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría

NOMBRE: María Victoria Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2D8C24F88F0CE0F488F

2.12. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español en cuanto a protección o vigilancia arqueológica se refiere, la presente Modificación del PGOU de León su el ámbito de aplicación no tiene ningún tipo de incidencia sobre el patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención física sobre el terreno.

No obstante, el ámbito afectado por la presente modificación sí que se encuentra dentro de una de las Zonas de Protección Arqueológica catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, concretamente la Zona 1 "Acueducto Legio VII".



Zonas de Protección Arqueológica. PGOU de León

A este respecto, cabe destacar que la presente Modificación del PGOU de León no tiene afección directa de ningún tipo sobre esta Zona de Protección Arqueológica y, si bien los diferentes instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que se desarrollen a raíz de la misma deberán tomar en cuenta esta afección para, en su caso, tomar las medidas pertinentes.

En cualquier caso, se señala que, además de cumplir con cualquier otra normativa que pudiera resultar de aplicación, toda actividad sujeta a licencia urbanística deberá regirse a lo dispuesto en la sección correspondiente a la Protección del Patrimonio de las Normas Urbanísticas del PGOU de León (sus artículos 309 a 314) que, a modo informativo, se transcribe a continuación:

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 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 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. Zona 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:

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.

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.

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 convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla de Cristo.

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 Población de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1984, vertebrándose en torno a la Rúa Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

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 tardo romana 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 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 del monasterio. 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 tardo romana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los 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 Cuadrillero.

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.

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 la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

Zona 8. *El Castro de la 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 Torío 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 Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

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.*

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 Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.*

Zona 11. *La Ferrala. Oteruelo de la Valdocina. Yacimiento perteneciente al Paelolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valdocina. Surge 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.*

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 la 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 complemente, desarrolle o sustituya con las especialidades siguientes:

Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimiento 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. Éstos, 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 substrato 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.

Si de dicha inspección se determina la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.

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.

La propiedad, o en su caso el solicitante de la 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.

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.

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.

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.

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 del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.

Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la conexión 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 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 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 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 aquélla 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 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 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 de 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 en 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.*

2.13. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD – ORDEN TMA/851/2021

Teniendo en cuenta el carácter y el ámbito de aplicación de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, su afeción sobre los instrumentos de planeamiento resulta muy restringida, limitándose a la definición de las condiciones de pendiente de los itinerarios peatonales, de la ubicación y características de carriles bici y aceras y de los requerimientos de la dotación de plazas de aparcamiento de características adecuadas.

En este caso, y limitándose la presente modificación del PGOU de León a la redefinición de una serie de determinaciones para el posterior desarrollo de la Ordenación Detallada del ámbito, no existen condicionantes o disposiciones en materia de accesibilidad que, específicamente, entren dentro de su alcance.

Cabe destacar que uno de los argumentos que justifican la modificación del esquema viario actualmente vigente es el de permitir la materialización de una red de calles que pueda dar cumplimiento a los requerimientos de accesibilidad, tras comprobar la imposibilidad de efectuarlo con el trazado definido por el planeamiento previo.

Con todo esto, procede recalcar que los diferentes instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que se desarrollen a raíz de la ordenación definida en el presente instrumento deberán tomar en cuenta la normativa para adecuarse a sus requerimientos (dentro de su propio alcance).

2.14. LEY 11/2022 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

El apartado c) del artículo 5 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de las modificaciones de planeamiento urbanístico indica que el Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo sólo será exigible cuando afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

En este caso, la presente Modificación del PGOU de León carece de contenidos o determinaciones que afecten al trazado o despliegue material de las redes públicas de telecomunicaciones y tampoco tiene implicaciones sobre precisiones normativas o reguladoras del despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y, de hecho, de ningún otro tipo de redes públicas (sin perjuicio de que los instrumentos de planeamiento de desarrollo o las obras que puedan ejecutarse a raíz de esta deban dar cumplimiento a la normativa que le sea de aplicación, en caso de que proceda).

No obstante todos los instrumentos de planeamiento urbanístico que desarrollen o complementen la ordenación definida en la presente Modificación del PGOU de León deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa relativa a Telecomunicaciones vigente en el momento de su redacción, haciéndose referencia, especialmente, a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 49 Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que dispone que *“los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados de conformidad con lo dispuesto en este título”*.

2.15. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León establece en su artículo 7 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”*.

De la misma forma, se indica que en estos instrumentos se incluirá un apartado en el que *“se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.”*

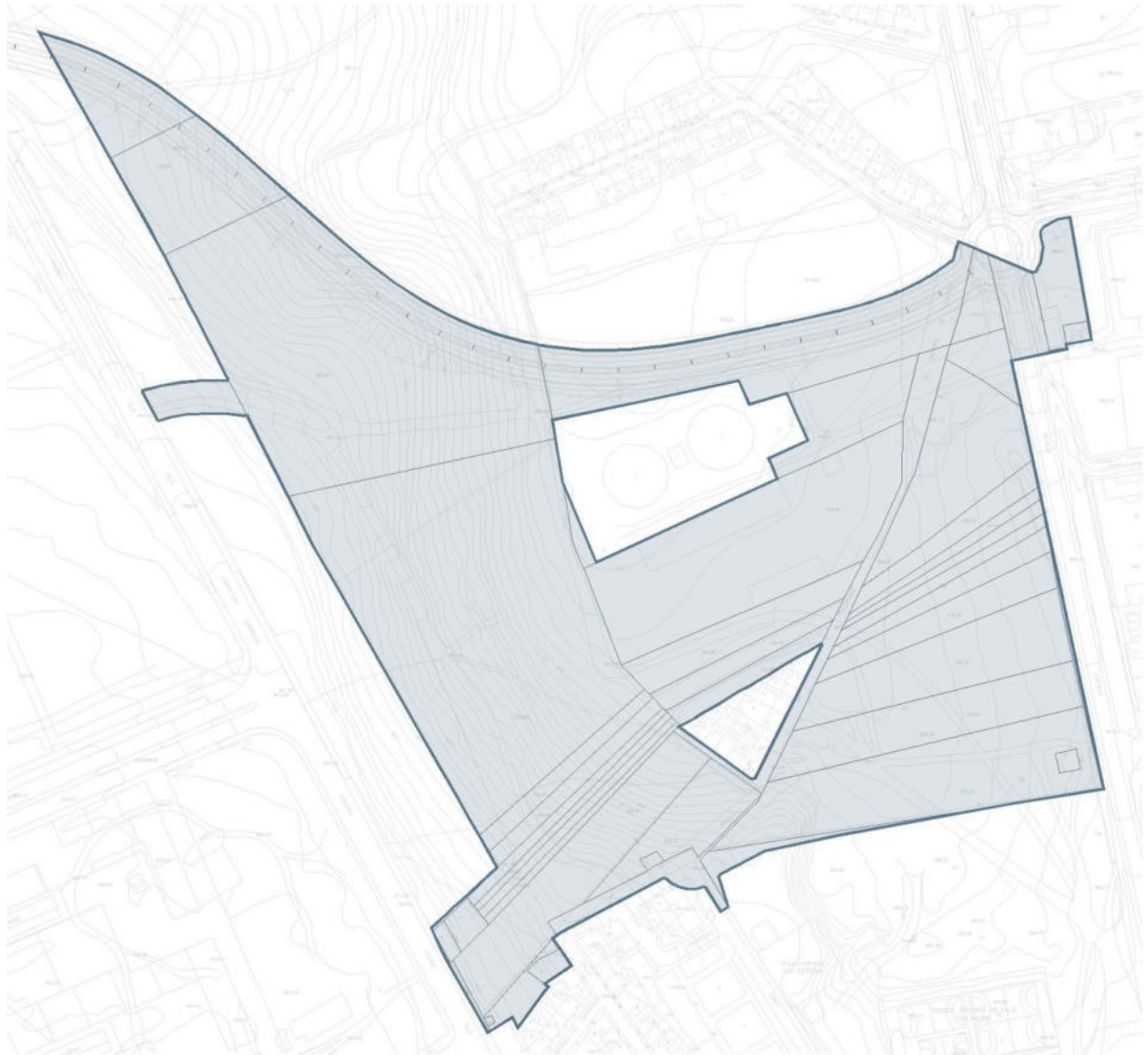
No obstante, dado el limitado alcance de la presente Modificación del PGOU de León, que no establece las determinaciones de Ordenación Detallada del ámbito ni, en consecuencia, define una zonificación de usos ni establece una calificación de la superficie del sector (más allá del ajuste de la delimitación de los Sistemas Generales y el establecimiento de un esquema para la red viaria del mismo), no resulta de aplicación ninguno de estos requerimientos normativos relativos a la afección de ruido.

En cualquier caso, procede recalcar que los diferentes instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que se desarrollen a raíz de la misma deberán tomar en cuenta esta normativa para adecuarse a sus requerimientos, dentro de su propio alcance.



2.16. RESUMEN EJECUTIVO

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en artículo 112 del RUCyL, se incluye como parte integrante de esta Memoria Vinculante un Resumen Ejecutivo de la modificación propuesta al PGOU de León, en el que se incluye la delimitación del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, que se representa en la imagen insertada a continuación, y la indicación del alcance de la alteración.



Ámbito de la Modificación del PGOU de León

El ámbito de la modificación afecta, en Suelo Urbano No Consolidado, al sector NC 06-01, considerando la envolvente de sus límites actual y propuesto, y en Suelo Urbano Consolidado, al ramal viario que interrumpía el Sistema General de Espacios Libres en la avenida del Padre Isla, y la parcela 47 de la calle de Benito Arias Montano.



La modificación se propone con el siguiente alcance:

- Adaptar las soluciones viarias propuestas por el PGOU a la realidad topográfica de los terrenos, mucho más compleja que lo que podría deducirse de la observación en planta de los trazados actualmente previstos, planteados con pendientes incompatibles con el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el espacio público urbanizado.
- Adaptar los enlaces del sector con la Ronda Interior a las características funcionales de esta vía. Actualmente están previstos dos, a muy escasa distancia, en la zona de mayor pendiente de la Ronda, y sin posibilidad de prestar servicio al sector NC 06-01, y se sustituyen por uno en la zona horizontal del tramo de la Ronda Interior, dando salida a las edificaciones que resulten del desarrollo.
- Eliminar los elementos funcionalmente innecesarios que fragmentaban las dotaciones urbanísticas públicas existentes y previstas en la ladera de Cantamilanos; el ramal viario que interrumpiría el Sistema General de Espacios Libres existente en la avenida del Padre Isla, los viales dispuestos sobre la ladera, que carecen de razón funcional, y los elementos innecesarios de los sistemas de Servicios Urbanos, lo que permite dar una continuidad efectiva a los elementos de Espacios Libres previstos sobre la ladera, reforzando y clarificando el esquema general de zonificación y de ordenación de los usos del suelo.
- Reformular el elemento de conexión norte – sur sobre la Ronda Interior, manteniendo sólo su funcionalidad de conector local, y eliminado el grueso del tráfico rodado, que estaba previsto conducir hacia la calle de la Dama de Arintero, incapaz de asumir carga adicional.
- Ajustar los límites del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 a las realidades físicas y jurídicas del ámbito, tras detectar errores de criterio en la identificación de los límites razonables. Este ajuste pone de manifiesto la inadecuación de la ordenación dada por el PGOU al extremo de la calle de Benito Arias Montano, que no es una medianera, sino una edificación en esquina con vistas a la prolongación de la calle de los Héroes de Filipinas.
- Recalificar en Suelo Urbano Consolidado como Sistema General de Espacios Libres la superficie del ramal que plantea conectar la avenida del Padre Isla con la prolongación de la calle de Benito Arias Montano.

En consecuencia, se plantea la suspensión de licencias en todo el ámbito afectado por la presente Modificación del PGOU de León, identificado en la imagen de este mismo punto y en la relación de parcelas catastrales incorporadas a la Memoria Informativa del presente documento.

En León a 14 de noviembre de 2024,


Fdo: **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto


Fdo: **Cristina Martín Gordo**
Arquitecta


Fdo: **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				120.102,24	I-08, J-08, J-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	<p>La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua. <p>Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos).</p> <p>La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3).</p> <p>Sobre el esquema de ordenación viaria general, la ordenación detallada podrá introducir los mínimos ajustes que requiera la adaptación al territorio.</p>
URBANIZACIÓN	<p>Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior.</p> <p>Asimismo, se dará continuidad a la avenida de Oviedo a través de la avenida de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle de la Dama de Arintero.</p>
EDIFICACIÓN	-
USO	Al respecto de la reserva de edificabilidad residencial para la construcción de viviendas con protección pública se tendrá en cuenta la Modificación 2/2009 del PGOU, aprobada mediante la Orden FOM/119/2011, de 13 de enero.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	<p>No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos que circundan o discurren por el interior del sector.</p> <p>El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante.</p> <p>Se propone un esquema de red viaria que garantiza la integración en la trama urbana colindante y la dotación de servicios al grupo de viviendas unifamiliares preexistentes en la zona, sin perjuicio de que el instrumento de ordenación detallada posterior pueda ajustarlo, conforme a las necesidades particulares de la ordenación que propongan y la realidad física del ámbito, siempre que se garantice el cumplimiento de los objetivos anteriormente señalados.</p>
ESPACIOS LIBRES	Se destinarán a dotaciones urbanísticas no edificables las zonas de pendiente correspondientes a la ladera así como la plataformas inmediata al borde de cornisa en una profundidad de al menos la dimensión mínima exigida para los espacios libres locales. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público –en las cuales se incluirá necesariamente la correspondiente a la plataforma de borde de cornisa- cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin sean las que se mantengan en el de dominio y uso privado.
EQUIPAMIENTOS	Dada la existencia en el entorno de importantes reservas de suelo destinadas al uso de equipamientos de uso colectivo, las reservas para equipamientos que debe realizar el sector se podrán emplazar sobre los terrenos de la ladera hasta completar con las reservas anteriores de espacios libres la totalidad de la superficie de ésta. Las reservas que a este uso pormenorizado se establezcan podrán resultar edificables pero no podrán destinarse en ningún caso a la implantación de actividades que generen o puedan generar una alta concentración humana. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público, cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin se mantendrán en el de dominio y uso privado.
SERVICIOS URBANOS	La ordenación detallada no podrá prever la conexión de sus redes de servicio a ninguno de los elementos de las redes generales de abastecimiento de agua que discurren por el sector. Se evitará la disposición de infraestructuras de servicios de cualquier tipo atravesando la zona sometida a cautela arqueológica.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
La delimitación del sector corresponde con un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas sobre el que, en aplicación de las determinaciones del planeamiento general anterior y que ahora se revisa y de conformidad con la legislación aplicable- ya están reconocidos derechos de terceros –suelos ocupados para la construcción de la ronda interior y aportación económica de la administración para la ejecución de dicha ronda- por lo que el desarrollo del sector deberá garantizar su materialización y equidistribución en su seno en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente y aceptadas por la administración responsable.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS								
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 2 DE 2)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="text-align: center;">SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) <small>(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)</small></th> <th style="text-align: center;">HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">120.102,24</td> <td style="text-align: center;">I-08, J-08, J-09</td> </tr> </table>	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) <small>(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)</small>	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	120.102,24	I-08, J-08, J-09
SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) <small>(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)</small>	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA							
120.102,24	I-08, J-08, J-09							

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

(VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	
RESIDENCIAL		PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	
			Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE <small>(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)</small>	ABSOLUTO (*) <small>(m² construibles)</small>	ÍNDICE <small>(número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)</small>	TOTAL ESTIMADAS (*) <small>(número de viviendas)</small>	
0,60	72.061,34	40	480	
<p style="font-size: small;">La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</p>				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA <small>(m² s)</small>	ESPACIOS LIBRES <small>(m² s)</small>	EQUIPAMIENTOS <small>(m² s)</small>	SERVICIOS URBANOS <small>(m² s)</small>	TOTALES <small>(m² s)</small>
	14.306,10	142,42	3.165,99	17.614,51
OBSERVACIONES:				



CLASIFICACIÓN DEL SUELO <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) RC Rústico Común REU Rústico de Entorno Urbano RPE Rústico de Protección Natural RPN Rústico de Protección Especial RPAP Rústico de Protección Agropecuaria RAT Rústico de Asentamiento Tradicional RPI Rústico de Protección Infraestructuras RPC Rústico de Protección Cultural 		DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS GENERALES (SG...) (SG-RV) Sistema General Red Vial (SG-EL) Sistema General Espacios Libres (SG-EQ) Sistema General Equipamientos (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos SISTEMAS LOCALES (D...) (DEL) Sistema Local Espacios Libres (DEQ) Sistema Local Equipamientos (DSU) Sistema Local Servicios Urbanos (DU) Dotación Urbanística sin especificar		SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS SA Sanitario - Asistencial E Educativo D Deportivo AP Público - Administrativo SC Socio - Cultural C Comercial R Religioso RC Residencial - Colectivo		ORDENANZAS RESIDENCIAL ENii Ensanche EXiii Extensión EXTiii Extensiva AB Abierta NT Núcleo Tradicional VE Volumetría Especial CT-iii Conservación Tipológica PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido [] Patio Libre no edificable ACTIVIDADES ECONÓMICAS I iii Industria y Almacenes		LÍNEAS - - - Límite del Término Municipal - - - Límite de Actuaciones Aisladas - - - Límite de Sectores - - - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC - - - Vial Obligatorio - - - Línea Límite de Edificación - - - Ciclovía (Carri Bici) - - - Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección). SISTEMAS LOCALES RED VIARIA - - - Red Básica Funcional - - - Red Complementaria	
---	--	--	--	---	--	--	--	--	--

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector NC.06-01

Propuesta de Ordenación

ESCALA 1:1500 14 de noviembre de 2024

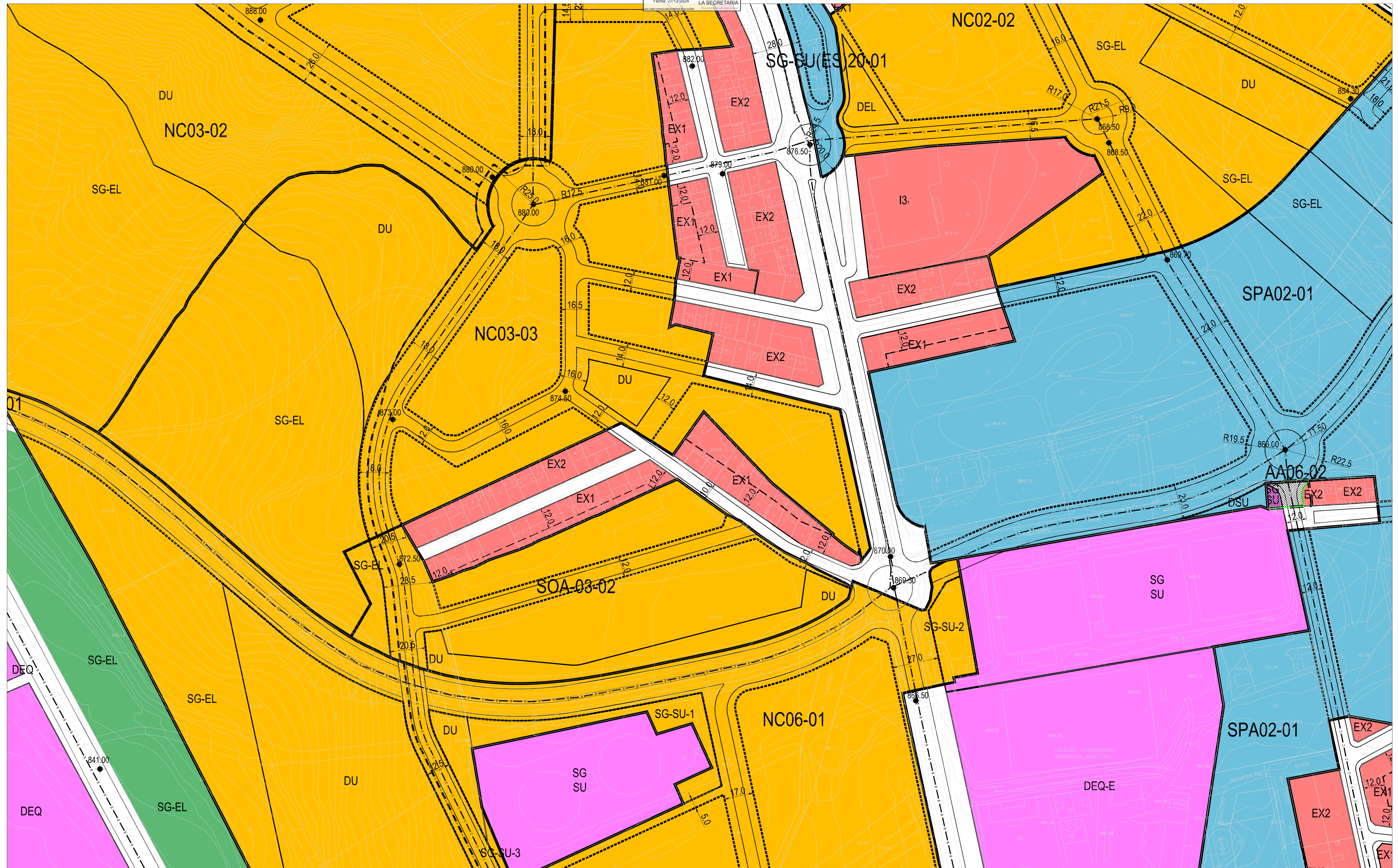
trigono CONSULTORES
 Féliz Álvarez Álvarez y Joaquín Sobrino Martín
 ARQUITECTOS

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LEÓN - T. 1.289 - F. 180 - H. LE-33.375 - NIF B26278926
 GUAYMA CHIL, 1 - 3º - 24011 LEÓN
 hola@trigono.es www.trigono.es
 NOMBRE: Juan Manuel Sobrino Martín
 DNI: 28170288
 FIRMA: Juan Manuel Sobrino Martín
 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LEÓN - T. 1.289 - F. 180 - H. LE-33.375 - NIF B26278926



<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <p> ■ 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) </p>		<p>SUELO RUSTICO (SR)</p> <p> RC Rústico Común REU Rústico de Entorno Urbano RPN Rústico de Protección Natural RPE Rústico de Protección Especial RPAP Rústico de Protección Agropecuaria RAT Rústico de Asentamiento Tradicional RPI Rústico de Protección Infraestructuras RPC Rústico de Protección Cultural </p>		<p>DOTACIONES URBANÍSTICAS</p> <p> SISTEMAS GENERALES (SG...) (SG-RV) Sistema General Red Vial (SG-EL) Sistema General Espacios Libres (SG-EQ) Sistema General Equipamientos (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos SISTEMAS LOCALES (D...) (DEL) Sistema Local Espacios Libres (DEQ) Sistema Local Equipamientos (DSU) Sistema Local Servicios Urbanos (DU) Dotación Urbanística sin especificar </p>		<p>SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS</p> <p> SA Sanitario - Asistencial E Educativo D Deportivo AP Público - Administrativo SC Socio - Cultural C Comercial R Religioso RC Residencial - Colectivo </p>		<p>RESIDENCIAL</p> <p> ENiii Ensanche EXiii Extensión EXTiii Extensiva AB Abierta NT Núcleo Tradicional VE Volumetría Especial CT-iii Conservación Tipológica PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido [PL] Patio Libre no edificable </p>		<p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</p> <p>I iii Industria y Almacenes</p>		<p>LINEAS</p> <p> - - - Límite del Término Municipal - - - Límite de Actuaciones Aisladas - - - Límite de Sectores - - - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC - - - Vialidad Obligatoria - - - Línea Límite de Edificación - - - Ciclovía (Carril Bici) - - - Otros Límites (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección). </p>		<p>PATRIMONIO CULTURAL</p> <p> - - - Camino de Santiago - - - Conjuntos Declarados (BIC) - - - Áreas de Cautela Arqueológica - - - Bienes y Elementos Protegidos </p>		<p>SISTEMAS LOCALES RED VIARIA</p> <p> - - - Red Básica Funcional - - - Red Complementaria </p>		<p>EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN MODIFICACIÓN - NOVIEMBRE 2024 ESCALA 1 : 2.000 PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: I-08</p>	
---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 430711D0C0B0D8E8E8C44D81
 Fecha de Firma: 27/12/2024 11:58:00
 Documento: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN - MODIFICACIÓN - NOVIEMBRE 2024 - PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: I-08



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- | | |
|--|---|
| <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) | <ul style="list-style-type: none"> SUELO RUSTICO (SR) RC Rústico Común REU Rústico de Entorno Urbano RPN Rústico de Protección Natural RPE Rústico de Protección Especial RPAP Rústico de Protección Agropecuaria RAT Rústico de Asentamiento Tradicional RPI Rústico de Protección Infraestructuras RPC Rústico de Protección Cultural |
|--|---|

DOTACIONES URBANÍSTICAS

- | | |
|---|--|
| <p>SISTEMAS GENERALES (SG..)</p> <ul style="list-style-type: none"> (SG-RV) Sistema General Red Vial (SG-EL) Sistema General Equipamientos (SG-EQ) Sistema General Equipamientos (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos <p>SISTEMAS LOCALES (D..)</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>SISTEMAS LOCALES EQUIPAMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> SA Sanitario - Asistencial E Educativo D Deportivo AP Público - Administrativo SC Socio - Cultural C Comercial R Religioso RC Residencial - Colectivo |
|---|--|

ORDENANZAS

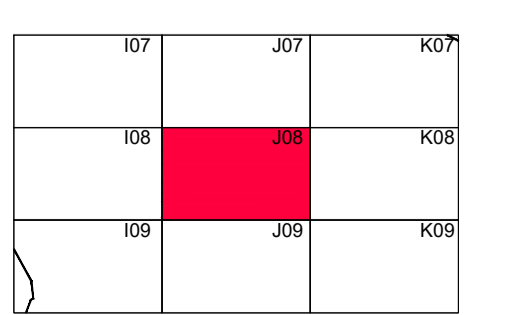
- ENiii Ensanche
 - EXiii Extensión
 - EXTiii Extensiva
 - AB Abierta
 - NT Núcleo Tradicional
 - VE Volumetría Especial
 - CT-iii Conservación Tipológica
 - PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido
 - PL Patío Libre no edificable
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS**
- I iii Industria y Almacenes

LÍNEAS

- Límite del Término Municipal
 - Límite de Actuaciones Aisladas
 - Límite de Sectores
 - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
 - Vialidad Obligatoria
 - Línea Límite de Edificación
 - Ciclovía (Camión Bici)
 - Otros Límites
- (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas).
(En suelo rústico, tipos de especial protección).

PATRIMONIO CULTURAL

- Camino de Santiago
- Conjuntos Declarados (BIC)
- Áreas de Cautela Arqueológica
- Bienes y Elementos Protegidos



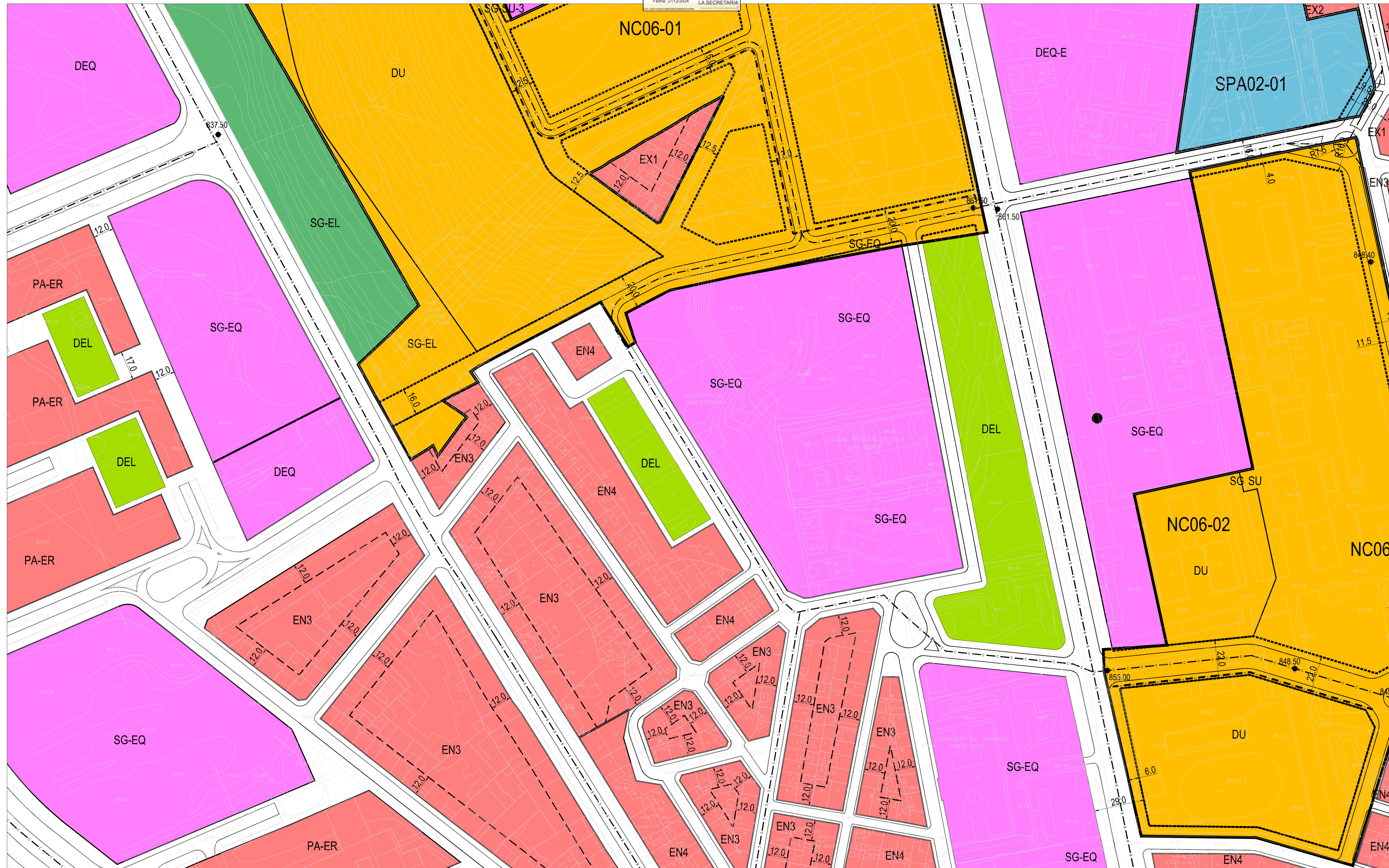
EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MODIFICACIÓN - NOVIEMBRE 2024 ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: J-08

FOLIO 5 DE 5 PÁGINAS
 FOLIO DE PLAN: 2717/008
 FOLIO DE PLAN: 2717/008
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ajuntaciones.es - Código Seguro de Verificación: 483711D0C0B2D08D8E8EBAC41D81
 Nombre: M.ª Esperanza Rodríguez



CLASIFICACIÓN DEL SUELO			DOTACIONES URBANÍSTICAS			ORDENANZAS			LINEAS			PATRIMONIO CULTURAL		
<ul style="list-style-type: none"> ■ SUELO URBANO CONSOLIDADO ■ Dotaciones de Equipamientos ■ Dotaciones de Servicios Urbanos ■ Dotaciones de Espacios Libres ■ Sistema General de Espacios Libres ■ Sistema Local de Espacios Libres ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ■ SUELO URBANIZABLE 	<ul style="list-style-type: none"> (SUC) (SUC) (SUC) (SUC) (SUC) (SUC) (NC) (ULD) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ SUELO RUSTICO (SR) RC Rústico Común REU Rústico de Entorno Urbano RPN Rústico de Protección Natural RPE Rústico de Protección Especial RPAP Rústico de Protección Agropecuaria RAT Rústico de Asentamiento Tradicional RPI Rústico de Protección Infraestructuras RPC Rústico de Protección Cultural 	<ul style="list-style-type: none"> SISTEMAS GENERALES (SG...) (SG-RV) Sistema General Red Vial (SG-EL) Sistema General Espacios Libres (SG-EQ) Sistema General Equipamientos (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos SISTEMAS LOCALES (D...) (DEL) Sistema Local Espacios Libres (DEQ) Sistema Local Equipamientos (DSU) Sistema Local Servicios Urbanos (DU) Dotación Urbanística sin especificar 	<ul style="list-style-type: none"> SISTEMAS LOCALES EQUIPAMENTOS SA Sanitario - Asistencial E Educativo D Deportivo AP Público - Administrativo SC Socio - Cultural C Comercial R Religioso RC Residencial - Colectivo 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL ENiii Ensanche EXiii Extensión EXIII Extensiva AB Abierta NT Núcleo Tradicional VE Volumetría Especial CT-iii Conservación Tipológica PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido PL Patio Libre no edificable ACTIVIDADES ECONÓMICAS I iii Industria y Almacenes 	<ul style="list-style-type: none"> Límite del Término Municipal Límite de Actuaciones Aisladas Límite de Sectores Límite de Ambitos de Ordenación en SUC Vialidad Obligatoria Línea Límite de Edificación Ciclovia (Carril Bici) — — — — — Otros Límites (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas) (En suelo rústico, tipos de especial protección). 	<ul style="list-style-type: none"> Camino de Santiago Conjuntos Declarados (BIC) Áreas de Cautela Arqueológica Bienes y Elementos Protegidos 	<ul style="list-style-type: none"> Red Básica Funcional Red Complementaria 	<div style="text-align: center;"> </div>					

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
MODIFICACIÓN - NOVIEMBRE 2024
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-09

Expediente de tramitación: 14731/2023. Proyecto: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. Modificación: NOVIEMBRE 2024. Hoja: J-09. Fecha: 27/12/2024.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m ²)				RATIO (m ² /habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	22.513,46	14.306,10	0,00	36.819,56	2,25
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.104,58	0,00	0,00	28.104,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	8.932,55	29.099,23	0,00	38.031,78	2,34
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	5.656,82	0,00	5.656,82	2,02
TOTAL	144.578	95.212,73	239.791	881.368,89	495.594,80	982.774,17	2.359.737,86	9,84

Nota: (*) La nueva delimitación de algunos de los fragmentos -ligeros reajustes de sus límites- no modifican la población existente.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m ²)				RATIO (m ² /habitantes) (art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.976,49	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	102.036,99	16.913,00	0,00	118.949,99	7,32
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	144.578	95.212,73	239.791	1.403.919,19	40.882,13	363.816,10	1.808.617,42	7,54

Nota: (*) La nueva delimitación de algunos de los fragmentos -ligeros reajustes de sus límites- no modifican la población existente.

9.4. Determinaciones sobre el Suelo Urbano No Consolidado

A tenor de lo previsto en la Ley 10/2002 que modifica el art. 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León no resulta obligatoria en Suelo Urbano No Consolidado la reserva de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda y suelo de Castilla y León, la normativa que los desarrolle o complemente, o la que los sustituya.

El Plan, no obstante, opta por incentivar en el desarrollo urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado, la promoción de Viviendas Protegidas, permitiendo incrementar linealmente en una horquilla entre el 10% hasta un 25%, con los límites previstos en el art. 36 de la Ley 5/1999 –sin que ello suponga en ningún caso un aumento de edificabilidad- la densidad de uso establecida para cada sector, en el caso de destinar un porcentaje de entre un 10% y un 25% respectivamente de la edificabilidad lucrativa residencial a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

De este modo la Oferta de Vivienda –tanto Protegida como Libre (en Suelo Urbano No Consolidado) se situará en una horquilla cuyos mínimos y máximos aproximados, en la hipótesis de destino de un 25% del aprovechamiento lucrativo residencial (edificabilidad) en los términos previstos en los párrafos precedentes, serán los siguientes distribuidos por sectores:

FRAGMENTO 01	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 01-01	284	709	0	426
NC 01-02	155	244	532	621
NC 01-03	0	71	155	227
TOTAL NCS 01	439	1024	687	1273

FRAGMENTO 02	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 02-01	0	63	137	200
NC 02-02	0	105	218	323
NC 02-03	0	103	162	265
TOTAL NCS 02	0	271	517	788

FRAGMENTO 03	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 03-01	0	88	227	316
NC 03-02 (1)	0	98	272	370
NC 03-03 (2)	0	303	704	1007
TOTAL	0	490	1204	1693

- (1) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas al menos un 10% y un máximo de un 20,17% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 20.17 %, en lugar del 25% general.
- (2) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas al menos un 10% y un máximo de un 22,72% del edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 22.72 %, en lugar del 25% general.

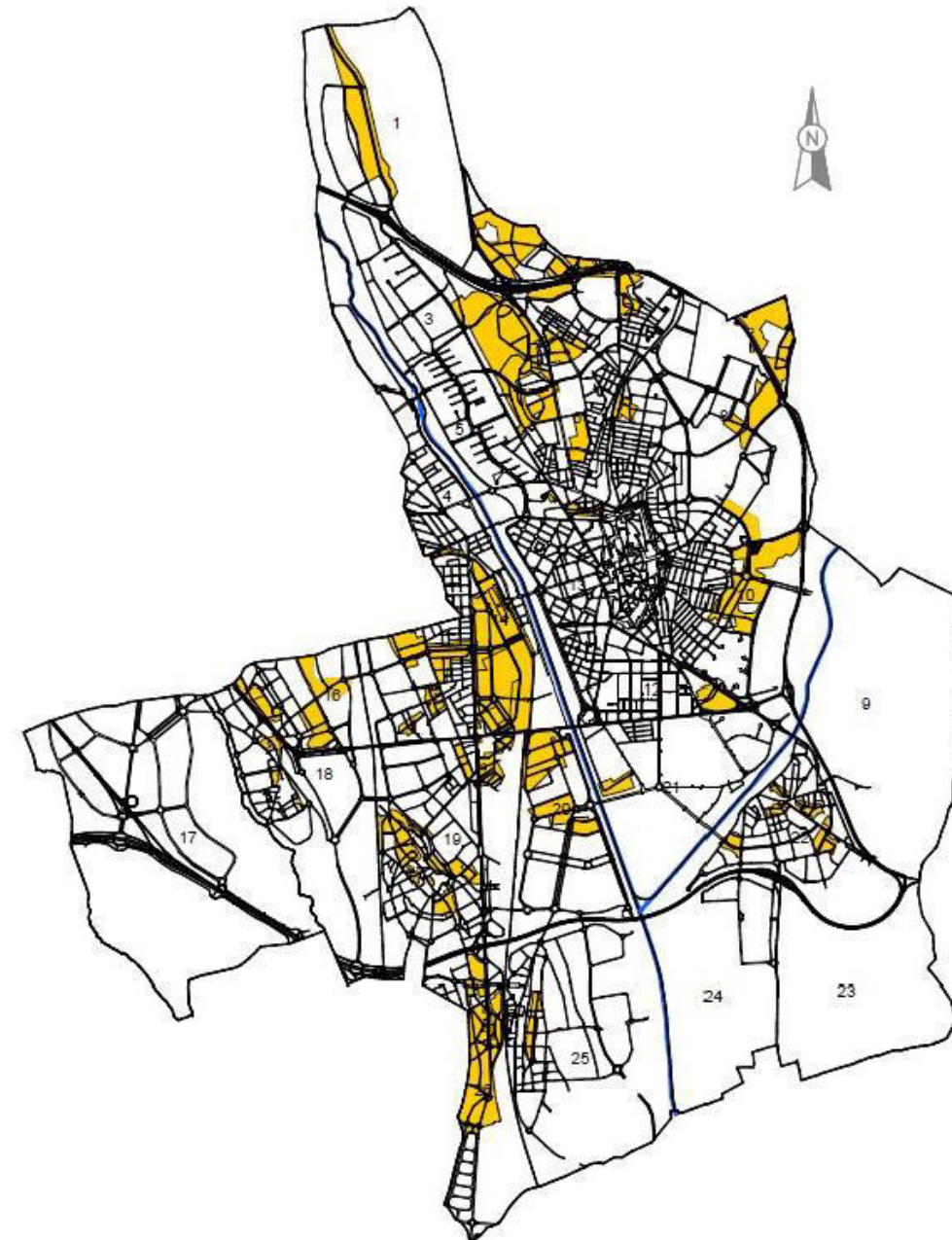
FRAGMENTO 06	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 06-01	0	180	420	600
NC 06-02	75	169	206	300
NC 06-03 (1)	0	51	105	156
TOTAL NCS 06	75	400	731	1056

- (1) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas entre un 10% y un 18,65% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 18.65 %, en lugar del 25% general.

FRAGMENTO 07	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 07-01	0	28	45	73
NC 07-02	0	42	70	112
TOTAL NCS 07	0	70	115	185

Como resultado de lo anterior, en la totalidad de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se podría generar la siguiente oferta de vivienda:

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	439	1024	687	1273
FRAGMENTO 02	0	271	517	788
FRAGMENTO 03	0	490	1204	1693
FRAGMENTO 06	75	400	731	1056
FRAGMENTO 07	0	70	115	185
FRAGMENTO 08	0	368	896	1263
FRAGMENTO 10	0	201	1100	1301
FRAGMENTO 12	0	84	167	251
FRAGMENTO 14	0	638	2284	2922
FRAGMENTO 15	0	398	813	1211
FRAGMENTO 16	0	248	535	783
FRAGMENTO 18	0	44	77	121
FRAGMENTO 19	0	516	1053	1570
FRAGMENTO 20	0	451	918	1370
FRAGMENTO 21	0	139	139	277
FRAGMENTO 22	0	206	421	627
FRAGMENTO 25	0	72	159	232
FRAGMENTO 26	0	476	735	1211
TOTAL	514	6.096	12.551	18.134



SECTORES EN LOS QUE SE INCENTIVARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

CUADROS RESUMEN Nº VIVIENDAS PREVISTAS POR SECTORES:

	SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO		
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	TOTALES
SPA02-01 (P.P. VENTAS OESTE)	73	634	707
SPA04-01 (P.P. ÁREA 17)	35	85	120
SPA08-02 (P.P. LA TORRE)	0	858	858
SPA08-01 (P.P. UNIVERSIDAD)	122	1.103	1.225
SPA21-01 (P.P. LA LASTRA)	0	4.625	4.625
SPA22-01 (P.P. PUENTE CASTRO SUR)	32	328	360
TOTAL	262	7.633	7.895

	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	1037	1.312	841	1.115
FRAGMENTO 02	354	404	268	318
FRAGMENTO 08	824	942	848	965
FRAGMENTO 10	1.069	1.222	809	962
FRAGMENTO 15	1.103	1.173	369	439
FRAGMENTO 16	687	785	599	697
FRAGMENTO 18	844	965	617	737
FRAGMENTO 19	1.214	1.388	851	1.025
FRAGMENTO 20	1.650	1.885	950	1.186
FRAGMENTO 22	1.153	1.258	601	705
FRAGMENTO 25	870	1.172	836	1.139
TOTAL	10.805	12.506	7.589	9.288

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	439	1024	687	1273
FRAGMENTO 02	0	271	517	788
FRAGMENTO 03	0	490	1204	1693
FRAGMENTO 06	75	400	731	1056
FRAGMENTO 07	0	70	115	185
FRAGMENTO 08	0	368	896	1263
FRAGMENTO 10	0	201	1100	1301
FRAGMENTO 12	0	84	167	251
FRAGMENTO 14	0	638	2284	2922
FRAGMENTO 15	0	398	813	1211
FRAGMENTO 16	0	248	535	783
FRAGMENTO 18	0	44	77	121
FRAGMENTO 19	0	516	1053	1570
FRAGMENTO 20	0	451	918	1370
FRAGMENTO 21	0	139	139	277
FRAGMENTO 22	0	206	421	627
FRAGMENTO 25	0	72	159	232
FRAGMENTO 26	0	476	735	1211
TOTAL	514	6.096	12.551	18.134

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 03	0	169	178	351
FRAGMENTO 15	0	272	450	722
TOTAL	0	441	628	1.073

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
ULD	10.805	12.506	7.589	9.288	20.093

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
NC	514	6.096	12.551	18.134	18.648

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE ORDENACIÓN ASUMIDA					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
SOA	0	441	628	1.073	0

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO			
	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIVIENDAS LIBRES	TOTAL
SPA	262	7.633	7.895

Nº TOTAL DE VIVIENDAS PGOU			
	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIVIENDAS LIBRES	TOTAL
OPCION A. Nº MÍNIMO VPP	11.581	36.129	47.710
OPCIÓN B: Nº MÁXIMO VPP	19.310	28.400	47.710

NOMBRE: María Victoria Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría
 FECHA DE FIRMA: 28/12/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: #F7898E9EDB8A100ED56E0A0698BFA27668E95F9
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2B0DD8EDE8DAC44DB1

AA 06-03	272,17	Expropiación					
AA 06-04	169,40	Expropiación					
SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA						
(m²s) SISTEMA GENERAL							
(m²s) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN POBLACIÓN	DENSIDAD	MÁXIMA	DE	USO			
RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE			
(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector) ABSOLUTO							
(m² construibles) ÍNDICE							
(nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector) TOTAL ESTIMADAS							
(Nº de viviendas)							
NC 06-01	120.102,24	0,00	3.165,99	14.306,10	142,42	0,60	72.061,34
	40,00	480	1.296				
NC 06-02	53.572,60	0,00	96,30	0,00	0,00	0,90	48.215,34
	69,00	370	1.013				
NC 06-03	29.131,13	3.859,950,00	0,00	3.163,990,70	20.391,79		
	45,00	131	354				
TOTALES	202.805,97	3.859,95	3.262,29	14.306,10	3.306,41		
	140.889,49	981	2.663				

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999

SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES						
(m²s) SUPERFICIE NETA							
(Superficie estimada – Superficie total S.Generales) DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN							

(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales) DENSIDAD NETA DE USO

(nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)

NC 06-01	17.614,51	102.487,73	0,70	46,83
NC 06-02	96,30	53.476,30	0,90	69,12
NC 06-03	7.023,9422.107,19		0,92	59,30

FRAGMENTO 07

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s) SISTEMA DE GESTIÓN

AA 07-01	705,50	Expropiación.					
AA 07-02	797,63	Urbanización y Normalización de fincas					
AA 07-03	3.371,68	Urbanización y contribuciones especiales					
AA 07-04	1.429,51	Urbanización y Normalización de fincas					
AA 07-05	230,50	Expropiación.					
AA 07-06	3.005,74	Expropiación.					
AA 07-07	173,06	Expropiación.					

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s) SISTEMA GENERAL

(m²s) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN POBLACIÓN DENSIDAD MÁXIMA DE USO

RED VIARIA SERVICIOS URBANOS E. LIBRES EQUIP. ÍNDICE

(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector) ABSOLUTO

FRAGMENTO 06

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m ² s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 06-01	607,61	Urbanización y Normalización
AA 06-02	375,97	Expropiación
AA 06-03	272,17	Expropiación
AA 06-04	169,40	Expropiación

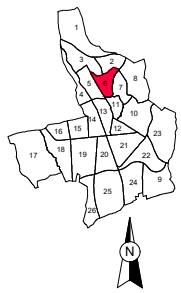
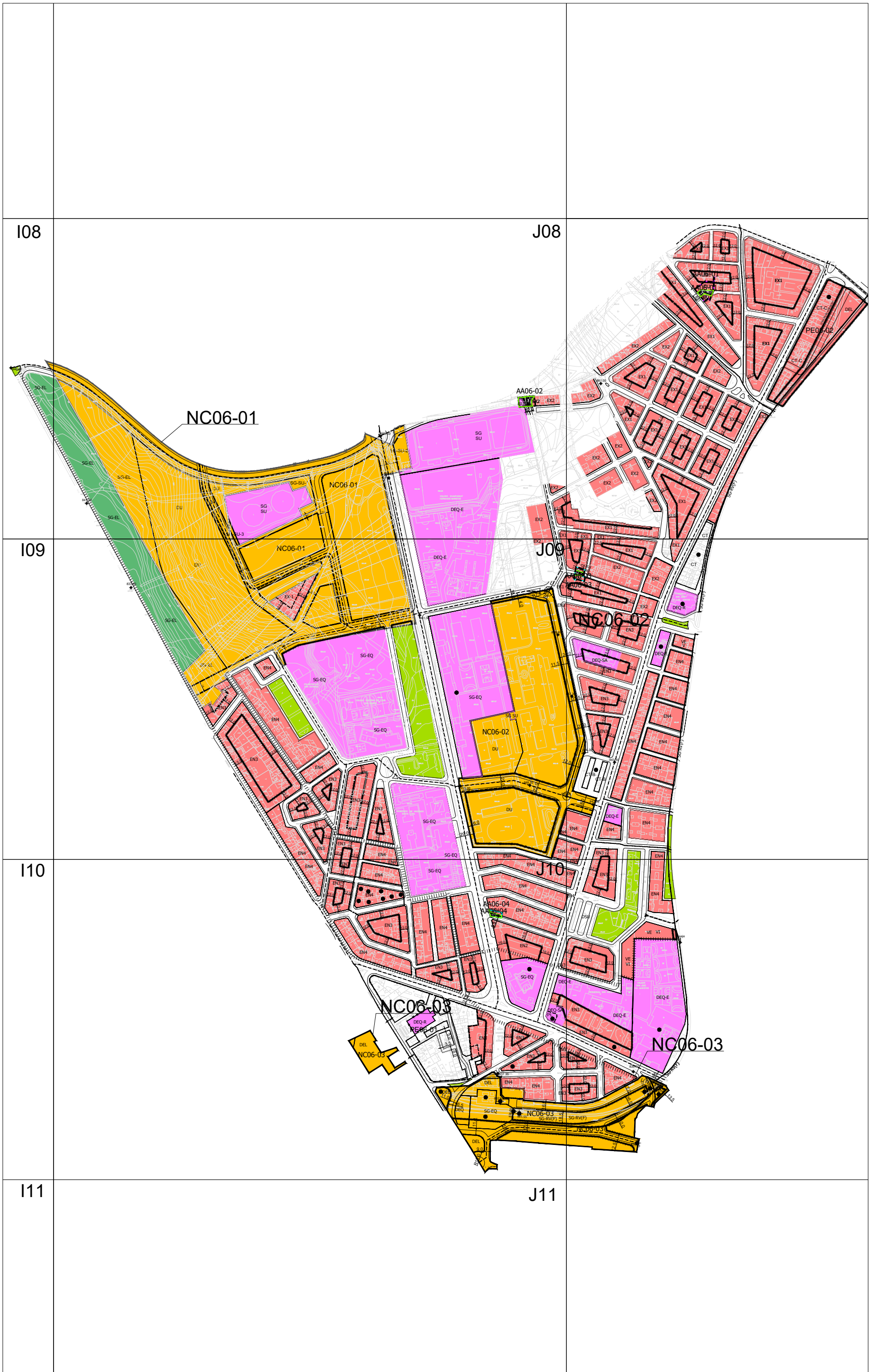
SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m ² s)	SISTEMA GENERAL (m ² s)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m ² construibles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m ² construibles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 06-01	120.102,24	0,00	3.165,99	14.306,10	142,42	0,60	72.061,34	40,00	480	1.296
NC 06-02	53.572,60	0,00	96,30	0,00	0,00	0,90	48.215,34	69,00	370	1.013
NC 06-03	29.131,13	3.859,95	0,00	0,00	3.163,99	0,70	20.391,79	45,00	131	354
TOTALES	202.805,97	3.859,95	3.262,29	14.306,10	3.306,41		140.889,49		981	2.663

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m ² s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m ² construibles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)
NC 06-01	17.614,51	102.487,73	0,70	46,83
NC 06-02	96,30	53.476,30	0,90	69,12
NC 06-03	7.023,94	22.107,19	0,92	59,30

FECHA DE FIRMA: 28/07/2028
 HASH DEL CERTIFICADO: #F7898E9ED58A00ED56E0A0698E8A2276E6E95F9
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2B0DD8EDDE8DAC44DB1

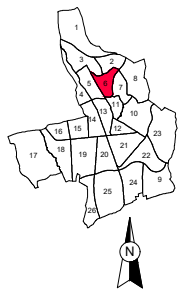
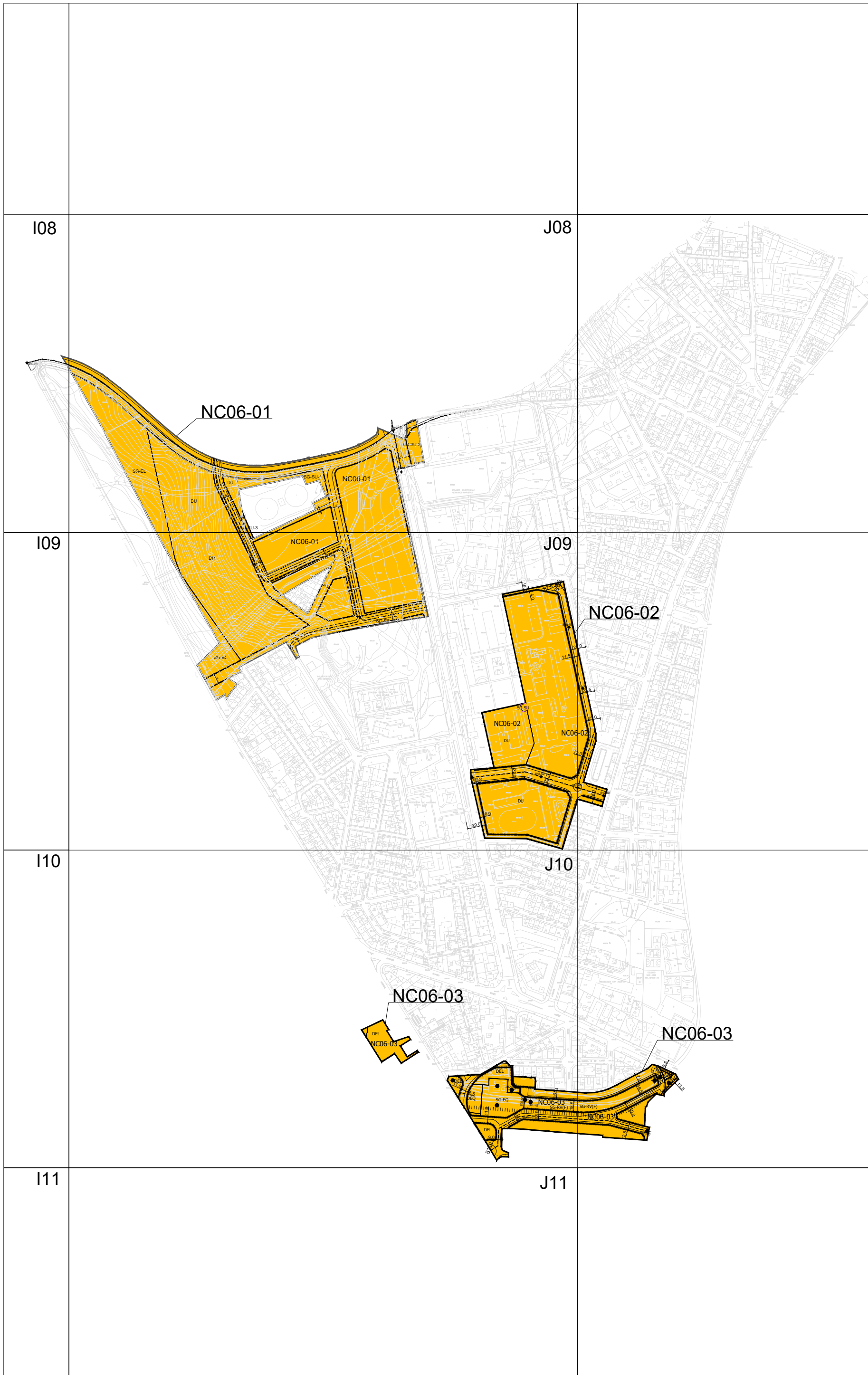
PUESTO DE TRABAJO: [Sección de Urbanismo](https://sede.aytoleon.es)
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE DE: María Jesús Martínez Rodríguez



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
MODIFICACIÓN DEL P.O.U. EN EL ÁMBITO DEL SECTOR NC06-01
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

NOVEDAD: **Mariya Marian Fernandez Rodriguez**
PUESTO DE TRABAJO: **Secretaria de Urbanismo**
FECHA DE FIRMA: **28/01/2025**
HASH DEL CERTIFICADO: **#F7899E96D58A00ED756E0AD8998B9A925768AE95F9**
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: **450711DDOC2B0DD8EDDE8DAC44DB1**





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	<p>La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua. <p>Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos).</p> <p>La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su linderio suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3).</p>
URBANIZACIÓN	<p>Garantizar la capacidad de asunción de tráficos prevista tanto para la ronda interior como para la Avda. de Asturias, como para la prolongación de la Avda. Padre Isla. El número y disposición de conexiones que sobre estas vías se establecen desde este Plan lo son en el objetivo de garantizar la accesibilidad desde ellas al sector garantizando la innecesidad de realizar giros a la izquierda cualquiera que sea el sentido de circulación.</p> <p>Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior, prolongando en su estructura interna las dos vías de dirección norte-sur (Dama de Arintero y Benito Arias) existentes en la zona sur, así como dando continuidad a la Avda. Oviedo a través de la Avda. de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle Dama de Arintero.</p>
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la Avda. de Asturias y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	<p>No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos y complementario que circundan o discurren por el interior del sector. El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante.</p>
ESPACIOS LIBRES	<p>Se destinarán a dotaciones urbanísticas no edificables las zonas de pendiente correspondientes a la ladera así como la plataformas inmediata al borde de cornisa en una profundidad de al menos la dimensión mínima exigida para los espacios libres locales. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público –en las cuales se incluirá necesariamente la correspondiente a la plataforma de borde de cornisa- cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin sean las que se mantengan en el de dominio y uso privado.</p>
EQUIPAMIENTOS	<p>Dada la existencia en el entorno de importantes reservas de suelo destinadas al uso de equipamientos de uso colectivo, las reservas para equipamientos que debe realizar el sector se podrán emplazar sobre los terrenos de la ladera hasta completar con las reservas anteriores de espacios libres la totalidad de la superficie de ésta. Las reservas que a este uso pormenorizado se establezcan podrán resultar edificables pero no podrán destinarse en ningún caso a la implantación de actividades que generen o puedan generar una alta concentración humana. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público, cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin se mantendrán en el de dominio y uso privado.</p>
SERVICIOS URBANOS	<p>La ordenación detallada no podrá prever la conexión de sus redes de servicio a ninguno de los elementos de las redes generales de abastecimiento de agua que discurren por el sector. Se evitará la disposición de infraestructuras de servicios de cualquier tipo atravesando la zona sometida a cautela arqueológica.</p>

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
La delimitación del sector corresponde con un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas sobre el que, en aplicación de las determinaciones del planeamiento general anterior y que ahora se revisa y de conformidad con la legislación aplicable- ya están reconocidos derechos de terceros –suelos ocupados para la construcción de la ronda interior y aportación económica de la administración para la ejecución de dicha ronda- por lo que el desarrollo del sector deberá garantizar su materialización y equidistribución en su seno en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente y aceptadas por la administración responsable.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 2 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) <small>(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)</small>	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				118.040,52	J-08, J-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR (VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

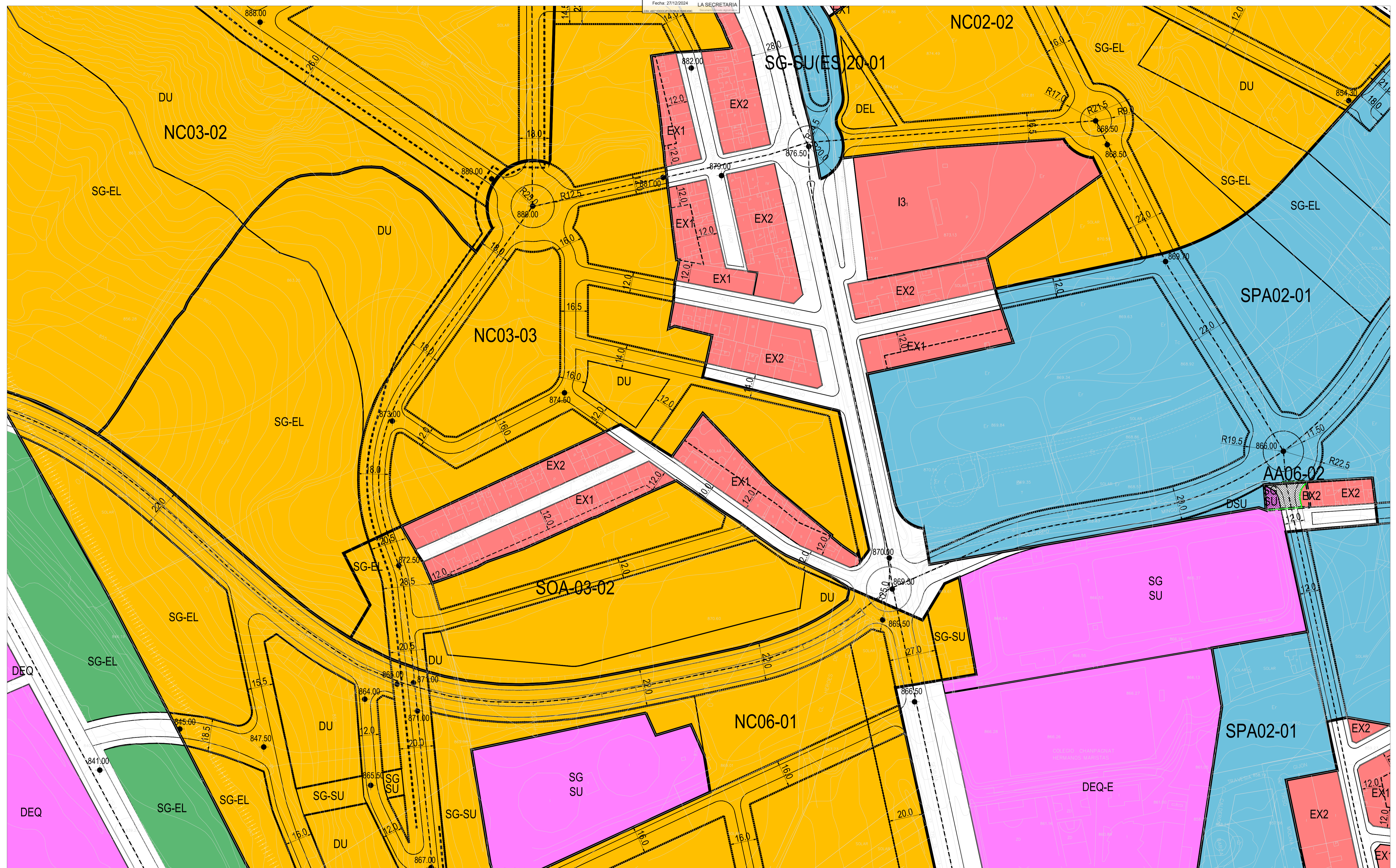
DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	
RESIDENCIAL		PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	
			Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE <small>(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)</small>	ABSOLUTO (*) <small>(m² construibles)</small>	ÍNDICE <small>(número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)</small>	TOTAL ESTIMADAS (*) <small>(número de viviendas)</small>	
0,60	70.824,37	40	472	
<small>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</small>				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA <small>(m² s)</small>	ESPACIOS LIBRES <small>(m² s)</small>	EQUIPAMIENTOS <small>(m² s)</small>	SERVICIOS URBANOS <small>(m² s)</small>	TOTALES <small>(m² s)</small>
	14.306,10	142,42	6.434,70	20.883,22
OBSERVACIONES:				



<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <p> ■ 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) </p>		<p>SUELO RUSTICO (SR)</p> <p> RC Rústico Común REU Rústico de Entorno Urbano RPN Rústico de Protección Natural RPE Rústico de Protección Especial RPAP Rústico de Protección Agropecuaria RAT Rústico de Asentamiento Tradicional RPI Rústico de Protección Infraestructuras RPC Rústico de Protección Cultural </p>		<p>DOTACIONES URBANÍSTICAS</p> <p> SISTEMAS GENERALES (SG...) (SG-RV) Sistema General Red Vial (SG-EL) Sistema General Espacios Libres (SG-EQ) Sistema General Equipamientos (SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos SISTEMAS LOCALES (D...) (DEL) Sistema Local Espacios Libres (DEQ) Sistema Local Equipamientos (DSU) Sistema Local Servicios Urbanos (DU) Dotación Urbanística sin especificar </p>		<p>SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS</p> <p> SA Sanitario - Asistencial E Educativo D Deportivo AP Público - Administrativo SC Socio - Cultural C Comercial R Religioso RC Residencial - Colectivo </p>		<p>RESIDENCIAL</p> <p> ENiil Ensanche EXiii Extensión EXTiii Extensiva AB Abierta NT Núcleo Tradicional VE Volumetría Especial CT-iii Conservación Tipológica PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido I PL Patio Libre no edificable </p>		<p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</p> <p>I iii Industria y Almacenes</p>		<p>LINEAS</p> <p> - - - Límite del Término Municipal - - - Límite de Actuaciones Aisladas - - - Límite de Sectores - - - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC - - - Vial Obligatorio - - - Línea Límite de Edificación - - - Ciclovía (Carril Bici) - - - Otros Límites (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección). </p>		<p>PATRIMONIO CULTURAL</p> <p> - - - Camino de Santiago - - - Conjuntos Declarados (BIC) - - - Áreas de Cautela Arqueológica ● Bienes y Elementos Protegidos </p>	
---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
 PLANEAMIENTO VIGENTE ESCALA 1 : 2.000
 PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: I-08

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45711DD002F0079A2E282E458C
 Fecha de Emisión: 20250108 10:08:00
 Documento: PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN - PLANOS DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN - HOJA Nº: I-08



CLASIFICACIÓN DEL SUELO **DOTACIONES URBANÍSTICAS** **ORDENANZAS** **LÍNEAS** **PATRIMONIO CULTURAL**

	SUELO URBANO CONSOLIDADO	(SUC)		SUELO RÚSTICO	(SR)
	Dotaciones de Equipamientos	(SUC)	RC	Rústico Común	
	Dotaciones de Servicios Urbanos	(SUC)	REU	Rústico de Entorno Urbano	
	Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPN	Rústico de Protección Natural	
	Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
	SUELO URBANIZABLE	(ULD)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
			RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
			RPC	Rústico de Protección Cultural	

SISTEMAS GENERALES (SG...)	SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS
(SG-RV) Sistema General Red Viaria	SA Sanitario - Asistencial
(SG-EL) Sistema General Equipamientos	E Educativo
(SG-EQ) Sistema General Equipamientos	D Deportivo
(SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos	AP Pùblico - Administrativo
	SC Socio - Cultural
	C Comercial
	R Religioso
	RC Residencial - Colectivo
SISTEMAS LOCALES (D...)	
(DEL) Sistema Local Espacios Libres	
(DEQ) Sistema Local Equipamientos	
(DSU) Sistema Local Servicios Urbanos	
(DU) Dotación Urbanística sin especificar	

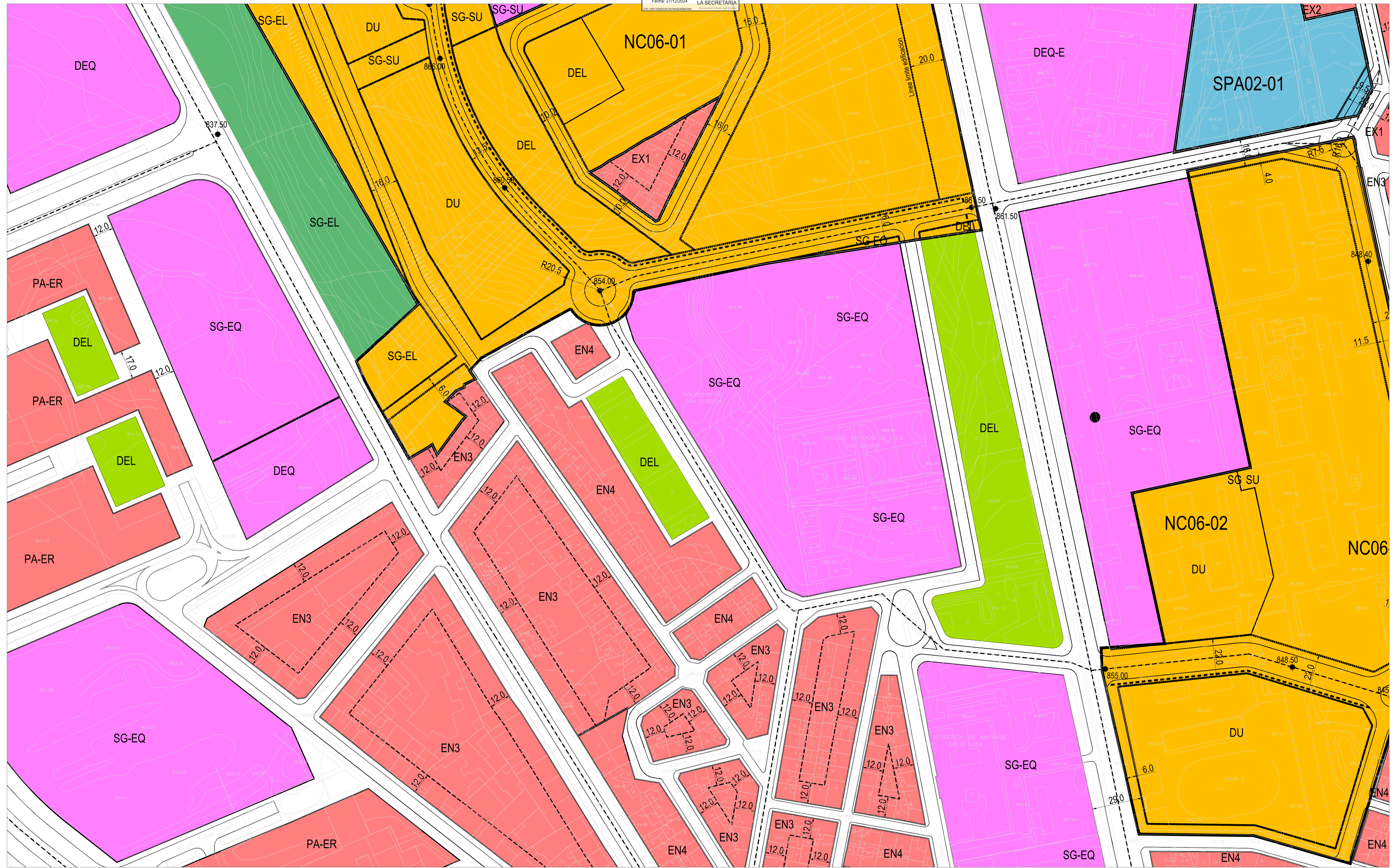
RESIDENCIAL	SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
ENiii Ensanche	- Red Básica Funcional
EXiii Extensión	- Red Complementaria
EXTiii Extensiva	
AB Abierta	
NT Núcleo Tradicional	
VE Volumetría Especial	
CT-iii Conservación Tipológica	
PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido	
IPI Patio Libre no edificable	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Iiii Industria y Almacenes	

--- Límite del Término Municipal	● Camino de Santiago
- - - Límite de Actuaciones Aisladas	■ Conjuntos Declarados (BIC)
- - - Límite de Sectores	--- Áreas de Cautela Arqueológica
- - - Límite de Ambitos de Ordenación en SUC	● Bienes y Elementos Protegidos
- - - Vialidad Obligatoria	
- - - Línea Límite de Edificación	
- - - Ciclovía (Carril Bici)	
- - - Otros Límites	
(En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas).	
(En suelo rústico, tipos de especial protección).	
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA	
- - - Red Básica Funcional	
- - - Red Complementaria	

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE ESCALA 1 : 2.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

■ SUELO URBANO CONSOLIDADO	(SUC)	■ SUELO RUSTICO	(SR)
■ Dotaciones de Equipamientos	(SUC)	RC	Rústico Común
■ Dotaciones de Servicios Urbanos	(SUC)	REU	Rústico de Entorno Urbano
■ Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPN	Rústico de Protección Natural
■ Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial
■ Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria
■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional
■ SUELO URBANIZABLE	(ULD)	RPI	Rústico de Protección Infraestructuras
		RPC	Rústico de Protección Cultural

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)	SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS
(SG-RV) Sistema General Red Vial	SA Sanitario - Asistencial
(SG-EL) Sistema General Espacios Libres	E Educativo
(SG-EQ) Sistema General Equipamientos	D Deportivo
(SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos	AP Público - Administrativo
	SC Socio - Cultural
	C Comercial
	R Religioso
	RC Residencial - Colectivo
SISTEMAS LOCALES (D...)	
(DEL) Sistema Local Espacios Libres	
(DEQ) Sistema Local Equipamientos	
(DSU) Sistema Local Servicios Urbanos	
(DU) Dotación Urbanística sin especificar	

ORDENANZAS

RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
ENiii Ensanche	I iii Industria y Almacenes
EXiii Extensión	
EXTiii Extensiva	
AB Abierta	
NT Núcleo Tradicional	
VE Volumetría Especial	
CT-iii Conservación Tipológica	
PA-iii Planeamiento Desarrollo Asumido	
PL Patio Libre no edificable	

LINEAS

--- Límite del Término Municipal	--- Camino de Santiago
--- Límite de Actuaciones Aisladas	--- Conjuntos Declarados (BIC)
--- Límite de Sectores	--- Áreas de Cautela Arqueológica
--- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC	--- Bienes y Elementos Protegidos
--- Vial Obligatorio	
--- Línea Límite de Edificación	
--- Ciclovía (Carril Bici)	
--- Otros Límites	
(En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas)	
(En suelo rústico, tipos de especial protección)	

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

--- Red Básica Funcional
--- Red Complementaria

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
 PLANEAMIENTO VIGENTE ESCALA 1 : 2.000
 PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: J-09

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45771DD002F0079A2E2928E458C
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45771DD002F0079A2E2928E458C
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45771DD002F0079A2E2928E458C

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m ²)				RATIO (m ² /habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	21.656,55	14.306,10	0,00	35.962,65	2,19
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.104,58	0,00	0,00	28.104,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	8.932,55	29.099,23	0,00	38.031,78	2,34
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	5.656,82	0,00	5.656,82	2,02
TOTAL	144.578	95.212,73	239.791	880.511,98	495.594,81	982.774,17	2.358.880,96	9,83

Nota: (*) La nueva delimitación de algunos de los fragmentos -ligeros reajustes de sus límites- no modifican la población existente.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m ²)				RATIO (m ² /habitantes) (art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.913,85	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	102.036,99	16.913,00	0,00	118.949,99	7,32
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	144.578	95.212,73	239.791	1.403.919,19	40.882,13	363.816,10	1.808.617,42	7,54

Nota: (*) La nueva delimitación de algunos de los fragmentos -ligeros reajustes de sus límites- no modifican la población existente.

9.4. Determinaciones sobre el Suelo Urbano No Consolidado

A tenor de lo previsto en la Ley 10/2002 que modifica el art. 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León no resulta obligatoria en Suelo Urbano No Consolidado la reserva de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda y suelo de Castilla y León, la normativa que los desarrolle o complemente, o la que los sustituya.

El Plan, no obstante, opta por incentivar en el desarrollo urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado, la promoción de Viviendas Protegidas, permitiendo incrementar linealmente en una horquilla entre el 10% hasta un 25%, con los límites previstos en el art. 36 de la Ley 5/1999 –sin que ello suponga en ningún caso un aumento de edificabilidad- la densidad de uso establecida para cada sector, en el caso de destinar un porcentaje de entre un 10% y un 25% respectivamente de la edificabilidad lucrativa residencial a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

De este modo la Oferta de Vivienda –tanto Protegida como Libre (en Suelo Urbano No Consolidado) se situará en una horquilla cuyos mínimos y máximos aproximados, en la hipótesis de destino de un 25% del aprovechamiento lucrativo residencial (edificabilidad) en los términos previstos en los párrafos precedentes, serán los siguientes distribuidos por sectores:

FRAGMENTO 01	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 01-01	284	709	0	426
NC 01-02	155	244	532	621
NC 01-03	0	71	155	227
TOTAL NCS 01	439	1024	687	1273

FRAGMENTO 02	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 02-01	0	63	137	200
NC 02-02	0	105	218	323
NC 02-03	0	103	162	265
TOTAL NCS 02	0	271	517	788

FRAGMENTO 03	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 03-01	0	88	227	316
NC 03-02 (1)	0	98	272	370
NC 03-03 (2)	0	303	704	1007
TOTAL	0	490	1204	1693

- (1) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas al menos un 10% y un máximo de un 20,17% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 20.17 %, en lugar del 25% general.
- (2) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas al menos un 10% y un máximo de un 22,72% del edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 22.72 %, en lugar del 25% general.

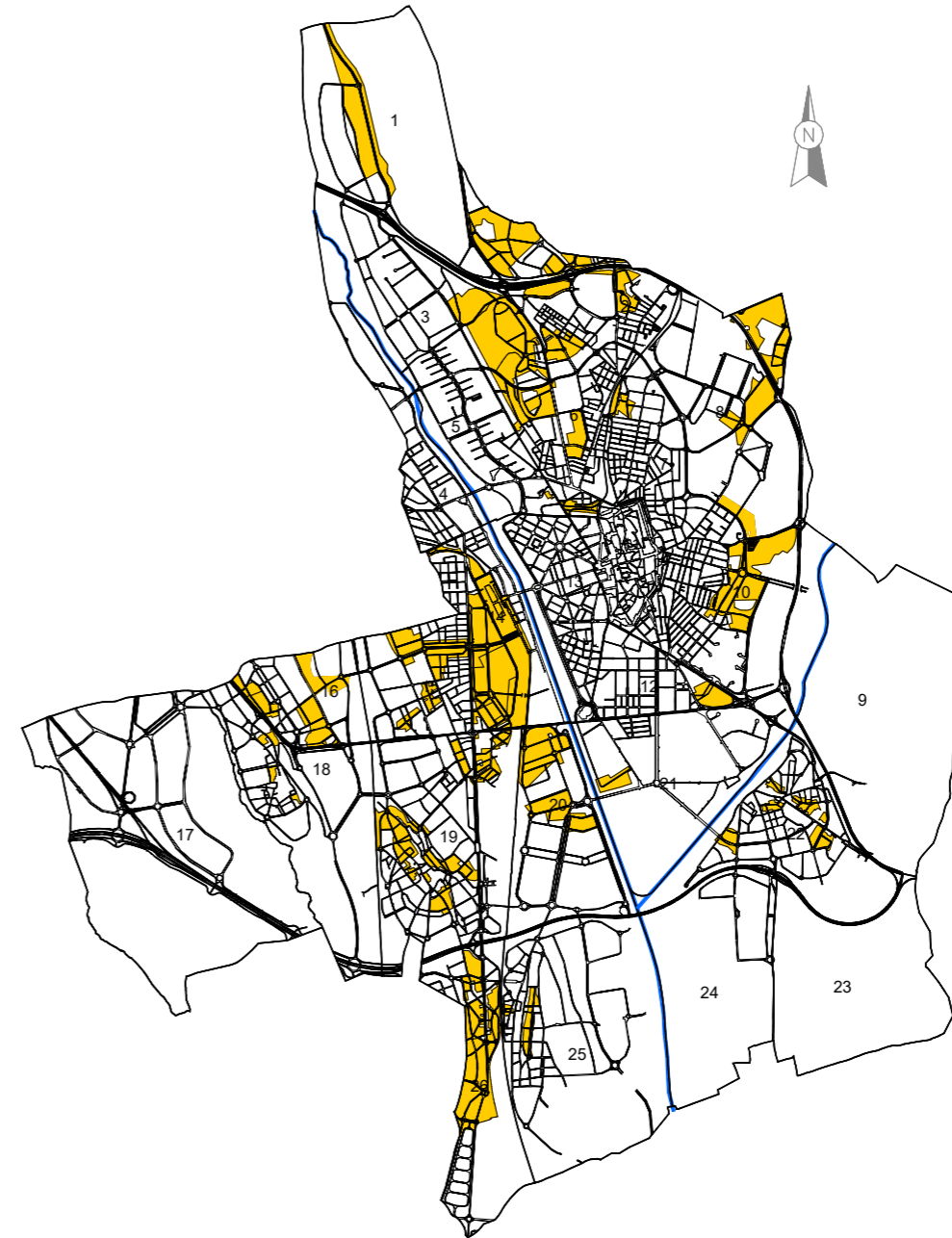
FRAGMENTO 06	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 06-01	0	177	413	590
NC 06-02	75	169	206	300
NC 06-03 (1)	0	51	105	156
TOTAL NCS 06	75	397	724	1046

- (1) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas entre un 10% y un 18,65% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 18.65 %, en lugar del 25% general.

FRAGMENTO 07	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 07-01	0	28	45	73
NC 07-02	0	42	70	112
TOTAL NCS 07	0	70	115	185

Como resultado de lo anterior, en la totalidad de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se podría generar la siguiente oferta de vivienda:

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	439	1024	687	1273
FRAGMENTO 02	0	271	517	788
FRAGMENTO 03	0	490	1204	1693
FRAGMENTO 06	75	397	724	1046
FRAGMENTO 07	0	70	115	185
FRAGMENTO 08	0	368	896	1263
FRAGMENTO 10	0	201	1100	1301
FRAGMENTO 12	0	84	167	251
FRAGMENTO 14	0	638	2284	2922
FRAGMENTO 15	0	398	813	1211
FRAGMENTO 16	0	248	535	783
FRAGMENTO 18	0	44	77	121
FRAGMENTO 19	0	516	1053	1570
FRAGMENTO 20	0	451	918	1370
FRAGMENTO 21	0	139	139	277
FRAGMENTO 22	0	206	421	627
FRAGMENTO 25	0	72	159	232
FRAGMENTO 26	0	476	735	1211
TOTAL	514	6.093	1.2544	18124



SECTORES EN LOS QUE SE INCENTIVARÁ LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

CUADROS RESUMEN Nº VIVIENDAS PREVISTAS POR SECTORES:

	SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO		
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	TOTALES
SPA02-01 (P.P. VENTAS OESTE)	73	634	707
SPA04-01 (P.P. ÁREA 17)	35	85	120
SPA08-02 (P.P. LA TORRE)	0	858	858
SPA08-01 (P.P. UNIVERSIDAD)	122	1.103	1.225
SPA21-01 (P.P. LA LASTRA)	0	4.625	4.625
SPA22-01 (P.P. PUENTE CASTRO SUR)	32	328	360
TOTAL	262	7.633	7.895

	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	1037	1.312	841	1.115
FRAGMENTO 02	354	404	268	318
FRAGMENTO 08	824	942	848	965
FRAGMENTO 10	1.069	1.222	809	962
FRAGMENTO 15	1.103	1.173	369	439
FRAGMENTO 16	687	785	599	697
FRAGMENTO 18	844	965	617	737
FRAGMENTO 19	1.214	1.388	851	1.025
FRAGMENTO 20	1.650	1.885	950	1.186
FRAGMENTO 22	1.153	1.258	601	705
FRAGMENTO 25	870	1.172	836	1.139
TOTAL	10.805	12.506	7.589	9.288

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 01	439	1024	687	1273
FRAGMENTO 02	0	271	517	788
FRAGMENTO 03	0	490	1204	1693
FRAGMENTO 06	75	397	724	1046
FRAGMENTO 07	0	70	115	185
FRAGMENTO 08	0	368	896	1263
FRAGMENTO 10	0	201	1100	1301
FRAGMENTO 12	0	84	167	251
FRAGMENTO 14	0	638	2284	2922
FRAGMENTO 15	0	398	813	1211
FRAGMENTO 16	0	248	535	783
FRAGMENTO 18	0	44	77	121
FRAGMENTO 19	0	516	1053	1570
FRAGMENTO 20	0	451	918	1370
FRAGMENTO 21	0	139	139	277
FRAGMENTO 22	0	206	421	627
FRAGMENTO 25	0	72	159	232
FRAGMENTO 26	0	476	735	1211
TOTAL	514	6.093	1.2544	18124

	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 03	0	169	178	351
FRAGMENTO 15	0	272	450	722
TOTAL	0	441	628	1.073

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
ULD	10.805	12.506	7.589	9.288	20.093

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
NC	514	6.093	12.544	18.124	18.638

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE ORDENACIÓN ASUMIDA					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
SOA	0	441	628	1.073	0

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO			
	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIVIENDAS LIBRES	TOTAL
SPA	262	7.633	7.895

Nº TOTAL DE VIVIENDAS PGOU			
	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIVIENDAS LIBRES	TOTAL
OPCION A. Nº MÍNIMO VPP	11.581	36.120	47.701
OPCIÓN B: Nº MÁXIMO VPP	19.307	28.394	47.701

AA 06-03	272,17	Expropiación				
AA 06-04	169,40	Expropiación				
SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA					
(m²s) SISTEMA GENERAL						
(m²s) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN POBLACIÓN	DENSIDAD	MÁXIMA	DE	USO		
RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE		
(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector) ABSOLUTO						
(m² construibles) ÍNDICE						
(nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector) TOTAL ESTIMADAS						
(Nº de viviendas)						
NC 06-01	118.040,62	0,00	6.435,27	14.306,10	142,42	0,60
	40,00	472	1.275			70.824,37
NC 06-02	53.572,60	0,00	96,30	0,00	0,00	0,90
	69,00	370	1.013			48.215,34
NC 06-03	29.131,13	3.859,950,00	0,00	3.163,990,70		20.391,79
	45,00	131	354			
TOTALES	200.744,35	3.859,956.531,57	14.306,10		3.306,41	
	139.431,50	973	2.628			

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999

SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES					
(m²s) SUPERFICIE NETA						
(Superficie estimada – Superficie total S.Generales) EDIFICACIÓN	DENSIDAD	MÁXIMA	NETA	DE		

(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales) DENSIDAD NETA DE USO

(nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)

NC 06-01	20.883,79	97.156,83	0,73	48,60
NC 06-02	96,30	53.476,30	0,90	69,12
NC 06-03	7.023,94	22.107,19	0,92	59,30

FRAGMENTO 07

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s) SISTEMA DE GESTIÓN

AA 07-01	705,50	Expropiación.				
AA 07-02	797,63	Urbanización y Normalización de fincas				
AA 07-03	3.371,68	Urbanización y contribuciones especiales				
AA 07-04	1.429,51	Urbanización y Normalización de fincas				
AA 07-05	230,50	Expropiación.				
AA 07-06	3.005,74	Expropiación.				
AA 07-07	173,06	Expropiación.				

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA					
(m²s) SISTEMA GENERAL						
(m²s) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN POBLACIÓN	DENSIDAD	MÁXIMA	DE	USO		
RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE		
(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector) ABSOLUTO						

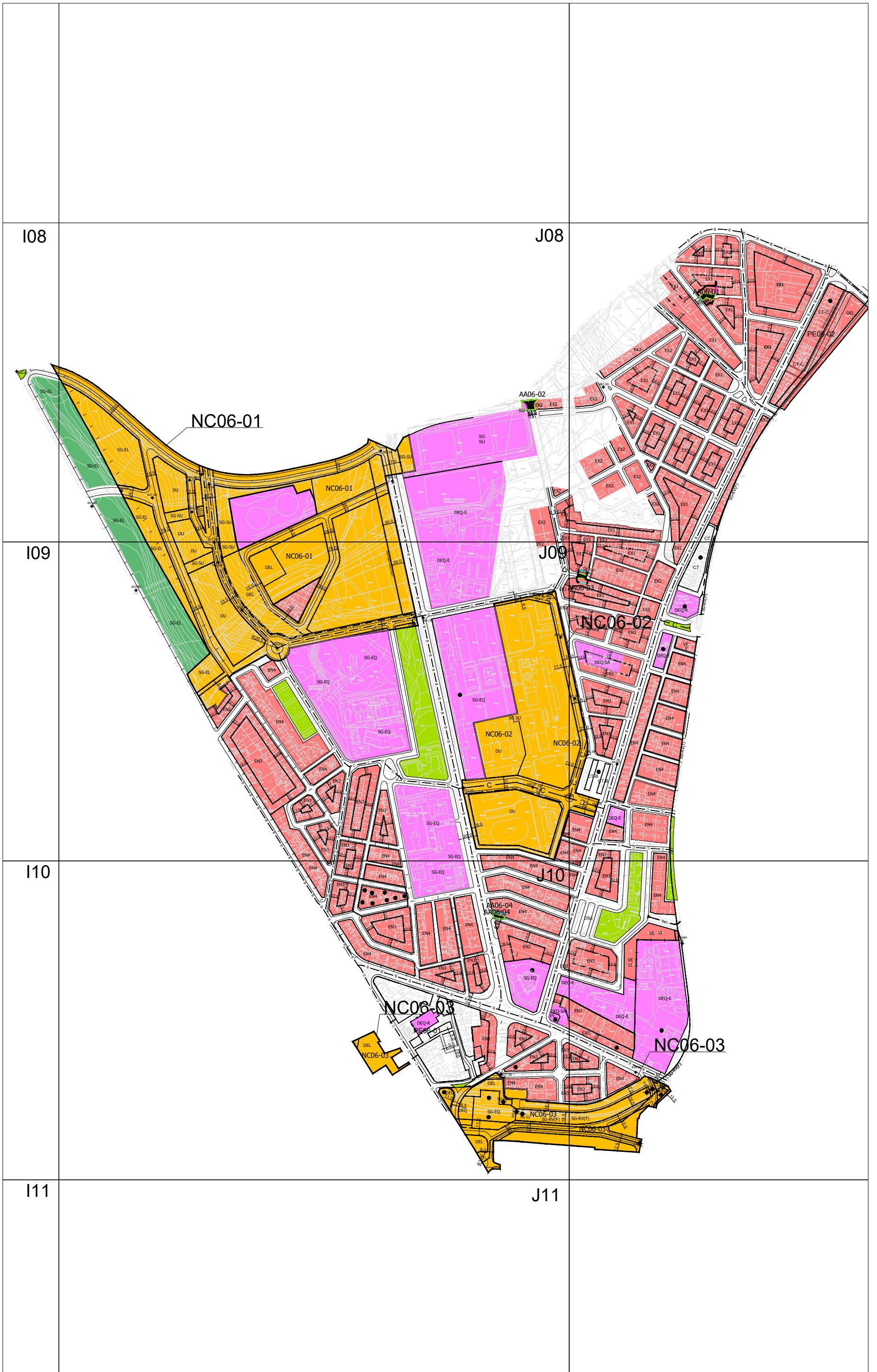
FRAGMENTO 06

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m ² s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 06-01	607,61	Urbanización y Normalización
AA 06-02	375,97	Expropiación
AA 06-03	272,17	Expropiación
AA 06-04	169,40	Expropiación

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m ² s)	SISTEMA GENERAL (m ² s)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m ² construibles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m ² construibles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 06-01	118.040,62	0,00	6.435,27	14.306,10	142,42	0,60	70.824,37	40,00	472	1.275
NC 06-02	53.572,60	0,00	96,30	0,00	0,00	0,90	48.215,34	69,00	370	1.013
NC 06-03	29.131,13	3.859,95	0,00	0,00	3.163,99	0,70	20.391,79	45,00	131	354
TOTALES	200.744,35	3.859,95	6.531,57	14.306,10	3.306,41		139.431,50		973	2.628

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m ² s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m ² construibles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)
NC 06-01	20.883,79	97.156,83	0,73	48,60
NC 06-02	96,30	53.476,30	0,90	69,12
NC 06-03	7.023,94	22.107,19	0,92	59,30

PUESTO DE TRABAJO: se@aytoleon.es
 FECHA DE FIRMA: 28/12/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 45071DD0C2FC0079A3E2926E459C
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2FC0079A3E2926E459C



NC06-01

J08

I08

I09

J09

NC06-02

I10

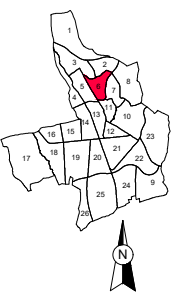
J10

NC06-03

NC06-03

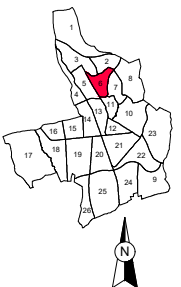
I11

J11





SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
 PLANEAMIENTO VIGENTE
 ESCALA 1 : 2.000
 PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN