79107 2025
APROBACIÓN PROVISIONAL -PLENO
11/02/2025 14:08:17
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

REGISTRO DE SALIDA Número: 14127 / 2024
Fecha: 13/03/2024 9:56

CBNE1556125

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden MAV/77/2025, de 30 de enero, publicada en el BOCYL N.º 25/2025, de 6 de febrero.
Firmado por Gloria Díez Sancho, secretaria del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01

Documento para Aprobación Definitiva

13 de marzo de 2024

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Órgano Municipal
Fecha Firma: 19/03/2024 09:56:26
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC26E41B2F8725B41479B

CSV: 45071IDDOC23552B218E5BFF24FB3 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción ... 3
2. Terrenos afectados ... 4
3. Legislación Urbanística ... 12
4. Ordenación del Territorio ... 13
5. Planeamiento General vigente ... 13
6. Planeamiento de Desarrollo vigente ... 16
6.1. Sector NC 20-02 ... 16
6.2. Sector ULD 20-01 ... 16
7. Antecedentes ... 17
8. Objeto de la modificación ... 19
9. Contenidos sustanciales de la Modificación según RUCyL ... 20
10. Interés público y conveniencia de la modificación ... 20
11. Descripción pormenorizada de la Modificación del PGOU de León ... 22
11.1. Modificaciones en la delimitación de los sectores afectados ... 22
11.2. Ajustes en el Régimen de Usos de los Sectores Afectados ... 23
11.3. Modificaciones en la Red Viaria y los Sistemas Locales del ámbito ... 24
11.4. Modificaciones en los Sistemas Generales del ámbito ... 26
11.5. Modificaciones en las Determinaciones de las Fichas de los Sectores del ámbito ... 32
11.6. Otras modificaciones de carácter formal ... 42
12. Aspectos formales de planeamiento alterados ... 45
12.1. Alteraciones formales en el Plan General de Ordenación Urbana de León ... 45
12.2. Alteraciones formales en el Estudio de Detalle vigente en el sector NC 20-02 ... 46
12.3. Alteraciones formales en el Plan Parcial vigente en el sector ULD 20-01 ... 46
13. Influencia en el modelo territorial y en la Ordenación General vigentes ... 46
14. Implicación en la reserva de dotaciones, volumen edificable o densidad de población ... 47
15. Trámite ambiental ... 48
16. Afección de carreteras ... 49
17. Afección Ferroviaria ... 51
18. Protección Civil ... 52
19. Protección arqueológica ... 58
20. Condiciones de Accesibilidad – Orden TMA/851/2021 ... 63
21. Informe Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones ... 63
22. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León ... 64
23. Justificación de la Definición de los Sistemas Generales ... 65
24. Cambios Introducidos durante la Tramitación ... 67
24.1. Cambios Introducidos tras la Información Pública ... 67
24.2. Cambios Introducidos a requerimiento de Carreteras ... 68
25. Resumen Ejecutivo ... 70

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

Memoria Vinculante

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye una **MODIFICACIÓN** del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN** en el ámbito de los **SECTORES NC 20-02 y ULD 20-01,** realizado mano de los siguientes agentes:

Promotor NC 20-02	**TRÍGONO CONSULTORES, S.L.** para dar cumplimiento al requerimiento municipal emitido por el Ayuntamiento de León el 3 de noviembre de 2020, en respuesta a la primera propuesta de Modificación del PGOU de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02, en el que se requería que esta debía acometerse de forma integral con el Sector ULD 20-01 (tal y como recoge la presente propuesta).
Promotor ULD 20-01	**Felipe Arias Huerta, VIVEROS DEL CERECEDO, S.L.; LANDCOMPANY 2020, S.L.; ALISEDA, S.A.U.; y SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.** como propietarios del ámbito.
Equipo Redactor	**TRÍGONO CONSULTORES, S.L.**
Redacción	**FÉLIX ÁLVAREZ ÁLVAREZ,** arquitecto. **JOAQUÍN SOBRINO MARTÍN,** arquitecto.

La finalidad del encargo es la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, alterando las determinaciones de Ordenación General y Detallada definidas en el vigente PGOU de León, con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos:

- El cambio del uso de estos ámbitos del residencial actual a uno de actividades económicas.
- La división del Sector ULD 20-01 en dos nuevos Sectores (ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2) divididos por el eje de la carretera de Vilecha.
- La definición de los elementos estructurantes entre estos tres sectores de acuerdo a sus nuevas necesidades.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

2. TERRENOS AFECTADOS

Los terrenos que resultan afectados por esta modificación son los situados dentro del ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01 (incluyendo las superficies de Sistemas Generales adscritos al mismo), tal y como se define este mismo documento, así como parte del viario público más próximo a estos, de manera que puedan resolverse de forma adecuada las conexiones y nudos de la ordenación propuesta con la estructura urbana existente.

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro del sector NC 20-02, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela situada en la carretera de Vilecha 40, con referencia catastral **8876001TN8187N0001EA.**
- Parcela 4 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000040000RH**.
- Parcela 119 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001190000RD**.
- Parcela 9161 del polígono 17 (vía comunicación), con referencia catastral **24900A017091610000RW**.
- Parcela 10104 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017101040001TP**.
- Parcela 20006 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017200060001TD**.
- Parcela 10006 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017100060001TQ**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 27, con referencia catastral **90700B6TN8187S0001FL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 27 (D), con referencia catastral **90700B8TN8187S0001OL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 29, con referencia catastral **90700B5TN8187S0001TL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 31, con referencia catastral **90700B4TN8187S0001LL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 33, con referencia catastral **90700B3TN8187S0001PL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 35, con referencia catastral **90700B2TN8187S0001QL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 37, con referencia catastral **90700B1TN8187S0001GL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 37 (D), con referencia catastral **90700B0TN8187S0001YL**.
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 39, con referencia catastral **9070003TN8187S0001XL**.
- Parcela situada en la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera 2, con referencia catastral **9070002TN8197N0001DG**.

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro del sector ULD 20-01, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela 1 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000010000RS.**
- Parcela 2 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000020000RZ.**
- Parcela 3 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000030000RU.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha 35(D), con referencia catastral **C22400100TN81H0001IU.**
- Parcela 4 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000040000RH.**
- Parcela 5 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000050000RW.**
- Parcela 6 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000060000RA.**
- Parcela 7 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000070000RB.**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela 8 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000080000RY.**
- Parcela 9 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000090000RG.**
- Parcela 10 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000100000RB.**
- Parcela 11 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000110000RY.**
- Parcela 12 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000120000RG.**
- Parcela 13 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000130000RQ.**
- Parcela 14 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000140000RP.**
- Parcela 15 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000150000RL.**
- Parcela 16 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000160000RT.**
- Parcela 17 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000170000RF.**
- Parcela 18 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000180000RM.**
- Parcela 19 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000190000RO.**
- Parcela 20 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000200000RF.**
- Parcela 21 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000210000RM.**
- Parcela 22 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000220000RO.**
- Parcela 23 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000230000RK.**
- Parcela 24 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000240000RR.**
- Parcela 25 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000250000RD.**
- Parcela 26 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000260000RX.**
- Parcela 27 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000270000RI.**
- Parcela 28 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000280000RJ.**
- Parcela 29 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000290000RE.**
- Parcela 30 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000300000RI.**
- Parcela 31 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000310000RJ.**
- Parcela 32 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000320000RE.**
- Parcela 33 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000330000RS.**
- Parcela 34 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000340000RZ.**
- Parcela 35 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000350000RU.**
- Parcela 36 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000360000RH.**
- Parcela 37 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000370000RW.**
- Parcela 38 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000380000RA.**
- Parcela 39 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000390000RB.**
- Parcela 40 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000400000RW.**

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – **www.trigono.es**

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

- Parcela 41 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000410000RA.**
- Parcela 42 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000420000RB.**
- Parcela 43 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000430000RY.**
- Parcela 44 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000440000RG.**
- Parcela 46 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000460000RP.**
- Parcela 47 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000470000RL.**
- Parcela 48 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000480000RT.**
- Parcela 49 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000490000RF.**
- Parcela 50 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000500000RL.**
- Parcela 51 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000510000RT.**
- Parcela 52 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000520000RF.**
- Parcela 53 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000530000RM.**
- Parcela 54 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000540000RO.**
- Parcela 55 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000550000RK.**
- Parcela 56 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000560000RR.**
- Parcela 58 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000580000RX.**
- Parcela 59 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000590000RI.**
- Parcela 60 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000600000RD.**
- Parcela 61 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000610000RX.**
- Parcela 62 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000620000RI.**
- Parcela 63 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000630000RJ.**
- Parcela 64 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000640000RE.**
- Parcela 65 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000650000RS.**
- Parcela 66 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000660000RZ.**
- Parcela 67 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000670000RU.**
- Parcela 68 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000680000RH.**
- Parcela 69 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000690000RW.**
- Parcela 70 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000700000RU.**
- Parcela 71 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000710000RH.**
- Parcela 72 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000720000RW.**
- Parcela 73 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000730000RA.**
- Parcela 74 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000740000RB.**
- Parcela 75 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000750000RY.**

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela 76 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000760000RG.**
- Parcela 77 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000770000RQ.**
- Parcela 78 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000780000RP.**
- Parcela 79 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000790000RL.**
- Parcela 80 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000800000RQ.**
- Parcela 81 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000810000RP.**
- Parcela 82 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000820000RL.**
- Parcela 83 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000830000RT.**
- Parcela 84 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000840000RF.**
- Parcela 85 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000850000RM.**
- Parcela 86 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000860000RO.**
- Parcela 87 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000870000RK.**
- Parcela 88 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000880000RR.**
- Parcela 89 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000890000RD.**
- Parcela 90 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000900000RK.**
- Parcela 91 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000910000RR.**
- Parcela 92 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000920000RD.**
- Parcela 93 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000930000RX.**
- Parcela 94 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000940000RI.**
- Parcela 95 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000950000RJ.**
- Parcela 96 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000960000RE.**
- Parcela 97 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000970000RS.**
- Parcela 98 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000980000RZ.**
- Parcela 99 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017000990000RU.**
- Parcela 100 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001000000RU.**
- Parcela 101 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001010000RH.**
- Parcela 102 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001020000RW.**
- Parcela 103 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001030000RA.**
- Parcela 104 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001040000RB.**
- Parcela 105 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001050000RY.**
- Parcela 106 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001060000RG.**
- Parcela 107 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001070000RQ.**
- Parcela 108 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001080000RP.**

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela 109 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001090000RL.**
- Parcela 110 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001100000RQ.**
- Parcela 111 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001110000RP.**
- Parcela 112 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001120000RL.**
- Parcela 113 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001130000RT.**
- Parcela 114 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001140000RF.**
- Parcela 115 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001150000RM.**
- Parcela 116 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001160000RO.**
- Parcela 117 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001170000RK.**
- Parcela 119 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017001190000RD.**
- Parcela 9004 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017090040000RG.**
- Parcela 9056 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017090560000RE.**
- Parcela 9065 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017090650000RA.**
- Parcela 9110 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017091100000RM.**
- Parcela 9161 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017091610000RW.**
- Parcela 9205 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017092050000RO.**
- Parcela 9264 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017092640000RP.**
- Parcela 10002 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017100020000RP.**
- Parcela 10047 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017100470000RI.**
- Parcela 10049 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017200490000RG.**
- Parcela 10049 del polígono 17, con referencia catastral **24900A017300490000RR.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 1000, con referencia catastral **D20900200TN81F0001IS.**
- Suelo urbano, con referencia catastral **24900A017101040001TP.**
- Suelo urbano, con referencia catastral **24900A017100060001TQ.**
- Suelo urbano, con referencia catastral **24900A017010250001TL.**
- Parcela situada en el camino Millones T 100, con referencia catastral **90700A0TN8186N0001SJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 101, con referencia catastral **90700A1TN8186N0001ZJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 102, con referencia catastral **90700A2TN8186N0001UJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 103, con referencia catastral **90700A3TN8186N0001HJ.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 45, con referencia catastral **90700A4TN8186N0001WJ.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 45 (D), con referencia catastral **90700A5TN8186N0001AJ.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 45 (T), con referencia catastral **90700A6TN8186N0001BJ.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 45 (C), con referencia catastral **90700A7TN8186N0001YJ.**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 39 (D), con referencia catastral **90700A8TN8187S0001GL.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 43, con referencia catastral **90700A9TN8187S0001QL.**
- Parcela situada en el camino Vega T 23 (D), con referencia catastral **90700B7TN8186N0001MJ.**
- Parcela situada en la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera 2, con referencia catastral **9070002TN8197N0001DG.**
- Parcela situada en la calle Real TC 1, con referencia catastral **8766401TN8186N0001GJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 4, con referencia catastral **8766402TN8186N0001QJ.**
- Parcela situada en la carretera Mercado Ganado 4 (D), con referencia catastral **8766412TN8186N0001KJ.**
- Parcela situada en la carretera Mercado Ganado 2, con referencia catastral **8766413TN8186N0001RJ.**
- Parcela situada en la carretera Mercado Ganado 8, con referencia catastral **8766414TN8186N0001DJ.**
- Parcela situada en la carretera Mercado Ganado 2 (D), con referencia catastral **8766415TN8186N0001XJ.**
- Parcela situada en la carretera de Vilecha TR 39, con referencia catastral **9070003TN8187S0001XL.**
- Parcela en avenida del Ingeniero Sáenz de Miera 4, con referencia catastral **9070004TN8197S0001IM.**
- Parcela situada en el camino Millones T 5, con referencia catastral **9070005TN8186N0001JJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 6, con referencia catastral **9070006TN8186N0001EJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 7, con referencia catastral **9070007TN8196N0001SZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 8, con referencia catastral **9070008TN8196N0001ZZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 109, con referencia catastral **9070009TN8196N0001UZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 110, con referencia catastral **9070010TN8196N0001SZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 111, con referencia catastral **9070011TN8196N0001ZZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 112, con referencia catastral **9070012TN8196N0001UZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 113, con referencia catastral **9070013TN8196N0001HZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 114, con referencia catastral **9070014TN8196N0001WZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 115, con referencia catastral **9070015TN8196N0001AZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 116, con referencia catastral **9070016TN8196N0001BZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 117, con referencia catastral **9070017TN8196N0001YZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 118, con referencia catastral **9070018TN8196N0001GZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 119, con referencia catastral **9070019TN8196N0001QZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 120, con referencia catastral **9070020TN8196N0001YZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 121, con referencia catastral **9070021TN8196N0001GZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 122, con referencia catastral **9070022TN8196N0001QZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 123, con referencia catastral **9070023TN8196N0001PZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 124, con referencia catastral **9070024TN8196N0001LZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 125, con referencia catastral **9070025TN8196N0001TZ.**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela situada en el camino Millones T 126, con referencia catastral **9070026TN8196N0001FZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 127, con referencia catastral **9070027TN8196N0001MZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 128, con referencia catastral **9070028TN8196N0001OZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 129, con referencia catastral **9070029TN8196N0001KZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 130, con referencia catastral **9070030TN8196N0001MZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 131, con referencia catastral **9070031TN8196N0001OZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 132, con referencia catastral **9070032TN8196N0001KZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 133, con referencia catastral **9070033TN8196N0001RZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 134, con referencia catastral **9070034TN8196N0001DZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 135, con referencia catastral **9070035TN8196N0001XZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 136, con referencia catastral **9070036TN8196N0001IZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 137, con referencia catastral **9070037TN8196N0001JZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 138, con referencia catastral **9070038TN8196N0001EZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 139, con referencia catastral **9070039TN8196N0001SZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 140, con referencia catastral **9070040TN8196N0001JZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 141, con referencia catastral **9070041TN8196N0001EZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 142, con referencia catastral **9070042TN8196N0001SZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 43, con referencia catastral **9070043TN8196N0001ZZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 54, con referencia catastral **9070054TN8196N0001QZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 55, con referencia catastral **9070055TN8196N0001PZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 56, con referencia catastral **9070056TN8196N0001LZ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 15, con referencia catastral **9070083TN8186N0001BJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 13, con referencia catastral **9070084TN8186N0001YJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 85, con referencia catastral **9070085TN8196N0001GZ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 86, con referencia catastral **9070086TN8186N0001QJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 11, con referencia catastral **9070087TN8186N0001PJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 9, con referencia catastral **9070088TN8186N0001LJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 7, con referencia catastral **9070089TN8186N0001TJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 5, con referencia catastral **9070090TN8186N0001PJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 3, con referencia catastral **9070091TN8186N0001LJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 9 (D), con referencia catastral **9070092TN8186N0001TJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 9 (T), con referencia catastral **9070093TN8186N0001FJ.**
- Parcela situada en el camino Vega T 1, con referencia catastral **9070094TN8186N0001MJ.**

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela situada en el camino Millones T 95, con referencia catastral **9070095TN8186N0001OJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 96, con referencia catastral **9070096TN8186N0001KJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 97, con referencia catastral **9070097TN8186N0001RJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 98, con referencia catastral **9070098TN8186N0001DJ.**
- Parcela situada en el camino Millones T 99, con referencia catastral **9070099TN8186N0001XJ.**

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro de la superficie de Sistemas Generales del Fragmento 02 adscritos al sector ULD 20-01, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela situada en la carretera de Asturias 110(T), con referencia catastral **8615101TN8281N0001GY**.
- Parcela 108 del polígono 3, con referencia catastral **24900A003001080000RY**.
- Parcela 9288 del polígono 3, con referencia catastral **24900A003092880000RU**.
- Parcela 111 del polígono 3, con referencia catastral **24900A003001110000RY**.
- Parcela 112 del polígono 3, con referencia catastral **24900A003001120000RG**.
- Parcela situada en la calle Mampodre 9, con referencia catastral **8716701TN8281N0001DY**.
- Parcela 9028 del polígono 3, con referencia catastral **24900A003090280000RS**.
- Parcela situada en la carretera de Asturias 110(D), con referencia catastral **8615102TN8281N0001QY**
- Parcela situada en la carretera de Asturias 102, con referencia catastral **8613501TN8281S0001ZF**.
- Parcela situada en la carretera de Asturias 100, con referencia catastral **8613502TN8281S0001UF**.
- Parcela situada en la carretera de Asturias 98, con referencia catastral **8613503TN8281S0001HF**.
- Parcela situada en la carretera de Asturias 96, con referencia catastral **8713201TN8281S0001QF**.

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro de la superficie de Sistemas Generales del Fragmento 10 adscritos al sector ULD 20-01, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela 9215 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006092150000RZ.
- Parcela 99 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006000990000RW.
- Parcela 11 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006001010000RA.
- Parcela 97 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006000970000RU.
- Parcela 96 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006000960000RZ
- Parcela 98 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006000980000RH.
- Parcela 95 del polígono 6, con referencia catastral 24900A006000950000RS.

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro de la superficie de Sistemas Generales del Fragmento 20 adscritos al sector ULD 20-01, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela situada en la carretera de Vilecha 25, con referencia catastral **9070001TN8187N0001RA**.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Parcela situada en la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera 2, con referencia catastral **9070002TN8197N0001DG**.

En cuanto a las parcelas catastrales afectadas situadas estrictamente dentro de la superficie de Sistemas Generales del Fragmento 24 adscritos al sector ULD 20-01, son las relacionadas a continuación, todas dentro del municipio de León:

- Parcela 81 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000810000RR.
- Parcela 83 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000830000RX
- Parcela 85 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000850000RJ.
- Parcela 86 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000860000RE.
- Parcela 87 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000870000RS.
- Parcela situada en la carretera de Villarroañe 8, con referencia catastral D30600400TN91E0001EU.
- Parcela 88 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000880000RZ.
- Parcela 574 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009005740000RA.
- Parcela 89 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000890000RU.
- Parcela 90 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000900000RS.
- Parcela 91 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000910000RZ.
- Parcela 92 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000920000RU.
- Parcela 93 del polígono 9, con referencia catastral 24900A009000930000RH.

3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable la constituyen la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, RUCyL). La presente modificación se adapta completamente a las disposiciones legales establecidas por estas.

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.

Por otro lado, el RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones a cumplir y la documentación que deberá incluirse en las modificaciones de planeamiento, indicando expresamente que estos documentos deberán "*limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad*". Igualmente, establece que deberán 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.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

4. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A fecha de redacción de la presente Modificación del PGOU de León en el ámbito de la misma no existe ningún instrumento de ordenación de ámbito territorial que resulte de aplicación en el área afectada por la misma.

5. 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 Nº 150 de 5 de agosto de 2004. Este documento establece todas las determinaciones de Ordenación General de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, sintetizadas en las fichas del mismo, que, a modo informativo, se adjuntan a continuación (y cuyas versiones modificadas se incluyen en este documento):

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				99.395,57	J-15, J-16, K-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se concentrará en las zonas cercanas al río si bien los suelos que se extienden hacia el Oeste tendrán destinos industriales.
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 20% de la edificabilidad lucrativa total (usos industriales al oeste de la Ctra de Vilecha).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	Se definen en planos las zonas de localización de los sistemas locales de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	Una zona destina a equipamientos (sistema local) se localizará según planos adosada al Parque Industrial Vilecha Oeste.
SERVICIOS URBANOS	Aparece un espacio calificado como Dotación urbanística de Servicios Urbanos (aparcamientos) en el borde Oeste del Sector. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

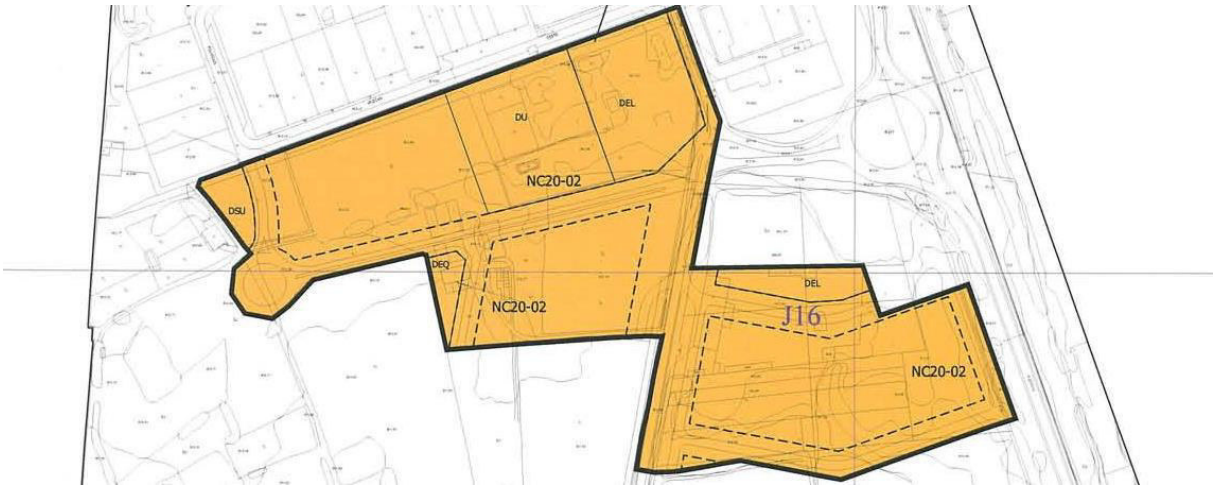
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,75	74.546,68	42	417

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)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

Ficha del Sector NC 20-02 del PGOU de León (planeamiento vigente)

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León



Delimitación y Ordenación actual del Sector NC 20-02 del PGOU de León (planeamiento vigente)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 20-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				746.228,41	J-07, J-08, J-15, J-16, J-17, K-15, K-16, K-17, L-17, L-18, M-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará a través de ordenanzas de edificación abierta (AB) alcanzando un máximo de 7 plantas. No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Si bien este sector es de uso predominante residencial (plurifamiliar) la zonificación del mismo responde al objetivo de conseguir un índice de variedad de usos de un 25%. Destinando este resto de aprovechamientos a usos industriales y complementarios tales como equipamientos y terciario. Los usos de residenciales se ubican en la zona Este del mismo si bien los industriales se localizan en la zona Oeste. Los usos complementarios a los dos anteriores se materializarán en el gran eje transversal definido en planos y que interrelaciona ambas zonas diferenciadas.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un sistema de tres ejes longitudinales Norte Sur y otros tres ejes complementarios Este Oeste son los que dotan al sector de una estructura viaria funcional y de relación con el resto de la trama urbana, destacando la actual carretera de acceso a Trobajo del Cerecedo como el eje básico principal que separa y zonifica los usos y funciones dentro del sector (residencial-industrial). No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se localizarán en bandas situadas estratégicamente a modo de colchón entre usos residenciales e industriales, así como los grafiados en planos a modo de protección de la Ronda Sur.
EQUIPAMIENTOS	Los sistemas locales de equipamientos se distribuyen fundamentalmente en la banda Oeste del sector, apoyando los usos industriales y de actividades económicas.
SERVICIOS URBANOS	Conectadas a las rotondas del gran eje complementario longitudinal que recorre el fragmento en su dirección Norte Sur se distribuyen dos bolsas de dotaciones Urbanísticas de Servicios Urbanos con el uso de aparcamientos públicos que apoyarán las actividades industriales y de generación de actividades económicas de la zona Oeste. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Al Sur de la Ronda se localizan una serie de Sistemas Generales de Equipamientos (Oeste) y de Espacios libres (Oeste) a modo de protección del impacto que esta infraestructura viaria, así como otras actividades industriales implantadas en terrenos al Sur del sector, generan en la zona que nos ocupa. Los terrenos por los que discurre la presa que proviene de Armunia se califican como Sistema General de Espacios Libres. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de suelos (4) calificados como Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU) repartidos por la trama urbana y que conformarán los nuevos suelos para la implantación de Estaciones de servicio y suministro de combustible dentro de la ciudad.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	447.737,05	38	2.836

Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L.
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	20.312,05	50.556,47	52.641,71	123.510,23

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	**SUPERFICIE NETA PARCELA SU (m2)**
SG-SU 20-01 (FRG02)	9.363,40	4.995,17
SG-SU 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50
SG-SU 20-01 (FRG20)	16.248,56	8.321,54
SG-SU 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	**52.641,71**	**30.912,58**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a La ejecución del paso inferior a través de los terrenos calificados como Sistema General Viario. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

Ficha del Sector ULD 20-01 del PGOU de León (planeamiento vigente)

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 18(Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Delimitación y Ordenación actual del Sector ULD 20-01 del PGOU de León (planeamiento vigente)



NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

6. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

6.1. Sector NC 20-02

En el caso del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02, en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León se tramitó un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 29 de diciembre de 2006, BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007, que establece las determinaciones de Ordenación Detallada de este ámbito urbanístico.

A modo informativo, a continuación, se adjuntan las determinaciones de ordenación más relevantes del mismo:

Parcelas Lucrativas.	
Parcela industrial (**I-A.1**)	5.949,10 m²
Parcela de usos industriales afines (**TC-.01**)	7.703,35 m²
Parcela de uso terciario (**TC-02**)	4.168,78 m²
Parcela residencial (**R-P1**)	17.647,76 m²
Parcela de uso residencial (**R-P2**)	5.348,06 m²
Parcelas de sistemas locales.	
Parcela Dotacional Espacios Libres **SL-EL-1**	8.606,06 m²
Parcela Dotacional Espacios Libres **SL-EL-2**	2.520,33 m²
Parcela Sistema local de Equipamiento **SL-EQ-1**	10.364,19 m²
Parcela Sistema local de Equipamiento **SL-EQ-2**	1.174,80 m²
Parcela Sistema local de Servicios Urbanos **SL-SU**	1.306,20 m²
Parcela Servicios Urbanos (**SL-SU(CT-1)**)	25,28 m²
Parcela Servicios Urbanos (**SL-SU(CT-2)**)	25,28 m²
Parcela Servicios Urbanos (**SL-SU(CT-3)**)	25,28 m²
Parcela Servicios Urbanos (**SL-SU(CT-4)**)	25,28 m²
Viario local	30.169,93 m²
Viario público existente	3.169,64 m²
Total superficie bruta del sector	**98.229,32 m²**



Cuadro resumen de parcelas y Plano de Ordenación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02

6.2. Sector ULD 20-01

En el caso del sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD 20-01 en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León se tramitó un Plan Parcial, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 17 de septiembre de 2009, BOCyL número 255 de 24 de noviembre, que establece las determinaciones de Ordenación Detallada de este ámbito urbanístico.

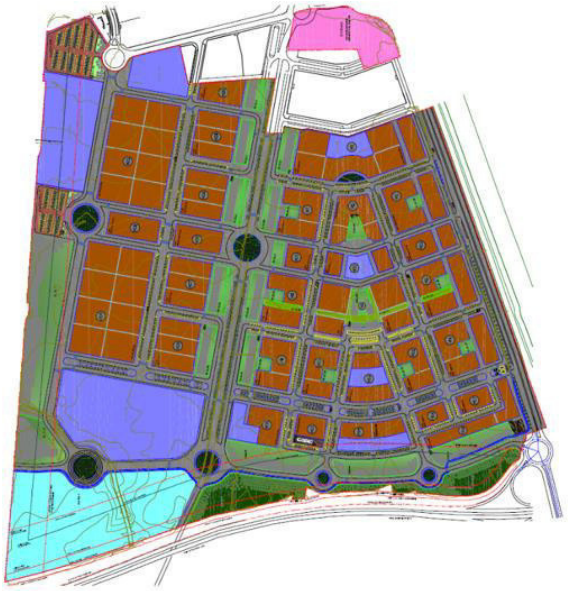
A modo informativo, a continuación, se adjuntan las determinaciones de ordenación más relevantes del mismo:

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD-20-01 DEL PGOU DE LEÓN		
	DERIVADO DEL PGOU	PLAN PARCIAL
Superf. Sector (m^2)	766.393,31	**766.393,31**
Superf. dominios públicos (m^2)	29.326,75	**29.326,75**
Superf. Neta Sector (m^2)	766.393,31	**766.393,31**
Edificabilidad máxima (m^2) Índice Edif x Superf. Neta Sector	459.835,99	**459.835,98**
Edificabilidad uso predominante (RESIDENCIAL) en m^2 75% Edificabilidad máxima	344.876,98	**344.876,98**
Índice de Variedad de Usos en m2 25% Edif. Máx	114.959,00	**132.928,23**
Reserva Superficie Sistema local de espacios libres (m^2)	78.368,98	**78.881,06**
Reserva Superficie Sistema local de equipamientos (m^2)	78.368,98	**78.373,24**
Índice Edificabilidad Sector (m^2/m^2)	**0,60**	
Densidad de población (Viv/Ha). (Viviendas Computables)	38	**2.912**
Índice de variedad tipológica en m^2 >20% tipología edificatoria uso predominante	91.967,20	**141.035,82**
Índice de integración social en m2 >=50% Edificabilidad Residencial	172.438,49	**172.438,49**
Sistemas Generales incluidos en Sector (m2)	70.719,67	**70.719,67**
S.G.E.L.	20.360,96	20.360,96
S.G.E.Q.	50.471	50.471
Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)	52.641,71	**52.641,71**
Reserva para aparcamientos (Nº)	6.138	**7.073**
Reserva para aparcamientos (m^2)	61.388	**70.730**
Mínimo nº plazas aparcamiento en suelo público	3.069	**3.069**
Mínimo nº plazas aparcamiento en suelo privado	3.069	**4.004**



APROVECHAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL	Edificabilidad (m^2)	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m^2)	Coef. Ponde. (Art. 102.a) RUCyL)
Residencial Plurifamiliar Libre	172.438,49	172.438,49	1,00
Residencial Plurifamiliar VPO (Régimen general+Viv. Joven)	172.438,49	134.502,03	0,78
Uso Complementario (Terciario y Equipamiento)	59.195,49	47.356,39	0,80
Industrial IN-A (Industria escaparate)	28.008,33	21.006,25	0,75
Industrial IN-B (Industria pesada)	26.641,60	15.984,96	0,60
Servicios Urbanos	1.113,58	556,79	0,50
TOTAL	**459.835,98**	**391.844,90**	

Cuadro resumen de parcelas y Plano de Ordenación del Plan Parcial del Sector ULD 20-01

7. ANTECEDENTES

El municipio de León cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, con su última revisión aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2004 por Orden de la Consejería de Fomento, BOCyL número 150 de 5 de agosto de 2004. En este documento se definen, entre otros, los sectores NC 20-02, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (con un uso predominante residencial) y el sector ULD 20-01 (con un uso predominante residencial), que conforman el núcleo del ámbito afectado por la presente modificación (junto con la superficie de Sistemas Generales adscritos al segundo y parte de la superficie de viario público en los nudos de conexión). De la misma forma, este documento establece una serie de determinaciones de ordenación en forma de viarios y emplazamiento de dotaciones urbanísticas que, igualmente, son objeto de la presente modificación.

En cuanto a estos sectores, cabe destacar su íntima relación, compartiendo gran parte de la estructura urbana establecida por el PGOU y conformando un área urbana funcionalmente integrada, por lo tanto, cuya modificación debe acometerse de forma paralela, estableciendo las conexiones y elementos de borde entre ambos en conjunto.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

En cualquier caso, en cuanto al sector NC 20-02, en desarrollo de las determinaciones del PGOU anteriormente mencionadas se tramitó un Estudio de Detalle, con aprobación definitiva mediante Acuerdo del Pleno Municipal de 29 de diciembre de 2006, BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007, que define sus determinaciones de Ordenación Detallada.

Por otro lado, en el sector ULD 20-01 se redactó y tramitó el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD 20 01, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 17 de septiembre de 2009, BOCyL número 255 de 24 de noviembre, que define sus determinaciones de Ordenación Detallada.

Desde entonces, el desarrollo y la gestión de ambos sectores se han mantenido inactivos, sin llegar a aprobarse ningún Proyecto de Actuación o Urbanización y, en consecuencia, sin llegar a urbanizarse. Con la llegada de la crisis inmobiliaria en 2008 y el desplome de la demanda de viviendas, el futuro de estos quedó en el aire y la reactivación de su actividad se entiende muy poco probable.

Aun así, la Junta de Compensación del sector NC 20-02 solicitó a TRÍGONO CONSULTORES, S.L. un Informe de viabilidad técnica de la modificación de ciertos parámetros urbanísticos del sector NC 20-02 del PGOU de León, que concluyó que, teniendo en cuenta tanto la ubicación del sector como la situación del mercado inmobiliario, la viabilidad económica del desarrollo del sector pasaría, entre otras cosas, por promover un cambio del uso de residencial al de actividades económicas.

Asimismo, a la vista de esto y de la naturaleza del colindante sector ULD 20-01, su viabilidad estaría igualmente condicionada a una modificación del régimen de usos en este mismo aspecto (de residencial a actividades económicas).

A raíz de esta situación, los promotores de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01 encargaron a TRÍGONO CONSULTORES, S.L. su redacción, con la triple finalidad de:

- Modificar las determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU de León, sustituyendo el régimen de usos vigente por otro más acorde con la realidad inmobiliaria actual y la naturaleza y la ubicación de los sectores, siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de León y de la propia Junta de Compensación.
- Dividir la superficie del Sector ULD 20-01 (de extensísima superficie) en dos sectores independientes, divididos por la carretera de Vilecha. De esta manera se pretende definir dos unidades funcionales claramente independientes (aunque funcionalmente vinculadas), con una superficie más acometible que facilite su desarrollo.
- Modificar las determinaciones que el PGOU de León establece en cuanto a implantación de viarios y de dotaciones urbanísticas para estructurar ambos sectores de una forma más optimizada y funcional, permitiendo mantener las actividades económicas preexistentes y facilitando la atracción de otras nuevas.

  En relación con esto, se modifica la ubicación y calificación de los Sistemas Generales, tanto interiores como exteriores, manteniendo en todo caso la superficie de los mismos con el objetivo de poner en valor los elementos de interés natural y cultural preexistentes en el ámbito (especialmente el cauce de la Presa del Bernesga y su molino) y de facilitar el uso de los exteriores como dotaciones públicas de interés.

  Cabe destacar que la superficie de estos se reparte entre los nuevos sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 de forma proporcional a su superficie neta.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

8. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto final del presente documento es la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León de manera que se posibilite el desarrollo del suelo existente de sus actuales sectores NC 20-02 y ULD 20-01 de forma acorde a las necesidades actuales de la ciudad y el territorio y a la naturaleza de los propios sectores, así como conforme a las condiciones de viabilidad económica del mismo.

Al respecto de esta cuestión, el ámbito de afección del presente instrumento se trata de una pieza funcionalmente integrada, con diferencias de carácter jurídico en cuanto al estado del suelo y su clasificación urbanística, pero que conforman un área urbana integral. De esta manera, y pese a que el vigente PGOU de León divide esta zona en dos sectores, para esta propuesta se contemplará, como no podría ser de otra manera, como una única unidad espacial y funcional, compartiendo elementos y redes estructurantes (si bien sí que se dividirá en varios sectores a efectos de viabilizar su desarrollo).

Asimismo, cabe tomar en cuenta la propia naturaleza de este ámbito, a raíz de su ubicación en relación con la ciudad consolidada y las principales redes y vías de comunicación, que conforma una de las principales zonas de entrada a León desde el Sur y la extensión natural del preexistente polígono industrial de Vilecha y con una fantástica accesibilidad tanto desde la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera como desde la Ronda Sur y la carretera de Vilecha.

Así, concibiendo los diferentes sectores del ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de León de forma integrada y como un área con capacidad de completar la trama urbana de su entorno, la propuesta planteada toma las siguientes líneas de actuación:

- La modificación de las condiciones de uso establecidas por el PGOU de León para estos sectores, actualmente Residencial, a uno de Actividades Económicas, más adecuado teniendo en cuenta la ubicación de estos, el estado del mercado inmobiliario y las propias necesidades del municipio y su entorno.
- La división el sector ULD 20-01 en dos sectores independientes sobre la carretera de Vilecha, de forma que cuenten con una dimensión y una estructura de la propiedad más adecuada para su desarrollo.
- La preservación, en la medida de lo posible, de las actividades económicas preexistentes, de forma que no sólo se permita su continuidad en los sectores ya urbanizados, sino que también se reduzcan las indemnizaciones por su eliminación al mínimo, haciendo viables los diferentes desarrollos.
- La definición de una estructura viaria más optimizada y que permita estructurar funcionalmente los diferentes sectores del ámbito, especialmente de cara a la atracción de actividades económicas de mayor relevancia y al mantenimiento de las preexistentes, y la conexión de esta red viaria con la preexistente en su entorno y la adecuación de la ordenación de los elementos de borde, especialmente buscando una relación coherente con el actual polígono de Vilecha.
- La relocalización de algunos Sistemas Locales como nodos de relación entre ambos sectores y para el mantenimiento y puesta en valor de algunos elementos y construcciones preexistentes.
- El mantenimiento de la superficie de los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos interiores, aunque modificando su localización, con el objetivo de poner en valor las preexistencias de interés en el ámbito, principalmente la Presa del Bernesga y su molino.
- El cambio de la calificación de los Sistemas Generales adscritos al sector ULD 20-01, actualmente todos ellos de Servicios Urbanos, que pasan a ser Dotaciones Urbanísticas, que responde a la imposibilidad de ejecutar el planteamiento del PGOU (2004) de permitir la implantación de Estaciones de Suministro de Carburantes exclusivamente sobre suelo de titularidad municipal explotadas en régimen de concesión administrativa, sobrevenida por la promulgación del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- La eliminación del paso bajo la vía férrea que conectaba la red viaria del Sector ULD 20-01 con la avenida Antibióticos, al tratarse de un elemento inviable desde el punto de vista técnico-económico (a raíz de las obras en las instalaciones ferroviarias acaecidas tras la entrada en vigor del vigente PGOU) y a la cercanía del cauce de la Presa del Bernesga, que no sólo implica unas afecciones hidrológicas y culturales insalvables, sino que, incluso, complicaría la ejecución material de este paso. Finalmente, cabe destacar que en las proximidades existe una conexión muy próxima entre estos ámbitos a través de la Ronda Sur.

9. CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN RUCYL

El artículo 169 del RUCyL establece 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.*

En este documento se detalla el objeto de la modificación y la justificación de su conveniencia e interés público, así como se da cumplimiento a todos los requerimientos establecidos por la legislación vigente.

10. INTERÉS PÚBLICO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, los cambios introducidos por la modificación propuesta no sólo resultan más convenientes para el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, sino también al conjunto del municipio y a la ciudad de León como centro neurálgico de su entorno.

En primer lugar, teniendo en cuenta la ausencia de demanda de vivienda actual, el estancamiento demográfico del municipio y, sobre todo, la existencia de una enorme superficie de suelo residencial en La Lastra, ya desarrollado y en una localización más favorable en relación con la ciudad consolidada, hacen que el desarrollo de una inmensa zona residencial en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01 no sólo resulte inviable desde el punto de vista inmobiliario (debido a su difícil comercialización final) sino, igualmente, un gasto innecesario de

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

suelo y una carga económica tanto para los propietarios como para el municipio de León. Así, y considerando la demanda real de suelo para actividades económicas próximas al núcleo urbano y, sobre todo, la situación del sector en relación con un polígono industrial existente y funcional, además de con la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera (un eje estructurante dentro de la ciudad y uno de los accesos dominantes a la misma) y la Ronda Sur, hacen del cambio de uso una oportunidad para desarrollar nuevos espacios productivos que sirvan a la ciudad y su entorno, con una excepcional localización y el potencial para atraer nuevas actividades económicas al municipio.

Igualmente, a nivel territorial, una actuación en esta línea permitiría reforzar el papel la ciudad de León como centro productivo dentro de su entorno más próximo y, en consecuencia, promover la instalación de nuevas actividades económicas que impulsen el desarrollo territorial.

En el mismo orden de cosas, la modificación propuesta continúa y desarrolla el polígono industrial preexistente, vinculándolo de forma más conveniente con las actividades económicas ya presentes en el ámbito de actuación y le dotan de una continuación más adecuada tanto hacia la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera como hacia la carretera de Vilecha.

Con todo esto, y de forma simultánea al cambio del régimen de usos se plantea una nueva estructura viaria que se adecúe mejor a la tipología del tráfico que, previsiblemente, atraerá la presente propuesta. Así, y si bien los viarios y, sobre todo, las numerosas rotondas que define el planeamiento vigente pueden ser aptos para un tráfico intenso pero ligero, los cruces que se proponen en esta Modificación resultan más adecuados para los vehículos pesados que se prevé que circulen por el sector para dar servicio a las actividades económicas. Si bien se mantienen algunas rotondas en puntos concretos, por su mayor capacidad de distribución de tráfico y por la pacificación de éste, en general se prefieren los encuentros simples con radios adecuados para las maniobras de vehículos pesados.

Por otro lado, la reducción de la superficie de viario a urbanizar implica en un primer momento un menor consumo de recursos y un uso más eficiente de los utilizados, reduciendo la huella ecológica de la urbanización a desarrollar, y, a largo plazo, mejora las condiciones de sostenibilidad para la Administración Pública que la debe mantener una vez puesta en uso.

Al respecto de las afecciones sectoriales, cabe destacar que sobre estos sectores pesan algunas de gran trascendencia y muy condicionantes para los futuros desarrollos, especialmente en cuanto a inundabilidad y ruido se refiere:

- En cuanto a inundabilidad, una banda de considerables dimensiones adyacente al cauce del Bernesga afecta al extremo oriental del ámbito, limitando la posibilidad de edificar nuevas construcciones y un mayor riesgo en el caso de implantar usos residenciales.
- En cuanto a ruido, tanto la carretera de Vilecha como la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera implican unos niveles de afección acústica que imposibilitan la implantación de usos residenciales en sus proximidades.

Como puede apreciarse, estas afecciones implican la imposibilidad o inconveniencia de implantar usos residenciales en buena parte de este suelo, mientras que sí que permite destinarlo con mucha mayor facilidad a usos de actividades económicas (más permisivos en estos aspectos).

Finalmente, el emplazamiento de usos y edificaciones vinculados a actividades económicas en esta zona permitiría desarrollar un paisaje y una actividad más urbanos en torno a la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera, un eje estructurante y de acceso que, actualmente, presenta en su zona más al Sur un aspecto inactivo y desamparado.

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

11. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN

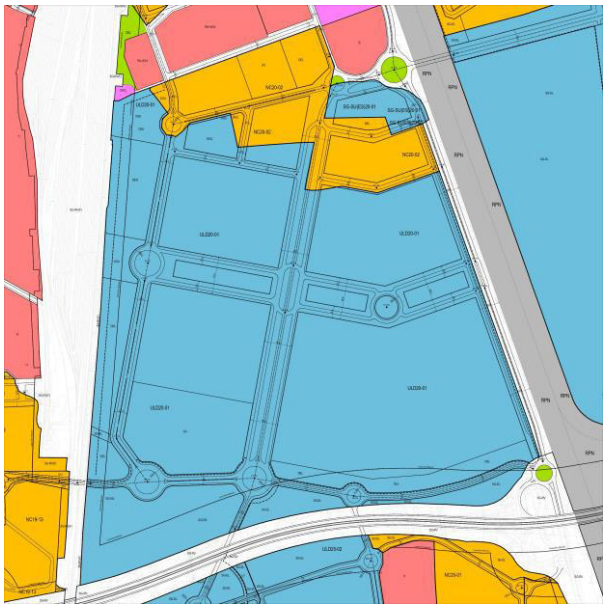
La consecución de los objetivos generales anteriormente expuestos se realiza a través de una serie de actuaciones concretas que se describen de forma pormenorizada en los apartados siguientes.

11.1. Modificaciones en la delimitación de los sectores afectados

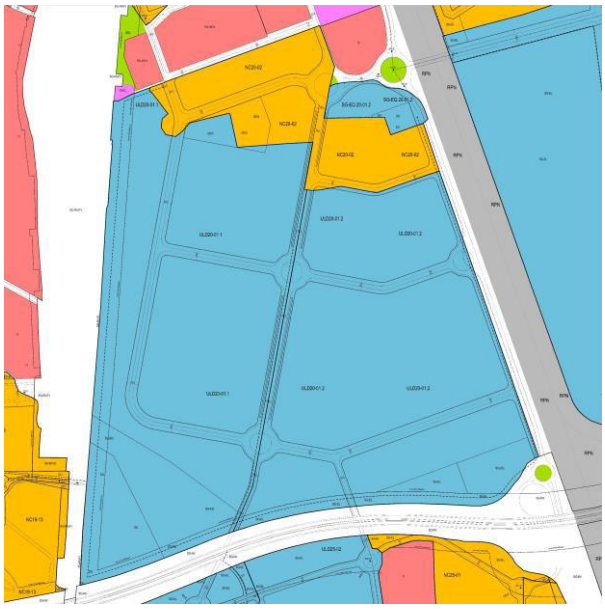
11.1.1. División del Sector ULD 20-01 en los nuevos Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2

Como se ha indicado anteriormente, uno de los objetos principales de la presente Modificación del PGOU de León es la división del Sector ULD 20-01 en otros dos sectores de menor superficie (la superficie del actual resulta, a todas luces, excesiva y dificulta su desarrollo).

De esta manera, y como puede verse en los detalles adjuntos a continuación, se incorpora esta división a la cartografía del PGOU.



Planeamiento vigente



Modificación propuesta

Por otro lado, se han detectado unas pequeñas imprecisiones en la cartografía del PGOU de León (principalmente a raíz de superposición de líneas), por lo que se ajusta ligeramente la delimitación de este ámbito de forma que su superficie se ajuste a la indicada en la ficha, esto es, 746.228'41 m²s (repartidos a razón de 392.336'70 m²s en el nuevo Sector ULD 20-01.1 y 353.891'71 m²s en el nuevo Sector ULD 20-01.2).

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

11.1.2. Ajuste del Límite del Sector NC 20-02

En la misma línea, se han detectado otras pequeñas imprecisiones en la delimitación del sector NC 20-02 en la cartografía del PGOU, por lo que se ajusta esta para adecuarla exactamente su superficie a la indicada en la ficha del mismo, de 99.395'57 m²s.



Planeamiento vigente



Modificación propuesta

11.2.Ajustes en el Régimen de Usos de los Sectores Afectados

Uno de los objetos principales del presente instrumento de planeamiento es la modificación del uso de los sectores afectados a otro más adecuado a las nuevas necesidades urbanas. De esta manera, frente al Régimen de Usos vigente en los Sectores ULD 20-01 y NC 20-02, con un Uso Global RESIDENCIAL y un Uso Predominante PLURIFAMILIAR, los nuevos Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 y el Sector NC 20-02 modificado se proponen con un Uso Global **SECUNDARIO**, y un Uso Predominante de **INDUSTRIA Y ALMACENAJE**.

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

Planeamiento vigente

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de usos.	Según Régimen General de usos.

Modificación propuesta

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

11.3.Modificaciones en la Red Viaria y los Sistemas Locales del ámbito



Planeamiento vigente *Modificación propuesta*

Se reestructura la red viaria completa del ámbito, con el objeto optimizar la superficie y los trazados de la misma y de adecuarla a las nuevas necesidades urbanas y los nuevos usos previstos. Especialmente se ha atendido a los viarios y elementos de borde entre los tres ámbitos resultantes de la modificación y las conexiones con la trama urbana preexistente (el polígono industrial de Vilecha, la avenida del ingeniero Sáenz de Miera y algunas otras conexiones perimetrales).

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Más concretamente, se entiende procedente reseñar las modificaciones introducidas en los siguientes puntos y aspectos de la ordenación de forma específica:

- La estructura viaria que el vigente PGOU de León prevé se entiende, a todas luces, excesiva, por lo que se reduce la sección de la mayor parte de viarios y se regulariza el trazado de los mismos a la vez que se simplifican algunos de los nudos. Se plantea una red similar aunque más optimizada y adecuada para dar servicio al nuevo régimen de usos y las necesidades urbanas de la propuesta.
- Se plantea el acceso desde la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera al viario transversal central a través de una nueva rotonda. Se entiende más conveniente de cara a dar servicio al tráfico que, previsiblemente, derivará del nuevo régimen de usos y, a su vez, funcionará como elemento de control de velocidad en el acceso a León desde la autovía LE-30.
- Se cambia la conexión de la calle transversal Sur del ámbito con la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera. El vigente PGOU prevé su conexión directamente a la rotonda de salida de la LE-30, lo que no resulta permitido por el organismo competente en carreteras. Así, la conexión de este viario se desplaza hasta dar cumplimiento a los requerimientos mínimos de distancia exigidos por este.
- Se modifica la rotonda central del sector NC 20-02 (la que da acceso desde la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera) para ampliar su radio de cara a la adecuación al tráfico previsible a raíz del nuevo régimen de usos. Asimismo, se desplaza ligeramente para ajustarlo con el encuentro entre los ejes viarios propuestos y se pueda acceder desde la carretera de Vilecha sin ningún giro.
- Se modifica el trazado del viario que atraviesa la zona occidental del Sector NC 20-02 para ajustarlo en paralelo con la calle del Polígono de Vilecha preexistente.
- Se elimina la determinación de ubicar el viario que, en el entorno de los Sistemas Generales adscritos al sector ULD 20-01 en el fragmento 20, conecta la carretera de Vilecha con la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera. Se entiende que se trata de un viario completamente innecesario (existen otras conexiones muy próximas), que genera unas superficies residuales y que, igualmente, invade el espacio ocupado por la parcela y la edificación del almacén de material preexistente en el ámbito (en la actualidad, la actividad más importante en este sector y cuya eliminación inviabilizaría su desarrollo).
- Se regulariza el trazado del viario que existe entre el sector NC 20-02 y el ULD 20-01.2 con el objetivo de que acometa de forma más conveniente a la carretera de Vilecha y a la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera.
- Se modifica sustancialmente la sección de la carretera de Vilecha, que en el PGOU vigente está fijada en un ancho de 60 m, con una vía central de un carril por sentido, dos vías de servicio (cada una de un único sentido) de dos carriles y unas enormes medianas de más de 13 m de anchura.

  Teniendo en cuenta el enorme consumo de superficie que implica una vía de estas características (y su futuro coste de mantenimiento asociado), además de los problemas de circulación y tráfico que pueden derivar de la forma en la que se encuentran resueltos los nudos, se plantea su sustitución por una vía más regular, con un ancho de calle total de 30’00 m que, además de una calzada con dos carriles por sentido (7’00 m por sentido) cuenta con una bandas de aparcamiento o carga y descarga a cada lado de la misma (2’50 m cada una); una superficie destinada a ajardinamiento, estancia, carril bici o similares (2’50 m en cada lado) y dos aceras (de 3’00 m cada una).
- Se elimina la conexión con el paso bajo la vía férrea, toda vez que se entiende innecesario (existen otros pasos muy próximos a través de la Ronda Sur) e inviable desde el punto de vista técnico-económico (incluso teniendo en cuenta la cercanía al cauce) y, a su vez, implicaría ejecutar unas obras de urbanización muy agresivas sobre el cauce de la Presa del Bernesga (un elemento con interés hidrológico y patrimonial).

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Se elimina la rotonda más occidental del Sector NC 20-02, toda vez que se entiende innecesaria en ese punto e, incluso, inconveniente, de cara a la circulación que previsiblemente atraerá el nuevo régimen de usos (con vehículos pesados).
- Se eliminan los dos viarios perpendiculares en torno a la bolsa de Equipamientos que el vigente PGOU prevé en la zona Noroeste del ámbito (entre los Sectores NC 20-02 y ULD 20-01), al entenderse innecesarios con la nueva ordenación previsible (sin perjuicio de que pueda plantearse alguno similar durante la redacción de cualquier instrumento de ordenación detallada).
- Se permite la implantación de aparcamientos sobre la carretera de Vilecha, aunque se mantenga su definición como eje básico, toda vez que se entiende que de esta manera se podría optimizar la superficie destinada a infraestructuras sin mermar la funcionalidad de este eje viario (pues no se prevé un tráfico excesivo, formado principalmente por los vehículos de uso y servicio de los nuevos usos propuestos).
- Se ajusta y regulariza el trazado de la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera.

Por otro lado, y en la misma línea, la ordenación del PGOU vigente define excesivamente la ubicación y morfología de la dotación de Sistemas Locales del ámbito (algunos incluso en ubicaciones residuales). Así, la presente modificación elimina la mayor parte de determinaciones en este sentido, dejando la definición concreta de la mayor parte de Sistemas Locales a los instrumentos de planeamiento de desarrollo futuros. No obstante, y al igual que en el caso de los viarios, sí que se mantienen las determinaciones relativa a algunas dotaciones de borde y de relación entre sectores que funcionen como elementos de relación entre los mismos.

Más concretamente, se entiende procedente reseñar las modificaciones introducidas en los siguientes puntos y aspectos de la ordenación de forma específica:

- Se mantiene una superficie de Sistema Local de Equipamientos entre los Sectores NC 20-02 y ULD 20-01.1, en el entorno de una serie de edificaciones agrícolas preexistentes. Así, se plantea como una dotación pública que funcione como elemento de relación entre los dos sectores y que permita integrar estos elementos heredados de las actividades que se desarrollaron históricamente en este suelo.
- Se dispone una bolsa de Sistema Local de Dotaciones Urbanísticas (cuya calificación específica deberá ser definida en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del nuevo Sector ULD 20-01.1, dando continuidad a los Sistemas Generales que se plantean en el entorno de la Presa del Bernesga.

11.4. Modificaciones en los Sistemas Generales del ámbito

11.4.1. Modificación en la ubicación de los Sistemas Generales interiores

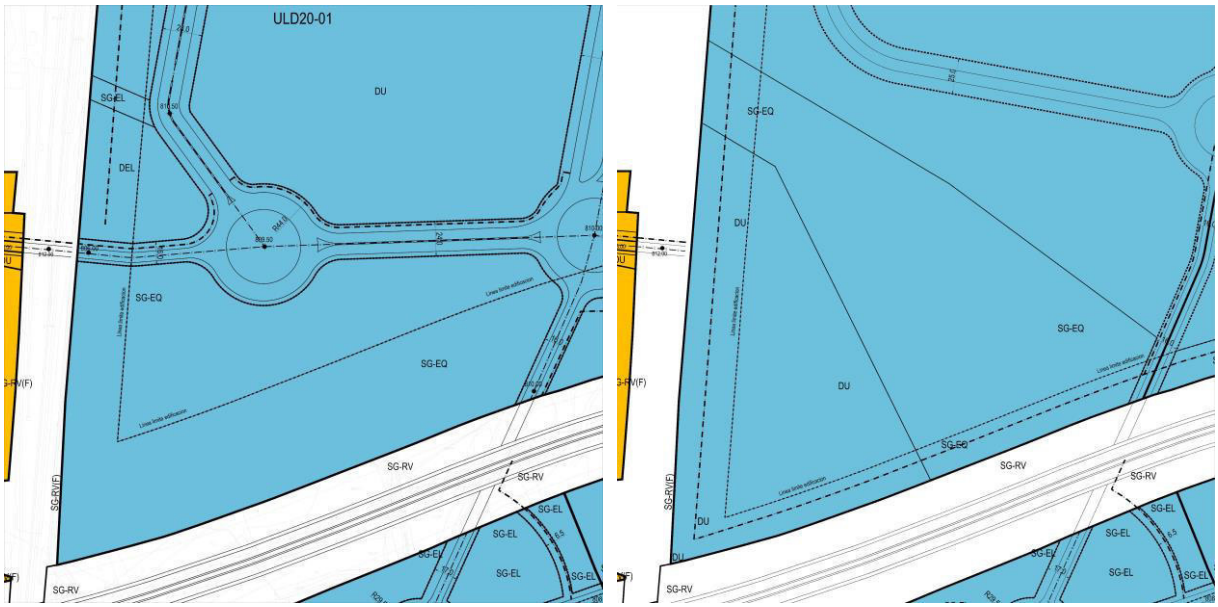
En cuanto a los Sistemas Generales interiores incluidos dentro del Sector ULD 20-01, su área total se mantiene exactamente, si bien se modifica su ubicación y morfología para ubicarlos en el entorno del cauce de la Presa del Bernesga, como preexistencia de mayor interés en el ámbito (y que, de hecho, implica una serie de afecciones sectoriales probablemente insalvables) y en el área límite de edificación definido por la LE-30 (principalmente Espacios Libres).

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Cabe destacar los elementos de la presa y el molino, con un claro interés patrimonial e incluidos dentro de la superficie calificada como Sistema Local de Equipamientos, como el medio que se entiende más adecuado para garantizar su conservación y puesta en valor.

De esta manera, se plantea la formalización de una gran bolsa dotacional de alcance municipal, directamente vinculada con alguna de las vías estructurantes del ámbito y que pone en valor los elementos naturales y culturales más relevantes de su entorno.



Planeamiento vigente *Modificación propuesta*

Por otro lado, en esta misma línea, y como se ha indicado anteriormente, se elimina la conexión con el paso bajo la vía férrea, toda vez que se entiende innecesario (existen otros pasos muy próximos a través de la Ronda Sur) e inviable desde el punto de vista técnico-económico (incluso teniendo en cuenta la cercanía al cauce) y, a su vez, implicaría ejecutar unas obras de urbanización muy agresivas sobre un elemento con interés hidrológico y patrimonial.

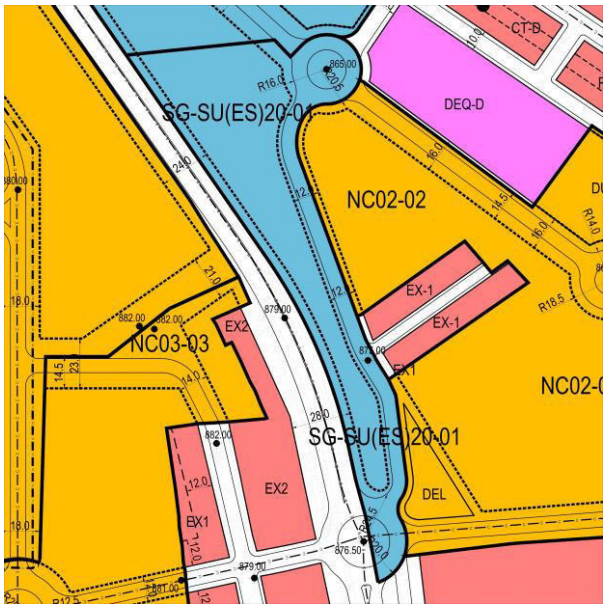
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

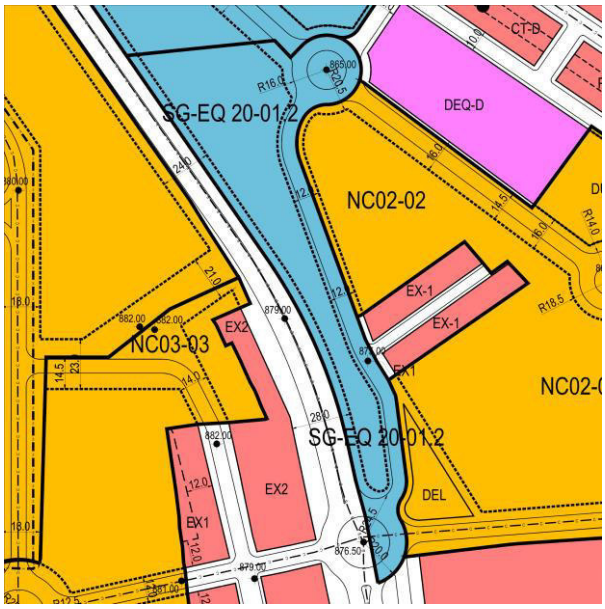
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

11.4.2. Ajuste de la calificación de los Sistemas Generales adscritos al Sector ULD 20-01.2 en los Fragmentos 02, 10 y 20

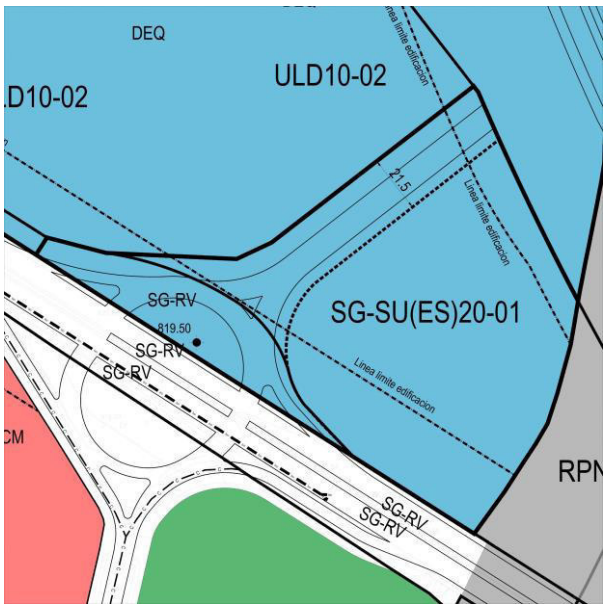
La alteración más trascendente que se propone de estas superficies estriba en el cambio de calificación de la superficie ahora calificada como Sistema General de Servicios Urbanos a Sistema General de Equipamientos.



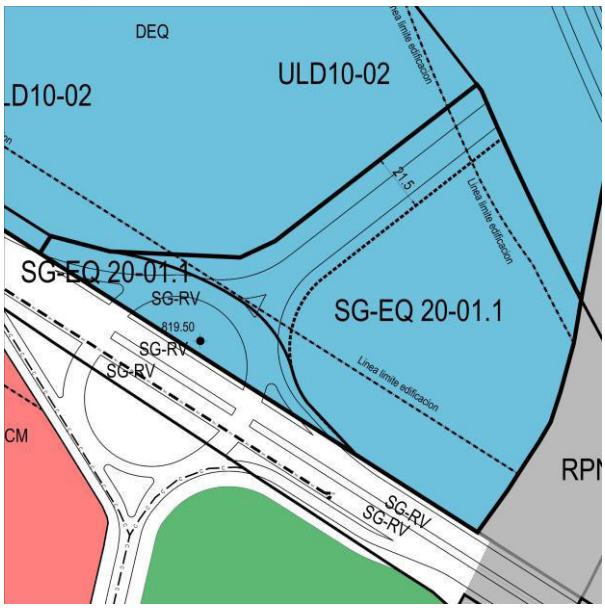
Planeamiento vigente



Modificación propuesta



Planeamiento vigente



Modificación propuesta

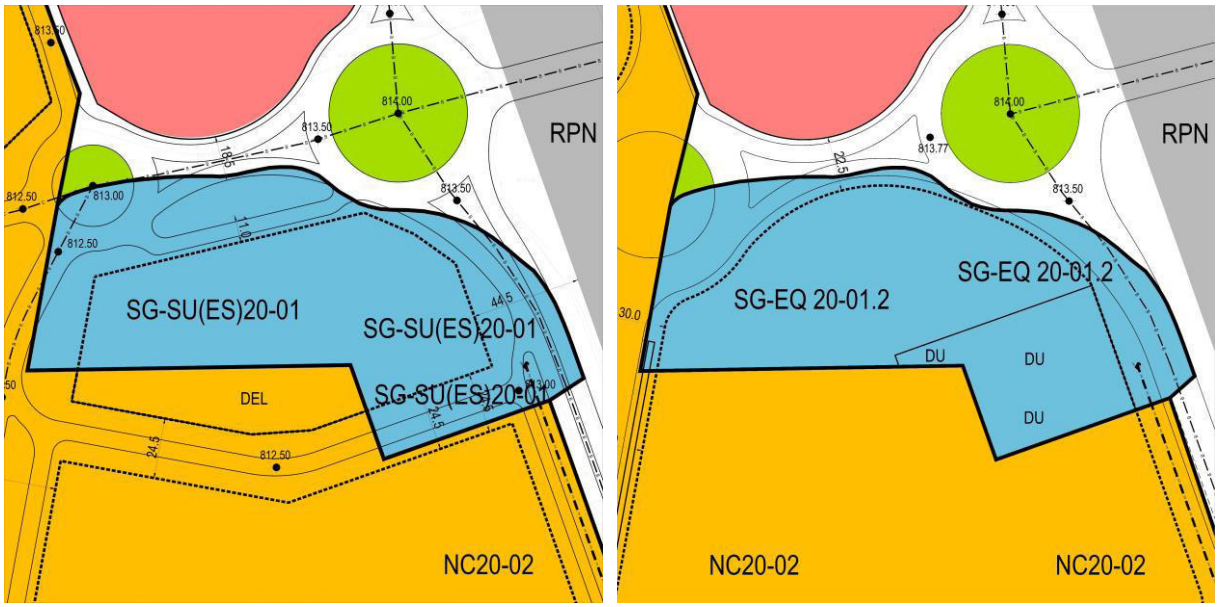
trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Al momento de su revisión, aprobada definitivamente en el año 2004, el Plan General de Ordenación Urbana de León contenía la limitación de implantación de nuevas Estaciones de Suministro de Carburantes en las zonas calificadas al efecto como Sistema General de Servicios Urbanos, para ser puestas a disposición de operadores privados en régimen de concesión administrativa.

Sin embargo, esta previsión devino inaplicable por la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, cuyas determinaciones suponen de facto una liberalización absoluta para las nuevas implantaciones de esta actividad, invalidando la restricción contenida en el PGOU, y haciendo completamente innecesaria la obtención de estas superficies para su destino a Servicios Urbanos.

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone alterar la calificación de la superficie ahora calificada como Sistema General de Servicios Urbanos a Sistema General de Equipamientos, de modo que, sin alterar la vocación demanial de estas superficies, sea posible su destino a usos urbanísticos acordes con la normativa vigente.



Planeamiento vigente *Modificación propuesta*

En el caso de la superficie adscrita en el Fragmento 20, también se propone una ligera corrección en su geometría, eliminando el vial previsto al sur, innecesario, y reduciendo la superficie prevista al norte para ampliar el vial existente, manteniendo la superficie calificada como Sistema General, ahora de Equipamientos, y vinculando la superficie ganada al viario público como Dotación Urbanística, para su ordenación posterior calificación específica por el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del Sector ULD 20-01.2.

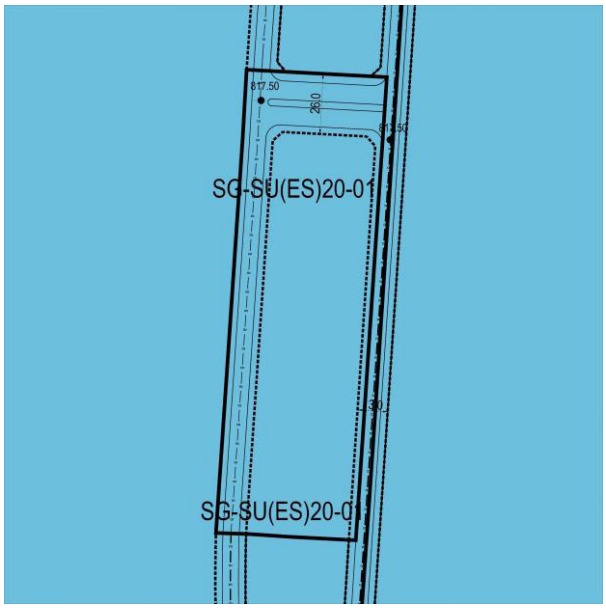
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

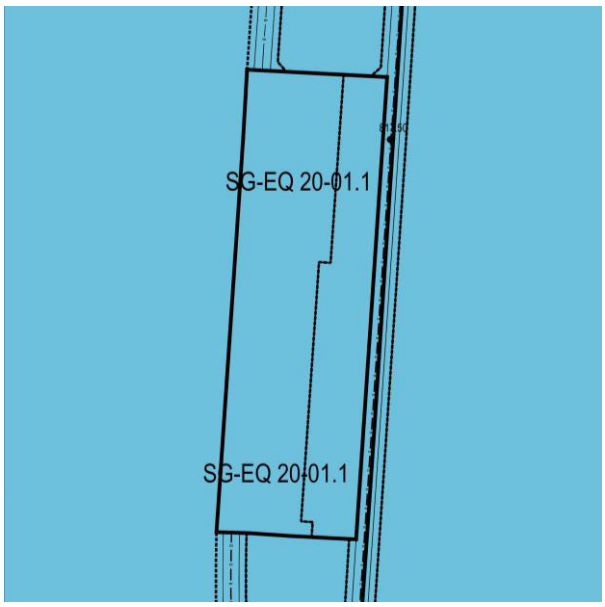
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

11.4.3. Modificación de la calificación de los Sistemas Generales adscritos al Sector ULD 20-01.1 en el Fragmento 24

Se modifica la calificación de la parte de su superficie de Sistema General de Servicios Urbanos a Sistema General de Equipamientos, al objeto de que puedan ser efectivamente puestos en uso como dotaciones urbanísticas públicas (pues su calificación específica para la implantación de Estación de Servicios resulta improcedente a raíz de lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, tal y como se detalla en el apartado 8 del presente documento).



Planeamiento vigente



Modificación propuesta

Asimismo, en este caso, se introduce una modificación de la superficie calificada como viario dentro de esta bolsa de suelo con el fin de adecuarlo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el Sector ULD 24-01 en tramitación, dado que el Plan Parcial ya está definido.

Este instrumento plantea la eliminación de uno de los dos viarios que discurren a cada lado de la superficie de Sistemas Generales, de forma que, con el fin de adecuarse a esta propuesta y optimizar el trazado viario y la ejecución de infraestructuras, se introducen las siguientes modificaciones en la ordenación:

- Se elimina uno de los dos tramos de viarios verticales (el más occidental), toda vez que con la propuesta de ordenación que define la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el Sector ULD 24-01 en tramitación este pasaría a carecer de sentido.
- Se elimina el pequeño tramo de viario horizontal, con una sección de 26 m que conecta los dos verticales pues, al eliminar uno de estos dos, su definición resulta a todas luces innecesaria.
- La alineación del viario vertical que se mantiene (el situado más al Este) se ajusta ligeramente con el fin de dar continuidad a la alineación dispuesta en la mencionada Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el Sector ULD 24-01 en tramitación, dado que el Plan Parcial ya está definido.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

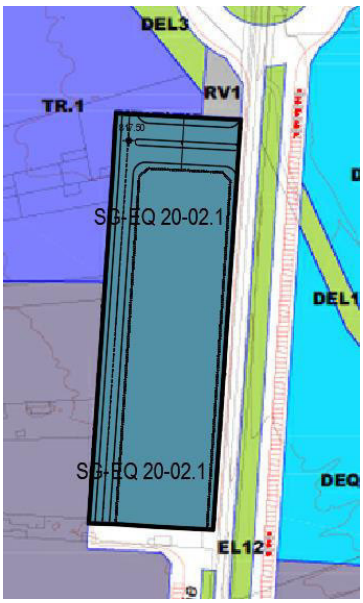
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

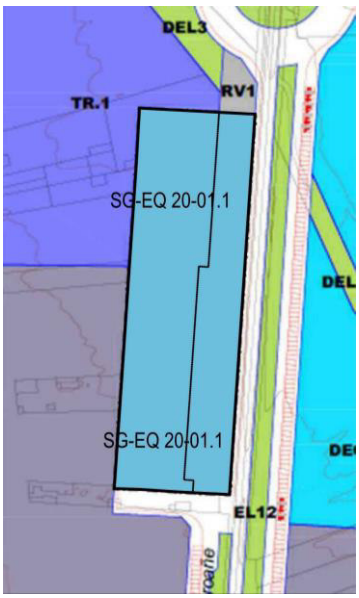
En las imágenes siguientes puede apreciarse, a la izquierda, la ordenación propuesta en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el Sector ULD 24 01; en el centro, la superposición de la ordenación del ULD 24-01 con el planeamiento vigente en los Sistemas Generales (donde se pueden apreciar las considerables discrepancias señaladas); y, a la derecha, la superposición de la ordenación del ULD 24-01 con el planeamiento que propone el presente instrumento en los Sistemas Generales (donde puede apreciarse como se solucionan las discrepancias), dado que el Plan Parcial ya está definido:



Ordenación del ULD 24-01



Planeamiento vigente en SSGG



Ordenación propuesta en SSGG

Así, con estas modificaciones se consiguen dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- Se adecúa la ordenación de esta superficie de Sistemas Generales a la del sector en el que se encuentra enclavado, evitando la duplicidad de infraestructuras.
- Se optimiza el trazado de las infraestructuras en la zona, evitando la duplicidad de viarios y, en definitiva, economizando la ejecución de la urbanización, el mantenimiento y el consumo de recursos.
- Se formaliza una superficie dotacional neta de mayor superficie y con una morfología más adecuada para su utilización.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

11.5.Modificaciones en las Determinaciones de las Fichas de los Sectores del ámbito

11.5.1. Ficha del Sector NC 20-02

Aparte del cambio del régimen de usos anteriormente indicado, en la ficha del Sector NC 20-02 se introducen las modificaciones que se desarrollan en el presente apartado.

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se concentrará en las zonas cercanas al río si bien los suelos que se extienden hacia el Oeste tendrán destinos industriales.
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 20% de la edificabilidad lucrativa total (usos industriales al oeste de la Ctra de Vilecha).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Una zona destina a equipamientos (sistema local) se localizará según planos adosada al Parque Industrial Vilecha Oeste.
SERVICIOS URBANOS	Aparece un espacio calificado como Dotación urbanística de Servicios Urbanos (aparcamientos) en el borde Oeste del Sector.
	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

Planeamiento vigente

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	
USO	-

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
EQUIPAMIENTOS	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

Modificación Propuesta

En cuanto a los Objetivos para el Desarrollo del Sector, se introducen los siguientes cambios (resaltados en los cuadros anteriores):

- Se eliminan las Condiciones del Desarrollo relativas a la Edificación que hacen referencia a los usos residenciales, a raíz del cambio del uso global del ámbito, incompatible con el uso residencial.
- Se eliminan las Condiciones de Desarrollo relativas al Uso, que en el vigente PGOU implican una serie de determinaciones en cuanto a la combinación de usos residenciales y productivos y un índice de variedad del 20%. Teniendo en cuenta el cambio del Régimen de Usos del ámbito y la naturaleza de la propuesta planteada, se entiende la no procedencia de estas condiciones.
- Toda vez que el cambio de uso global que se propone comporta una importante reducción del tráfico de vehículos en el ámbito, se elimina la prohibición de implantar aparcamientos en los ejes definidos como complementarios, pues no se prevé la caracterización de ninguno como tal y, por otro lado, se entiende

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

innecesaria la prohibición de ubicar de aparcamientos en ninguno de los viarios del ámbito. Asimismo, se permite la implantación de aparcamientos a lo largo del trazado de la carretera de Vilecha, pese a estar definida como eje básico, toda vez que con ello se optimizará la superficie destinada a infraestructuras sin merma de la funcionalidad.

- Aunque pueda resultar redundante, se hace referencia expresa a la posibilidad de que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector pueda definir viales complementarios a los indicados en el PGOU. No obstante, se dispone la imposibilidad de formalizar nuevos accesos a la carretera de Vilecha (como eje básico), más allá de los definidos en el presente instrumento.
- Se eliminan las determinaciones de implantación de zonas destinadas a los Sistemas Locales de Servicios Urbanos y de Espacios Libres, con la finalidad de que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector posteriormente los pueda ubicar de forma acorde con la ordenación que proponga. Únicamente se mantiene una determinación en cuanto a la ubicación de una bolsa de suelo destinada al Sistema Local de Equipamientos, como elemento de macla y borde con el Sector ULD 20-01.1.
- Se añade expresamente en la ficha del sector la condición de que las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar.

  En concreto, se señala que deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,75	74.546,68	42	417
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/Ha)			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

Planeamiento vigente

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de usos.	Según Régimen General de usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS** (número de viviendas)
0,75	74.546,68	-	-

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

Modificación propuesta

Por otro lado, en cuanto a los Parámetros de Ordenación del Sector, únicamente se han retirado los relativos a densidad y número de viviendas, a raíz del cambio del Régimen de Usos del mismo.

11.5.2. Ficha del Sector ULD 20-01.1

Como se ha indicado, en la presente modificación se propone la división del vigente Sector ULD 20-01 en otros dos, por lo que la ficha de este desaparece para dejar paso a la de estos, manteniéndose algunas determinaciones, aunque modificándose o ajustándose la mayor parte de ellas.

Así, en el presente apartado se puntualizarán los principales aspectos introducidos en la ficha del nuevo Sector ULD 20-01.1 que suponen cambios sustanciales con la anterior (más allá del cambio del Régimen de Usos anteriormente expuesto).

DATOS IDENTIFICATIVOS		
DENOMINACIÓN	**ULD 20-01.1**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
		392.336,70

En primer lugar, en cuanto a los Datos Identificativos, se identifica con la nomenclatura del nuevo sector propuesto, esto es, el ULD 20-01.1 y se expresa su nueva superficie, de 392.336'70 m²s.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector.
USO	-

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
EQUIPAMIENTOS	Se dispone una pequeña bolsa de suelo destinada a Sistema Local de Equipamientos en la zona Norte del sector, en su encuentro con el NC 20-02, como elemento de macla y relación entre ambos, ubicada en el entorno de una serie de edificaciones preexistentes de carácter agrícola. Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial vigente que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 18(Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

OTRAS CONDICIONES GENERALES
El sector limita al sur con el dominio público legal de la carretera LE-30. Los instrumentos de ordenación detallada que desarrollen las determinaciones del PGOU introducirán los ajustes precisos en sus determinaciones gráficas para reflejar adecuadamente la exclusión de toda superficie integrante del dominio público legal de la carretera LE-30 de la delimitación del sector. Se disponen superficies calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos en el borde Sur del sector, cuya traza será precisada, en su caso, como consecuencia del ajuste gráfico que puede producirse por la adaptación gráfica del límite del sector al límite del Dominio Público Legal de la carretera LE-30, al menos manteniendo la superficie indicada en esta ficha. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de dos suelos calificados como Sistema General de Equipamientos (SG-EQ) repartidos por la trama urbana.

En cuanto a los Objetivos para el Desarrollo para el Sector cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se eliminan las Condiciones del Desarrollo relativas a la Edificación que hacen referencia a los usos residenciales, a raíz del cambio del uso global del ámbito, incompatible con el uso residencial.
- Se eliminan las Condiciones de Desarrollo relativas al Uso, que en el vigente PGOU implican una serie de determinaciones en cuanto a la combinación de usos residenciales y productivos y un índice de variedad del 25%. Teniendo en cuenta el cambio del Régimen de Usos del ámbito y la naturaleza de la propuesta planteada, se entiende la no procedencia de estas condiciones.
- Toda vez que el cambio de uso global que se propone comporta una importante reducción del tráfico de vehículos en el ámbito, se elimina la prohibición de implantar aparcamientos en los ejes definidos como básicos y complementarios, y, por otro lado, se entiende innecesaria la prohibición de ubicar de aparcamientos en ninguno de los viarios del ámbito. Asimismo, se permite la implantación de aparcamientos a lo largo del trazado de la carretera de Vilecha, pese a estar definida como eje básico, toda vez que con ello se optimizará la superficie destinada a infraestructuras sin merma de la funcionalidad.
- Aunque pueda resultar redundante, se hace referencia expresa a la posibilidad de que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector pueda definir viales complementarios a los indicados en el PGOU. No obstante, se dispone la imposibilidad de formalizar nuevos accesos a la carretera de Vilecha (como eje básico), más allá de los definidos en el presente instrumento.
- Se eliminan las determinaciones de implantación de zonas destinadas a los Sistemas Locales de Servicios Urbanos y de Espacios Libres, con la finalidad de que el instrumento de planeamiento que establezca posteriormente la ordenación detallada del sector los pueda ubicar de forma acorde con la ordenación que proponga. Únicamente se mantiene una determinación en cuanto a la ubicación de una bolsa de suelo destinada al Sistema Local de Equipamientos, como elemento de macla y borde con el Sector ULD 20-01.1.
- Se eliminan las determinaciones de implantación de zonas destinadas al Sistema Local de Servicios Urbanos y Espacios Libres, al objeto de que se puedan definir concretamente durante el futuro instrumento de planeamiento de desarrollo, de forma acorde a las necesidades de la ordenación específica que se disponga. Únicamente se mantiene una determinación en cuanto a la ubicación de una bolsa de suelo destinada al Sistema Local de Equipamientos, como elemento de macla y borde con el Sector NC 20-02 y la superficie indicada como Dotaciones Urbanas en el borde suroeste del ámbito.
- Se hace referencia a la superficie calificada como Sistemas Generales interiores incluida en el entorno de la Presa del Bernesga y a los Sistemas Generales exteriores adscritos.
- Se añade expresamente en la ficha del sector la condición de que las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

En concreto, se señala que deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.

- Se dispone que los instrumentos de planeamiento que definan o modifiquen la ordenación detallada de este Sector deberán tener en cuenta que el límite sur del sector lo constituye el Dominio Público Legal de la carretera LE-30, e introducir entre sus determinaciones gráficas las presiones necesarias para reflejar adecuadamente esta circunstancia, de forma que estos terrenos afectos a la explotación de la carretera queden excluidos del ámbito urbanístico.
- Se dispone que los instrumentos de planeamiento que definan o modifiquen la ordenación detallada del sector puedan introducir, en su caso, los ajustes de forma de las zonas calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos que resulten precisos para al menos mantener la cuantía de las superficies señaladas.

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	235.402,02	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
0	0	64.936,68	0	64.936,68

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)
SG-EQ 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50
SG-EQ 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	**27.029,75**	**17.595,87**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
-

Por otro lado, en cuanto a los Parámetros de Ordenación del Sector, cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se han retirado las condiciones relativas a densidad y número de viviendas, a raíz del cambio del Régimen de Usos del mismo.
- Se refleja la nueva distribución de los Sistemas Generales interiores y exteriores del antiguo ULD 20-01.
- Se elimina la determinación relativa a la ejecución del paso inferior bajo la vía férrea, toda vez que se plantea su retirada de la ordenación propuesta ante la imposibilidad material de su ejecución.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

11.5.3. Ficha del Sector ULD 20-01.2

Al igual que en el caso anterior, en la presente modificación se propone la división del vigente Sector ULD 20-01 en otros dos, por lo que la ficha de este desaparece para dejar paso a la de estos, manteniéndose algunas determinaciones, aunque modificándose o ajustándose la mayor parte de ellas.

Así, en el presente apartado se puntualizarán los principales aspectos introducidos en la ficha del nuevo Sector ULD 20-01.2 que suponen cambios sustanciales con la anterior (más allá del cambio del Régimen de Usos anteriormente expuesto).

DATOS IDENTIFICATIVOS		
DENOMINACIÓN	**ULD 20-01.2**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
		353.891,71

En primer lugar, en cuanto a los Datos Identificativos, se identifica con la nomenclatura del nuevo sector propuesto, esto es, el ULD 20-01.2 y se expresa su nueva superficie, de 353.891'71 m²s.

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	-
USO	-

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
EQUIPAMIENTOS	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial vigente que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
El sector limita al sur con el dominio público legal de la carretera LE-30. Los instrumentos de ordenación detallada que desarrollen las determinaciones del PGOU introducirán los ajustes precisos en sus determinaciones gráficas para reflejar adecuadamente la exclusión de toda superficie integrante del dominio público legal de la carretera LE-30 de la delimitación del sector. Se disponen superficies calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos en el borde Sur del sector, cuya traza será precisada, en su caso, como consecuencia del ajuste gráfico que puede producirse por la adaptación gráfica del límite del sector al límite del Dominio Público Legal de la carretera LE-30, al menos manteniendo la superficie indicada en esta ficha. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de dos suelos calificados como Sistema General de Equipamientos (SG-EQ) repartidos por la trama urbana.

En cuanto a los Objetivos para el Desarrollo para el Sector cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se eliminan las Condiciones del Desarrollo relativas a la Edificación que hacen referencia a los usos residenciales, a raíz del cambio del uso predominante del ámbito.
- Se eliminan las Condiciones de Desarrollo relativas al Uso, que en el vigente PGOU implican una serie de determinaciones en cuanto a la combinación de usos residenciales y productivos y un índice de variedad del 25%. Teniendo en cuenta el cambio del Régimen de Usos del ámbito y la naturaleza de la propuesta planteada, se entiende la no procedencia de estas condiciones.
- Toda vez que el cambio de uso global que se propone comporta una importante reducción del tráfico de vehículos en el ámbito, se elimina la prohibición de implantar aparcamientos en los ejes definidos como básicos y complementarios, y, por otro lado, se entiende innecesaria la prohibición de ubicar de aparcamientos en ninguno de los viarios del ámbito. Asimismo, se permite la implantación de aparcamientos a lo largo del trazado de la carretera de Vilecha, pese a estar definida como eje básico, toda vez que con ello se optimizará la superficie destinada a infraestructuras sin merma de la funcionalidad.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Aunque pueda resultar redundante, se hace referencia expresa a la posibilidad de que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector pueda definir viales complementarios a los indicados en el PGOU. No obstante, se dispone la imposibilidad de formalizar nuevos accesos a la carretera de Vilecha (como eje básico), más allá de los definidos en el presente instrumento.
- Se eliminan las determinaciones de implantación de zonas destinadas a los Sistemas Locales de Equipamientos, de Servicios Urbanos y de Espacios Libres, con la finalidad de que el instrumento de planeamiento que establezca posteriormente la ordenación detallada del sector los pueda ubicar de forma acorde con la ordenación que proponga.
- Se hace referencia a las superficies de Sistemas Generales exteriores adscritas a este Sector y a los interiores ubicados en el extremo Sur del ámbito.
- Se añade expresamente en la ficha del sector la condición de que las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar.

  En concreto, se señala que deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
- Se dispone que los instrumentos de planeamiento que definan o modifiquen la ordenación detallada de este Sector deberán tener en cuenta que el límite sur del sector lo constituye el Dominio Público Legal de la carretera LE-30, e introducir entre sus determinaciones gráficas las presiones necesarias para reflejar adecuadamente esta circunstancia, de forma que estos terrenos afectos a la explotación de la carretera queden excluidos del ámbito urbanístico.
- Se dispone que los instrumentos de planeamiento que definan o modifiquen la ordenación detallada del sector puedan introducir, en su caso, los ajustes de forma de las zonas calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos que resulten precisos para al menos mantener la cuantía de las superficies señaladas.

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	212.335,03	0	0

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2s)	ESPACIOS LIBRES (m^2s)	EQUIPAMIENTOS (m^2s)	SERVICIOS URBANOS (m^2s)	TOTALES (m^2s)
0	20.312,05	38.261,50	0	58.573,55

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)
SG-EQ 20-01 (FRG02)	9.363,40	4.995,17
SG-EQ 20-01 (FRG20)	16.248,56	8.321,54
TOTAL	**25.611,96**	**13.316,71**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
-

Por otro lado, en cuanto a los Parámetros de Ordenación del Sector, cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se han eliminado las condiciones relativas a densidad y número de viviendas, a raíz del cambio del Régimen de Usos del mismo.
- Se refleja en la ficha su nueva superficie de Sistemas Generales interiores incluida y la de Sistemas Generales exteriores adscrita.

11.6.Otras modificaciones de carácter formal

11.6.1. Modificaciones de los parámetros recogidos en la Memoria del PGOU

Se introducen una serie de cambios en los parámetros de número de viviendas, población prevista y dotaciones públicas en diversos puntos de la Memoria del PGOU (como se indica en el apartado 12 "Aspectos formales de planeamiento alterados del presente instrumento"), para reflejar los cambios introducidos en la propuesta (principalmente, el cambio a un uso de actividades económicas y la división del Sector ULD 20-01 en los dos nuevos Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2).

Específicamente, cabe destacar que se actualiza la justificación del cumplimiento del artículo 36.1 de la Ley 5/1999 en cuanto a densidad de uso y edificación, manteniendo los nuevos Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 la densidad actual de edificación, de 0'72 $m^2c/_{m^2s}$.

11.6.2. Modificación en la descripción del Fragmento 20

En la página II-127 de la Memoria del PGOU de León se justifica la ordenación propuesta para el Fragmento 20. Teniendo en cuenta la sustancial modificación que se plantea en la misma, especialmente de cara al Régimen de Usos, se introducen una serie de cambios en la misma, eliminando las menciones a la implantación de los antiguos usos residenciales:

El plan estructura por ello esta zona mediante la asignación a la misma de un uso global residencial, con uso predominante plurifamiliar, que combine usos generadores	*El plan estructura por ello esta zona mediante la asignación a la misma de un Uso Global Secundario, con Uso Predominante de Industria y Almacenaje, que*

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

de empleo con una concentración notable de usos residenciales. *De las situaciones descritas el Plan utiliza precisamente las potencialidades segregadoras que puede aportar la carretera de Vilecha, para imponer la especialización al primero de dichos usos –actividades económicas en general- a los suelos situados entre ella y las trazas ferroviarias, concentrando el segundo –usos residenciales- sobre la banda al este de dicha carretera, entre ella y el río.* *Con ello el Plan garantiza el alejamiento imprescindible de los usos residenciales de la fuente de contaminación aérea que suponen tanto las actividades ferroviarias que en esta parte del sistema se realizan, como principalmente la planta de Antibióticos, actividades estas que el Plan pretende mantener a toda costa.* *Por lo que a la forma de implantación de los usos residenciales se refiere, el Plan considera necesario orientar la ordenación detallada hacia la creación de una banda de relación transversal entre ambas zonas, en el objetivo de contrapesar la segregación que ha de garantizar la carretera de Vilecha. Esta banda, dispuesta precisamente en forma de eje central, debe acoger una mezcla de usos limpios –reservas dotacionales, usos terciarios de apoyo a ambos usos globales, usos comerciales de barrio, etc.- que trabe ambas zonas y suavice el efecto frontera que necesariamente se ha de procurar en todo caso desde la configuración final que ha de adoptarse para la conversión en calle de la carretera de Vilecha.*	*permita integrar las actividades económicas preexistentes y atraer otras nuevas.* *Se trata de potenciar el polo de actividad económica iniciado en la zona con el polígono de Vilecha, mejorando la conectividad con la red de vías de alta capacidad que rodean la ciudad de León.*
Planeamiento vigente	*Modificación propuesta*

11.6.3. Modificación en la justificación de implantación de Estaciones de Servicio

En la página II-34 de la Memoria del PGOU de León se incluye una justificación de la implantación de los Sistemas Generales de Servicios Urbanos destinados a Estación de Servicios adscritos al desarrollo del Sector ULD 20-01. En este caso, y como se plantea el cambio de su calificación a Equipamientos, toda vez que la calificación de estas superficies como Sistema General de Servicios Urbanos ha devenido innecesaria e inadecuada para las previsiones del PGOU como reserva para la concesión demanial para la ubicación de nuevas Estaciones de Suministro de Carburantes por la promulgación del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no resulta procedente su calificación específica para la implantación de Estaciones de Servicio, tal y como se detalla en el apartado 8 del presente documento. Este apartado se retira completamente.

En cualquier caso, a modo informativo, a continuación se reproducen los párrafos retirados:

c) Servicios Urbanos *Como ya recogía el documento aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 30 de diciembre de 2003, se mantiene*	-

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

como objetivo de ordenación general de este Plan General, la adscripción del conjunto de los elementos necesarios para la configuración del sistema general de servicios urbanos, estaciones de servicio, sobre la base de la definición contenida en el artículo 31, 1, c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, singularmente en su último inciso y, en todo caso, en relación con su artículo 41, c), 2ª, y con el último inciso del artículo 25.1 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, conducente a la inclusión del servicio de suministros de carburantes, definiendo, con el objeto de garantizar su implantación racional, un sistema general discontinuo, (incluido en el sector ULD-20-01), cuyo criterio de localización responde a la necesidad de dotar al viario principal de la ciudad de los servicios de suministros que se consideran necesarios, sin hacer depender la implantación del servicio, cuya prestación se ha entendido imprescindible, del derecho de la propiedad del suelo. *Este modelo viene a dar respuesta, también a la necesidad de ejercer un control estrictamente urbanístico, con respeto a la libertad de empresa, a la iniciativa privada y a la legalidad que rige el sector de hidrocarburos, sobre una actividad especialmente cualificada, tanto por su naturaleza como por su incidencia en la movilidad urbana.* *De las determinaciones contenidas en este Plan General, y de los objetivos anteriormente expresados, se desprende la firme apuesta del municipio, por la puesta en marcha de un sistema que, respetando el marco jurídico que regula este sector, se sustentará en un futuro régimen concesional demanial, (debido a las características de nuestro marco normativo autonómico en materia de urbanismo), en las condiciones anteriormente expuestas.*	
Planeamiento vigente	*Modificación propuesta*

De la misma forma, y por las mismas razones, se retiran estos mismos párrafos de las páginas II-127 y II-128 de la Memoria del vigente PGOU de León (que los reproducen literalmente).

11.6.4. Eliminación de la descripción del paso bajo la vía férrea

En la página II-20 de la Memoria del vigente PGOU de León se describen los pasos a desnivel planteados a lo largo de las líneas de ferrocarril. Específicamente, y a raíz de su eliminación en la presente propuesta, se retira de este punto, de la forma que se indica a continuación:

Bajo la línea Palencia-León, a la altura del actual emplazamiento de la reserva logística de combustibles. Su construcción deviene de una doble causa: por un lado, garantizar la accesibilidad directa desde la nueva variante sur a los desarrollos industriales previstos entre dicha traza ferroviaria y la actual carretera de Vilecha, entre la nueva variante sur y el actual polígono industrial de Vilecha; y por	-

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

otro garantizar la interrelación de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a ambos lados de dicha traza ferroviaria sin cargar con estos tráficos de agitación la nueva variante sur.	
Planeamiento vigente	*Modificación propuesta*

12. ASPECTOS FORMALES DE PLANEAMIENTO ALTERADOS

Teniendo en cuenta la propia naturaleza 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.

12.1.Alteraciones formales en el Plan General de Ordenación Urbana de León

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 20-02 del PGOU de León, situada en la página 59 del Tomo 5 de las Normas Urbanísticas, “Ordenación de sectores en Suelo Urbano No Consolidado”.
- Ficha del Sector ULD 20-01, situada en la página 34 del Tomo 6 de las Normas Urbanísticas, “Ordenación de sectores en Suelo Urbano Urbanizable Delimitado”, que pasa a dividirse en dos nuevas, la Ficha del Sector ULD 20-01.1 y la Ficha del Sector ULD 20-01.2.
- Planos de Ordenación J07, J08, J15, J16, J17, J18, K15, K16, K17, L14, L17, L18, M14 y M17 del Tomo 2/7 del PGOU de León, “Planos de Ordenación”.
- Memoria Vinculante, en las páginas II-20, II-28, II-33, II-34, II-47, II-48, II-51, II-52, II-55, II-56, II-127, II-128, II-201, II-202 y II-230.
- Ficha gráfica de los Fragmentos 2, 10, 20 y 24 del PGOU de León, situada en la Memoria Vinculante.
- Ficha gráfica de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado del Fragmento 20 PGOU de León, situada en el Tomo 5 de las Normas Urbanísticas, “Ordenación de sectores en Suelo Urbano No Consolidado”.
- Fichas gráficas de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de los Fragmentos 2, 10, 20 y 24 del PGOU de León, situadas en el Tomo 6 de las Normas Urbanísticas. “Ordenación de sectores en Suelo Urbanizable Delimitado”.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

12.2. Alteraciones formales en el Estudio de Detalle vigente en el sector NC 20-02

El instrumento que define las determinaciones de ordenación detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02, que es el Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de León de 29 de diciembre de 2006, publicado en el BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007, mantendrá su vigencia indefinida hasta su adaptación en su caso a los cambios en la ordenación general que en la presente modificación se proponen, todo ello en razón de lo establecido en la vigente legislación urbanística, y tal como se indica en informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

En cualquier caso, en la eventual adaptación del instrumento de ordenación detallada al contenido de la presente modificación de ordenación general deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. Esta condición se traslada expresamente a las fichas individualizadas de sectores que resultan de la presente modificación.

12.3. Alteraciones formales en el Plan Parcial vigente en el sector ULD 20-01

El instrumento que define las determinaciones de ordenación detallada en el Sector de Suelo Urbanizable ULD 20-01, que es el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de León de 17 de septiembre de 2009, publicado en el BOCyL número 255 de 24 de noviembre del mismo año, mantendrá su vigencia indefinida hasta su adaptación en su caso a los cambios en la ordenación general que en la presente modificación se proponen, todo ello en razón de lo establecido en la vigente legislación urbanística, y tal como se indica en informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

En cualquier caso, en la eventual adaptación del instrumento de ordenación detallada al contenido de la presente modificación de ordenación general deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. Esta condición se traslada expresamente a las fichas individualizadas de sectores que resultan de la presente modificación.

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

A fecha de 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 expresa, 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 circundante a la ciudad sería la de la ampliación de un área urbana de carácter productivo que, debido a su determinación de usos y su localización, posibilitaría la atracción de nuevas actividades económicas para el territorio o la relocalización de otras existentes en una situación más favorable.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Por otro lado, en cuanto a la influencia sobre la ordenación general vigente, la propuesta presentada supone una Modificación de ciertos aspectos de la Ordenación General y de la Ordenación Detallada del ámbito; afectando, en el primer caso, a la delimitación del sector NC 20-02 (para adecuarla a la superficie asignada en el PGOU) y a la del ULD 20-01 (que se divide en dos nuevos sectores); a sus determinaciones sobre usos; a algunas de sus condiciones de desarrollo (de uso y edificación, debido a la eliminación del uso residencial); y a sus criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales (en cuanto al emplazamiento de aparcamientos y la localización de espacios libres y equipamientos públicos). Finalmente, también tendrá afección sobre las alineaciones y los viarios establecidos en los planos de ordenación del PGOU (especialmente en cuanto a los viales estructurantes y los elementos de conexión entre los sectores).

En cualquier caso, el limitado alcance de estos cambios hace que la modificación propuesta tan sólo implique meros ajustes en la Ordenación General vigente, para adaptarla a las nuevas necesidades urbanas, sin que supongan, en ningún caso un cambio de modelo territorial o urbano.

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

La incidencia de la modificación propuesta sobre la reserva de dotaciones urbanas no va más allá de la redistribución de las mismas dentro de la superficie del sector, atendiendo a las necesidades y requerimientos de los nuevos usos establecidos, pero sin modificar en ningún caso la cantidad de superficie de suelo total destinado de las mismas.

En cuanto a los Sistemas Generales cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se mantiene, en todo caso, la superficie calificada como Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento interiores (que se reparte entre los dos nuevos Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2), si bien se cambia su ubicación y delimitación con el fin de adecuarlos a la nueva ordenación y vincularlos con elementos preexistentes de interés en el entorno del cauce de la Presa del Bernesga (que, en cualquier caso, implicara una afección en cuanto a cuestiones hidrológicas y relativas al patrimonio cultural que, a todas luces, inviabilizarían su destino a otros usos) y el borde Sur del ámbito, afectado por la LE-30.
- Se mantiene la superficie de Sistemas Generales exteriores actualmente adscritos al Sector ULD 20-01 (se reparten entre los dos nuevos Sectores ULD 20-01.1, al que se adscriben los ubicados en los Fragmentos 10 y 24, y ULD 20-01.2, al que se adscriben los ubicados en los Fragmentos 02 y 20), si bien se modifica su calificación de Sistema General de Servicios Urbanos - Estación de Servicio a un uso de Sistema General de Equipamientos, con el fin de que puedan ser utilizadas como dotaciones urbanísticas públicas más adecuadas a las necesidades de la población de entre las que resultan normativamente posibles.
- El reparto de los Sistemas Generales se realiza de forma proporcional a la a cada uno de los nuevos sectores, de forma que el resultado del cociente entre la superficie de Sistemas Generales totales de cada uno y su superficie neta sea idéntico (como se detalla en la tabla adjunta más adelante, en el apartado 23 del presente documento).
- En definitiva, se mantiene la superficie de Sistemas Generales interiores y exteriores del Sector ULD 20-01, repartiéndose entre los dos sectores que resultan del mismo (esto es, el ULD 20-01.1 y el ULD 20-01.2) de

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

forma equitativa y proporcional, formalizando unas bolsas de dotaciones funcionales y vinculadas a las preexistencias de interés.

- Finalmente, puntualizar que estas superficies de Sistemas Generales exteriores no están calificadas en su totalidad como tal, pues, tal y como dispone el mismo PGOU vigente, en todas ellas se prevén superficies de viario público (no definidas como Sistema General de Red Viaria en ningún caso). En cualquier caso, a los efectos de equilibrar los derechos de aprovechamiento de los propietarios en los Sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 se ha tomado la superficie total de estas bolsas de suelo (esto es, considerando tanto la superficie específicamente calificada como SG-EQ como la calificada como viario).

En relación con todo esto, en el apartado 23 del presente documento se define con más detalle la distribución de los Sistemas Generales Preexistentes y su reparto entre los nuevos sectores que se delimitan, incluyendo cuadros explicativos de este extremo.

En cuanto a los Sistemas Locales cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se elimina la mayor parte de determinaciones para la ubicación de los mismos, dejando que sean definidos específicamente en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de cada sector. Se entiende que, de esta manera, se evitan determinaciones que, definidas sin atender a la especificidad que la ordenación detallada acabe por tener, puedan condicionar la funcionalidad de estos sectores en exceso.
- Únicamente se mantiene la disposición de ubicación de sistemas locales en zonas de borde (donde resultaría necesario para coser todos los sectores afectados) y en relación con elementos y preexistencias de interés natural, cultural o patrimonial (permitiendo su integración en las nuevas ordenaciones).

Los cambios introducidos mediante esta modificación sí tendrán implicaciones relevantes en cuanto a la densidad de población y el volumen edificable. En relación al primer caso, la eliminación del uso residencial del ámbito del sector supondrá la reducción a cero de la densidad de población residente (aunque contará con densidad de actividad vinculada a las nuevas actividades económicas previstas). Por otro lado, en cuanto a la implicación sobre el volumen edificable, no existe una modificación de la edificabilidad o el volumen edificable máximos, pues la edificabilidad máxima del Sector NC 20-02 se mantiene exactamente (74.546'68 m²s) y la del Sector ULD 20-01 (447.737'05 m²s) se reparte entre los nuevos Sectores ULD 20-01.1 (235.402'02 m²s) y ULD 20-01.2 (212.335'03 m²s). Sin embargo, teniendo en cuenta la modificación de uso propuesta y, en consecuencia, las ordenanzas de edificación, sí que cambiará, necesariamente, la tipología y el carácter de los volúmenes edificados.

15. TRÁMITE AMBIENTAL

Considerando que la presente Modificación del PGOU de León se circunscribe al ámbito de los Sectores NC 20-02 y ULD 20-01 y su entorno más próximo, y que no implica el incremento ningún tipo de consumo de recursos naturales o edificabilidad, 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*

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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 y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, (…).

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.

(…)

Así, se entiende la necesidad de que el presente documento deba someterse a **evaluación ambiental estratégica simplificada** ya que, teniendo en cuenta el 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).

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

16. AFECCIÓN DE CARRETERAS

Parte de la superficie del ámbito de esta Modificación del PGOU de León se encuentra afectada por el paso de la LE-30 (Ronda Sur), actualmente de titularidad estatal. Así, estos terrenos se encuentran afectados por las limitaciones y zonas de protección definidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus modificaciones. A modo informativo, a continuación se detalla la definición de estas zonas de afección conforme a la normativa vigente:

- **Zona de Dominio Público:** Constituida por los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de 8 m a cada lado de la vía, medida desde la arista exterior de la explanación. En esta zona *"sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados"*.
- **Zona de Servidumbre:** Se encuentra definida exteriormente, en el caso de las autovías, por una línea a 25 m de las aristas exteriores de la explanación e interiormente por el límite de la Zona de Dominio Público. En esta zona *"no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes"*.
- **Zona de Afección:** Constituida por dos franjas de terreno con el límite interior definido por el de la Zona de Servidumbre y el exterior por una línea situada a 100 m de las aristas exteriores de la explanación (en el

Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es
trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

caso de autovías). De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, esta Zona de Afección supone los siguientes condicionantes:

- *"Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes."*
- *"En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes."*
- *"La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio."*

- **Línea Límite de la Edificación:** Situada, en el caso de autovías, a 50 m de la arista exterior de la calzada, define una zona en la que queda prohibido *"cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes"*.

En cualquier caso, dado el alcance del presente instrumento, no tiene afección directa por estas disposiciones normativas, si bien los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos y obras que a raíz de este se ejecuten deberán adecuarse a las disposiciones en materia de carreteras que en su momento sean de aplicación.

Cabe destacar, no obstante, que se ajusta el grafiado de la Línea Límite de la Edificación que incorpora la propia planimetría del PGOU vigente (a modo informativo y no vinculante) a su ubicación actual, pues, conforme a lo informado por el organismo competente en carreteras, esta se sitúa actualmente a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada (a diferencia de los 100 metros en los que se encontraba en el PGOU vigente).

Asimismo, a requerimiento del organismo competente en carreteras, se incluye como determinación en las nuevas fichas de los sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 una condición que dispone que las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la ficha deberán ajustar su límite al de los terrenos de incluidos dentro de la zona de dominio público de la autovía LE 30, de forma que estos terrenos afectos permanentemente a la explotación de la carretera queden excluidos del ámbito urbanístico.

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

17. AFECCIÓN FERROVIARIA

Parte de la superficie del ámbito de esta Modificación del PGOU de León se encuentra afectada por las siguientes infraestructuras ferroviarias pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General (de acuerdo con lo indicado por informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación Ferroviaria):

- 06-03-Venta de Baños-Gijón Sanz Crespo de titularidad de ADIF.
- 06-134-León Clasificación-Bif. Quintana de titularidad de ADIF.
- 11-084-Bif. Venta de Baños-León de titularidad de ADIF.

Así, estos terrenos se encuentran afectados por las limitaciones y zonas de protección definidas en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (específicamente, en los artículos del 12 al 18) que, a modo informativo, se detallan a continuación:

- **Zona de Dominio Público:** Comprendida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. No obstante, podrá determinarse una distancia inferior en función de la línea ferroviaria que se trate y de las características del suelo por el que discurra.
- **Zona de Protección:** Situada hasta a 70 m de la arista exterior del borde de la explanación. No obstante, al respecto de esto, cabe destacar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 14 que, a modo informativo, se reproduce a continuación:

  "En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma."

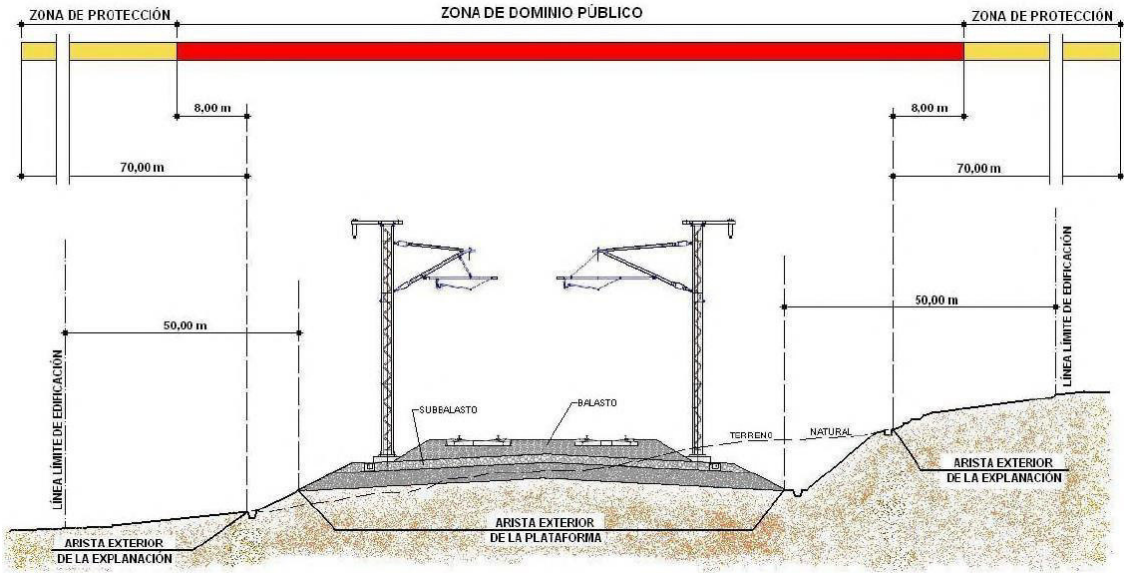
  En cualquier caso, sin perjuicio de las reducciones de la Zona de Dominio Público y de la Zona de Protección que pudiera autorizar el administrador de infraestructuras ferroviarias, en este caso específico aún no se contaría con el planeamiento más preciso y, por tanto, las distancias a considerar serían, respectivamente, de 8 m y 70 m.
- **Línea Límite de Edificación:** en el caso de las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, se sitúa a 20 m de la arista exterior más próxima a la plataforma (a modo informativo, esta Línea Límite de Edificación con carácter general se sitúa a 50 m, si bien, en este caso, al tratarse de una zona urbana queda reducida a los 20 m indicados). Cabe destacar que reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior, en función de las características de las líneas.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

A continuación se adjunta la sección tipo de estas zonas de afección de la línea ferroviaria:



En cualquier caso, dado el alcance del presente instrumento, no tiene afección directa por estas disposiciones normativas, si bien los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos y obras que a raíz de este se ejecuten deberán adecuarse a las disposiciones en materia de legislación ferroviaria que en su momento sean de aplicación. Cabe destacar, no obstante, que se mantiene grafiada la Línea Límite de Edificación que ya incorpora la propia planimetría del PGOU vigente (a modo informativo y no vinculante).

Finalmente, destacar que, de acuerdo con lo indicado por el informe emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) durante el trámite ambiental del presente instrumento, dado que ligado a las infraestructuras ferroviarias existen unas zonas afectadas por servidumbres acústicas de acuerdo con la normativa vigente en materia de ruido, previamente a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias, los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario, deberán incluir una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los admisibles por la normativa sectorial vigente.

18. PROTECCIÓN CIVIL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones deberán ser sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico (como el caso de la presente Modificación del PGOU de León), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

por la administración competente para la protección de cada uno de ellos. En caso contrario, se deberá hacer constar expresamente la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

La Confederación Hidrográfica del Duero, en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación. No obstante, se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a escala 1:100.000 sobre el territorio y sin gran concreción. En cualquier caso, en cuanto al caso específico del ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU de León, se ha podido comprobar, en la documentación gráfica del Proyecto LINDE elaborada por la misma Confederación Hidrográfica del Duero (donde se define la delimitación del Dominio Público Hidráulico y los riesgos de avenida) puede apreciarse que se encuentra afectado por las siguientes zonas de afección derivadas del cauce del río Bernesga:

- **Zona Inundable con probabilidad ocasional (T=100) y excepcional (T=500):** Estas zonas se corresponden con las superficies del territorio inundables para avenidas con un retorno estimado de entre 100 años o 500 años, respectivamente.
- **Zona de Flujo Preferente (ZFP):** Esta se corresponde con la zona constituida por la unión de zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
- **Zona de Policía:** Se corresponde con la banda de 100 metros de anchura dispuesta a ambas orillas del cauce (definido por su máxima crecida ordinaria), en la que se condicionan el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollan. Estas determinaciones y condiciones para la implantación diferentes usos y edificaciones se disponen en el punto 1 del artículo 9 y los artículos 78 al 82 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

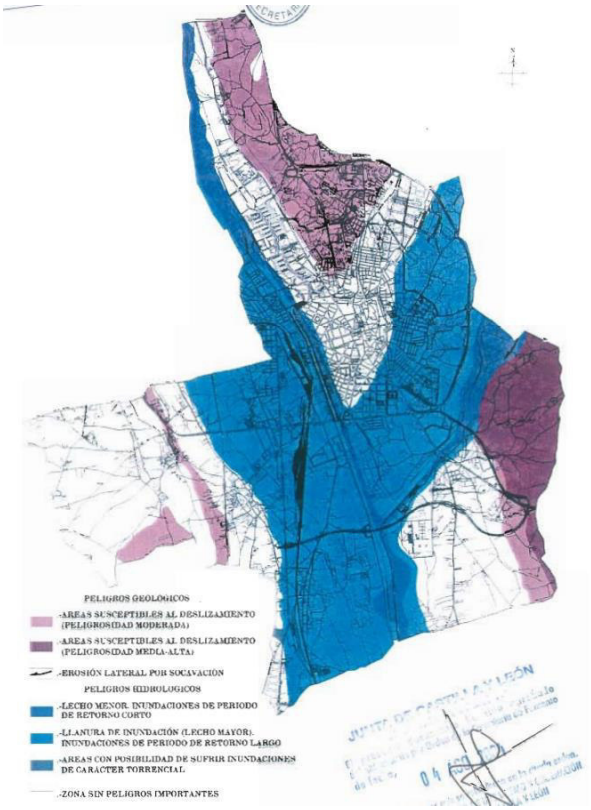
Todas estas zonas implican una serie de determinaciones a la implantación de usos y edificaciones concretos, dependiendo tanto de la naturaleza de estos como de la propia situación básica del suelo. En cualquier caso, dado que la presente Modificación del PGOU de León tiene un limitado alcance sobre estas cuestiones, de forma que se especificará en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo que se deriven de la misma (que, consecuentemente, habrán de adecuarse y tomar en consideración estas determinaciones o las que sean de aplicación en el momento de su redacción).

Por último, de acuerdo con lo indicado en el Informe sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito del Sector NC 20-02 y ULD 20-01 emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero el 7 de noviembre de 2022, el diseño y dimensionado de las instalaciones e infraestructuras, así como los recursos hídricos resultan suficientes y adecuados para la presente propuesta (que no prevé un aumento de la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable, del número de viviendas respecto al planeamiento vigente ni, en definitiva, supone un aumento del volumen de vertido ni incremento del consumo de agua). No obstante, en caso de necesidad, se deberán ampliar o modificar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración para la incorporación de los vertidos procedentes del desarrollo de este ámbito (a cargo del propio desarrollo). Asimismo, a modo informativo, indicar que, en cualquier circunstancia, se debe considerar que la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces que discurren por el ámbito o que se encuentre dentro de la Zona de Policía requiere la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, con independencia de la clasificación urbanística del suelo.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



Plano de peligros geológicos del PGOU de León

Por otro lado, el PGOU de León, en el Tomo 1 de su Memoria Informativa incluye, en su análisis del medio natural del municipio, una evaluación de los riesgos naturales existentes en el municipio (páginas de la II-25 a la II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, "Procesos y Riesgos", del capítulo 2, "Medio Físico y Natural"). Específicamente, esta incluía una valoración de los riesgos geológicos internos y externos, los riesgos hidro-geo-climáticos y los riesgos de avenidas, que fueron tomados en cuenta a la hora de establecer la clasificación y calificación del suelo que define este instrumento.

En cualquier caso, de acuerdo con lo indicado este documento, tanto el sector NC 20-02 como el ULD 20-01 se incluyen dentro de la zona indicada como *"Llanura de inundación (Lecho mayor)"*, sin que, en principio, se indique expresamente que esto implique un mayor riesgo fuera de las zonas indicadas como inundables por la Confederación Hidrográfica del Duero.

En cualquier caso, en este mismo apartado del PGOU de León se hace mención a que *"La Avenida de período de retorno de 50 años no desborda"* según los estudios realizados para la ejecución del acondicionamiento del tramo encauzado del río entre el puente de San Marcos y el de la Circunvalación Sur, por lo que parece que, a todas luces, el riesgo que pesa sobre la superficie del sector es mínimo.

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:

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- 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 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 relativamente cerca del ámbito, se entiende que, considerando que está separado por la línea férrea y la naturaleza de las actividades a implantar en el ámbito (actividades económicas), no implica un riesgo incompatible con la propuesta (máxime teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra colindante con áreas residenciales). Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

  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 Alerta e Intervención de ninguno de los establecimientos afectados por la Directiva SEVESO.

Igualmente, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de la presente Modificación del PGOU 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 Modificación del PGOU propuesta. 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 el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCyL de 3 de marzo de 2010, el Riesgo Poblacional en esta zona es Medio. En cualquier caso, ya se ha indicado anteriormente el resto de afecciones en cuanto al riesgo de inundabilidad, entendiéndose que, en todo caso, la presente Modificación del PGOU de León resulta compatible con los mismos (de hecho, el cambio de uso de Residencial a Actividades Económicas debería suponer una mejora en este aspecto. 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.

- En cuanto al Riesgo de Incendios Forestales de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCyL de 3 de noviembre de 1999, la clasificación de este ámbito en función del Índice de Riesgo Local es Bajo y, de la misma forma, presenta un Índice de Peligrosidad Bajo, sin que se encuentre dentro de ninguna zona delimitada como Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZARI). 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.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- En cuanto al riesgo derivado de la posibilidad del deslizamiento del terreno, el Geoportal de Protección Civil define, define erróneamente, para el ámbito de aplicación un riesgo de Peligrosidad por Deslizamiento de Laderas y de Susceptibilidad por Deslizamiento de Laderas mayoritariamente entre Medio y Alto, con algunas zonas puntuales identificadas con un riesgo como Muy Alto, también de forma manifiestamente errónea (pues se trata de un ámbito manifiestamente llano). No obstante, al respecto de esta cuestión, cabe destacar los siguientes extremos:
  - Pese a esta calificación de los riesgos indicada por Protección Civil, la realidad física del ámbito se trata de un terreno manifiestamente llano, sin que puedan deducirse ningún riesgo aparente en cuanto a deslizamientos del terreno, tal y como puede apreciarse en las imágenes adjuntas a continuación:





FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente





- Las zonas calificadas como de más alto riesgo por Protección Civil están destinadas a espacios libres de la edificación y, por lo tanto, con menores implicaciones en cuanto a los riesgos de deslizamientos del terreno que pudieran llegar a existir.
- Finalmente, la propuesta planteada en el presente documento modifica la ordenación en el ámbito de forma que en el ámbito se sustituyen los usos residenciales por otros productivos, mucho menos susceptibles a los riesgos de deslizamientos que pudieran llegara existir, así como con una trama urbana y una morfología edificatoria menos agresivas para el terreno.

Con todo esto, se entiende que la ordenación propuesta en la presente Modificación del PGOU de León no sólo resulta adecuada para los riesgos derivados del deslizamiento del terreno que pudieran llegar a existir, sino que, incluso, mejora las condiciones de seguridad (en comparación con el planeamiento preexistente) en este escenario.

En cualquier caso, se entiende que el nivel de los distintos riesgos indicados resulta compatible con la modificación de la ordenación planteada (incluso, en algunos casos, implica una reducción del mismo sobre la población, debido al paso de un uso predominante Residencial a uno de Actividades Económicas), si bien se estará a lo que se determine por parte del Ayuntamiento de León, o cualquier otra Administración Pública competente, al respecto de este extremo durante la tramitación administrativa de este instrumento.

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

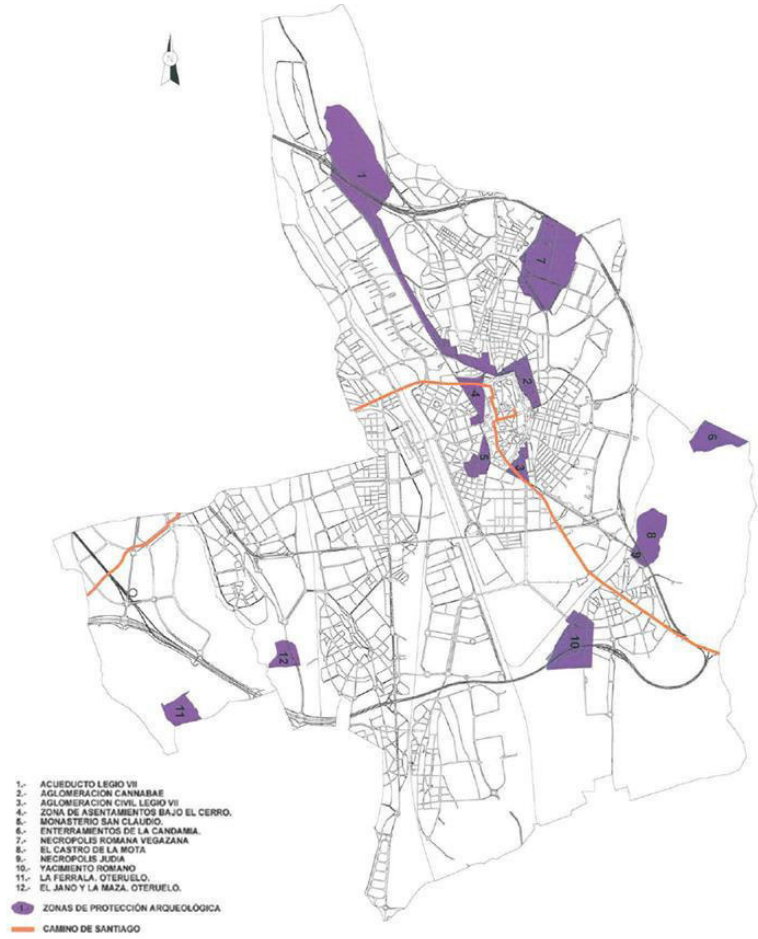
trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

19. 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.

Igualmente. el ámbito afectado por la presente modificación no se encuentra dentro de ninguna de las Zonas de Protección Arqueológica catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.



Zonas de Protección Arqueológica. PGOU de León

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:

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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, indisociables 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.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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

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 monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.*

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis 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

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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 Casto, 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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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*

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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.

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

Esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, por su propia naturaleza como modificación de un instrumento de planeamiento general no dispone la definición de soluciones técnicas o materiales concretas (y especialmente teniendo en cuenta que no establece las determinaciones detalladas de los mismos), se entiende que no implica ninguna acción directa sobre los condicionantes recogidos en esta normativa de accesibilidad de aplicación (principalmente 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados).

En cualquier caso, tanto los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se tramiten a raíz de la presente Modificación del PGOU de León como, sobre todo, los diferentes proyectos técnicos y obras que se ejecuten materialmente en su ámbito deberán dar cumplimiento, dentro de su propio alcance, a las normas de accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras que sean de aplicación en su momento.

21. INFORME LEY 9/2014 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 los instrumentos de planeamiento urbanístico indica que el Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, sólo se debe exigir en el caso de modificaciones de planeamiento *"cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento)"*.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

En este caso, la presente Modificación del PGOU de León carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y, por tanto, de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue material de las redes públicas de comunicaciones electrónicas 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).

En cualquier caso, se estará a lo que el Ayuntamiento de León (o cualquier otra Administración Pública competente) determine al respecto de este extremo durante la tramitación del presente instrumento.

22. 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, considerando que la presente Modificación del PGOU de León no define las determinaciones de ordenación detallada completas de los sectores a los que afecta y, de esta manera, no determina la disposición concreta de usos específicos sobre el territorio, no tiene influencia directa sobre los condicionantes recogidos en esta normativa de ruido. Con esto, cabe explicitar que los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten a raíz de la presente Modificación del PGOU de León deberán adecuarse a las disposiciones normativas en materia de ruido que sean de aplicación en su momento.

En cualquier caso, y a modo informativo, se señala que los cambios planteados tanto en las determinaciones de ordenación del ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01 implican una sustancial mejora en la consecución de los objetivos de calidad acústica, pasando (en ambos casos) de un uso mayoritaria residencial que, según los estándares de la Ley 5/2009, estaría gravemente afectado por el ruido de la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera y la carretera de Vilecha, a uno de actividades económicas, mucho más permisivo en cuanto a ruido ambiental.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

23. JUSTIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Como se ha indicado con anterioridad, la presente Modificación del PGOU de León redefine los Sistemas Generales del Sector ULD 20-01 (tanto exteriores como interiores) con el fin de facilitar su uso como dotaciones urbanas públicas y vincularlos con las preexistencias de interés y la nueva red viaria estructurante propuesta. A este respecto, cabe destacar las siguientes cuestiones:

- En primer lugar, se mantiene, exactamente, la superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector ULD 20-01 (esto es, 52.641'71 m²s), que se reparten dos a dos a los nuevos Sectores ULD 20-01.1 (los ubicados en los Fragmentos 10 y 24) y ULD 20-01.2 (los ubicados en los Fragmentos 02 y 20).
- Asimismo, se mantiene, exactamente, la superficie total calificada como Sistema General de Equipamientos (un total de 50.556'47 m²s) y la calificada como Sistema General de Espacios Libres (un total de 20.312'05 m²s) interiores incluidas en el Sector ULD 20-01, si bien estas se reparten entre los dos nuevos Sectores ULD 20-01.1 (37.906'93 m²s de Equipamientos) y ULD 20-01.2 (12.649'54 m²s de Equipamientos y 20.312'05 m²s de Espacios Libres).
- Cabe destacar que las superficies calificadas como Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU(ES)) exteriores adscritos al Sector ULD 20-01 se modifican a Sistema General de Equipamientos (SG-EQ). Esta modificación se produce a raíz de la improcedencia normativa (a raíz de lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, tal y como se detalla en el apartado 8 del presente documento) de la calificación de estos suelos como SG-SU(ES) para el uso de Estación de Servicio al que se encuentran destinados. De esta manera, al calificarlos como SG-EQ se garantiza su efectiva disposición como dotaciones urbanísticas públicas que puedan ponerse en uso.
- La superficie de Sistemas Generales interiores incluida en el Sector ULD 20-01 se localiza en el entorno del cauce de la Presa del Bernesga y el molino de agua preexistente (en el nuevo Sector ULD 20-01.1), con el objeto de la puesta en valor de estos elementos de interés en el ámbito y su inclusión en el sistema de dotaciones de la ciudad, y en el extremo Sur del ámbito (en el nuevo Sector ULD 20-01.2), para que funcionen como elementos de remate con la LE-30.

A continuación, a modo explicativo de la distribución de Sistemas Generales y justificativo del mantenimiento de las superficies de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos y los destinados a Equipamientos y Espacios Libres, se adjuntan unas tablas resumen en la que se compara la situación de los mismos en el planeamiento vigente y en la modificación propuesta.

En primer lugar, en cuanto a los Sistemas Generales Interiores, puede apreciarse como la superficie total de los mismos que el planeamiento vigente define dentro de la delimitación del Sector ULD.20-01 (70.868'52 m²s) se reparte entre los nuevos Sectores ULD.20-01.1 y ULD.20-01.2 (37.906'93 m²s y 32.961'59 m²s, respectivamente, manteniendo en todo caso la cantidad total):

		Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta		
		ULD.20-01	ULD.20-01.1	ULD.20-01.2	Total
Sistemas Generales Interiores	SG-EQ	50.556,47 m²s	37.906,93 m²s	12.649,54 m²s	50.556,47 m²s
	SG-EL	20.312,05 m²s	-	20.312,05 m²s	20.312,05 m²s
	TOTAL	**70.868,52 m²s**	**37.906,93 m²s**	**32.961,59 m²s**	**70.868,52 m²s**

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Asimismo, en cuanto a los Sistemas Generales Exteriores, la superficie total de estos adscrita al Sector ULD.20-01 (52.641'71 m²s) se reparte entre los nuevos Sectores ULD.20-01.1 y ULD.20-01.2 (27.029'75 m²s y 25.611'96 m²s, respectivamente, manteniendo en todo caso la cantidad total):

		Planeamiento Vigente	Modificación Propuesta		
		ULD.20-01	ULD.20-01.1	ULD.20-01.2	Total
Sistemas Generales Exteriores	FRG02	9.363,40 m²s	-	9.363,40 m²s	9.363,40 m²s
	FRG10	14.952,72 m²s	14.952,72 m²s	-	14.952,72 m²s
	FRG20	16.248,56 m²s	-	16.248,56 m²s	16.248,56 m²s
	FRG24	12.077,03 m²s	12.077,03 m²s	-	12.077,03 m²s
	TOTAL	**52.641,71 m²s**	**27.029,75 m²s**	**25.611,96 m²s**	**52.641,71 m²s**

Y, en la tabla siguiente, se justifica el reparto de los Sistemas Generales entre los dos nuevos sectores que, como se ha indicado anteriormente, se ha realizado de forma que el resultado del cociente entre la superficie de los Sistemas Generales de cada uno entre su superficie neta (esto es, la superficie total menos la de Sistemas Generales) sea idéntico en ambos:

	ULD.20-01.1	ULD.20-01.2	Total
Superficie	392.336,70 m²s	353.891,71 m²s	746.228,41 m²s
SSGG Int	37.906,93 m²s	32.961,59 m²s	70.868,52 m²s
SSGG Ext	27.029,75 m²s	25.611,96 m²s	52.641,71 m²s
Totales	64.936,68 m²s	58.573,55 m²s	123.510,23 m²s
Superficie Sin SSGG	327.400,02 m²s	295.318,16 m²s	622.718,18 m²s
SSGG por superficie neta	0,1983405	0,1983405	
Índice de Edificabilidad	0,60	0,60	
Edificabilidad	235.402,02 m²c	212.335,03 m²c	447.737,05 m²c
Edificabilidad por m2 neto	0,72	0,72	

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

24. CAMBIOS INTRODUCIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN

24.1. Cambios Introducidos tras la Información Pública

Dado que el presente documento se trata de la versión para Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan general de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, se han introducido los siguientes cambios en relación con la versión del Documento para Aprobación inicial que fue sometida a Información Pública:

- Se ha incluido el presente apartado para la identificación de los cambios introducidos.
- A tenor del Informe Sectorial referente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los Sectores NC 20 02 y ULD 20 01 emitido por la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria el 15 de septiembre de 2022 se han incluido las siguientes cuestiones en el apartado 17 del presente documento:
  - Se incluye una sección transversal tipo aclaratoria de las diferentes zonas de afección de la línea ferroviaria sobre el territorio.
  - Se hace mención expresa a los artículos del 12 al 18 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en los que se definen las diferentes zonas de afección de la línea ferroviaria sobre el territorio.
  - Se corrige la definición de la Zona de Dominio Público de la línea de ferrocarril a una franja de terreno de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (y no a cada lado de la plataforma).
  - En relación con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, se indica que sin perjuicio de las reducciones de la Zona de Dominio Público y de la Zona de Protección que pudiera autorizar el administrador de infraestructuras ferroviarias, en este caso específico aún no se contaría con el planeamiento más preciso y, por tanto, las distancias a considerar serían, respectivamente, de 8 m y 70 m.
  - En relación con la Línea Límite de Edificación, a modo informativo, se indica que con carácter general, esta se ubica a 50 m de la arista exterior de la plataforma (si bien, en este caso, al tratarse de una zona urbana queda reducida a los 20 m).
  - En el último párrafo de este apartado, donde anteriormente se hacía referencia a “disposiciones en materia de carreteras”, se corrige a “disposiciones en materia de legislación ferroviaria”.
  - Al respecto de la representación de la línea límite de la edificación en los planos del PGOU, destacar que esta está expresamente definida (sin que hay sido objeto de modificación).
- A tenor del Informe sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito del Sector NC 20 02 y ULD 20 01 emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero el 7 de noviembre de 2022, en el apartado 18 del presente documento se incluye un párrafo con referencia a las infraestructuras y recursos hídricos y a la necesidad de autorización del Organismo de cuenca en el caso de la realización de cualquier obra dentro de la Zona de Policía o que pueda afectar a los cauces.
- A tenor del Informe sobre “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20 02 y ULD 20 01” emitido por la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de León de la Junta de Castilla y León, se ha introducido en el apartado 18 del presente documento la referencia a los posibles riesgos de deslizamiento del terreno que pudieran existir.

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – hola@trigono.es – www.trigono.es
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- En el apartado 18 del presente documento se corrige la referencia a la "Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León", erróneamente identificada como "Ley /2007" anteriormente.
- En la planimetría del presente instrumento se ha corregido el grafiado de un tramo de acera propuesta en la carretera de Vilecha y se han recortado dos de las líneas definitorias de la propuesta en la carretera de Vilecha que en la versión del documento para Aprobación Inicial excedían del límite del ámbito. Asimismo, se han corregido otros dos errores materiales detectados en la planimetría, una en el encuentro de uno de los viario de nueva apertura en el NC 20-02 (el más occidental) con la trama urbana preexistente en el polígono de Vilecha y otra la nomenclatura de los Sistemas Generales en la identificación de los ámbitos incluida en el apartado 25 "Resumen Ejecutivo" de la presente memoria.
- A raíz de lo indicado por la ORDEN MAV/153/2023, de 2 de febrero, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01 (León) EAES/2022/152, publicado en el BOCyL número 28 de 10 de febrero de 2023, se introducen las siguientes cuestiones:
  - Se incluye la identificación expresa de las infraestructuras ferroviarias pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General colindantes con el ámbito.
  - Se hace referencia a que, al encontrarse zonas afectadas por las servidumbres acústicas de la red ferroviaria, los proyectos colindantes deberán incluir una separa que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso.
  - Se menciona que, de acuerdo con lo informado por la Agencia de Protección Civil y Emergencias, el ámbito del presente instrumento no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de ninguno de los establecimientos afectados por la Directiva SEVESO.

24.2. Cambios Introducidos a requerimiento de Carreteras

La Subdirección General de Planificación y Explotación de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible emite, el 21 de febrero de 2024, informe relativo a la tramitación del presente instrumento de planeamiento (Referencia SGE-URB-22-308). A raíz de lo dispuesto en este documento, se han introducido los cambios en el presente instrumento que se detallan a continuación:

- Se modifica el trazado de la red viaria en su conexión con la Avenida del Ingeniero Sáenz de Miera, especialmente en cuanto a la supresión del viario de servicio que se planteaba anteriormente en la misma.
- Se desplaza el viario de conexión transversal a la Avenida del Ingeniero Sáenz de Miera de forma que de cumplimiento al requerimiento de distancia mínima que este informe indica en relación con la glorieta de enlace del p.k. 3 de la LE-30.
- Se ajusta la delimitación de las superficies de Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamientos en el sector ULD 20-01.2 al nuevo trazado de la red viaria a la que se ha hecho referencia en los puntos anteriores.
- Se ha incluido en las nuevas fichas de los sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 una condición que dispone que las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres y equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar.

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

- Se ha incluido en la Memoria la referencia a los nuevos cambios introducidos en las fichas de los sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 (apartados 11.5.2 y 11.5.3), a la nueva propuesta de la red viaria (apartado 11.3) y a los cambios introducidos a raíz de este informe (presente apartado y apartado 16).
- Se ha retirado de la memoria (apartados 11.3, 11.5.2 y 11.5.3) y de las fichas de los sectores ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 toda referencia a la vía de servicio y a la conexión directa con la glorieta de enlace del p.k. 3 de la LE-30.
- Se ha se ajustado el grafiado de la Línea Límite de la Edificación que incorpora la propia planimetría del PGOU vigente (a modo informativo y no vinculante) a su ubicación actual, pues, conforme a lo informado por el organismo competente en carreteras, esta se sitúa actualmente a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada (a diferencia de lo s100 metros en los que se encontraba en el PGOU vigente).

Asimismo, a modo informativo y de cara a los futuros instrumentos urbanísticos que se redacten y tramiten a partir de esta Modificación del PGOU de León, se reproducen una serie de cuestiones a considerar (y que no afectan al alcance del presente instrumento) que incluye el informe al que hace referencia el presente apartado:

- *"Conforme al artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido se deberá incluir en el instrumento de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación."*
- *"El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art. 11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)."*
- *"Los instrumentos que desarrollen cada uno de los ámbitos de suelo de la modificación puntual deberán ser preceptivamente informados por este Ministerio conforme a lo establecido en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras".*

  Dichos instrumentos deberán acompañarse de un Estudio de Tráfico y Capacidad, detallado y riguroso, que analice la posible afección al nivel de servicio y seguridad viaria de todos los elementos de las carreteras estatales (tronco de las autovías, convergencia, divergencias y los ramales de enlace susceptibles de ser utilizados por los tráficos generados y atraídos por los desarrollos previstos y cuyos niveles de servicio, por lo tanto, pueden verse comprometidos por los mismos), según se establece en el artículo 36.9 de la citada Ley."
- *"Será con objeto de informe o autorización de los desarrollos, actuaciones o usos pretendidos cuando se verifique el cumplimiento de las limitaciones impuestas en las zonas de protección de las carreteras estatales, así como su correcta representación".*
- *"En aplicación del artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras se prohíbe realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma".*

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

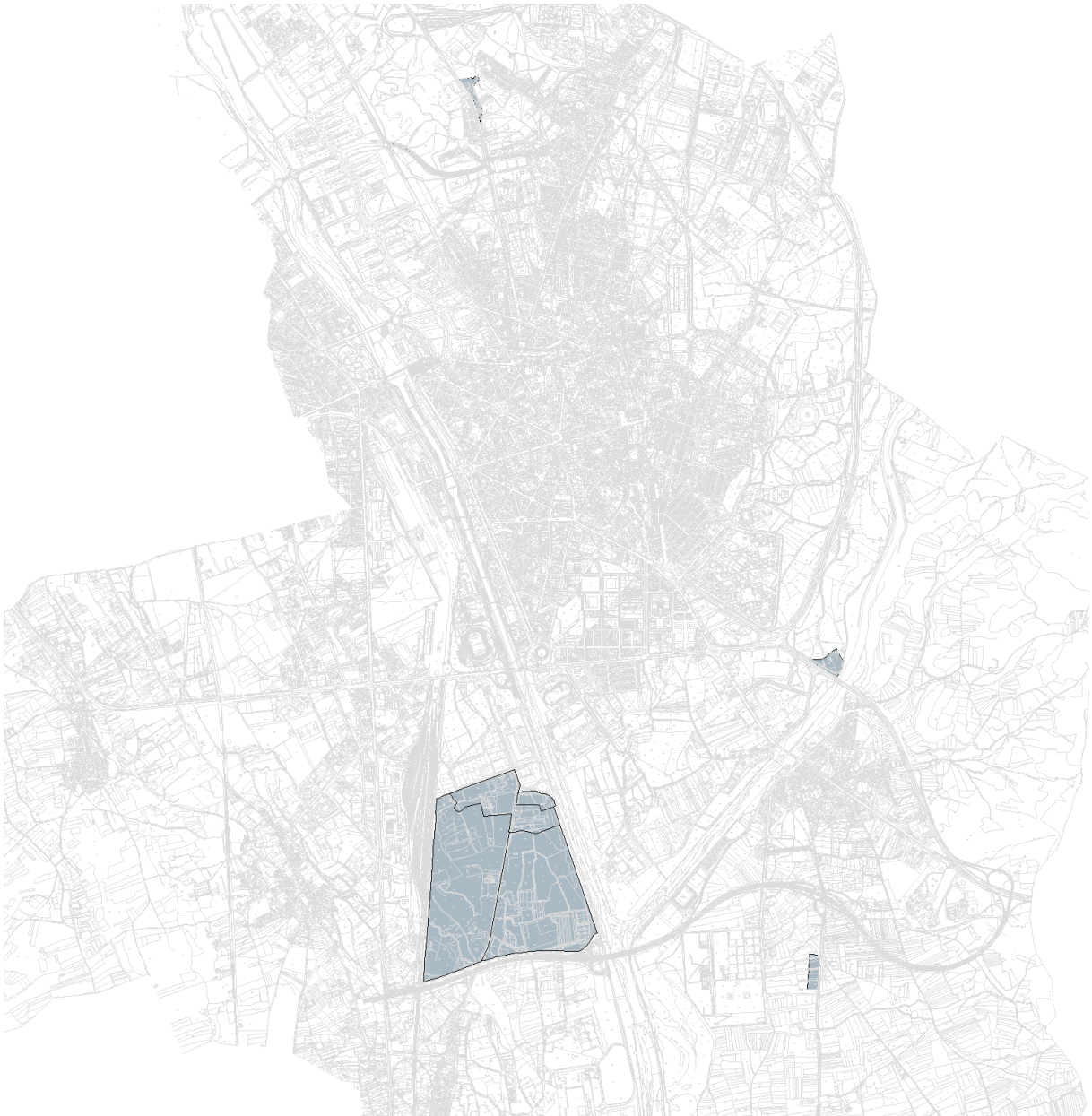
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

trígono

25. RESUMEN EJECUTIVO

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en artículo 136 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 cuyo planeamiento es modificado, así como el ámbito y los plazos de suspensión de licencias urbanísticas.

Así, y tal y como se ha indicado previamente, el ámbito cuyo planeamiento es modificado es el del Sector NC 20-02, el Sector ULD 20-01, los Sistemas Generales exteriores adscritos a este y parte de superficie de viario público correspondiente a los nudos de conexión de estos con la estructura urbana existente. Igualmente, este mismo es el ámbito donde se propone la suspensión de licencias urbanísticas con la Aprobación Inicial de esta modificación. Las parcelas catastrales afectadas son las indicadas en el apartado “2.1 Terrenos Afectados” de la Memoria Informativa de esta Modificación del PGOU y en la planimetría adjunta.

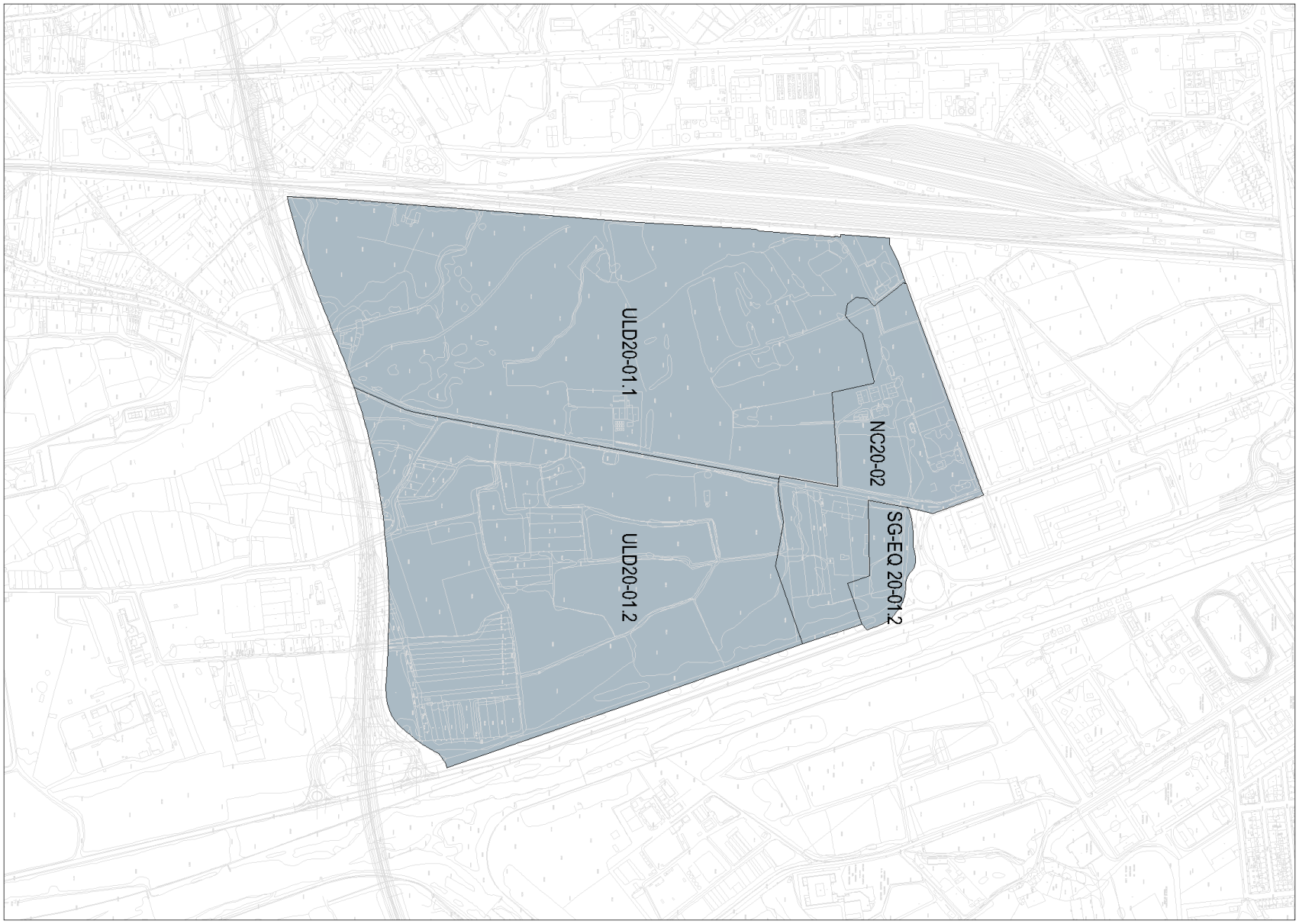


FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

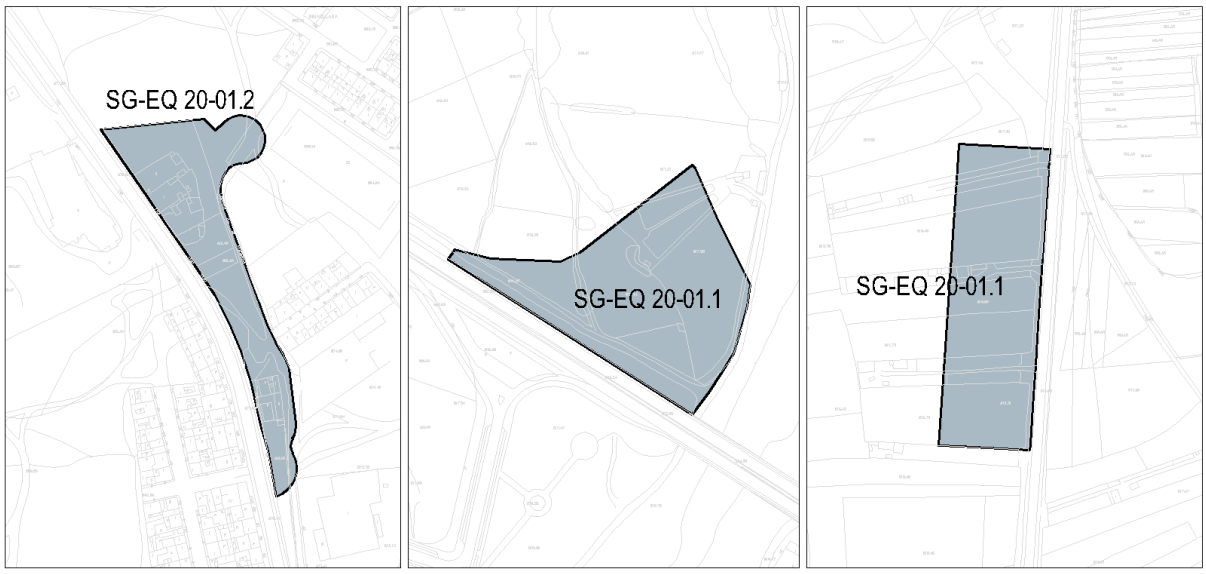
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – **www.trigono.es**



trígono

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549



Plano de ubicación y definición del ámbito de afección de la presente Modificación del PGOU de León

En León a 13 de marzo de 2024,

Fdo: **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto

Fdo: **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 18(
Guardia Civil, 1 3º – 24001 León – ✉ hola@trigono.es – www.trigono.es

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E820DEDBBDA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

trígono consultores, s.l.
hola@trigono.es - www.trigono.es
Guardia Civil, 1 - 3º - 24001 León
Inscrita en el Registro Mercantil de León - T. 1.289 - F. 180 - H. LE-23.375 - NIF B24676926

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
  - Dotaciones de Equipamientos (SUC)
  - Dotaciones de Servicios Urbanos (SUC)
  - Dotaciones de Espacios Libres (SUC)
  - Sistema General de Espacios Libres (SUC)
  - Sistema Local de Espacios Libres (SUC)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
- SUELO URBANIZABLE (ULD)
- SUELO RUSTICO (SR)
  - 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

SISTEMAS GENERALES (SG...)
- (SG-RV) Sistema General Red Viaria
- (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
- 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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- I iii Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC.20-02 y ULD.20-01.

Modificación de la Ordenación Propuesta

P.01

ESCALA 1:2000 13 de marzo de 2024

trígono Consultoría Desarrollo Gestión
Félix Álvarez Álvarez y Joaquín Sobrino Martín
ARQUITECTOS

14127 / 2024
Sede Electrónica
15/03/2024 09:56:12

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

14127 / 2024
3/2024 9:56

CBNE1556125

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 19/03/2024 09:46:48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**	**DENOMINACIÓN**	**NC 20-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				99.395,57	J-15, J-16, K-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se concentrará en las zonas cercanas al río si bien los suelos que se extienden hacia el Oeste tendrán destinos industriales.
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 20% de la edificabilidad lucrativa total (usos industriales al oeste de la Ctra de Vilecha).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Una zona destina a equipamientos (sistema local) se localizará según planos adosada al Parque Industrial Vilecha Oeste.
SERVICIOS URBANOS	Aparece un espacio calificado como Dotación urbanística de Servicios Urbanos (aparcamientos) en el borde Oeste del Sector. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,75	74.546,68	42	417
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2013B75C9FDF56C44B9

CSV: 45071IDDOC2013B75C9FDF56C44B9 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 20-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				746.228,41	J-07, J-08, J-15, J-16, J-17, K-15, K-16, K-17, L-17, L-18, M-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará a través de ordenanzas de edificación abierta (AB) alcanzando un máximo de 7 plantas. No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Si bien este sector es de uso predominante residencial (plurifamiliar) la zonificación del mismo responde al objetivo de conseguir un índice de variedad de usos de un 25%. Destinando este resto de aprovechamientos a usos industriales y complementarios tales como equipamientos y terciario. Los usos de residenciales se ubican en la zona Este del mismo si bien los industriales se localizan en la zona Oeste. Los usos complementarios a los dos anteriores se materializarán en el gran eje transversal definido en planos y que interrelaciona ambas zonas diferenciadas.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un sistema de tres ejes longitudinales Norte Sur y otros tres ejes complementarios Este Oeste son los que dotan al sector de una estructura viaria funcional y de relación con el resto de la trama urbana, destacando la actual carretera de acceso a Trobajo del Cerecedo como el eje básico principal que separa y zonifica los usos y funciones dentro del sector (residencial-industrial). No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se localizarán en bandas situadas estratégicamente a modo de colchón entre usos residenciales e industriales, así como los grafiados en planos a modo de protección de la Ronda Sur.
EQUIPAMIENTOS	Los sistemas locales de equipamientos se distribuyen fundamentalmente en la banda Oeste del sector, apoyando los usos industriales y de actividades económicas.
SERVICIOS URBANOS	Conectadas a las rotondas del gran eje complementario longitudinal que recorre el fragmento en su dirección Norte Sur se distribuyen dos bolsas de dotaciones Urbanísticas de Servicios Urbanos con el uso de aparcamientos públicos que apoyarán las actividades industriales y de generación de actividades económicas de la zona Oeste. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Al Sur de la Ronda se localizan una serie de Sistemas Generales de Equipamientos (Oeste) y de Espacios libres (Oeste) a modo de protección del impacto que esta infraestructura viaria, así como otras actividades industriales implantadas en terrenos al Sur del sector, generan en la zona que nos ocupa. Los terrenos por los que discurre la presa que proviene de Armunia se califican como Sistema General de Espacios Libres. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de suelos (4) calificados como Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU) repartidos por la trama urbana y que conformarán los nuevos suelos para la implantación de Estaciones de servicio y suministro de combustible dentro de la ciudad.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	447.737,05	38	2.836
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	20.312,05	50.556,47	52.641,71	123.510,23

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	**SUPERFICIE NETA PARCELA SU (m2)**
SG-SU 20-01 (FRG02)	9.363,40	4.995,17
SG-SU 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50
SG-SU 20-01 (FRG20)	16.248,56	8.321,54
SG-SU 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	**52.641,71**	**30.912,58**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a La ejecución del paso inferior a través de los terrenos calificados como Sistema General Viario. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

La relocalización del segundo grupo se plantea en el extremo sur de este mismo haz de vías, sobre los terrenos recientemente liberados desde la reestructuración del sistema logístico de combustibles.

- Integración de la infraestructura de servicio al pasajero tanto en la estructura y trama urbana como con los otros modos de transporte. Para alcanzar este objetivo se plantea la construcción de una nueva estación de viajeros definida desde dos estrategias básicas:

  1.- Por un lado, configurar un intercambiador modal junto con la estación de autobuses, para lo que se plantea desplazada hacia el sur en relación con la posición que ocupa la estación actual.

  2.- En segundo lugar, emplazándola montada sobre las vías, de forma que a través de ella y de la infraestructura viaria que su accesibilidad precisa, integre desde ella misma las dos márgenes de la traza.

  La complejidad de usos de servicio al viajero que hoy día llevan asociadas estas instalaciones, constituye garantía suficiente de, bajo ciertas premisas, alcanzar la integración plurifuncional del sistema en la nueva estructura y organización urbana adoptada.

- Permeabilización de la traza ferroviaria a su paso por las áreas urbanas, sean estas consolidadas o de nuevo desarrollo. La consecución de este objetivo demanda una doble estrategia: supresión de todos los pasos a nivel existentes en el ámbito urbano, y construcción de nuevos pasos a desnivel en aquellos puntos o enclaves en que se considere necesario.

  Ambas estrategias se desarrollan en el Plan desde tres grupos de acciones:

  1.- Soterramiento total de las vías a su paso por la Avda. Doctor Fléming. Debido a los problemas hidrogeológicos ya enunciados, ello es factible en un tramo muy corto (dentro del municipio de León el tramo comprendido entre el límite oeste del término municipal y la margen este de la Avda. Doctor Fléming), pero suficiente para poder suprimir el hoy día anacrónico paso a nivel existente en este punto.

  2.- Sustitución de los dos pasos a nivel existentes en el entorno del núcleo de Armunia por dos pasos a desnivel que coinciden sensiblemente con la posición relativa sobre la trama urbana de los pasos actuales. El emplazamiento concreto de estos pasos a desnivel viene fijado: el primero de ellos, el situado más al norte, ha de dar continuidad al eje denominado arco de la estación de la red básica funcional, eje que garantiza la integración del Parque Tecnológico en la estructura urbana central, así como de toda la mitad norte del propio núcleo de Armunia. Por lo que respecta al segundo de estos pasos, situado en el borde sur del núcleo, su funcionalidad deviene de la necesidad de integrar en el modelo los suelos agropecuarios localizados en la margen oeste de la traza ferroviaria, único modo de garantizar su destino real a estos fines y, mediante su uso, la conservación de sus valores naturales, medioambientales y etnográficos tradicionales.

  3.- Construcción de los siguientes nuevos pasos a desnivel:

  Bajo la línea de Galicia, en un punto próximo al límite norte del actual Colegio de San Agustín. La construcción de este paso se justifica desde la necesidad de relacionar entre sí los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a ambos lados de la traza ferroviaria, y ello mediante la construcción de un eje del sistema básico funcional que garantice la accesibilidad de todos ellos tanto con las áreas o barrios centrales de la ciudad como en especial con los puntos nodales del Sistema General de Comunicaciones.

  Bajo la línea Palencia-León, a la altura del actual emplazamiento de la reserva logística de combustibles. Su construcción deviene de una doble causa: por un lado, garantizar la accesibilidad directa desde la nueva variante sur a los desarrollos industriales previstos entre dicha traza ferroviaria y la actual carretera de Vilecha, entre la nueva variante sur y el actual polígono industrial de Vilecha; y por otro garantizar la interrelación de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a ambos lados de dicha traza ferroviaria sin cargar con estos tráficos de agitación la nueva variante sur.

  Sobre la misma línea anterior en la zona central del núcleo urbano de Trobajo del Cerecedo. Este paso viene demandado desde la necesidad de integrar las dos áreas urbanas que constituyen dicho núcleo. Alcanzar una verdadera integración de las dos áreas requiere la disposición de una dimensión transversal de paso muy superior a la de la mera pasarela peatonal construida en este punto y a estos fines hace algunos años.

  Sobre la misma línea anterior, en el límite sur de la subestación eléctrica. La necesidad, objetivo y finalidad de este paso ha quedado ya suficientemente referida en el apartado de esta Memoria correspondiente a las acciones planteadas sobre los elementos del arco sur del Sistema General Viario.

b) El Subsistema FEVE.

No se ha escapado al proceso de elaboración de este Plan General el atractivo que para cualquier ciudad representa poder integrar espacialmente todos los centros nodales del Sistema de Comunicaciones, lo que en este caso significaría poder prolongar la línea ferroviaria de FEVE hasta alcanzar a integrar un único centro de viajeros tanto con el subsistema RENFE como con la estación de autobuses.

Muchas han sido las especulaciones realizadas desde dicho proceso en esta línea de objetivos, pero las dificultades encontradas han abocado finalmente a abandonar, hasta ahora, tal opción,

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m²)				RATIO (m²/habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	
	ACTUAL	NUEVA	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.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m²)				RATIO (m²/habitantes) (art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	
	ACTUAL	NUEVA	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.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

5. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.

5.1. Criterios generales.

Las redes de infraestructuras básicas constituyen el entramado que, a nivel territorial, actúa de soporte de las diversas actividades existentes o proyectadas constituyendo estructuras y sistemas de tal importancia que condicionan, y en cierto modo definen, la naturaleza de las intervenciones que se han de planear sobre el territorio. En tal sentido, es trascendental prever el alcance que han de tener estas redes en el horizonte del Plan, estas redes han sido tenidas en cuenta y ello está presente en los objetivos de ordenación de los distintos fragmentos. A continuación se describen someramente además de los sistemas habituales, el de servicios urbanos, por lo que de novedoso tiene respecto de la situación actual en el Plan vigente.

5.2. Descripción del sistema.

a) Abastecimiento de agua potable.

La información urbanística ha puesto de manifiesto que la capacidad de todos los macroelementos de este sistema: recurso, aducción y tratamiento, resulta adecuada y suficiente para las previsiones de crecimiento de la ciudad a largo plazo. No obstante, son necesarias una serie de actuaciones que garanticen un mejor reparto y distribución, entre las que destacan:

- Cierre del anillo general por el sur, para lo que debería aprovecharse la traza de la nueva variante sur.
- Nuevo depósito regulador en la zona sur.
- Diferenciación funcional de los macroelementos que constituyen el sistema y los que prestan servicio al usuario.

b) Saneamiento y depuración de aguas residuales.

Este sistema necesita una profunda remodelación derivada en primera instancia de sus propias condiciones actuales, y en segundo lugar, para su adaptación a las previsiones de este Plan.

Las necesidades de adaptación de este Sistema se refieren principalmente a los siguientes elementos:

- El soterramiento de la vía del ferrocarril en el tramo comprendido entre el actual paso a nivel en la Avda. Doctor Fléming y los talleres existentes en San Andrés del Rabanedo, obliga a modificar sustancialmente el trazado y características de los colectores generales I (procedente de Ferral del Bernesga discurre por Fraga Iribarne, Avda. Antibióticos y Camino de Armunia a Trobajo del Cerecedo, drenando toda la zona oeste del municipio de León), y II (discurre por las Avdas San Ignacio, Doctor Fléming, Fernández Ladreda e Ingeniero Sáenz de Miera).
- El territorio situado al oeste de la actual traza ferroviaria de la línea Palencia – Galicia, carece de red de saneamiento capaz para atender las necesidades actuales, cuanto menos para los nuevos desarrollos previstos en el ámbito, resultando por tanto necesario construir un nuevo colector general que atienda adecuadamente a tales necesidades.

Las características tanto del propio territorio como de los usos a implantar sobre el mismo, aconsejan derivar la decisión sobre el sistema más adecuado a implantar a la elaboración de un Plan Especial de Saneamiento de la zona oeste del municipio.

c) Servicios Urbanos.

Como ya recogía el documento aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 30 de diciembre de 2003, se mantiene como objetivo de ordenación general de este Plan General, la adscripción del conjunto de los elementos necesarios para la configuración del sistema general de servicios urbanos, estaciones de servicio, sobre la base de la definición contenida en el artículo 38, 1, c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, singularmente en su último inciso y, en todo caso, en relación con su artículo 41.,c), 2º, y con el último inciso del artículo 25.1 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, conducente a la inclusión del servicio de suministros de carburantes, definiendo, con el objeto de garantizar su implantación racional, un sistema general discontinuo, (incluido en el sector ULD-20-01), cuyo criterio de localización responde a la necesidad de dotar al viario principal de la ciudad de los servicios de suministros que se consideran necesarios, sin hacer depender la implantación del servicio, cuya prestación se ha entendido imprescindible, del derecho de la propiedad del suelo.

Este modelo viene a dar respuesta, también, a la necesidad de ejercer un control estrictamente urbanístico, con respeto a la libertad de empresa, a la iniciativa privada y a la legalidad que rige el sector de hidrocarburos, sobre una actividad especialmente cualificada, tanto por su naturaleza, como por su incidencia en la movilidad urbana.

De las determinaciones contenidas en este Plan General, y de los objetivos anteriormente expresados, se desprende la firme apuesta del municipio, por la puesta en marcha de un sistema que, respetando el marco jurídico que regula este sector, se sustentará en un futuro régimen concesional demanial, (debido a las características de nuestro marco normativo autonómico en materia de urbanismo), en las condiciones anteriormente expuestas.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FRAGMENTO 16	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 16-01	126	144	112	130
ULD 16-02	200	229	172	201
ULD 16-03	128	146	94	112
ULD16-04	234	267	221	254
TOTAL ULDS 16	**687**	**785**	**599**	**697**

FRAGMENTO 18	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 18-01	241	275	189	224
ULD 18-02	179	205	131	157
ULD 18-03	195	223	143	171
ULD 18-04	229	262	153	186
TOTAL ULDS 18	**844**	**965**	**617**	**737**

FRAGMENTO 19	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 19-02	40	46	30	36
ULD 19-03	83	95	63	75
ULD 19-04	110	126	83	99
ULD 19-05	266	304	90	128
ULD 19-06	82	93	65	77
ULD 19-07	208	237	165	195
ULD 19-08	116	132	107	124
ULD 19-09	147	168	117	138
ULD 19-10	164	187	130	154
TOTAL ULDS 19	**1214**	**1388**	**851**	**1025**

FRAGMENTO 20	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 20-01	1650	1885	950	1186
TOTAL ULDS 20	**1650**	**1885**	**950**	**1186**

FRAGMENTO 22	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 22-01	88	100	66	79
ULD 22-02	79	91	60	71
ULD 22-03	110	126	88	103
ULD 22-04	135	154	102	121
ULD 22-05	102	116	77	92
ULD 22-06	219	251	207	239
ULD 22-07	417	417	0	0
TOTAL ULDS 22	**1150**	**1258**	**601**	**705**

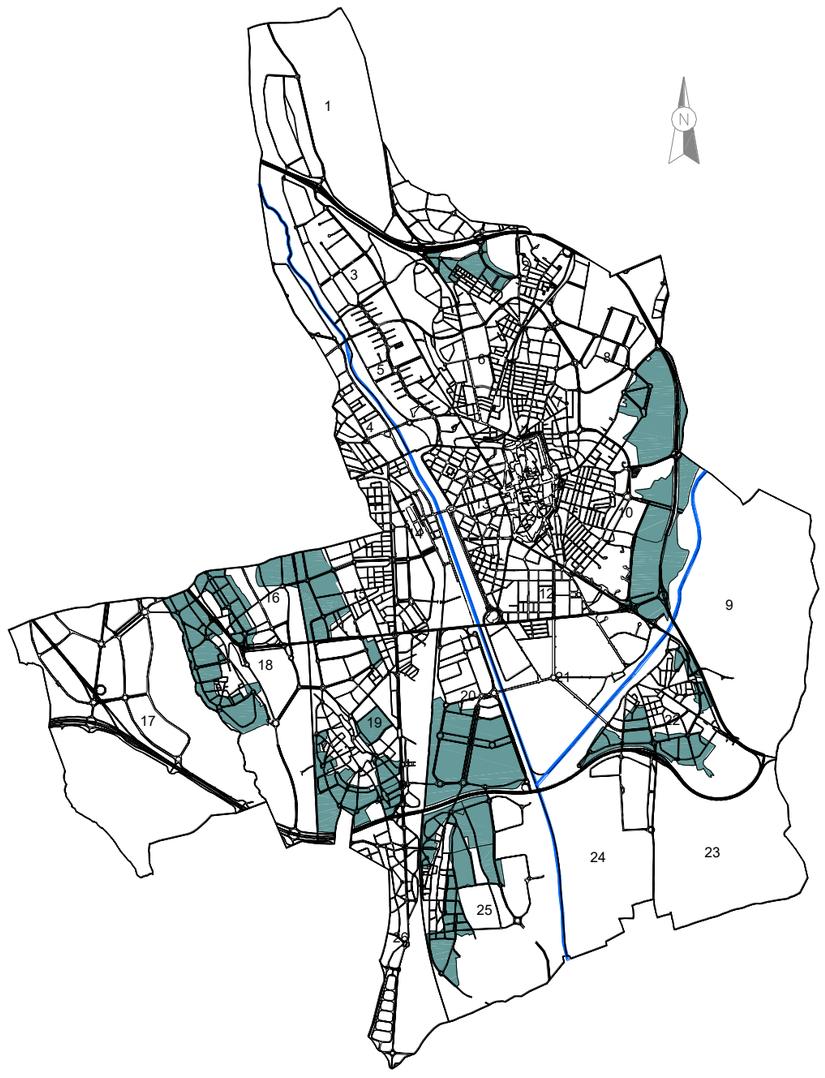
FRAGMENTO 25	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 25-01	155	177	129	151
ULD 25-02	0	178	198	376
ULD 25-03	262	300	156	193
ULD 25-04	44	51	37	43
ULD 25-05	107	122	89	104
ULD 25-06	125	143	95	113
ULD 25-07	176	201	133	159
TOTAL ULDS 25	**870**	**1172**	**836**	**1139**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Como resultado de lo anterior, en la totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se podría generar la siguiente oferta de Vivienda:

	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 EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

entre un 10% y un 16,99% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 16,99%

FRAGMENTO 20	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 20-01	0	265	583	848
NC 20-02	0	186	335	522
TOTAL NCS 20	**0**	**451**	**918**	**1370**

FRAGMENTO 21	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 21-01 (1)	0	139	139	277
TOTAL NCS 21	**0**	**139**	**139**	**277**

(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% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse en un 1,75 %.

FRAGMENTO 22	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 22-01	0	24	45	68
NC 22-02	0	26	53	78
NC 22-03	0	45	93	138
NC 22-04	0	8	17	26
NC 22-05	0	48	97	145
NC 22-06	0	55	116	171
TOTAL NCS 22	**0**	**206**	**421**	**627**

FRAGMENTO 25	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 25-03	0	18	38	56
NC 25-04	0	12	24	36
NC 25-05	0	18	40	58
NC 25-06	0	25	58	82
TOTAL NCS 25	**0**	**72**	**159**	**232**

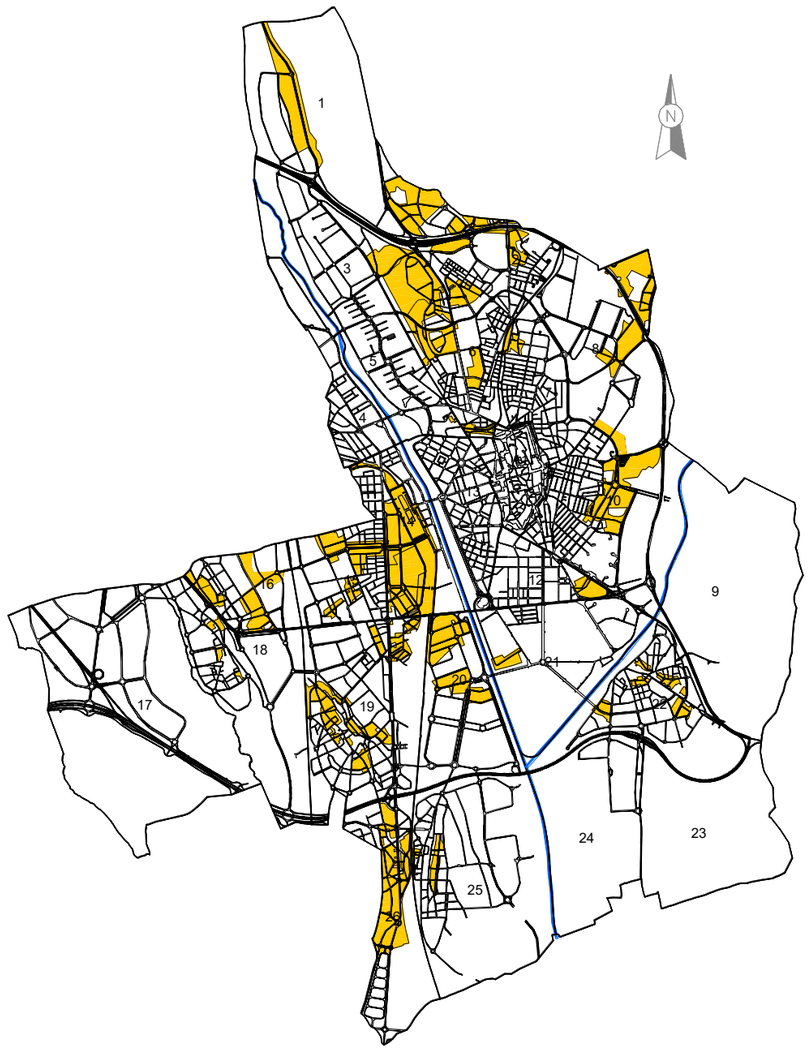
FRAGMENTO 26	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 26-02	0	94	210	304
NC 26-04	0	86	172	258
NC 26-05	0	85	189	274
NC 26-06	0	211	164	375
TOTAL NCS 25	**0**	**476**	**735**	**1211**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

margen norte, desaconsejan la implantación aquí de usos que puedan incrementar aún más una situación ya suficientemente compleja.

La estructura base que para la ordenación de esta zona se adopta atiende precisamente en primer lugar a procurar la duplicación del acceso a las instalaciones deportivas desde el sentido oeste-este de la Avda. Fernández Ladreda. Para ello el Plan determina la necesidad de suprimir la salida existente actualmente en dicha Avenida previa al ramal de acceso a la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera, el cual debe aumentar su capacidad de asunción de tráficos para, en un punto intermedio de su desarrollo como ramal de relación entre ambas Avenidas –Fernández Ladreda e Ingeniero Sáenz de Miera-, derivarle al menos un carril hacia el oeste, hacia el nuevo paso a construir bajo la primera de dichas Avenidas que dé acceso directo al aparcamiento del estadio de fútbol, disminuyendo así notablemente la intensidad de los giros a la izquierda en la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera en el frente a ella de dicho estadio.

Adicionalmente a esta decisión respecto a la estructura viaria a implantar en esta zona, el Plan impone a su ordenación la obligación de completar una manzana destinada a usos generadores de empleo con la semi-manzana triangular existente en la zona norte del polígono de Vilecha, así como a implantar las reservas dotacionales formando una banda lineal que garantice la compatibilidad entre los usos allí existentes y los nuevos usos residenciales a que destina estos suelos.

B. Zona sur.

El papel que esta zona ha de adquirir en el modelo urbano global viene dominado por la necesidad de contar con las fuentes de contaminación aérea que le flanquean. Por el norte, las implantaciones correspondientes a Mercaleón y el polígono industrial de Vilecha. Por el oeste, el haz de vías de la estación de clasificación de mercancías por ferrocarril y, situada justo al otro lado de ella, la planta de Antibióticos. Por el sur, la nueva ronda sur, quedando además la esquina sureste dentro del ámbito de influencia de la planta de tratamiento y eliminación de residuos de la instalación industrial anterior. Además, por la esquina suroeste discurre el colector de residuos que une las dos instalaciones anteriores. Tan sólo el frente este se presenta más reposado y de mayor calidad ambiental, si bien el discurrir por este lindero de la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera contrarresta gran parte de los valores que le aporta la presencia del río Bernesga. Adicionalmente a todo ello, la zona está atravesada en dirección noreste-suroeste por la carretera LE-V-5234 (Vega de Infanzones) o carretera de Vilecha vía que, si bien no tiene al momento unas intensidades de tráfico elevadas, no puede olvidarse es la única vía de acceso al núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo, así como su funcionalidad como vía alternativa de acceso general a la ciudad por el sur.

Por otra parte, el Plan considera imprescindible coadyuvar a una mayor integración entre el núcleo de Trobajo y la ciudad densa, siendo imprescindible para ello utilizar estos suelos intermedios para conseguir la necesaria continuidad del poblamiento.

El plan estructura por ello esta zona mediante la asignación a la misma de un uso global residencial, con uso predominante plurifamiliar, que combine usos generadores de empleo con una concentración notable de usos residenciales.

De las situaciones descritas el Plan utiliza precisamente las potencialidades segregadoras que puede aportar la carretera de Vilecha, para imponer la especialización al primero de dichos usos –actividades económicas en general- a los suelos situados entre ella y las trazas ferroviarias, concentrando el segundo –usos residenciales- sobre la banda al este de dicha carretera, entre ella y el río.

Con ello el Plan garantiza el alejamiento imprescindible de los usos residenciales de la fuente de contaminación aérea que suponen tanto las actividades ferroviarias que en esta parte del sistema se realizan, como principalmente la planta de Antibióticos, actividades estas que el Plan pretende mantener a toda costa.

Por lo que a la forma de implantación de los usos residenciales se refiere, el Plan considera necesario orientar la ordenación detallada hacia la creación de una banda de relación transversal entre ambas zonas, en el objetivo de contrapesar la segregación que ha de garantizar la carretera de Vilecha. Esta banda, dispuesta precisamente en forma de eje central, debe acoger una mezcla de usos limpios –reservas dotacionales, usos terciarios de apoyo a ambos usos globales, usos comerciales de barrio, etc.- que trabe ambas zonas y suavice el efecto frontera que necesariamente se ha de procurar en todo caso desde la configuración final que ha de adoptarse para la conversión en calle de la carretera de Vilecha.

Además, y como ya recogía el documento aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 30 de diciembre de 2003, se mantiene como objetivo de ordenación general del ámbito, y de este Plan General, la adscripción del conjunto de los elementos necesarios para la configuración del sistema general de servicios urbanos, sobre la base de la definición contenida en el artículo 38, 1, c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, singularmente en su último inciso y, en todo caso, en relación con su artículo 41.,c), 2º, y con el último inciso del artículo 25.1 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, conducente a la inclusión del servicio de suministros de carburantes, definiendo, con el objeto de garantizar su implantación racional, un sistema general discontinuo, (incluido en el sector ULD-20-01), cuyo criterio de localización responde a la necesidad de dotar al viario principal de la ciudad de los servicios de suministros que se consideran necesarios, sin hacer depender la implantación del servicio, cuya prestación se ha entendido imprescindible, del derecho de la propiedad del suelo.

Este modelo viene a dar respuesta, también, a la necesidad de ejercer un control estrictamente urbanístico, con respeto a la libertad de empresa, a la iniciativa privada y a la legalidad que rige el sector de hidrocarburos, sobre una actividad especialmente cualificada, tanto por su naturaleza, como por su incidencia en la movilidad urbana.

De las determinaciones contenidas en este Plan General, y de los objetivos anteriormente expresados, se desprende la firme apuesta del municipio, por la puesta en marcha de un sistema

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

que, respetando el marco jurídico que regula este sector, se sustentará en un futuro régimen concesional demanial, (debido a las características de nuestro marco normativo autonómico en materia de urbanismo), en las condiciones anteriormente expuestas,

21. FRAGMENTO 21.

21.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento los suelos que resultan delimitados por la Avda. Fernández Ladreda al norte, la actual traza de la carretera N-601 al noreste, el río Torío al sureste y el río Bernesga al oeste.

Todos los suelos incluidos en el mismo están ya consolidados como urbanos o en proceso de desarrollo urbanístico, correspondiendo la mayor extensión del mismo precisamente a los terrenos que han resultado ordenados desde la formulación del Plan Parcial La Lastra, actualmente en proceso de ejecución, razón esta por la que se mantiene en su régimen jurídico.

El Plan General poco puede decir por tanto ante esta situación, ya que, obviamente, la mayor parte de los problemas urbanísticos que aquí se daban, han quedado debidamente resueltos desde la formulación de dicho Plan Parcial.

Quedan sin embargo algunos problemas menores pendientes de solución, así como se han generado otros nuevos que son a los que ahora se pretende dar solución.

a. Destacan entre estos últimos los generados como consecuencia de la anulación jurisdiccional del Plan Parcial Carretera de Madrid, y que afecta a los suelos situados en el extremo nororiental del ámbito delimitados entre la Avda. Fernández Ladreda, la actual carretera N-601, el río Torío y la Avda. Alcalde Miguel Castaño, y que correspondían con el polígono 1 de los dos que en dicho Plan parcial se delimitaban a efectos de su ejecución.

   La realidad sin embargo es que, cuando dicha anulación se produce, el polígono está totalmente gestionado y ejecutado, por lo que este Plan General se limita a, reconociendo tal situación de hecho, clasificar tales terrenos como suelo urbano consolidado y, en consecuencia, realizar por sí mismo su ordenación detallada. Ello dejando siempre claro que con ello no se está impidiendo en absoluto la ejecución de la sentencia, ya que su anulación deviene de tan sólo un incumplimiento formal de la legislación de carreteras del estado, habiéndose sin embargo cumplido en su ejecución las demandas formuladas por el organismo titular de la carretera.

   Por lo que a la ordenación detallada que el Plan realiza la misma se adecua en primer lugar a las determinaciones del propio Plan en el sentido de ordenar la edificación desde la asignación de los parámetros correspondientes a las determinaciones explicitadas en el documento de “Modificaciones 2.001 Sector Carretera de Madrid”, aprobado definitivamente en fecha 25-07-2002.

   Se toma esta decisión conscientes de la realidad física ejecutada en este ámbito y de la problemática de la adaptación de las determinaciones de gestión y reparto en su día realizadas a unas nuevas ordenanzas zonales que prácticamente obligarían a realizar un nuevo proceso de gestión y equidistribución en el ámbito.

   De esta manera se trasladan básicamente a este Plan General (2.004) las modificaciones puntuales realizadas en base al documento de planeamiento general anterior (PGOU 1982-modificaciones 2.001) por lo que serán de aplicación en este ámbito la asignación de usos e intensidades edificatorias, que dicho documento determina para cada una de las parcelas, zonas o ámbitos de aplicación, según quedan reflejadas en los planos de ordenación correspondientes.

b. Respecto de los restantes suelos urbanos consolidados existentes en el ámbito, el Plan rehace totalmente las determinaciones aplicables a los mismos en el planeamiento general anterior, y ello en ese mismo objetivo general de unificar condiciones y parámetros de ordenación y edificación. Tal unificación tiene un doble origen: por un lado, en dar coherencia a las condiciones de ordenación y edificación de tales suelos con la ordenación aprobada en el Plan Parcial La Lastra, ya que la imagen final que este ámbito global tendrá será, por su extensión, la que se ha adoptado en dicho Plan Parcial; y por otro, resolver algunas incoherencias que resultaban entre el planeamiento anterior y el nuevo modelo de ordenación y de Plan ahora adoptado (consideración de las estaciones de servicio como sistema general de servicios urbanos, por ejemplo; disminución sensible, rayana en la eliminación, de la ordenanza de volumetría especial; etc...).

c. En la categoría de Suelo urbano No Consolidado, se delimita un único sector en el ámbito, incluyéndose en el mismo los terrenos correspondientes al parque móvil municipal, cuyo uso es incompatible con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno. Dicho sector tiene adscritos como sistemas generales los espacios libres y demás suelos necesarios para realizar la apertura y liberación del lienzo de la muralla en el tramo paralelo a la calle Era del Moro. El hecho de ser precisamente el Ayuntamiento de León el propietario de la práctica totalidad de los suelos que constituyen el sector será una garantía de la equidad, y facilidad de gestión de tal operación urbanística.

d. Respecto de los suelos que clasifican como Urbanizable Delimitado, los mismos corresponden exactamente con el ámbito sobre el que se ha formulado recientemente el Plan parcial La Lastra, y el cual este Plan General asume en su integridad.

   La única afección que se le produce ahora a este Plan Parcial no afecta en nada a la ordenación ya que se limita a, conocida la existencia en un punto prácticamente central de su ámbito de un elemento perteneciente al patrimonio cultural de la ciudad y que se daba por desaparecido, la Fuente Sublantina, este Plan General la incluye en su Catálogo de bienes y

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

ULD 19-02	1.587,40	16.609,36	0,66	46,01	
ULD 19-03	1.746,72	35.759,18	0,63	44,05	
ULD 19-04	1.400,19	48.433,70	0,62	43,21	
ULD 19-05	10.658,25	120.401,32	0,60	32,66	
ULD 19-06	171,08	31.461,48	0,70	50,27	
ULD 19-07	10.538,19	69.990,12	0,81	57,53	
ULD 19-08	17,70	57.005,07	0,55	42,01	
ULD 19-09	5.478,48	57.829,63	0,77	54,74	
ULD 19-10	8.618,20	42.169,52	0,84	60,22	

FRAGMENTO 20

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA GENERAL

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

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 20-01	141.324,82	0,00	0,00	8.079,38	3.338,60	0,75	105.993,62	
48,00	678	1.832						
NC 20-02	99.395,57	0,00	0,00	575,75	0,00	0,75	74.546,68	
42,00	417	1.128						
TOTALES	240.720,39	0,00	0,00	8.655,13	3.338,60		180.540,29	
1.096	2.959							

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 m²de 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 20-01	11.417,98	129.906,84	0,82	52,22
NC 20-01	575,75	98.819,82	0,75	42,24

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA GENERAL

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

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)

ULD 20-01	746.228,41	0,00	52.641,71	20.312,05	50.556,47			
0,60	447.737,05	38,00	2.836	7.656				

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

TOTALES 746.228,41 0,00 52.641,71 20.312,05 50.556,47 447.737,05 2.836 7.656

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 m²de 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)

ULD 20-01 123.510,23 622.718,18 0,72 45,54

FRAGMENTO 21

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA GENERAL

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

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)

NC21-01 36.966,64 0,00 0,00 4.725,300,00 0,85 31.421,64 60,00 222 599

TOTALES 36.966,64 0,00 0,00 4.725,300,00 31.421,64 222 599

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 m²de 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 21-01 4.725,3032.241,34 0,97 68,79

FRAGMENTO 22

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA DE GESTIÓN

AA 22-01 1.660,51 Normalización de fincas

AA 22-02 1.299,09 Expropiación y contribuciones especiales

AA 22-03 186,12 Expropiación.

AA 22-04 181,76 Expropiación.

AA 22-05 1.440,54 Urbanización y Normalización de fincas

AA 22-06 144,22 Expropiación

AA 22-07 1.525,36 Expropiación y contribuciones especiales

AA 22-08 6.141,15 Expropiación y contribuciones especiales

AA 22-09 2.234,50 Expropiación y contribuciones especiales

AA 22-10 148,80 Expropiación.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FRAGMENTO 20

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m^2s)	SISTEMA GENERAL (m^2s)				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 20-01	141.324,82	0,00	0,00	8.079,38	3.338,60	0,75	105.993,62	48,00	678	1.832
NC 20-02	99.395,57	0,00	0,00	575,75	0,00	0,75	74.546,68	42,00	417	1.128
TOTALES	240.720,39	0,00	0,00	8.655,13	3.338,60		180.540,29		1.096	2.959

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m^2s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m^2 construibles por cada m^2de 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 20-01	11.417,98	129.906,84	0,82	52,22
NC 20-01	575,75	98.819,82	0,75	42,24

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m^2s)	SISTEMA GENERAL (m^2s)				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)	
ULD 20-01	746.228,41	0,00	52.641,71	20.312,05	50.556,47	0,60	447.737,05	38,00	2.836	7.656
TOTALES	746.228,41	0,00	52.641,71	20.312,05	50.556,47		447.737,05		2.836	7.656

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m^2s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m^2 construibles por cada m^2de 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)
ULD 20-01	123.510,23	622.718,18	0,72	45,54

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

REGISTRO
Sede Electrónica
Fecha: 31/05/2024

Número: 14127 / 2024
Fecha: 15/3/2024 9:56

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Fecha y hora: 05/03/2024 09:46:51

14127 / 2024
Sede Electrónica
15/03/2024 09:56:12

FECHA DE FIRMA: 14/03/2024 13:57:51
FIRMANTE: ESTEFANIA GARCIA MARTINEZ
FIRMA: Código Seguro de Verificación: 4507 1IDDOC240ATE9CF3321A54C87 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

PUESTO DE TRABAJO: RESPONSABLE
NOMBRE: Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - CSV: 4507 1IDDOC240ATE9CF3321A54C87

SG-RV
SG-SU
SG-EQ
SG-EL
SG-SU(ES)20-01
ULD02-01
ULD02-02
NC02-01
NC02-02
NC03-01
NC03-02
NC03-03
AA02-04
DU
DEQ
DEQ-E
DEQ-R
DEQ-D
DEQ-AP
DEQ-SC
DEL
PL
CT-D
VE
II
EX-1
EX-2
EX1
EX2
Linea limite edificacion
R26.0
R15.0
R20.5
R16.0
R29.0
R150
R14.0
R18.5
873.00
869.00
869.50
880.00
882.00
884.00
886.25
877.00
875.50
874.50
877.50
866.00
864.75
863.00
867.25
861.70
865.00
859.87
858.50
882.50
879.00
880.00
882.00
882.00
877.00
860.00
869.50
865.00
856.50
27.0
25.5
29.0
26.0
24.0
21.0
18.0
16.0
14.5
12.0
10.0
2.0

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I06	J06	K06
I07	J07	K07
I08	J08	K08

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

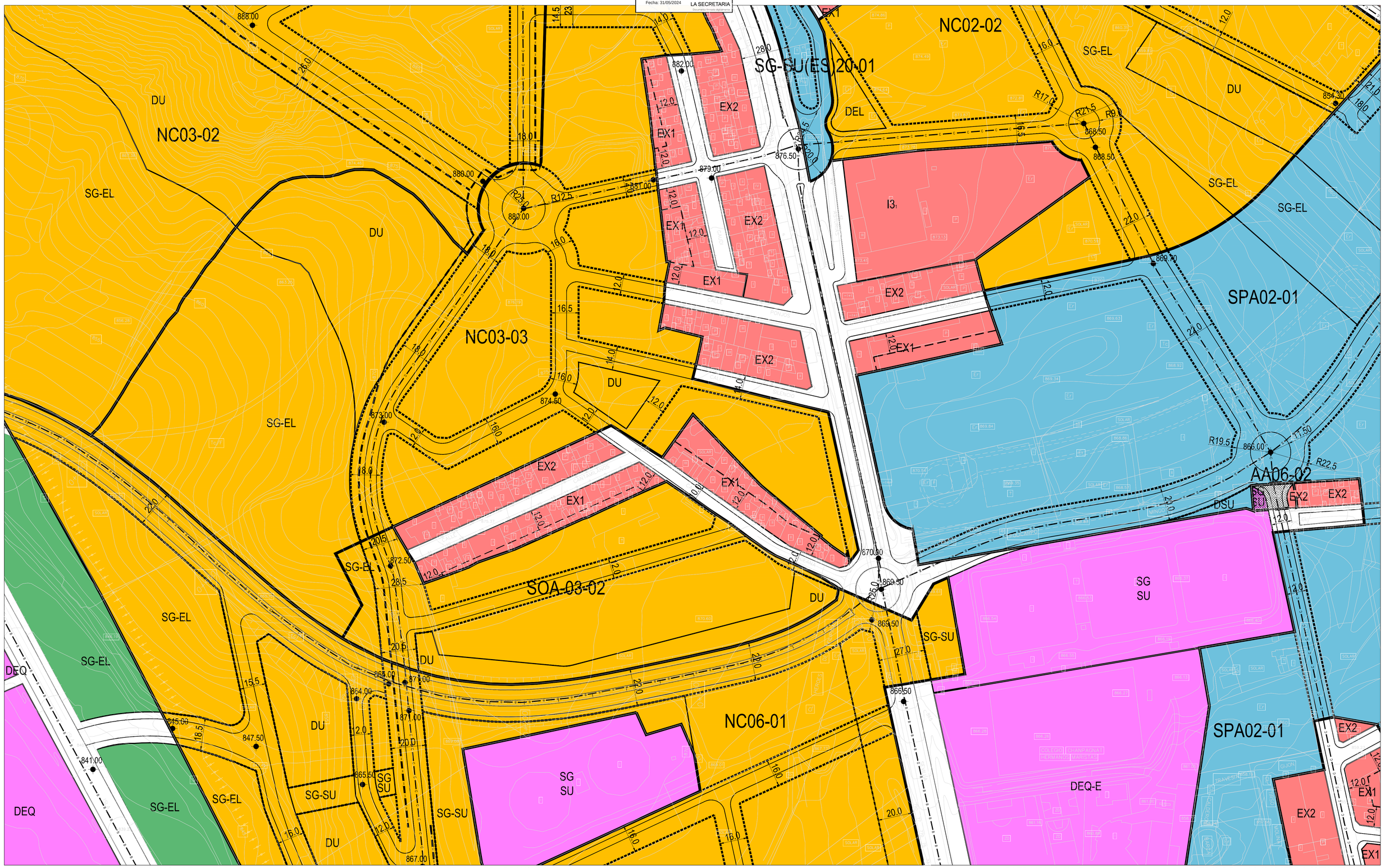
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) — ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-07

CSV: 4507 1IDDOC240ATE9CF3321A54C87 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I07	J07	K07
I08	J08	K08
I09	J09	K09

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

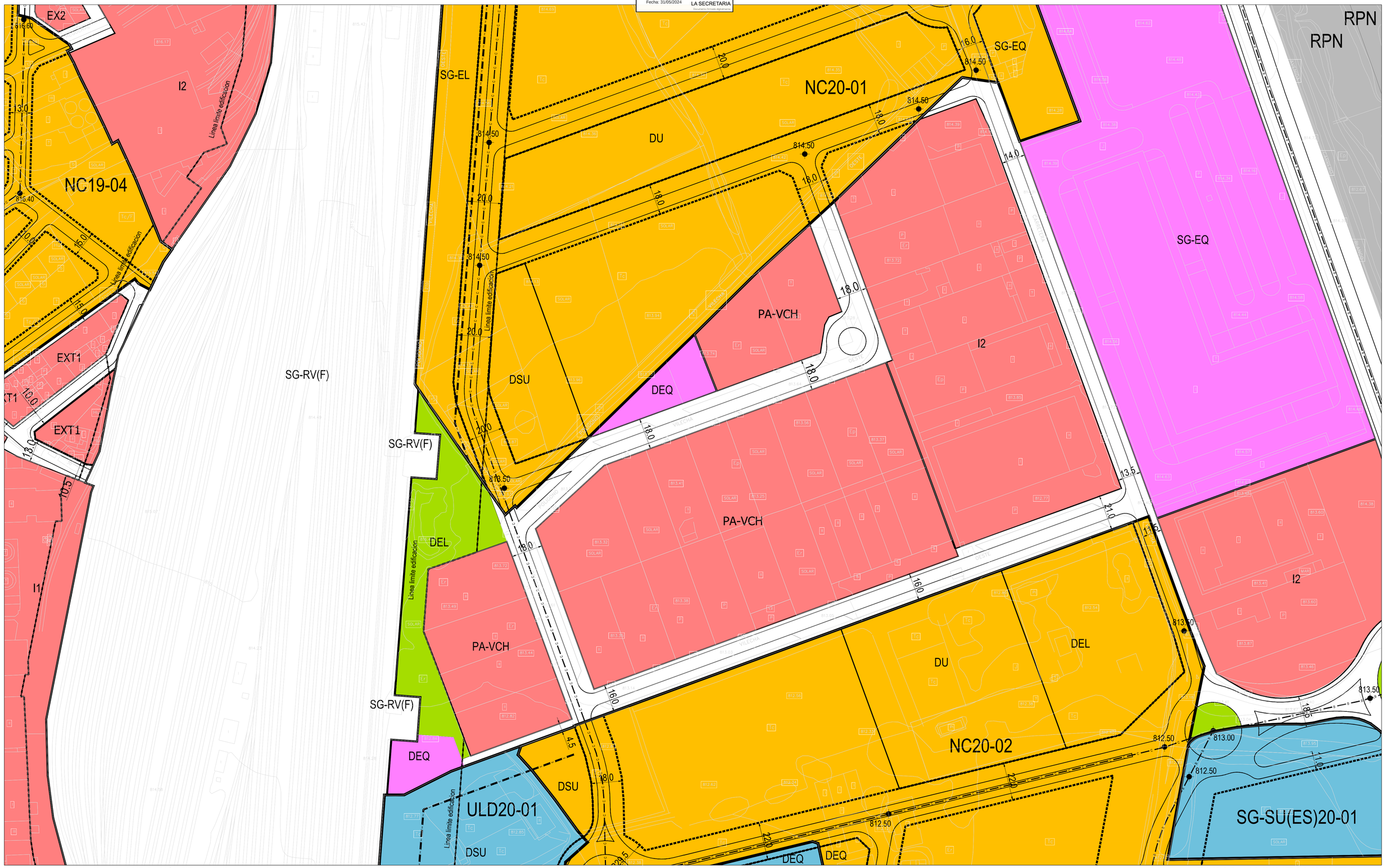
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) — ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-08

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024
PASAJE DEL CESTO CASCO
FIRMANTE: 16029677A737780I549
PUESTO DE TRABAJO: SUBSECRETARIO
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento con validez digital



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

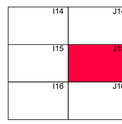
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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





EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

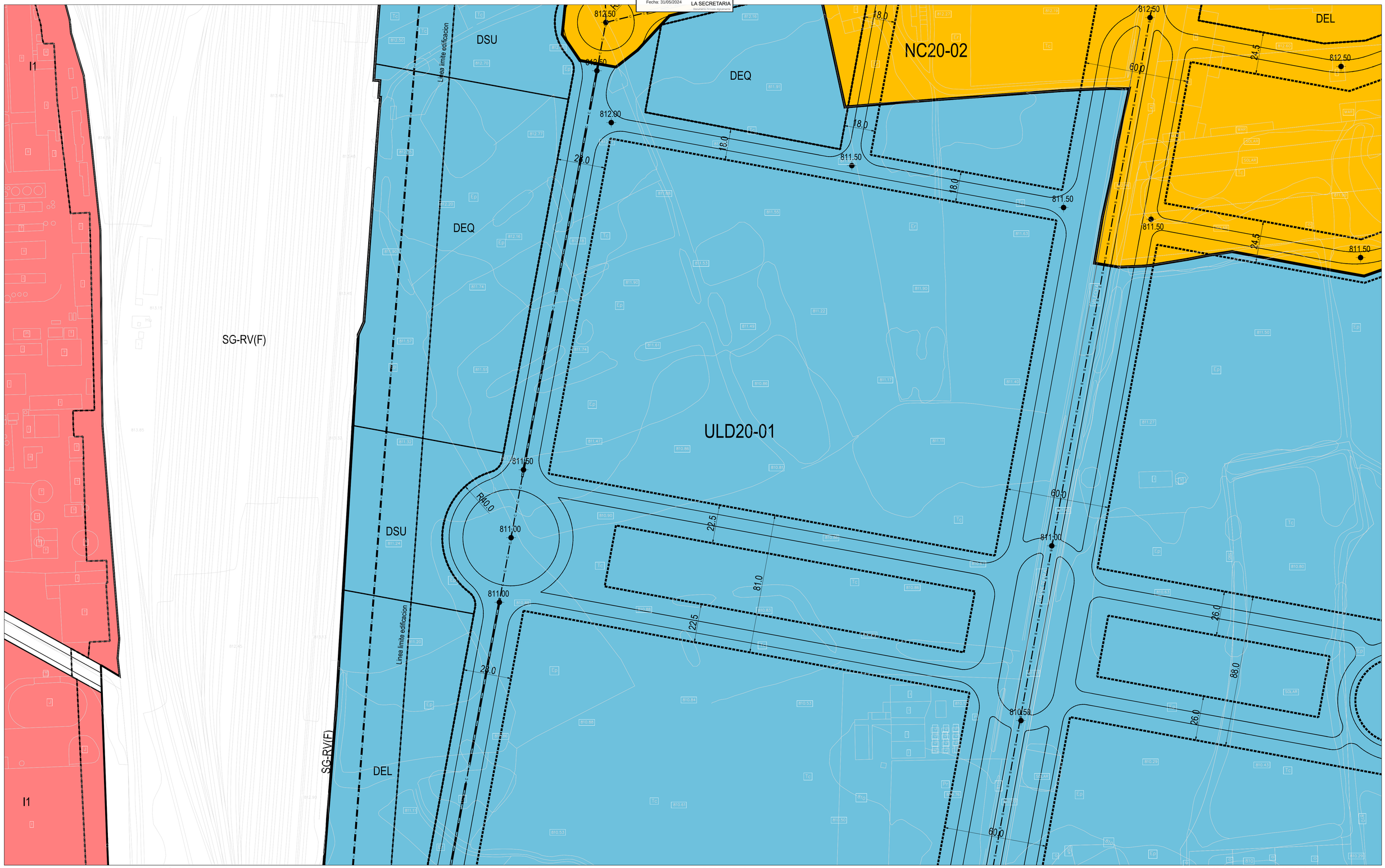
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-15

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:57:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
NÚMERO DE SERIE: 16029E7A7377B901549
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

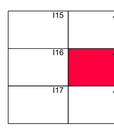
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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





EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-16

FECHA DE FIRMA: 14/05/2024 11:08:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASCO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

I1

SG-RV(F)

81.50

60.0

Línea límite edificación

SG-RV(F)

DU

24.0

SG-RV

806.00

812.00

DU

NC19-13

SG-RV(F)

SG-RV(F)

ULD20-01

DU

28.0

SG-EL

810.50

DEL

R44.0

809.50

240

809.00

15.0

SG-EQ

Linea límite edificacion

Linea límite edificacion

SG-RV

60.0

Linea límite edificacion

810.00

R44.0

DEL

SG-EL

R34.0

809.00

SG-EL

MERCADO

SG-EQ

76.0

SG-EL

810.00

SG-RV

SG-RV

SG-EL

SG-EL

6.5

SG-EL

ULD25-02

14.5

SG-EL

808.50

SG-EL

Linea límite edificacion

R26.0

I1

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXiii	Extensión
EXTiii	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-iii	Conservación Tipológica
PA-iii	Planeamiento Desarrollo Asumido
PI	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I16	J16	K16
I17	J17	K17
I18	J18	K18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA Nº: J-17

FECHA DE FIRMA: 14/05/2024 12:57:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
NÚMERO DE SERIE DEL CERTIFICADO: 163256774737780f1549
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado electrónicamente

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León
FIRMANTE: FERNANDO CASADO
FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
1602967A737780F1549

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	
		RPN Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)		

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXii	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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I17	J17	K17
I18	J18	K18
I19	J19	K19

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) — ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-18

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

J14	K14	L14
J15	K15	L15
J16	K16	L16

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

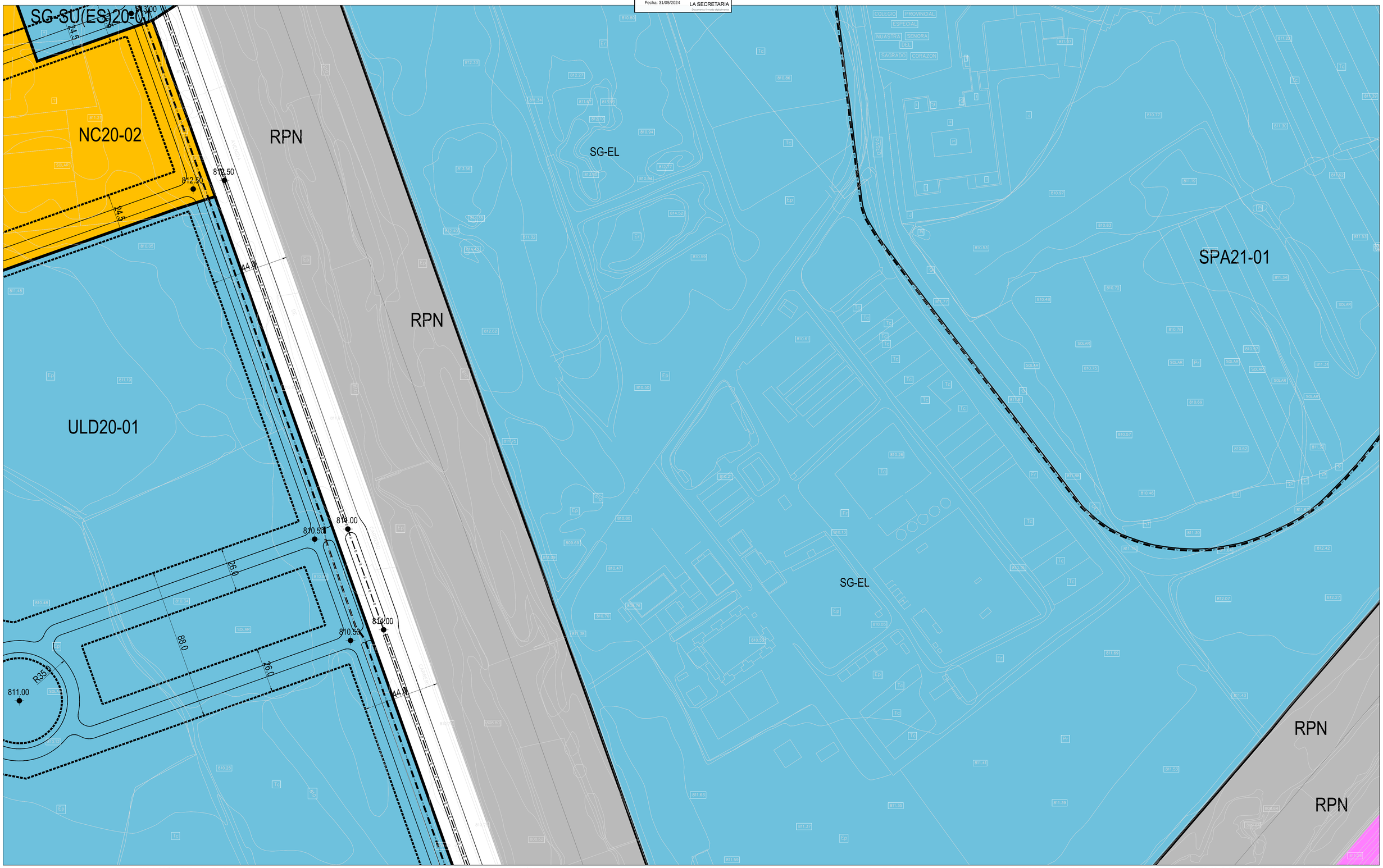
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: K-15

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASCO
NIF: 71652967JX377890154Y

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GRAL

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO		(SUC)
Dotaciones de Equipamientos		(SUC)
Dotaciones de Servicios Urbanos		(SUC)
Dotaciones de Espacios Libres		(SUC)
Sistema General de Espacios Libres		(SUC)
Sistema Local de Espacios Libres		(SUC)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		(NC)
SUELO URBANIZABLE		(ULD)
SUELO RUSTICO		(SR)
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

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

J15	K15	L15
J16	K16	L16
J17	K17	L17



EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA Nº: K-16

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F7BA5FF1E1E3200EDBCA16229E7A7377B601549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento con sello digital en la cabecera

ULD20-01

SPA21-01

RPN

RPN

SG-EL

RPN

RPN

SG-EQ

Linea limite edificacion

809.50

808.50

DEL

Linea limite edificacion

17.0

DEL

SG-EL

SG-RV

RPI

SG-RV

RPI

SG-RV

SG-RV

SG-EL

12.0

Linea limite edificacion

Linea limite edificacion

Linea limite edificacion

SG-EL

4.0

I1

NC25-01

SG-RV

RPN

RPE

RPN

SG-RV

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

J16	K16	L16
J17	K17	L17
J18	K18	L18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

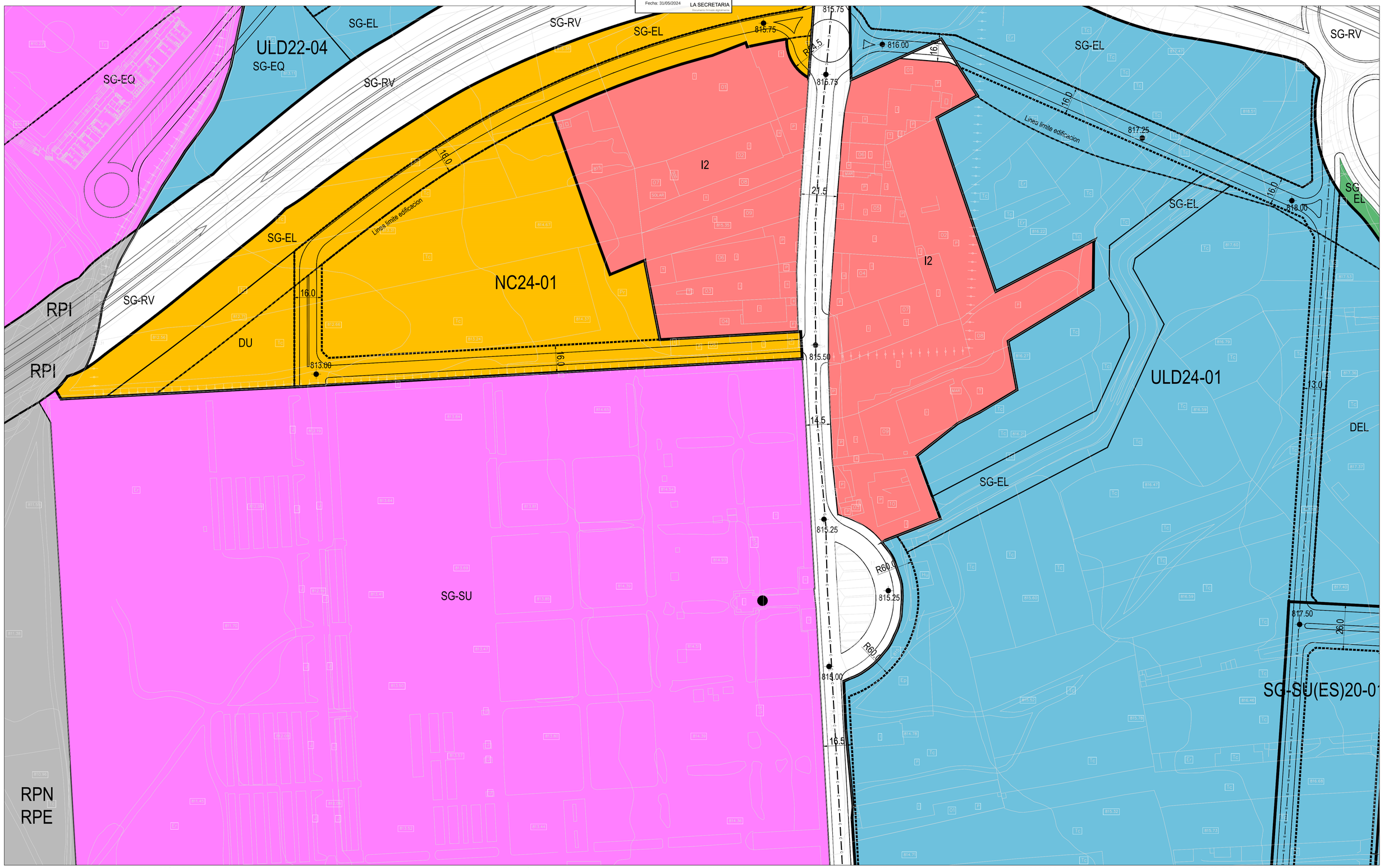
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: K-17

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:57:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXii	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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

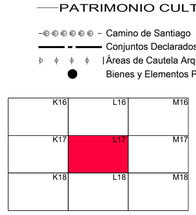
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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





EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) — ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: L-17

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:51:00
FIRMANTE: PEDRO LEDESMA CARRO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento con validez digital en la sede

SG-SU

SG-SU(ES)20-01

ULD24-01

DEL

13.0

13.0

R45.0

816.50

SG-EL

RPN
RPE

RPN
RPE

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXiii	Extensión
EXTiii	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-iii	Conservación Tipológica
PA-iii	Planeamiento Desarrollo Asumido
PI	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

K17	L17	M17
K18	L18	M18
K19	L19	M19

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

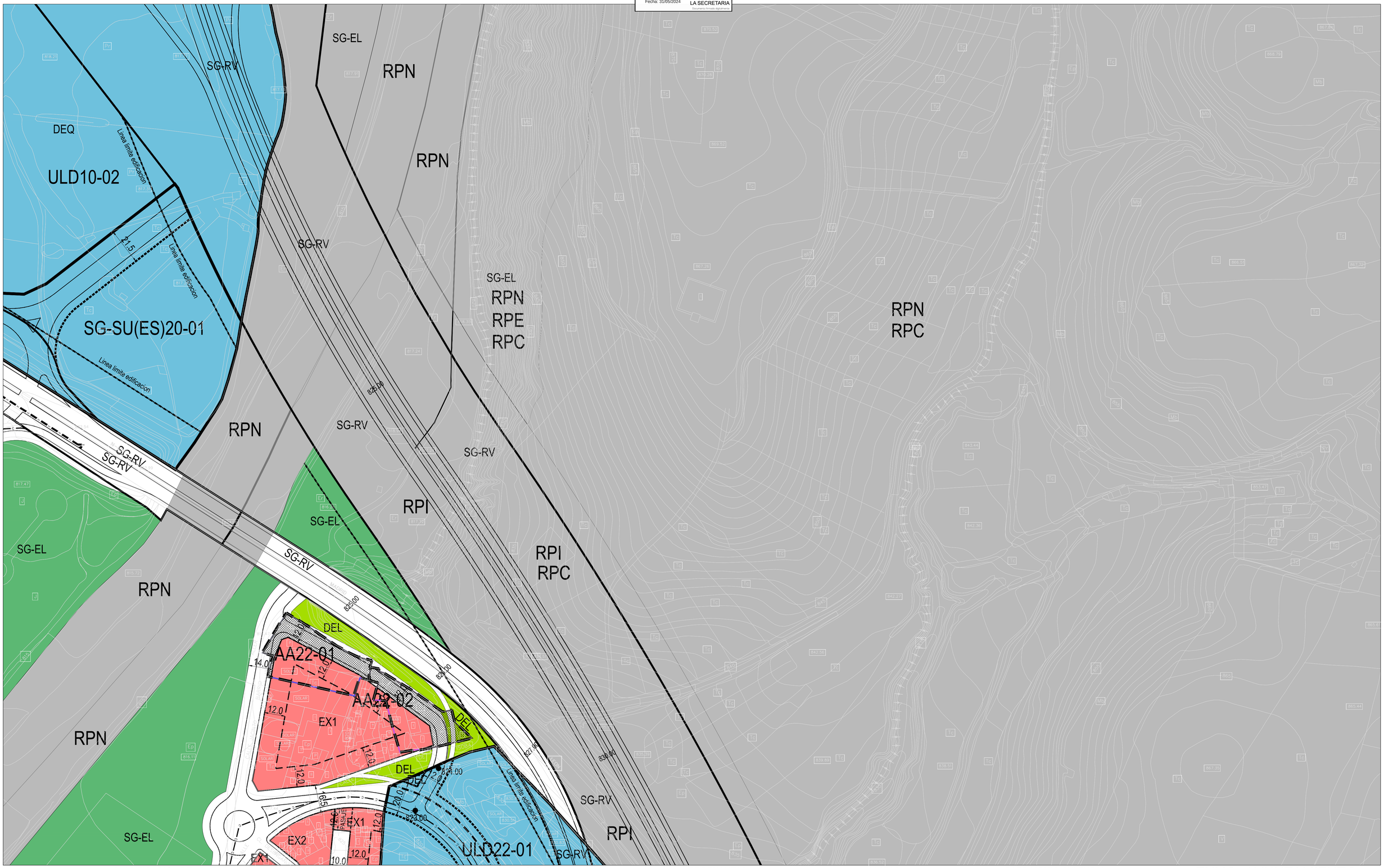
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: L-18

FECHA DE FIRMA: 14/05/2024 11:57:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASCO
FIRMA: 1652957A737780F1549

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
SUBSECRETARIA

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

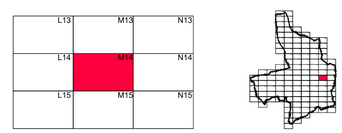
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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



EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: M-14

PUESTO DE TRABAJO: SUBDIRECTOR
NOMBRE: ALEJANDRO de León

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:45:07
FIRMANTE: [illegible]
NIF: [illegible]

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA

ULD22-06
ULD22-07
ULD24-01
SG-EL
SG-RV
SG-EQ
SG-SU
DEQ
DEL
AB
RPAP
REU
RPI
RPN
RPE
Linea límite edificacion
R23.0
R9.0
824.00
16.0
19.0
J30

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
			RPN	Rústico de Protección Natural
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)		RPE	Rústico de Protección Especial
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)		RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)		RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional
			RPI	Rústico de Protección Infraestructuras
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)		RPC	Rústico de Protección Cultural
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXiii	Extensión
EXTiii	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-iii	Conservación Tipológica
PA-iii	Planeamiento Desarrollo Asumido
PI	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

L16	M16	N16
L17	M17	N17
L18	M18	N18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) — ESCALA 1 : 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: M-17

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:03:00
FIRMANTE: MARIA DEL CESTO CASADO
ID FIRMA: 1.3.6.1.4.1.16285.2.7.1.1.1

14127 / 2024
Sede Electrónica
15/03/2024 09:56:12

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

4127 / 2024
3/2024 9:56

CBNE1556125

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 19/03/2024 09:46:34

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**	**DENOMINACIÓN**	**NC 20-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				99.395,57	J-15, J-16, K-15, K-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	
USO	-

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
EQUIPAMIENTOS	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de usos.	Según Régimen General de usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS** (número de viviendas)
0,75	74.546,68	-	-

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC213D1D03A0E8F7E4D9C
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

CSV: 45071IDDOC213D1D03A0E8F7E4D9C - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 20-01.1**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				392.336,70	J-15, J-16, J-17, J-18, L-14, L-17, L-18, M-14, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector.
USO	-

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
EQUIPAMIENTOS	Se dispone una pequeña bolsa de suelo destinada a Sistema Local de Equipamientos en la zona Norte del sector, en su encuentro con el NC 20-02, como elemento de macla y relación entre ambos, ubicada en el entorno de una serie de edificaciones preexistentes de carácter agrícola. Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial vigente que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
El sector limita al sur con el dominio público legal de la carretera LE-30. Los instrumentos de ordenación detallada que desarrollen las determinaciones del PGOU introducirán los ajustes precisos en sus determinaciones gráficas para reflejar adecuadamente la exclusión de toda superficie integrante del dominio público legal de la carretera LE-30 de la delimitación del sector. Se disponen superficies calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos en el borde Sur del sector, cuya traza será precisada, en su caso, como consecuencia del ajuste gráfico que puede producirse por la adaptación gráfica del límite del sector al límite del Dominio Público Legal de la carretera LE-30, al menos manteniendo la superficie indicada en esta ficha. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de dos suelos calificados como Sistema General de Equipamientos (SG-EQ) repartidos por la trama urbana.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	235.402,02	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	0	64.936,68	0	64.936,68

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	**SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)**
SG-EQ 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50
SG-EQ 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	**27.029,75**	**17.595,87**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
-

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 20-01.2**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				353.891,71	J-07, J-08, J-15, J-16, J-17, K-15, K-16, K-17,

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	-
USO	-

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bosa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafiados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
EQUIPAMIENTOS	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial vigente que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
El sector limita al sur con el dominio público legal de la carretera LE-30. Los instrumentos de ordenación detallada que desarrollen las determinaciones del PGOU introducirán los ajustes precisos en sus determinaciones gráficas para reflejar adecuadamente la exclusión de toda superficie integrante del dominio público legal de la carretera LE-30 de la delimitación del sector. Se disponen superficies calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos en el borde Sur del sector, cuya traza será precisada, en su caso, como consecuencia del ajuste gráfico que puede producirse por la adaptación gráfica del límite del sector al límite del Dominio Público Legal de la carretera LE-30, al menos manteniendo la superficie indicada en esta ficha. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de dos suelos calificados como Sistema General de Equipamientos (SG-EQ) repartidos por la trama urbana.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	212.335,03	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	20.312,05	38.261,50	0	58.573,55

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	**SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)**
SG-EQ 20-01 (FRG02)	9.363,40	4.995,17
SG-EQ 20-01 (FRG20)	16.248,56	8.321,54
TOTAL	**25.611,96**	**13.316,71**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
-

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

La relocalización del segundo grupo se plantea en el extremo sur de este mismo haz de vías, sobre los terrenos recientemente liberados desde la reestructuración del sistema logístico de combustibles.

- Integración de la infraestructura de servicio al pasajero tanto en la estructura y trama urbana como con los otros modos de transporte. Para alcanzar este objetivo se plantea la construcción de una nueva estación de viajeros definida desde dos estrategias básicas:

  1.- Por un lado, configurar un intercambiador modal junto con la estación de autobuses, para lo que se plantea desplazada hacia el sur en relación con la posición que ocupa la estación actual.

  2.- En segundo lugar, emplazándola montada sobre las vías, de forma que a través de ella y de la infraestructura viaria que su accesibilidad precisa, integre desde ella misma las dos márgenes de la traza.

  La complejidad de usos de servicio al viajero que hoy día llevan asociadas estas instalaciones, constituye garantía suficiente de, bajo ciertas premisas, alcanzar la integración plurifuncional del sistema en la nueva estructura y organización urbana adoptada.

- Permeabilización de la traza ferroviaria a su paso por las áreas urbanas, sean estas consolidadas o de nuevo desarrollo. La consecución de este objetivo demanda una doble estrategia: supresión de todos los pasos a nivel existentes en el ámbito urbano, y construcción de nuevos pasos a desnivel en aquellos puntos o enclaves en que se considere necesario.

  Ambas estrategias se desarrollan en el Plan desde tres grupos de acciones:

  1.- Soterramiento total de las vías a su paso por la Avda. Doctor Fléming. Debido a los problemas hidrogeológicos ya enunciados, ello es factible en un tramo muy corto (dentro del municipio de León el tramo comprendido entre el límite oeste del término municipal y la margen este de la Avda. Doctor Fléming), pero suficiente para poder suprimir el hoy día anacrónico paso a nivel existente en este punto.

  2.- Sustitución de los dos pasos a nivel existentes en el entorno del núcleo de Armunia por dos pasos a desnivel que coinciden sensiblemente con la posición relativa sobre la trama urbana de los pasos actuales. El emplazamiento concreto de estos pasos a desnivel viene fijado: el primero de ellos, el situado más al norte, ha de dar continuidad al eje denominado arco de la estación de la red básica funcional, eje que garantiza la integración del Parque Tecnológico en la estructura urbana central, así como de toda la mitad norte del propio núcleo de Armunia. Por lo que respecta al segundo de estos pasos, situado en el borde sur del núcleo, su funcionalidad deviene de la necesidad de integrar en el modelo los suelos agropecuarios localizados en la margen oeste de la traza ferroviaria, único modo de garantizar su destino real a estos fines y, mediante su uso, la conservación de sus valores naturales, medioambientales y etnográficos tradicionales.

  3.- Construcción de los siguientes nuevos pasos a desnivel:

  Bajo la línea de Galicia, en un punto próximo al límite norte del actual Colegio de San Agustín. La construcción de este paso se justifica desde la necesidad de relacionar entre sí los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a ambos lados de la traza ferroviaria, y ello mediante la construcción de un eje del sistema básico funcional que garantice la accesibilidad de todos ellos tanto con las áreas o barrios centrales de la ciudad como en especial con los puntos nodales del Sistema General de Comunicaciones.

  Sobre la misma línea anterior en la zona central del núcleo urbano de Trobajo del Cerecedo. Este paso viene demandado desde la necesidad de integrar las dos áreas urbanas que constituyen dicho núcleo. Alcanzar una verdadera integración de las dos áreas requiere la disposición de una dimensión transversal de paso muy superior a la de la mera pasarela peatonal construida en este punto y a estos fines hace algunos años.

  Sobre la misma línea anterior, en el límite sur de la subestación eléctrica. La necesidad, objetivo y finalidad de este paso ha quedado ya suficientemente referida en el apartado de esta Memoria correspondiente a las acciones planteadas sobre los elementos del arco sur del Sistema General Viario.

b) El Subsistema FEVE.

No se ha escapado al proceso de elaboración de este Plan General el atractivo que para cualquier ciudad representa poder integrar espacialmente todos los centros nodales del Sistema de Comunicaciones, lo que en este caso significaría poder prolongar la línea ferroviaria de FEVE hasta alcanzar a integrar un único centro de viajeros tanto con el subsistema RENFE como con la estación de autobuses.

Muchas han sido las especulaciones realizadas desde dicho proceso en esta línea de objetivos, pero las dificultades encontradas han abocado finalmente a abandonar, hasta ahora, tal opción,

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m²)				RATIO (m²/habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	
	ACTUAL	NUEVA	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	1.832	1.869	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	15,81
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**	**86.428,71**	**231.007**	**880.511,98**	**495.594,81**	**982.774,17**	**2.358.880,96**	**10,21**

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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m²)				RATIO (m²/habitantes) (art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	
	ACTUAL	NUEVA	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	1.832	1.869	41.114,75	3.338,60	81.469,05	125.945,24	67,39
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**	**86.428,71**	**231.007**	**1.403.919,19**	**40.882,13**	**394.728,68**	**1.839.530,00**	**7,96**

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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

5. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.

5.1. Criterios generales.

Las redes de infraestructuras básicas constituyen el entramado que, a nivel territorial, actúa de soporte de las diversas actividades existentes o proyectadas constituyendo estructuras y sistemas de tal importancia que condicionan, y en cierto modo definen, la naturaleza de las intervenciones que se han de planear sobre el territorio. En tal sentido, es trascendental prever el alcance que han de tener estas redes en el horizonte del Plan, estas redes han sido tenidas en cuenta y ello está presente en los objetivos de ordenación de los distintos fragmentos. A continuación se describen someramente además de los sistemas habituales, el de servicios urbanos, por lo que de novedoso tiene respecto de la situación actual en el Plan vigente.

5.2. Descripción del sistema.

a) Abastecimiento de agua potable.

La información urbanística ha puesto de manifiesto que la capacidad de todos los macroelementos de este sistema: recurso, aducción y tratamiento, resulta adecuada y suficiente para las previsiones de crecimiento de la ciudad a largo plazo. No obstante, son necesarias una serie de actuaciones que garanticen un mejor reparto y distribución, entre las que destacan:

- Cierre del anillo general por el sur, para lo que debería aprovecharse la traza de la nueva variante sur.
- Nuevo depósito regulador en la zona sur.
- Diferenciación funcional de los macroelementos que constituyen el sistema y los que prestan servicio al usuario.

b) Saneamiento y depuración de aguas residuales.

Este sistema necesita una profunda remodelación derivada en primera instancia de sus propias condiciones actuales, y en segundo lugar, para su adaptación a las previsiones de este Plan.

Las necesidades de adaptación de este Sistema se refieren principalmente a los siguientes elementos:

- El soterramiento de la vía del ferrocarril en el tramo comprendido entre el actual paso a nivel en la Avda. Doctor Fléming y los talleres existentes en San Andrés del Rabanedo, obliga a modificar sustancialmente el trazado y características de los colectores generales I (procedente de Ferral del Bernesga discurre por Fraga Iribarne, Avda. Antibióticos y Camino de Armunia a Trobajo del Cerecedo, drenando toda la zona oeste del municipio de León), y II (discurre por las Avdas San Ignacio, Doctor Fléming, Fernández Ladreda e Ingeniero Sáenz de Miera).
- El territorio situado al oeste de la actual traza ferroviaria de la línea Palencia – Galicia, carece de red de saneamiento capaz para atender las necesidades actuales, cuanto menos para los nuevos desarrollos previstos en el ámbito, resultando por tanto necesario construir un nuevo colector general que atienda adecuadamente a tales necesidades.

Las características tanto del propio territorio como de los usos a implantar sobre el mismo, aconsejan derivar la decisión sobre el sistema más adecuado a implantar a la elaboración de un Plan Especial de Saneamiento de la zona oeste del municipio.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

FRAGMENTO 16	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 16-01	126	144	112	130
ULD 16-02	200	229	172	201
ULD 16-03	128	146	94	112
ULD16-04	234	267	221	254
TOTAL ULDS 16	**687**	**785**	**599**	**697**

FRAGMENTO 18	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 18-01	241	275	189	224
ULD 18-02	179	205	131	157
ULD 18-03	195	223	143	171
ULD 18-04	229	262	153	186
TOTAL ULDS 18	**844**	**965**	**617**	**737**

FRAGMENTO 19	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 19-02	40	46	30	36
ULD 19-03	83	95	63	75
ULD 19-04	110	126	83	99
ULD 19-05	266	304	90	128
ULD 19-06	82	93	65	77
ULD 19-07	208	237	165	195
ULD 19-08	116	132	107	124
ULD 19-09	147	168	117	138
ULD 19-10	164	187	130	154
TOTAL ULDS 19	**1214**	**1388**	**851**	**1025**

FRAGMENTO 20	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 20-01.1	0	0	0	0
ULD 20-01.2	0	0	0	0
TOTAL ULDS 20	**0**	**0**	**0**	**0**

FRAGMENTO 22	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 22-01	88	100	66	79
ULD 22-02	79	91	60	71
ULD 22-03	110	126	88	103
ULD 22-04	135	154	102	121
ULD 22-05	102	116	77	92
ULD 22-06	219	251	207	239
ULD 22-07	417	417	0	0
TOTAL ULDS 22	**1150**	**1258**	**601**	**705**

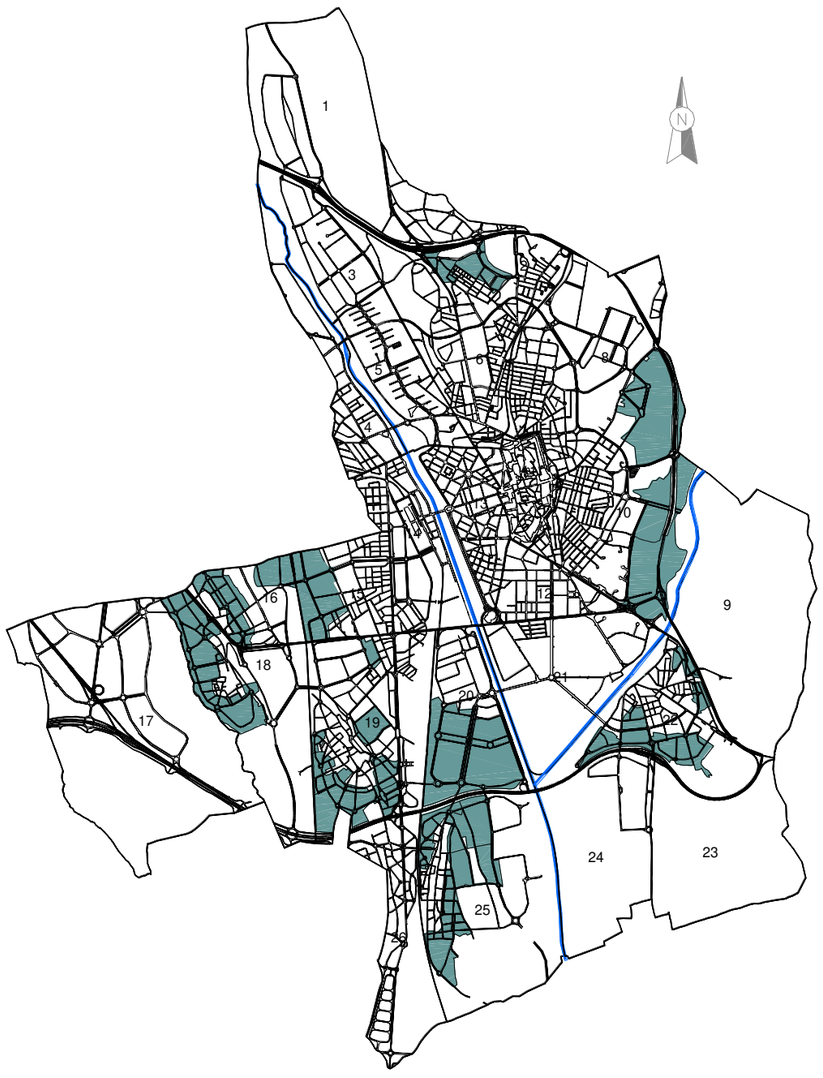
FRAGMENTO 25	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 25-01	155	177	129	151
ULD 25-02	0	178	198	376
ULD 25-03	262	300	156	193
ULD 25-04	44	51	37	43
ULD 25-05	107	122	89	104
ULD 25-06	125	143	95	113
ULD 25-07	176	201	133	159
TOTAL ULDS 25	**870**	**1172**	**836**	**1139**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DE0BBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

Como resultado de lo anterior, en la totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se podría generar la siguiente oferta de Vivienda:

	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	0	0	0	0
FRAGMENTO 22	1.153	1.258	601	705
FRAGMENTO 25	870	1.172	836	1.139
TOTAL	**9.155**	**10.621**	**6.639**	**8.102**



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

entre un 10% y un 16,99% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 16,99%

FRAGMENTO 20	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 20-01	0	265	583	848
NC 20-02	0	0	0	0
TOTAL NCS 20	**0**	**265**	**583**	**848**

FRAGMENTO 21	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 21-01 (1)	0	139	139	277
TOTAL NCS 21	**0**	**139**	**139**	**277**

(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% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse en un 1,75 %.

FRAGMENTO 22	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 22-01	0	24	45	68
NC 22-02	0	26	53	78
NC 22-03	0	45	93	138
NC 22-04	0	8	17	26
NC 22-05	0	48	97	145
NC 22-06	0	55	116	171
TOTAL NCS 22	**0**	**206**	**421**	**627**

FRAGMENTO 25	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 25-03	0	18	38	56
NC 25-04	0	12	24	36
NC 25-05	0	18	40	58
NC 25-06	0	25	58	82
TOTAL NCS 25	**0**	**72**	**159**	**232**

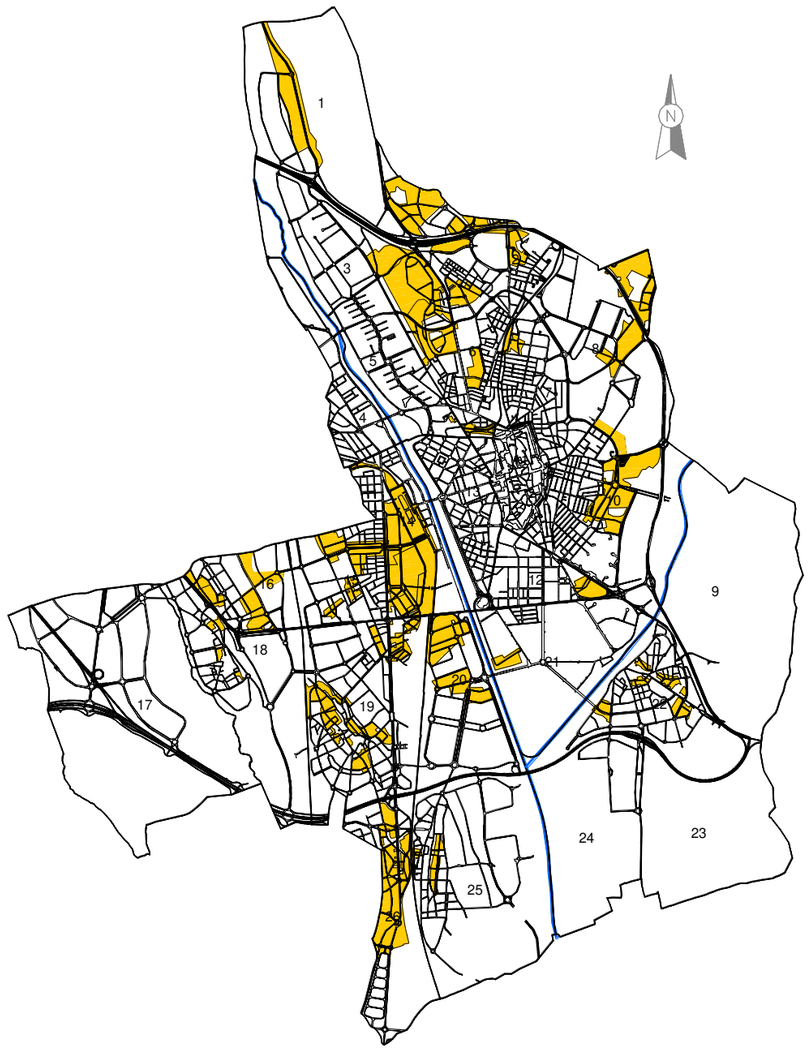
FRAGMENTO 26	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 26-02	0	94	210	304
NC 26-04	0	86	172	258
NC 26-05	0	85	189	274
NC 26-06	0	211	164	375
TOTAL NCS 25	**0**	**476**	**735**	**1211**

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

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	265	583	848
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**	**5907**	**12209**	**17602**



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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

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	0	0	0	0
FRAGMENTO 22	1.153	1.258	601	705
FRAGMENTO 25	870	1.172	836	1.139
TOTAL	9.155	10.621	6.639	8.102

	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	265	583	848
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	5907	12209	17602

	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

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
ULD	9.155	10.621	6.639	8.102	17.257

Nº VIVIENDAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
NC	514	5.907	12.209	17.602	18.116

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	9.931	34.410	44.341
OPCIÓN B: Nº MÁXIMO VPP	17.231	27.109	44.340

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

margen norte, desaconsejan la implantación aquí de usos que puedan incrementar aún más una situación ya suficientemente compleja.

La estructura base que para la ordenación de esta zona se adopta atiende precisamente en primer lugar a procurar la duplicación del acceso a las instalaciones deportivas desde el sentido oeste-este de la Avda. Fernández Ladreda. Para ello el Plan determina la necesidad de suprimir la salida existente actualmente en dicha Avenida previa al ramal de acceso a la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera, el cual debe aumentar su capacidad de asunción de tráficos para, en un punto intermedio de su desarrollo como ramal de relación entre ambas Avenidas –Fernández Ladreda e Ingeniero Sáenz de Miera-, derivarle al menos un carril hacia el oeste, hacia el nuevo paso a construir bajo la primera de dichas Avenidas que dé acceso directo al aparcamiento del estadio de fútbol, disminuyendo así notablemente la intensidad de los giros a la izquierda en la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera en el frente a ella de dicho estadio.

Adicionalmente a esta decisión respecto a la estructura viaria a implantar en esta zona, el Plan impone a su ordenación la obligación de completar una manzana destinada a usos generadores de empleo con la semi-manzana triangular existente en la zona norte del polígono de Vilecha, así como a implantar las reservas dotacionales formando una banda lineal que garantice la compatibilidad entre los usos allí existentes y los nuevos usos residenciales a que destina estos suelos.

B. Zona sur.

El papel que esta zona ha de adquirir en el modelo urbano global viene dominado por la necesidad de contar con las fuentes de contaminación aérea que le flanquean. Por el norte, las implantaciones correspondientes a Mercaleón y el polígono industrial de Vilecha. Por el oeste, el haz de vías de la estación de clasificación de mercancías por ferrocarril y, situada justo al otro lado de ella, la planta de Antibióticos. Por el sur, la nueva ronda sur, quedando además la esquina sureste dentro del ámbito de influencia de la planta de tratamiento y eliminación de residuos de la instalación industrial anterior. Además, por la esquina suroeste discurre el colector de residuos que une las dos instalaciones anteriores. Tan sólo el frente este se presenta más reposado y de mayor calidad ambiental, si bien el discurrir por este lindero de la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera contrarresta gran parte de los valores que le aporta la presencia del río Bernesga. Adicionalmente a todo ello, la zona está atravesada en dirección noreste-suroeste por la carretera LE-V-5234 (Vega de Infanzones) o carretera de Vilecha vía que, si bien no tiene al momento unas intensidades de tráfico elevadas, no puede olvidarse es la única vía de acceso al núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo, así como su funcionalidad como vía alternativa de acceso general a la ciudad por el sur.

Por otra parte, el Plan considera imprescindible coadyuvar a una mayor integración entre el núcleo de Trobajo y la ciudad densa, siendo imprescindible para ello utilizar estos suelos intermedios para conseguir la necesaria continuidad del poblamiento.

El plan estructura por ello esta zona mediante la asignación a la misma de un Uso Global Secundario, con Uso Predominante de Industria y Almacenaje, que permita integrar las actividades económicas preexistentes y atraer otras nuevas.

Se trata de potenciar el polo de actividad económica iniciado en la zona con el polígono de Vilecha, mejorando la conectividad con la red de vías de alta capacidad que rodean la ciudad de León.

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

21. FRAGMENTO 21.

21.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento los suelos que resultan delimitados por la Avda. Fernández Ladreda al norte, la actual traza de la carretera N-601 al noreste, el río Torío al sureste y el río Bernesga al oeste.

Todos los suelos incluidos en el mismo están ya consolidados como urbanos o en proceso de desarrollo urbanístico, correspondiendo la mayor extensión del mismo precisamente a los terrenos que han resultado ordenados desde la formulación del Plan Parcial La Lastra, actualmente en proceso de ejecución, razón esta por la que se mantiene en su régimen jurídico.

El Plan General poco puede decir por tanto ante esta situación, ya que, obviamente, la mayor parte de los problemas urbanísticos que aquí se daban, han quedado debidamente resueltos desde la formulación de dicho Plan Parcial.

Quedan sin embargo algunos problemas menores pendientes de solución, así como se han generado otros nuevos que son a los que ahora se pretende dar solución.

a. Destacan entre estos últimos los generados como consecuencia de la anulación jurisdiccional del Plan Parcial Carretera de Madrid, y que afecta a los suelos situados en el extremo nororiental del ámbito delimitados entre la Avda. Fernández Ladreda, la actual carretera N-601, el río Torío y la Avda. Alcalde Miguel Castaño, y que correspondían con el polígono 1 de los dos que en dicho Plan parcial se delimitaban a efectos de su ejecución.

   La realidad sin embargo es que, cuando dicha anulación se produce, el polígono está totalmente gestionado y ejecutado, por lo que este Plan General se limita a, reconociendo tal situación de hecho, clasificar tales terrenos como suelo urbano consolidado y, en consecuencia, realizar por sí mismo su ordenación detallada. Ello dejando siempre claro que con ello no se está impidiendo en absoluto la ejecución de la sentencia, ya que su anulación deviene de tan sólo un incumplimiento formal de la legislación de carreteras del estado, habiéndose sin embargo cumplido en su ejecución las demandas formuladas por el organismo titular de la carretera.

   Por lo que a la ordenación detallada que el Plan realiza la misma se adecua en primer lugar a las determinaciones del propio Plan en el sentido de ordenar la edificación desde la asignación de los parámetros correspondientes a las determinaciones explicitadas en el documento de “Modificaciones 2.001 Sector Carretera de Madrid”, aprobado definitivamente en fecha 25-07-2002.

   Se toma esta decisión conscientes de la realidad física ejecutada en este ámbito y de la problemática de la adaptación de las determinaciones de gestión y reparto en su día realizadas a unas nuevas ordenanzas zonales que prácticamente obligarían a realizar un nuevo proceso de gestión y equidistribución en el ámbito.

   De esta manera se trasladan básicamente a este Plan General (2.004) las modificaciones puntuales realizadas en base al documento de planeamiento general anterior (PGOU 1982-modificaciones 2.001) por lo que serán de aplicación en este ámbito la asignación de usos e intensidades edificatorias, que dicho documento determina para cada una de las parcelas, zonas o ámbitos de aplicación, según quedan reflejadas en los planos de ordenación correspondientes.

b. Respecto de los restantes suelos urbanos consolidados existentes en el ámbito, el Plan rehace totalmente las determinaciones aplicables a los mismos en el planeamiento general anterior, y ello en ese mismo objetivo general de unificar condiciones y parámetros de ordenación y edificación. Tal unificación tiene un doble origen: por un lado, en dar coherencia a las condiciones de ordenación y edificación de tales suelos con la ordenación aprobada en el Plan Parcial La Lastra, ya que la imagen final que este ámbito global tendrá será, por su extensión, la que se ha adoptado en dicho Plan Parcial; y por otro, resolver algunas incoherencias que resultaban entre el planeamiento anterior y el nuevo modelo de ordenación y de Plan ahora adoptado (consideración de las estaciones de servicio como sistema general de servicios urbanos, por ejemplo; disminución sensible, rayana en la eliminación, de la ordenanza de volumetría especial; etc...).

c. En la categoría de Suelo urbano No Consolidado, se delimita un único sector en el ámbito, incluyéndose en el mismo los terrenos correspondientes al parque móvil municipal, cuyo uso es incompatible con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno. Dicho sector tiene adscritos como sistemas generales los espacios libres y demás suelos necesarios para realizar la apertura y liberación del lienzo de la muralla en el tramo paralelo a la calle Era del Moro. El hecho de ser precisamente el Ayuntamiento de León el propietario de la práctica totalidad de los suelos que constituyen el sector será una garantía de la equidad, y facilidad de gestión de tal operación urbanística.

d. Respecto de los suelos que clasifican como Urbanizable Delimitado, los mismos corresponden exactamente con el ámbito sobre el que se ha formulado recientemente el Plan parcial La Lastra, y el cual este Plan General asume en su integridad.

   La única afección que se le produce ahora a este Plan Parcial no afecta en nada a la ordenación ya que se limita a, conocida la existencia en un punto prácticamente central de su ámbito de un elemento perteneciente al patrimonio cultural de la ciudad y que se daba por

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

ULD 19-02	1.587,40	16.609,36	0,66	46,01
ULD 19-03	1.746,72	35.759,18	0,63	44,05
ULD 19-04	1.400,19	48.433,70	0,62	43,21
ULD 19-05	10.658,25	120.401,32	0,60	32,66
ULD 19-06	171,08	31.461,48	0,70	50,27
ULD 19-07	10.538,19	69.990,12	0,81	57,53
ULD 19-08	17,70	57.005,07	0,55	42,01
ULD 19-09	5.478,48	57.829,63	0,77	54,74
ULD 19-10	8.618,20	42.169,52	0,84	60,22

FRAGMENTO 20

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA						
(m²s)	SISTEMA GENERAL						
(m²s)	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE USO POBLACIÓN			
	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 20-01	141.324,82	0,00	0,00	8.079,38	3.338,60	0,75	105.993,62
	48,00	678	1.832				
NC 20-02	99.395,57	0,00	0,00	575,75	0,00	0,75	74.546,68
	42,00	417	1.128				
TOTALES	240.720,39	0,00	0,00	8.655,13	3.338,60		180.540,29
	1.096	2.959					

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 m²de 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 20-01	11.417,98	129.906,84	0,82	52,22	
NC 20-01	575,75	98.819,82	0,75	42,24	

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA				
(m²s)	SISTEMA GENERAL				
(m²s)	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO POBLACIÓN		
	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)					
ULD 20-01.1	392.336,70	0,00	0	0	64.936,68
	0,60	235.402,02	0	0	0

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

ULD 20-01.2	353.891,71	0,00	0,00	20.312,05	38.261,50
0,60	212.335,03	0	0	0	
TOTALES	746.228,41	0,00	0,00	20.312,05	103.198,18
	447.737,05		0	0	

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 m²de 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)

ULD 20-01.1	64.936,68	327.400,02	0,72	0
ULD 20-01.2	58.573,55	295.318,16	0,72	0

FRAGMENTO 21

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA GENERAL

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

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)

NC21-01	36.966,64	0,00	0,00	4.725,300,00	0,85	31.421,64
60,00	222	599				
TOTALES	36.966,64	0,00	0,00	4.725,300,00		31.421,64
222	599					

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 m²de 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 21-01	4.725,3032.241,34	0,97	68,79

FRAGMENTO 22

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN SUPERFICIE ESTIMADA

(m²s)SISTEMA DE GESTIÓN

AA 22-01	1.660,51	Normalización de fincas
AA 22-02	1.299,09	Expropiación y contribuciones especiales
AA 22-03	186,12	Expropiación.
AA 22-04	181,76	Expropiación.
AA 22-05	1.440,54	Urbanización y Normalización de fincas
AA 22-06	144,22	Expropiación
AA 22-07	1.525,36	Expropiación y contribuciones especiales

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

FRAGMENTO 20

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m^2s)	SISTEMA GENERAL (m^2s)				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 20-01	141.324,82	0,00	0,00	8.079,38	3.338,60	0,75	105.993,62	48,00	678	1.832
NC 20-02	99.395,57	0,00	0,00	575,75	0,00	0,75	74.546,68	42,00	417	1.128
TOTALES	240.720,39	0,00	0,00	8.655,13	3.338,60		180.540,29		1.096	2.959

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m^2s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m^2 construibles por cada m^2de 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 20-01	11.417,98	129.906,84	0,82	52,22
NC 20-01	575,75	98.819,82	0,75	42,24

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m^2s)	SISTEMA GENERAL (m^2s)				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)	
ULD 20-01	746.228,41	0,00	52.641,71	20.312,05	50.556,47	0,60	447.737,05	38,00	2.836	7.656
TOTALES	746.228,41	0,00	52.641,71	20.312,05	50.556,47		447.737,05		2.836	7.656

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m^2s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada – Superficie total S.Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m^2 construibles por cada m^2de 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)
ULD 20-01	123.510,23	622.718,18	0,72	45,54

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 4507110DOC2B3C40D7658392544AD - Documento firmado digitalmente en la sede electrónica
14127 / 2024
3/2024 9:56

1.Firmado: Ayuntamiento de León
Fecha: Sello de tiempo
Fecha Firma: 15/03/2024 09:46:37

14127 / 2024
Sede Electrónica
15/03/2024 09:56:12

FECHA DE FIRMA: 15/03/2024 09:56:12
FIRMANTE: LEGITIMO GARCIA
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 4507110DOC2B3C40D7658392544AD

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	
		RPN Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)		

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I06	J06	K06
I07	J07	K07
I08	J08	K08

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-07

CSV: 4507110DOC2B3C40D7658392544AD - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: ayuntamientoleon.sedelectronica.es

NC02-02
SG-EQ 20-01.2
NC03-02
NC03-03
SOA-03-02
NC06-01
SPA02-01
AA06-02
DU
SG-EL
SG-SU
SG SU
DEL
DSU
DEQ
DEQ-E
EX1
EX2
I3
SG EL
SG SU

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I07	J07	K07
I08	J08	K08
I09	J09	K09

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

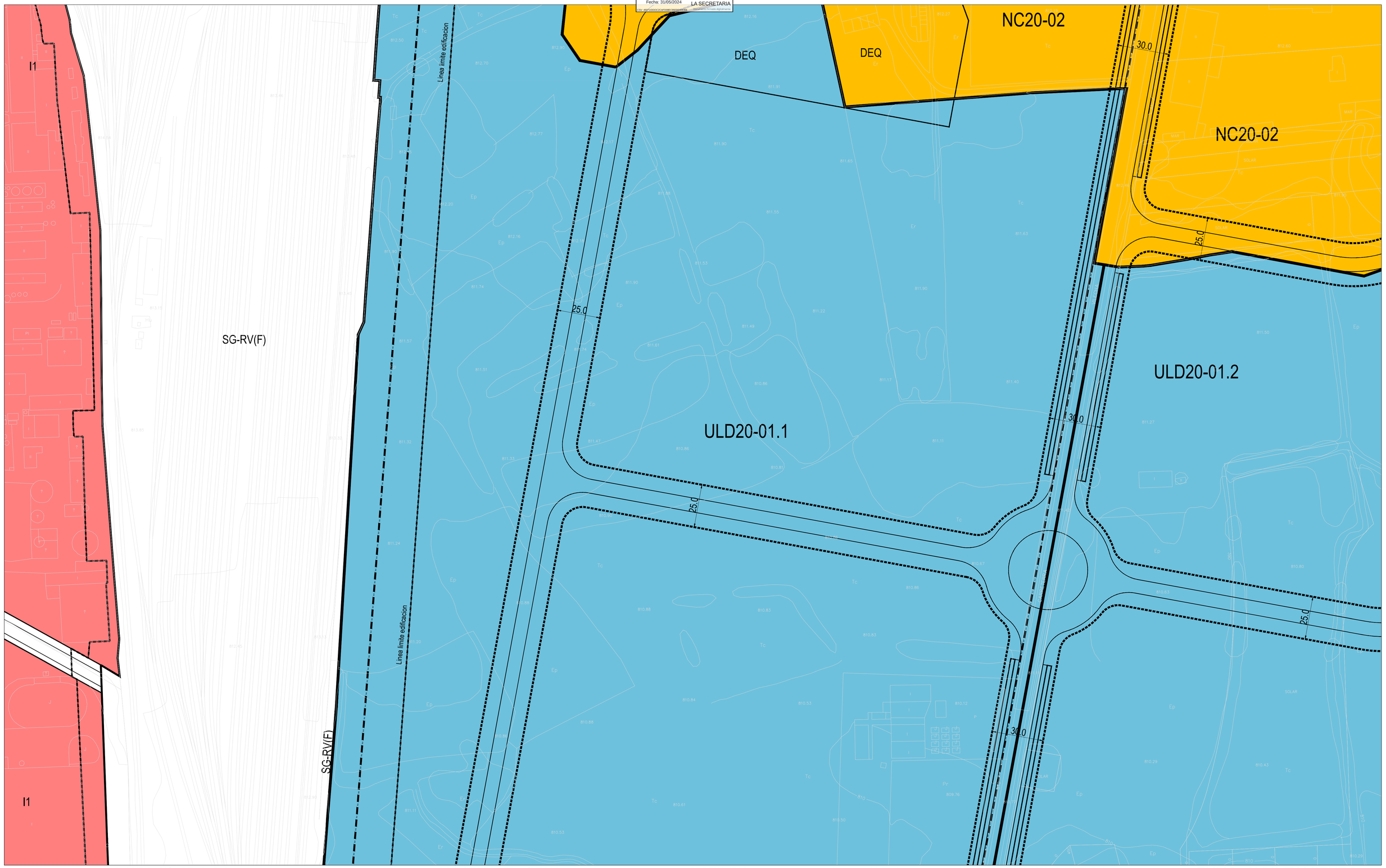
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-08

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:58:37
PÁGINA 1/1
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Cód. electrónico/validación/sede

EX2
I2
NC19-04
Línea límite edificación
SG-EL
NC20-01
DU
SG-EQ
RPN
I1
EXT1
SG-RV(F)
DSU
PA-VCH
DEQ
DEL
NC20-02
ULD20-01.1
SG-EQ 20-01.2
OESTE
VIRGEN DEL CAMINO
VIRGEN DEL CAMINO
VIRGEN DEL CAMINO

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: ayuntamientodeleon.sedelectronica.es



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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
EXii	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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

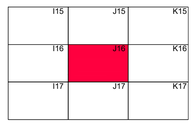
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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





EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-16

FECHA DE FIRMA: 31/05/2024
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA
NOMBRE: Ayuntamiento de León
FIRMANTE: 16258672A737890154

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 4587100GCGCAF0S8CSB2D0A4E88
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:57:00
FIRMANTE: DIEGO CARRO CARRO - 16029674Y37789F1549
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA GENERAL
NOMBRE: Ayuntamiento de Leon

I1

SG-RV(F)

81.50

6.0

Linea limite edificacion

SG-RV(F)

DU

SG-RV

24.0

16.0

812.00

DU

NC19-13

SG-RV(F)

SG-RV(F)

DU

DU

SG-EQ

DU

Linea limite edificacion

25.0

ULD20-01.1

25.0

SG-EQ

Linea limite edificacion

DU

SG-EQ

SG-RV

Linea limite edificacion

SG-RV

SG-EL

SG-EL

6.5

SG-EL

30.0

CARRETERA

ULD20-01.2

25.0

CARRETERA

16.0

25.0

14.5

SG-EL

SG-EL

ULD25-02

14.5

SG-EL

808.50

R26.0

SG-EL

11

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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	Publico - Administrativo
SC	Socio - Cultural
C	Comercial
R	Religioso
RC	Residencial - Colectivo

ORDENANZAS

RESIDENCIAL

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Linea 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I16	J16	K16
I17	J17	K17
I18	J18	K18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

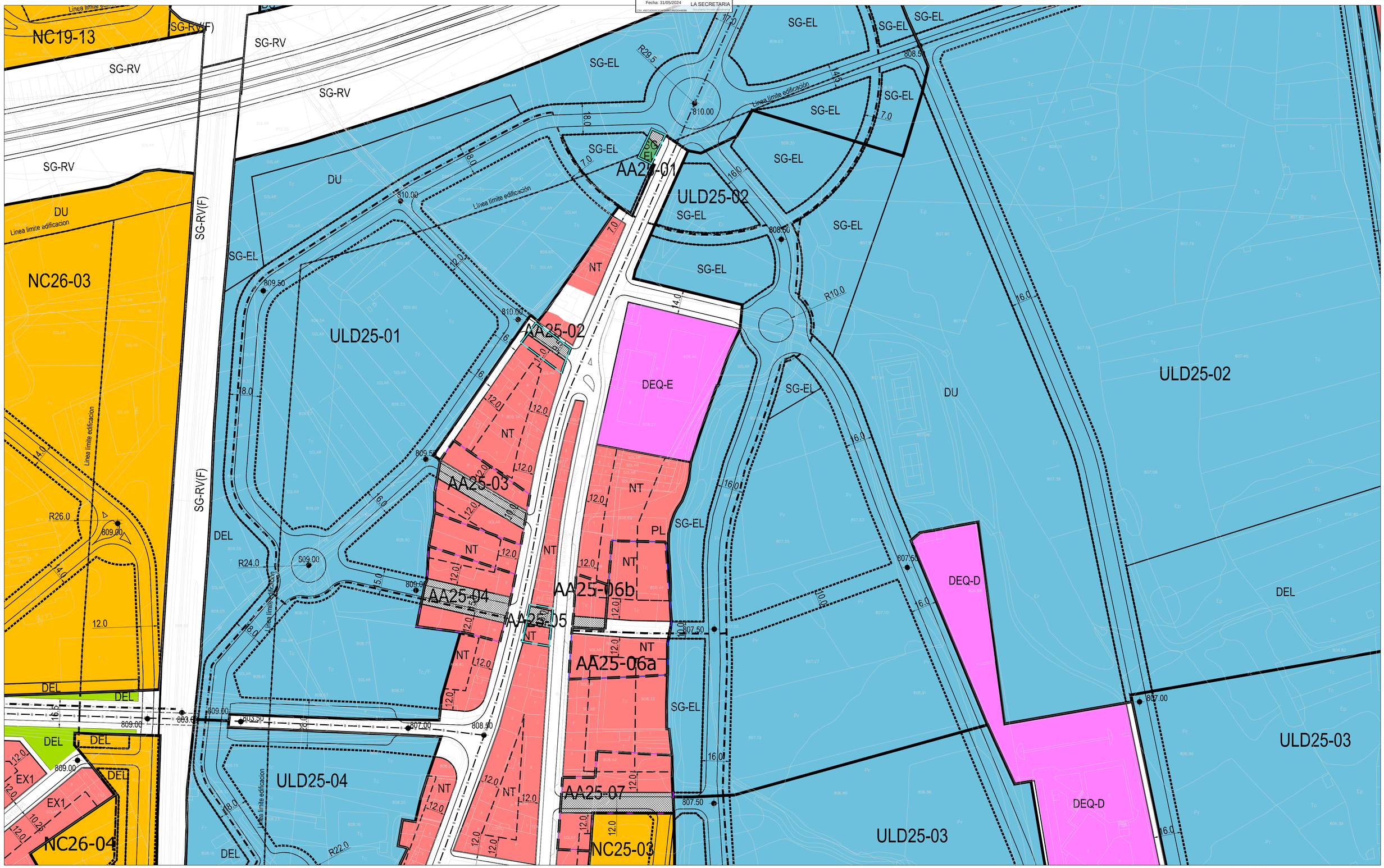
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-17

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO	(SUC)	
Dotaciones de Equipamientos	(SUC)	
Dotaciones de Servicios Urbanos	(SUC)	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)	
SUELO RUSTICO	(SR)	
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

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

I17	J17	K17
I18	J18	K18
I19	J19	K19

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA Nº: J-18

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F7BA5F1E1E3200EDBBCA16229E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 4307100DCCA73A8CD6D0A4E6B

DEQ-D
SG-EQ
SG-EQ
SG-EQ
DU
SPA21-01
RPN
RPN
SG-EL
DU
DEL
NC21-01
SG-EL
SG-EL
SG-EL
RPN
RPN
SG-EQ 20-01.2
DU
20.0
20.0
24.0
17.0
R45.5
813.50
812.00
34.0
34.0
34.0
814.00
813.60
814.00
813.50
ALMACENES MUNICIPALES
PARQUE MOVIL MUNICIPAL
CENTRO DE EQUITACION CIUDAD DE LEON
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
PRISION PROVINCIAL
ESCUELA SANTURUN
SOCIEDAD DEPORTIVA
COLEGIO PROVINCIAL ESPECIAL N. S. DEL SAGRADO CORAZON
CARRETERA BERNESGA
CAMINO DE SANTIAGO
CAMINO DE SANTIAGO
CAMINO DE SANTIAGO

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 4587100DCC0F0585C8E0D0A6E6E
Documento firmado digitalmente



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

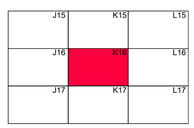
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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





EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: K-16

FECHA Y FIRMA: 04/06/2024
PUESTO DE TRABAJO: ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE: José Antonio Diez Díaz
FIRMADO POR: 10852967A73778901549

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 454755D0CC0AF058CC8DD0A4E68 Documento con validez jurídica plena

ULD20-01.2

SPA21-01

SG-EL

RPN

SG-EQ

SG-RV

RPI

RPE

NC25-01

I1

Linea limite edificacion

25.0

12.0

14.0

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

J16	K16	L16
J17	K17	L17
J18	K18	L18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: K-17

FECHA DE FIRMA: 14/04/2025
FECHA DE FIRMA: 14/04/2025
PUESTO DE TRABAJO: SUBDIRECTOR/A
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Este documento es copia auténtica
Cód. autenticación/comprobación

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 14:08:00
FIRMANTE: FERNANDO CARRERA GARCIA
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO
NOMBRE: Ayuntamiento de León

DEL
DEQ
SG-EQ
NC12-01
SG-EL
SG-RV
DEL
ULD10-02
DEQ
SG-EQ 20-01.1
SG-RV
VE IX
EN2
IES-CM
SPA21-01
DSU-ES
CT
DEQ
DSU
I2
SG-EL
RPN
IES-CM
Linea limite edificacion
820.50
819.50
817.50
R40.0
38.0
31.5
31.5

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

K13	L13	M13
K14	L14	M14
K15	L15	M15

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA Nº: L-14

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 4MYQ2RCAAAAAAAAAAAAAAAAA Documento firmado digitalmente

SG-EQ
ULD22-04
SG-EL
SG-RV
SG-EQ
SG-RV
SG-EL
815.75
R14.5
815.75
816.00
16.0
SG-EL
SG-RV
I2
16.0
Linea limite edificacion
817.25
16.0
816.00
SG-EL
SG
EL
SG-EL
16.0
Linea limite edificacion
NC24-01
21.5
I2
RPI
SG-RV
DU
16.0
813.00
16.0
815.50
ULD24-01
RPI
14.5
13.0
DEL
SG-EL
815.25
R60.0
815.25
R60.0
SG-SU
813.00
SG-EQ 20-01.1
16.5
RPN
RPE

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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
EXii	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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

K16	L16	M16
K17	L17	M17
K18	L18	M18

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: L-17

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 13:05:00
FIRMANTE: [illegible]
NÚMERO DE SERIE: 163256774377890154

PUESTO DE TRABAJO: SUBDIRECTOR/A

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 4307100DGCCAFG6ECRDO04858 Documento firmado digitalmente

SG-SU

SG-EQ 20-01.1

ULD24-01

DEL

13.0

13.0

R45.0

816.50

SG-EL

RPN
RPE

RPN
RPE

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXiii	Extensión
EXTiii	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-iii	Conservación Tipológica
PA-iii	Planeamiento Desarrollo Asumido
PI	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

K17	L17	M17
K18	L18	M18
K19	L19	M19

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

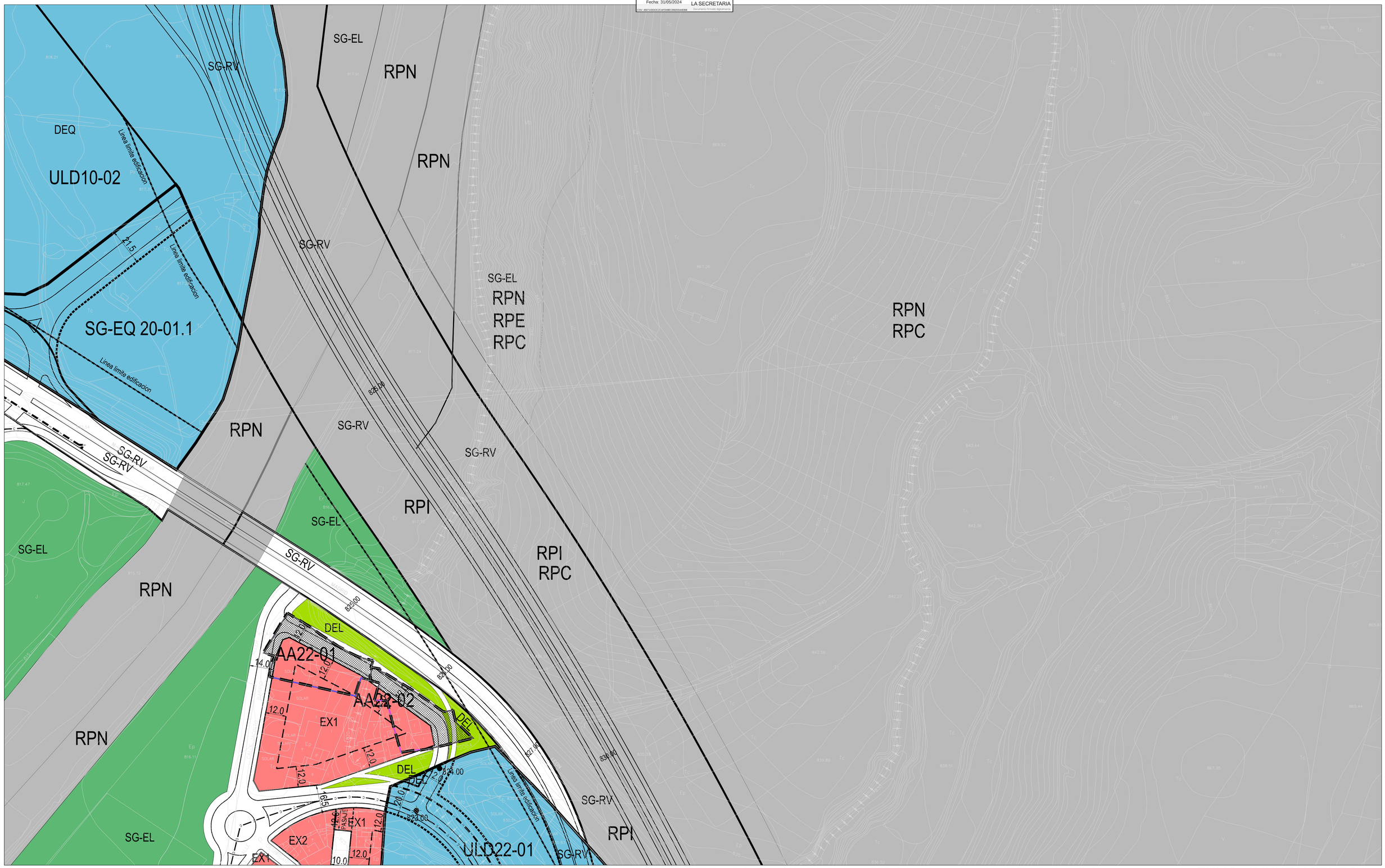
MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: L-18

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:58:07
PUESTO DEL FIRMANTE: DIRECTOR GENERAL
FIRMANTE: 16025674Y377890154G
PUESTO DEL FIRMANTE: SECRETARIO
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 4587100CCC1AF00BC09D0A4E66

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:08:00
FIRMANTE: [illegible]
NIF: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: [illegible]
NOMBRE: Ayuntamiento de León



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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

ENiii	Ensanche
EXiii	Extensión
EXTiii	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-iii	Conservación Tipológica
PA-iii	Planeamiento Desarrollo Asumido
PI	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

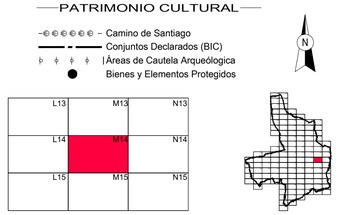
- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario Obligatorio
- Línea Límite de Edificación
- Ciclovía (Carril Bici)
- Otros Límites. (En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas). (En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA

- Red Básica Funcional
- Red Complementaria

PATRIMONIO CULTURAL

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



EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024 ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA Nº: M-14

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Este documento es copia auténtica del documento original

ULD22-06
ULD22-07
ULD24-01
DEQ
DEL
SG-EL
SG-RV
SG-EQ
AB
SG-SU
RPAP
REU
RPI
RPN
RPE
Linea limite edificacion
R23.0
R9.0
824.00
16.0
6.0
30

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	
		RPN	Rústico de Protección Natural	
Dotaciones de Espacios Libres	(SUC)	RPE	Rústico de Protección Especial	
Sistema General de Espacios Libres	(SUC)	RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria	
Sistema Local de Espacios Libres	(SUC)	RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional	
		RPI	Rústico de Protección Infraestructuras	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	(NC)	RPC	Rústico de Protección Cultural	
SUELO URBANIZABLE	(ULD)			

DOTACIONES URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES (SG...)

(SG-RV)	Sistema General Red Viaria
(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

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I iii	Industria y Almacenes

LINEAS

- Límite del Término Municipal
- Límite de Actuaciones Aisladas
- Límite de Sectores
- Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
- Viario 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

PATRIMONIO CULTURAL

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

L16	M16	N16
L17	M17	N17
L18	M18	N18

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ESCALA 1 : 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

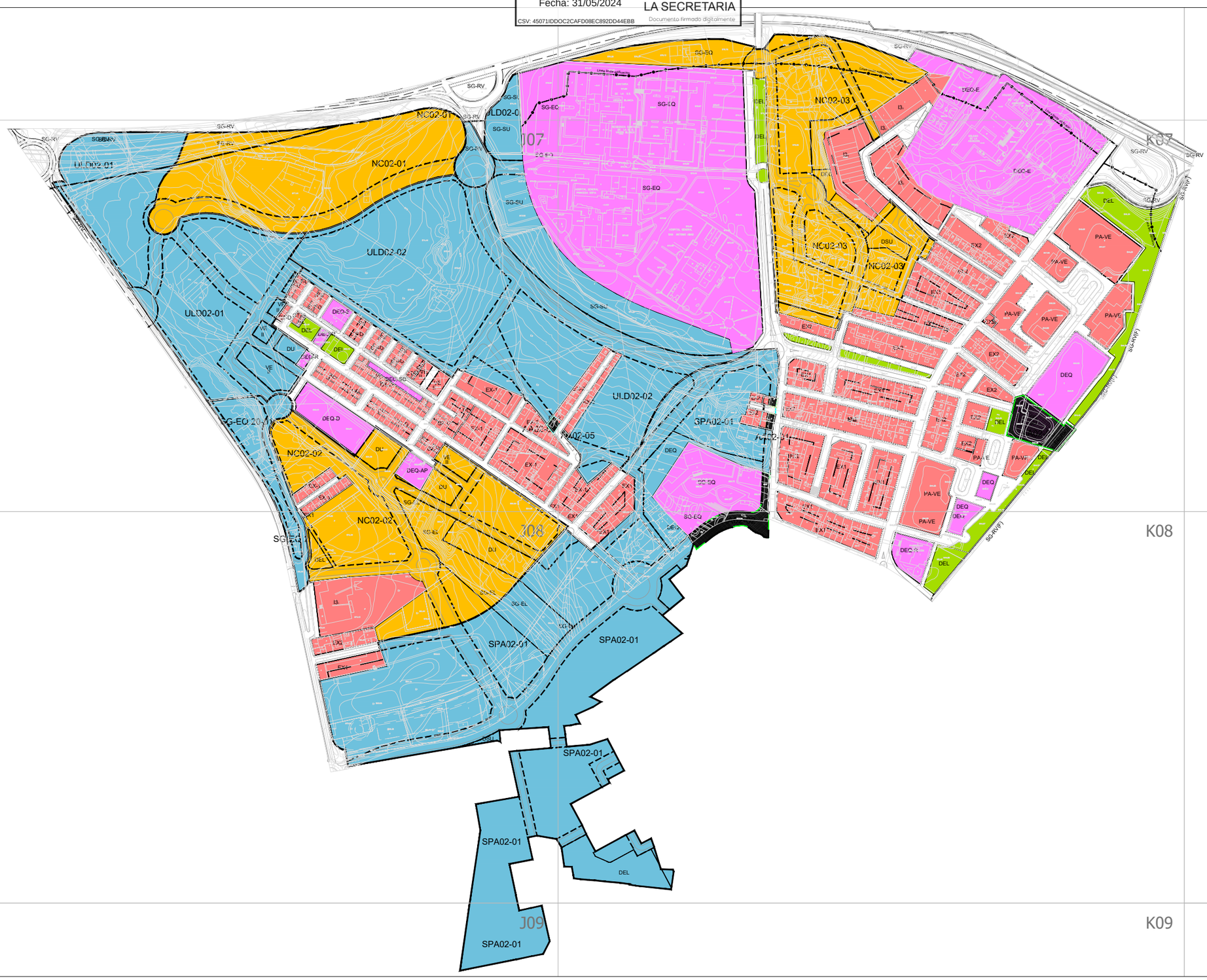
HOJA Nº: M-17

FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:08:00
FIRMANTE: MANUEL CESTINO GARCIA
FECHA DE FIRMA: 14/06/2024 11:08:00
NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO GENERAL
FIRMANTE: MANUEL CESTINO GARCIA
NIF: 09265967A
X37778901549

14127 / 2024
Sede Electrónica
15/03/2024 09:56:12

REGISTRO ... Número: 14127 / 2024
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO ... 15/03/2024 9:56
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 19/03/2024 09:46:30



FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2A7A68F6918FC184399
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es
NOMBRE: Ayuntamiento de León

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

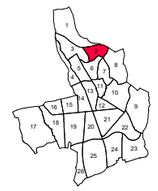
ORDENACIÓN GLOBAL
FRAGMENTO 02

CSV: 450711DDOC2A7A68F6918FC184399 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



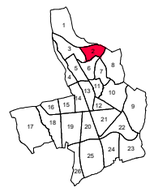
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
MODIFICACIÓN - MARZO 2024
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

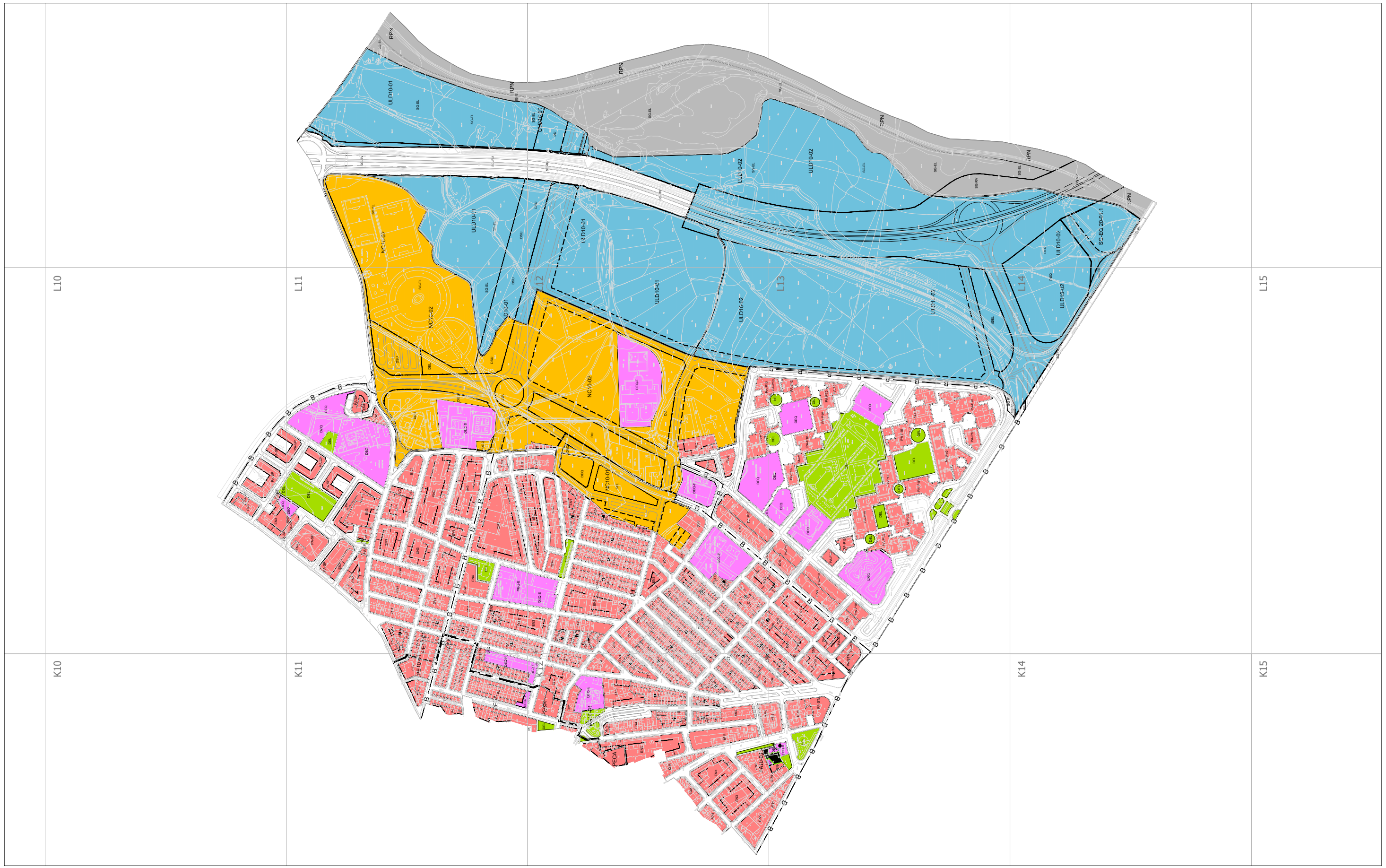
MODIFICACIÓN - MARZO 2024

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 450711DD0C2C4F098EC8920D44E8B

NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549



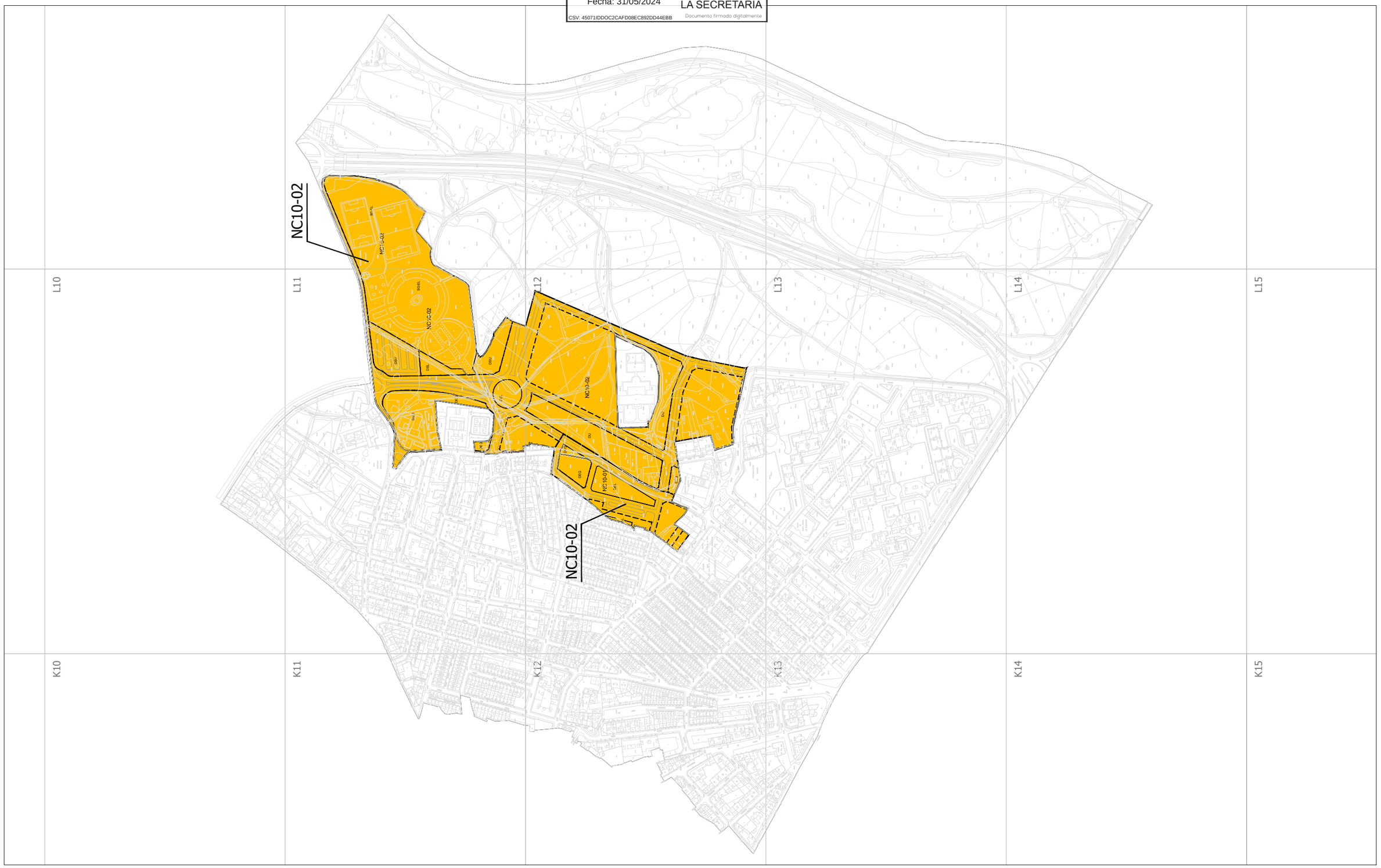
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

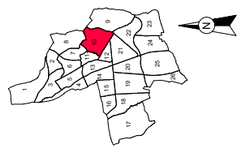
ORDENACIÓN GLOBAL
FRAGMENTO 10

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
16/09/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA162396E7A737789D1549



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



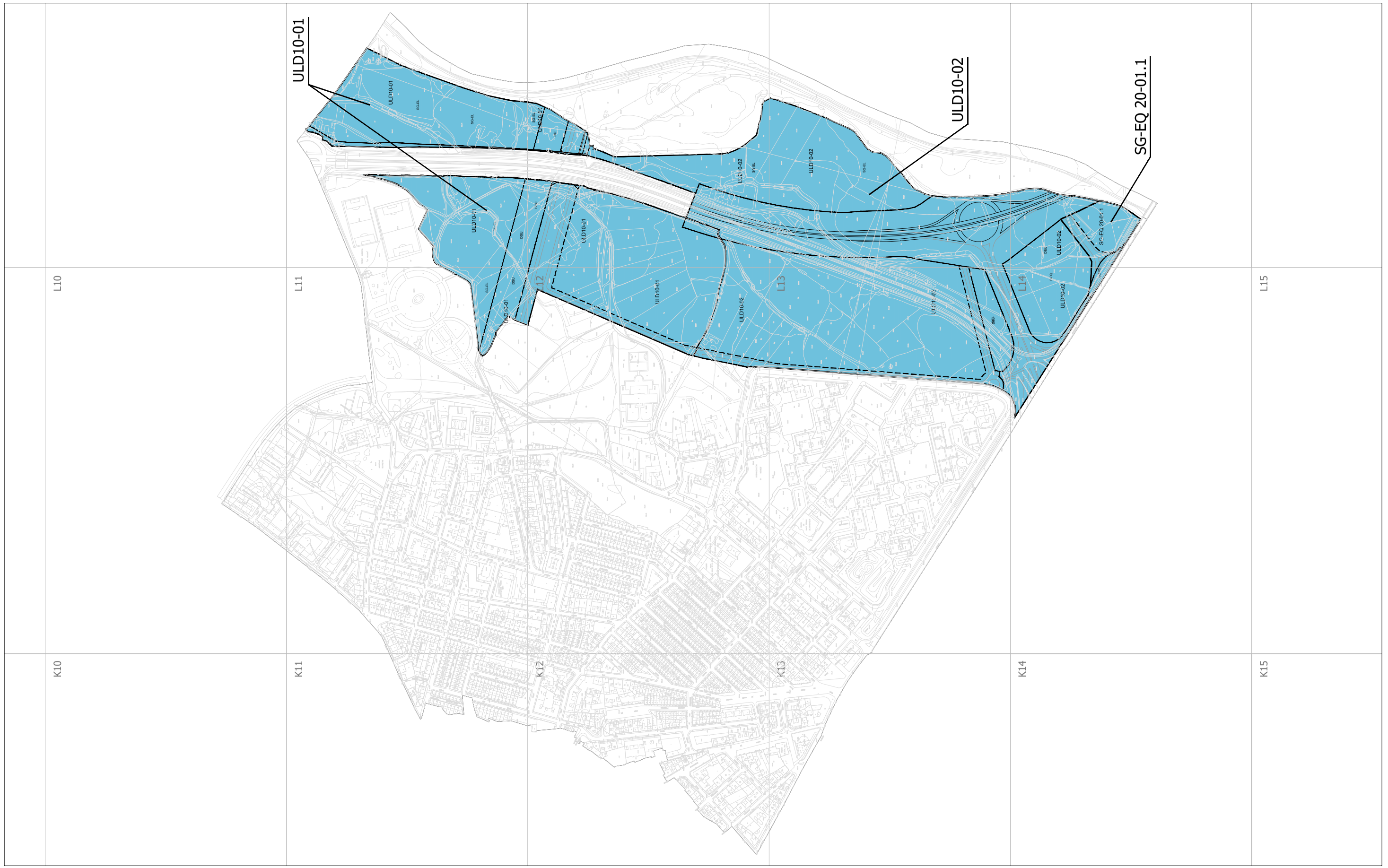
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

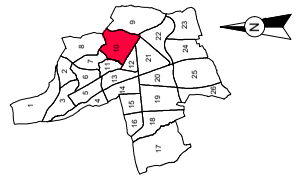
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



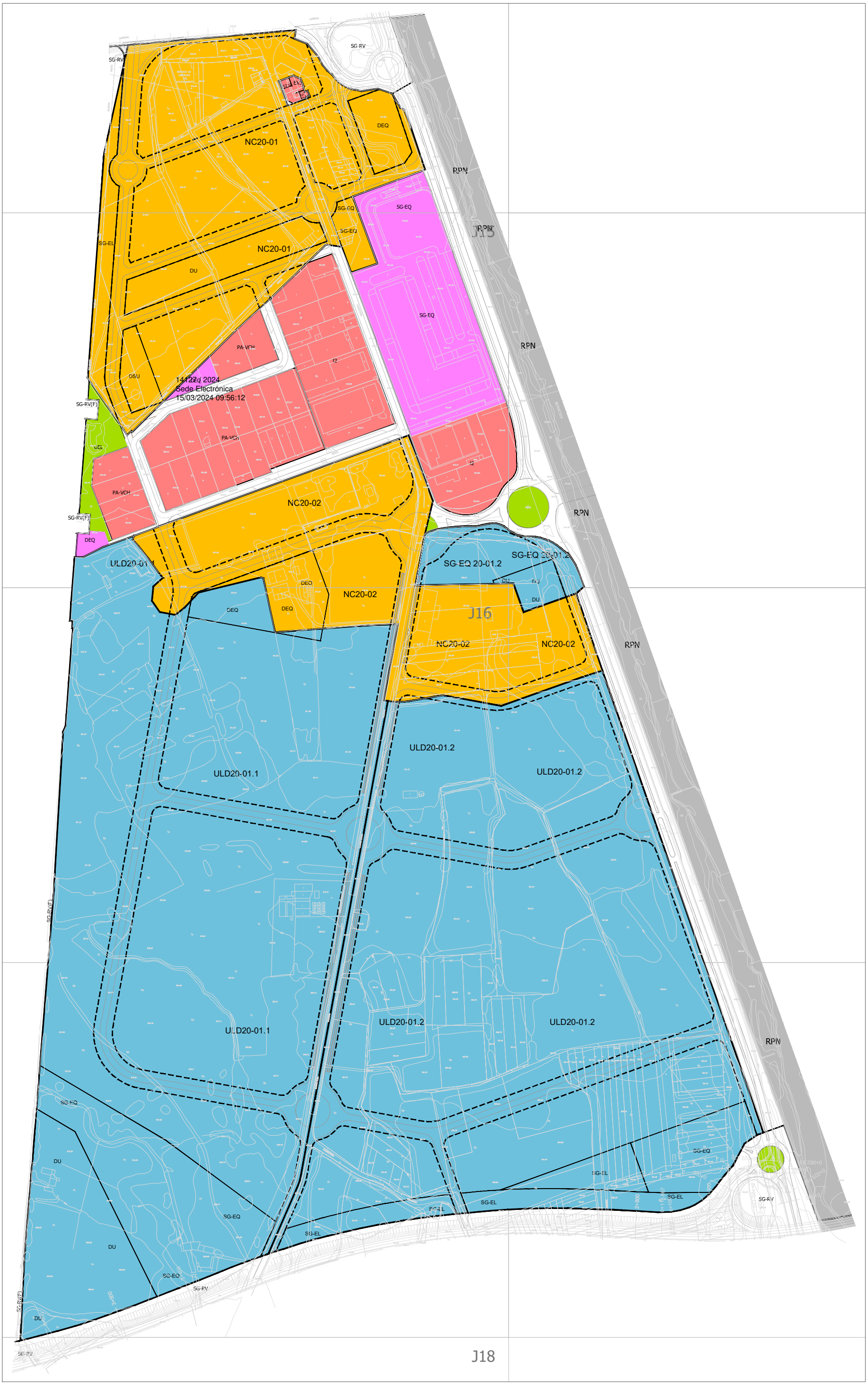
EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

REGISTRO
Sede Electrónica
Número: 14127 / 2024
Fecha: 15/3/2024 9:56
APROBACIÓN PROVISIONAL - PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB



1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 19/03/2024 09:46:32

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
MODIFICACIÓN - MARZO 2024
ORDENACIÓN GLOBAL
FRAGMENTO 20

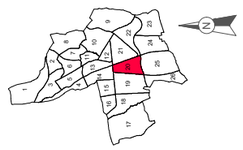
NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE FIRMA:
19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2EAFF968FF4967E4886

CSV: 45071IDDOC2EAFF968FF4967E4886 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente
NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
19/09/2024



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO

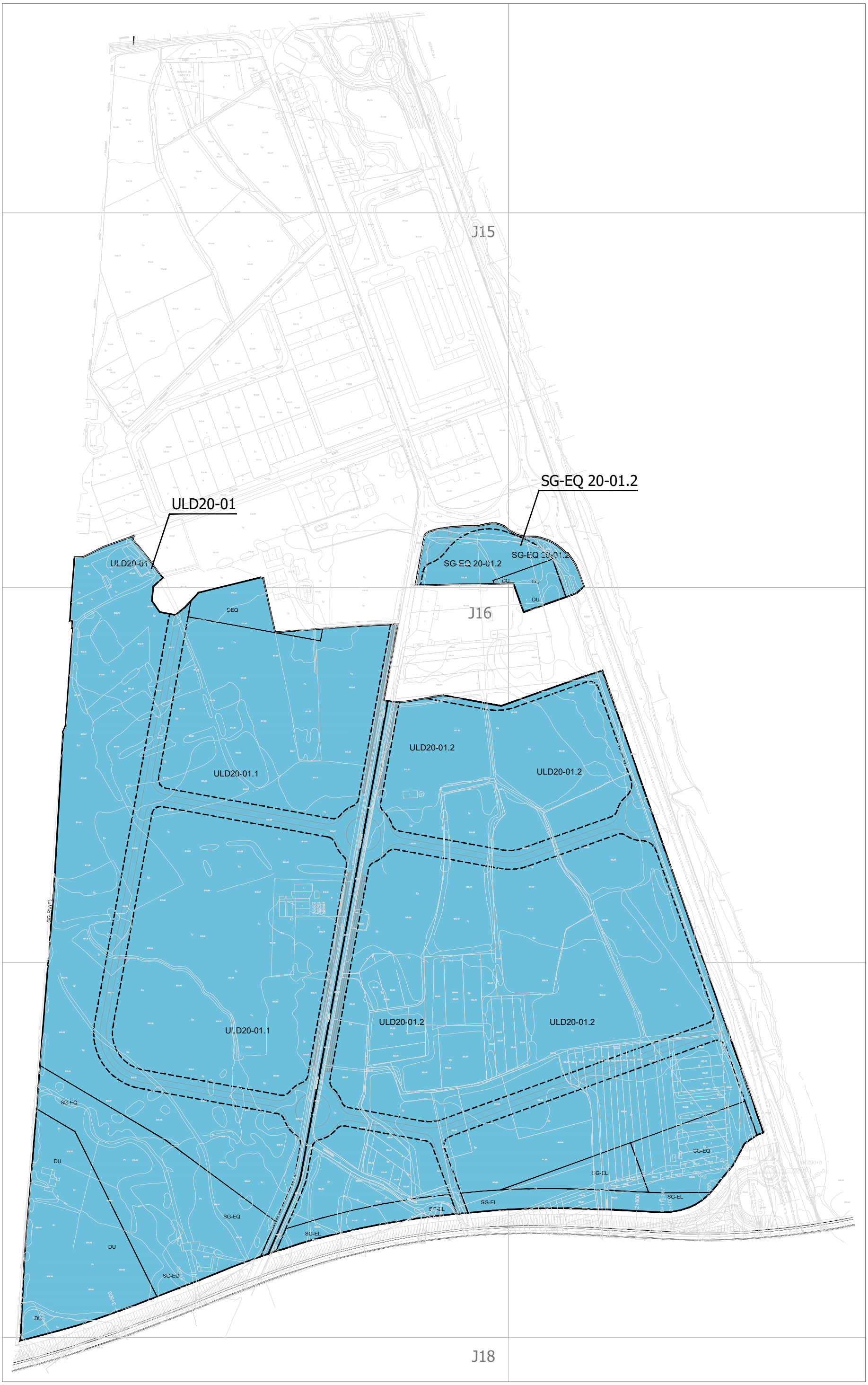


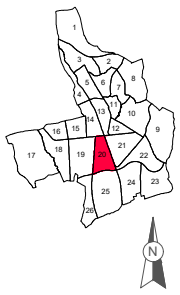
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO-24

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente





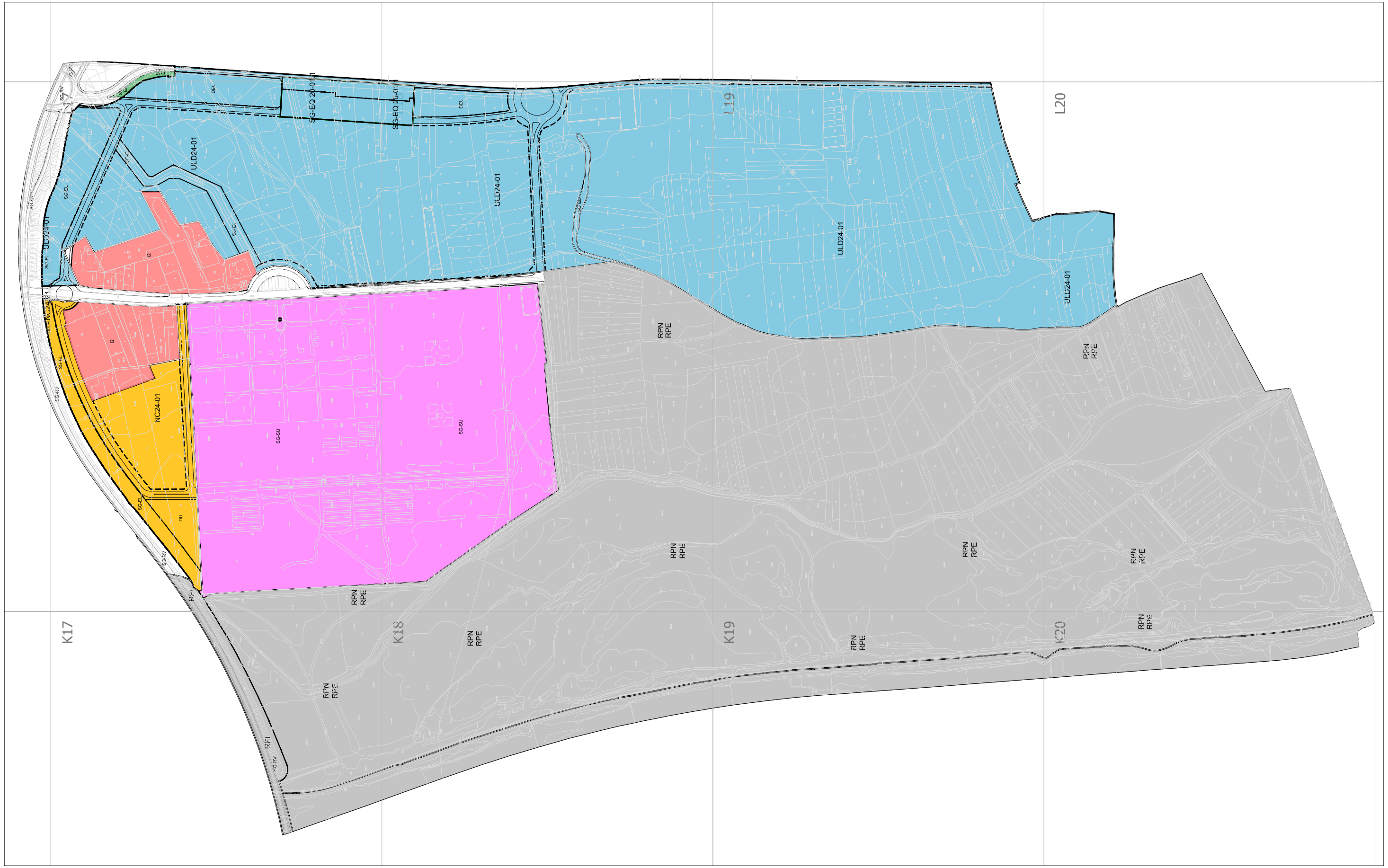
SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
MODIFICACIÓN - MARZO 2024
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

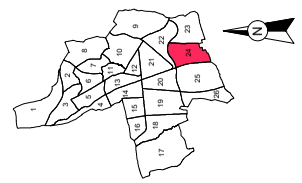
NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE FIRMA:
19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 19/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



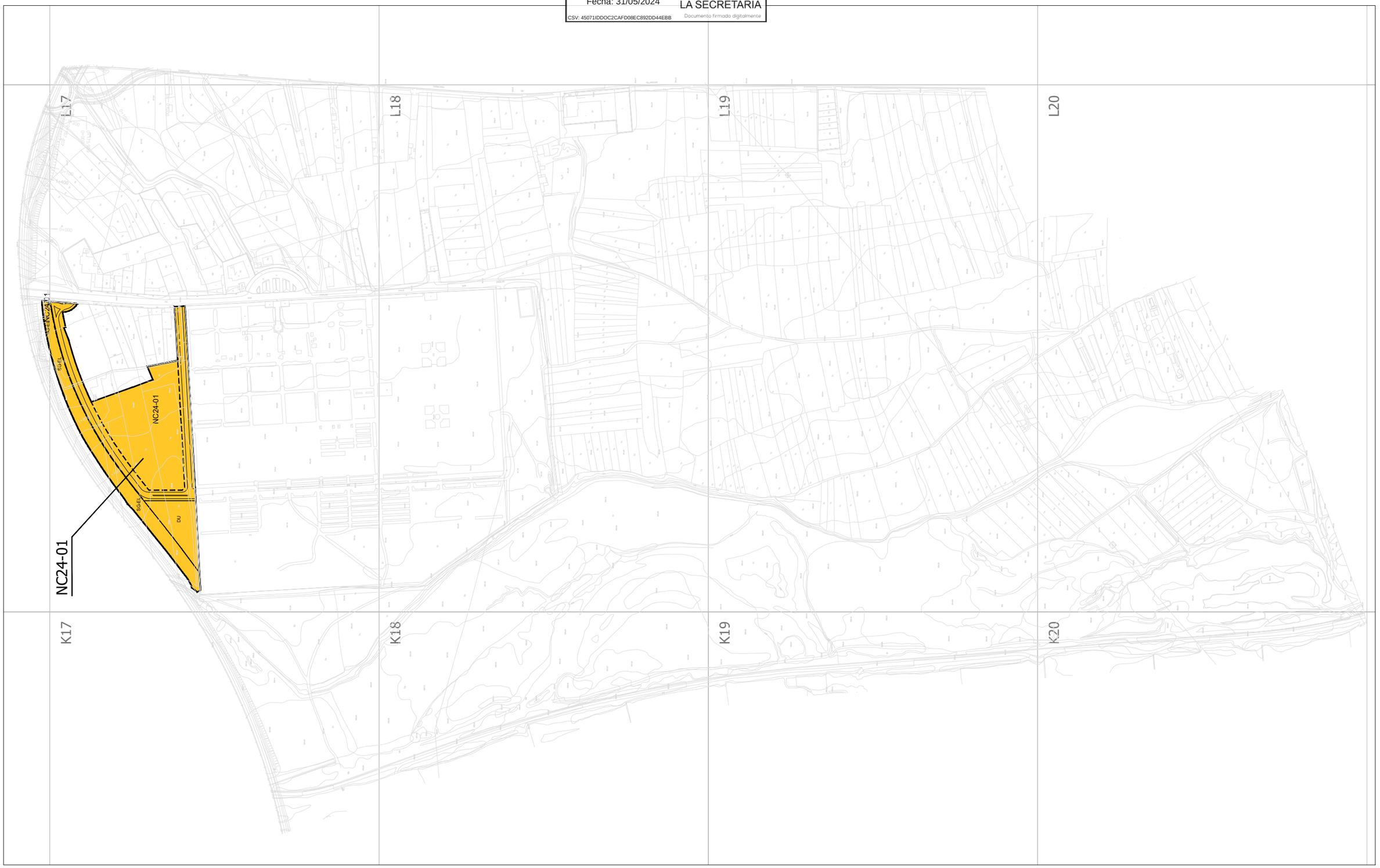
EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEON

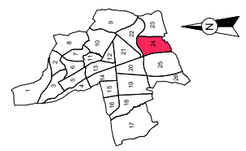
MODIFICACIÓN - MARZO 2024

ORDENACIÓN GLOBAL
FRAGMENTO 24

NOMBRE:
Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA162396E7A737789D1549
APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO

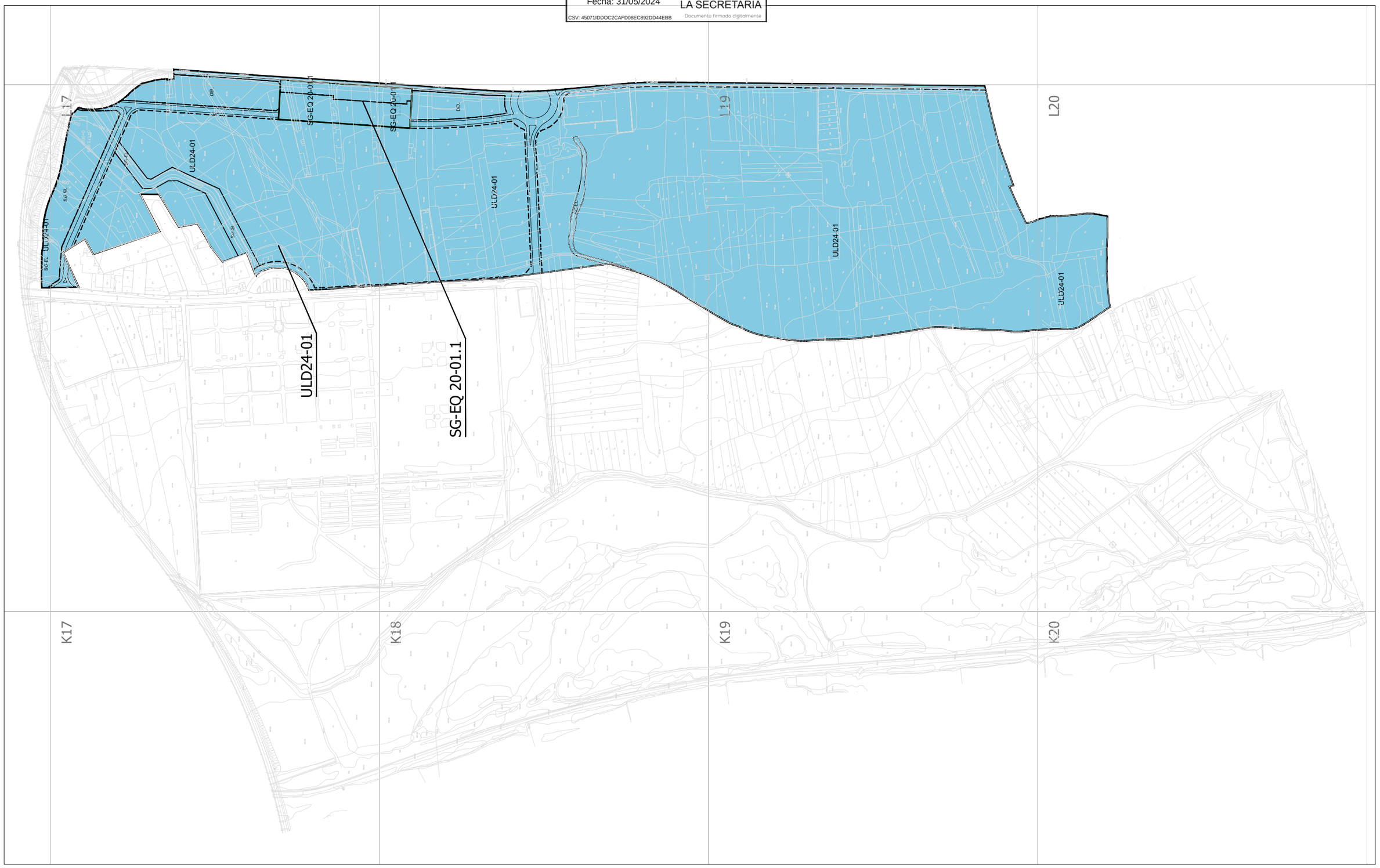


EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

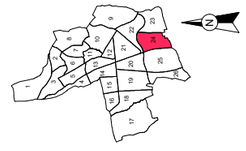
MODIFICACIÓN -MARZO 2024

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

APROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO
Fecha: 31/05/2024
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2CAFD08EC892DD44EBB
Documento firmado digitalmente



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

MODIFICACIÓN - MARZO 2024

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN