



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Ca-
yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987
225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Jueves, 5 de agosto de 2004

Núm. 178

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS

- 1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispon-
drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN
OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se re-
ciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
- 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en-
viarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio-
nes en casos especiales para municipios.

Carácter de urgencia: Recargo 100%.



Papel reciclado

S U M A R I O

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN

Anuncios 1

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN

Anuncios 7

Servicio Recaudatorio Provincial

Demarcación de León 9

Demarcación de Ponferrada 9

Demarcación de Astorga 10

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Fomento..... 10

Delegación Territorial de León

Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo 13

Servicio Territorial de Medio Ambiente 14

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de lo Social

Número uno de León 15

Número dos de León 15

Número tres de León 15

Subdelegación del Gobierno en León

ANUNCIOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico, a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar o proponer pruebas, se dictarán las oportunas resoluciones.

León, 23 de julio de 2004.-El Jefe Provincial de Tráfico, Ramón Ledesma García.

ARTº = Artículo; RDL = Real Decreto Legislativo; RD = Real Decreto; SUSP = Meses de suspensión.

EXPEDIENTE	DENUNCIADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
240045500275	L ANGULO	21389904	ALICANTE	15-03-2004	90,00		RD 13/92	154.
240045344733	J FERNANDEZ	71499657	VILADECALLS	21-11-2003	90,00		RD 13/92	094.2
240045568301	S MANZANARES	78941487	BILBAO	15-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045571014	AISLADUR S L	B95244943	ERANDIO	27-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240403477692	O MACHO	45422367	ARANDA DE DUERO	20-05-2004	200,00		RD 13/92	048.
240045544989	A LOPEZ	32343981	A CORUÑA	21-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045361433	J GARCIA	34979938	A CORUÑA	28-02-2004	90,00		RD 13/92	090.1
249045185687	M JUSTE	34597968	BERGONDO	24-05-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
249045185675	A MENENDEZ	53304109	BERGONDO	24-05-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045505698	M MOREIRA	52453402	RIBEIRA	03-04-2004	150,00		RD 13/92	048.1
240045600452	S PIZARRO	09622891	JEREZ DE LA FTRA	14-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045548132	A SANCHEZ	42835288	LAS PALMAS G C	22-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045577922	A SANCHEZ	42835288	LAS PALMAS G C	22-05-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045559889	M PRADOS	23771930	MOTRIL	07-05-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240044952828	J MARTINEZ	23664401	ZUBIA	07-04-2004	60,00		RD 13/92	094.1
240045600695	J RIOS	71432571	ARDON	13-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045438624	CONSTRUCCIONES OLIVIO S L	B24022899	ASTORGA	25-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045506903	J GONZALEZ	10174763	ASTORGA	10-03-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045525776	G MARTINEZ	10188250	ASTORGA	23-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045525752	G MARTINEZ	10188250	ASTORGA	23-05-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045525788	G MARTINEZ	10188250	ASTORGA	23-05-2004	10,00		RD 772/97	001.4
240045525764	G MARTINEZ	10188250	ASTORGA	23-05-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045580064	M JARRIN	10193214	ASTORGA	21-05-2004	90,00		RD 13/92	167.
240403422812	P GARCIA	70156856	ASTORGA	14-02-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045464982	B TEIXEIRA	71459642	LA LLAMA DE COLLE	05-04-2004	150,00		RD 772/97	001.2
240045412805	M JAOUHAR	X2974109W	VALDECASTILLO	21-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045464880	M JAOUHAR	X2974109W	VALDECASTILLO	01-04-2004	150,00		RD 2822/98	016.
240403421145	J GONZALEZ	15962984	CACABELOS	15-03-2004	300,00	1	RD 13/92	050.
240403429302	M FERNANDEZ	71506562	CAMPONARAYA	01-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045412799	M LYOUBI	X3814217N	CARRIZO DE LA RIBE	21-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240044970387	A ATMANI	X1171558F	CISTIENA	06-04-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045540900	G PEREZ	10036721	ALMAZCARA	04-04-2004	150,00		RD 772/97	016.4
240045582280	E GARCIA	09780207	LORENZANA	26-05-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045582279	E GARCIA	09780207	LORENZANA	26-05-2004	150,00		RD 13/92	003.1
240045277483	P FERNANDES	71515732	FABERO	20-03-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045341690	P ALONSO	10050088	TOMBRIO ARRIBA	17-12-2003	90,00		RD 13/92	154.
240045070128	E FERNANDEZ	71558719	LA BAÑEZA	24-01-2004	150,00		RD 13/92	003.1
240045554144	E FERNANDEZ	71558719	LA BAÑEZA	20-05-2004	150,00	1	RD 13/92	003.1
240045600610	ROINBI SA	A24076838	LEON	29-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
249045425479	ROINBI SA	A24076838	LEON	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045448307	HORMIGONES SAN MARCOS S L	B24332967	LEON	11-05-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045448290	HORMIGONES SAN MARCOS S L	B24332967	LEON	11-05-2004	450,00		RD 2822/98	010.1
240045553620	LEONCAR TRUCK S L	B24449274	LEON	17-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045580015	DISCAPACITADOS TAXILEON S	B24459372	LEON	13-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045505492	CONSTRUCCIONES Y PROMOCION	B24460289	LEON	01-04-2004	150,00		RD 2822/98	007.2
240045600282	J MARTINEZ	09483122	LEON	12-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045578410	G GARCIA	09608923	LEON	29-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045411448	M PRADA	09730910	LEON	23-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
249403408010	J FERRE	09744280	LEON	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045579566	F SAN JOSE	09754149	LEON	22-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045448800	E SANTOS	09771521	LEON	18-05-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045447686	J BREA	09775772	LEON	23-05-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045460149	L ALVAREZ	09780255	LEON	24-03-2004	120,00		RD 13/92	091.2
240045600415	F SAN JUAN	09788372	LEON	13-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045209891	J MOLEON	09795470	LEON	30-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
249403399007	F GUTIERREZ	09798598	LEON	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045495802	C VICENTE	13054905	LEON	21-02-2004	150,00		RD 13/92	094.2
240045498967	J AGUILERA	39002643	LEON	21-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045600828	A FREIJO	71419257	LEON	17-05-2004	150,00		RD 2822/98	021.1
240045509412	M FLOREZ	71428841	LEON	05-04-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045209544	I DONCEL	71433562	LEON	27-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045209647	I DONCEL	71433562	LEON	26-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045410110	E ALONSO	71435258	LEON	20-03-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045546998	J GARCIA	71436935	LEON	19-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045580910	J GARCIA	71436935	LEON	19-05-2004	150,00		RD 2822/98	018.1
240045206440	M ALVAREZ	71438498	LEON	30-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045555343	S SILVA	71448047	LEON	20-05-2004	90,00		RD 13/92	143.1
240045581032	RECTIFICADOS SOTO S L	B24283707	ARMUNIA	21-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045581299	I SOTO	09722959	ARMUNIA	21-05-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045546986	J GARCIA	71436935	ARMUNIA	19-05-2004	150,00		RD 13/92	086.2
240045498025	A MIGUELEZ	09591629	MANSILLA DE MULAS	16-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045354726	EXCAVACIONES ONZONILLA SL	B24439325	ONZONILLA	10-10-2003	450,00		RD 2822/98	014.2
249045241307	PIZARRAS T M S L	B24258931	PONFERRADA	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
249403392165	V GONZALEZ	09360898	PONFERRADA	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045555057	R GONZALEZ	10062969	PONFERRADA	26-04-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045481736	H EL HADBI	X27138508	BARCENA DEL BIERZO	09-04-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045402204	J MONTERRUBIO	11759776	DEHESAS	30-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045402186	J MONTERRUBIO	11759776	DEHESAS	30-05-2004	450,00		RD 2822/98	034.1
240045404511	F SANCHEZ	44433555	TORAL DE MERAYO	08-02-2004	120,00		RD 13/92	094.1
240403436902	M TESTERA	10039617	PUEBLA DE LILLO	06-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240403475051	F ESTRADA	14938012	SAHAGUN	26-05-2004	140,00		RD 13/92	048.

EXPEDIENTE	DENUNCIADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ART*
240045505753	J MACHIO	09761101	SAN ANDRES RABANEDO	07-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240045580313	J LOPEZ	02506623	TROBAJO DEL CAMINO	18-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045209970	O LEON	09806644	TROBAJO DEL CAMINO	14-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045209696	F SUAREZ	17738212	TROBAJO DEL CAMINO	17-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045582516	H LINARES	71549685	SANTA MARIA PARAMO	22-05-2004	150,00		RD 2822/98	007.2
240045578884	I RODRIGUEZ	71437757	VILLACEDRE	30-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045579591	I RODRIGUEZ	71437757	VILLACEDRE	30-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240045412775	M JAQUHAR	X2974109W	QUINTANA DE RUEDA	21-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045578343	P GARRIDO	71411469	VALENCIA DE DON JUAN	18-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045600683	J JIMENEZ	09684204	LA VIRGEN DEL CAMI	12-05-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045500901	T PRIETO	10203512	LA VIRGEN DEL CAMI	05-04-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045557716	F MAGDALENO	71420599	LA VIRGEN DEL CAMI	22-05-2004	150,00		RD 13/92	046.1
249045250680	G MURIAS	10050105	CABOALLES DE ARRIB	31-05-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045477496	E GONZALEZ	10030444	NAVATEJERA	03-04-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045182198	A BANDERA	71423651	NAVATEJERA	21-05-2004	90,00		RD 13/92	118.1
240045500408	VIVEROS MARCO PERIS SL	B24291262	VILLAOBISPO REGUER	19-03-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240403455477	J DIAZ	34267048	BOVEDA	21-05-2004	300,00	1	RD 13/92	050.
240403469567	F CASTRO	33307558	LUGO	19-05-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045407275	A LOPEZ	34269311	MONFORTE DE LEMOS	06-04-2004	300,00	1	RD 13/92	087.1
249045477078	SPORT RACING PUNING SL	B27294321	QUIROGA	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240403415716	J FERNANDEZ	14948043	ALCOBENDAS	10-02-2004	200,00		RD 13/92	048.
240403451277	M ARIAS	36125653	ALCOBENDAS	21-03-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403461039	B GOMEZ	30392119	BOADILLA DEL MONTE	15-05-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045448046	E CAMACHO	03777120	COLLADO VILLALBA	03-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240403461568	M DE LA LAMA	40426540	LAS ROZAS DE MADRID	18-05-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045520122	M QUILUMBA	X35637740	MADRID	15-05-2004	150,00		RD 2822/98	049.4
240044963840	S HERNANDEZ	01821237	MADRID	27-05-2004	10,00		RD 772/97	001.4
240045351038	D DIEZ	08985146	MADRID	25-08-2003	90,00		RD 13/92	167.
249045178245	M FERNANDEZ	12151720	MADRID	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045185928	E MARTINEZ	12694599	MADRID	07-04-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045516805	A BETANCOR	42633825	MADRID	08-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045464039	S MAQUIVAR	50680322	MADRID	17-03-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045544916	E SERRANO	50970887	MADRID	14-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045416562	M CRESPO	51430227	MADRID	28-04-2004	150,00		RD 13/92	094.2
240045416574	M CRESPO	51430227	MADRID	28-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240045383532	M VAZQUEZ	53136771	MADRID	10-01-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045270713	P SANCHEZ	71436265	MADRID	08-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
249403404957	J SPOTTORNO	07494370	MAJADAHONDA	31-05-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045550825	P REDONDO	51891300	SAN FERNANDO HENARES	02-05-2004	90,00		RD 13/92	146.1
240045543924	V LOPEZ	50459564	SOTO DEL REAL	07-05-2004	70,00		RD 13/92	101.1
249403395798	N ALVAREZ	10032382	TRES CANTOS	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
249045379470	TRANSPORTES JACINTO DEL PO	A80606817	VALDEMORO	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045583053	M FERNANDEZ	79317967	MELILLA	28-05-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045464945	J GARCIA	09805757	PAMPLONA	04-04-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240045517639	A TASIS	10814452	GIJON	06-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240403458430	M GARCIA	10824173	GIJON	08-04-2004	300,00	1	RD 13/92	050.
249403422650	M MUNIZ	10881814	GIJON	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045492497	ASTURPIZZA S A	A33256991	OVIEDO	24-05-2004	150,00		RD 2822/98	016.
240045509370	D GUERRA	X3397102W	OVIEDO	24-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045487295	E ALIJO	10079937	O BARCO	23-03-2004	150,00		RD 13/92	094.2
240045516726	M ROSA	42968870	INCA	07-05-2004	450,00		RD 2822/98	014.2
249045420755	KRAKEN SUB SL	B39511431	SANTANDER	24-05-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240403460930	J ALCITURRI	13781176	SANTANDER	18-05-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045445781	J MORENO	31160386	SEVILLA	20-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240044993466	J PEREIRA	15950373	LASARTE ORIA	13-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
249403428767	J LEO	03823927	OLIAS DEL REY	14-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045567606	J RIOS	09342541	CISTERNIGA	23-05-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045544539	S ALVAREZ	09262443	VALLADOLID	22-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
249045178221	F BUSNADIEGO	09323948	VALLADOLID	09-06-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045343984	O FERNANDEZ	44905971	VALLADOLID	28-10-2003	90,00		RD 13/92	094.2
240045412532	J MARCOS	09780473	VITORIA GASTEIZ	05-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
240045557753	V SEBASTIAN	16800939	ZARAGOZA	29-05-2004	150,00		RD 13/92	084.1
240045577910	M MENDEZ	71443064	PUENTE DE SABABRIA	22-05-2004	90,00		RD 13/92	151.2
240045582814	S TRABANCA	71013382	ZAMORA	28-05-2004	90,00		RD 13/92	117.1

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la autoridad competente según la disposición adicional cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones, que no son firmes en vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada dentro del plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial o Diario Oficial correspondiente, ante el Director General de Tráfico, excepto cuando se trate de sanciones de cuantía inferior a 60,10 euros recaídas en el ámbito de comunidades autónomas que comprendan más de una provincia, en cuyo caso la interposición será ante el Delegado del Gobierno en la Comunidad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso de este derecho, las resoluciones serán firmes y las multas podrán ser abonadas en periodo voluntario, dentro de los 15 días siguientes a la firmeza, con la advertencia de que, de no hacerlo, se procederá a su exacción por vía ejecutiva, incrementadas con el recargo del 20% de su importe por apremio.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico.

León, 23 de julio de 2004.-El Jefe Provincial de Tráfico, Ramón Ledesma García.

ARTº = Artículo; RDL = Real Decreto Legislativo; RD = Real Decreto; SUSP = Meses de suspensión.

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
249403361740	AUTOS JAVIER SL	853595856	ELCHE	21-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045435878	O FLOREZ	X3111889N	ELDA	08-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240403424687	J LOPEZ	00775853	TORREVIEJA	25-03-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045384251	C PRESA	09685273	BARCELONA	24-01-2004	90,00		RDL 339/90	078.1
240044868155	C ROMERO	39380659	BARCELONA	01-08-2003	1.500,00		L. 30/1995	003.A
240045465743	R ALLOZA	46217940	BARCELONA	01-02-2004	150,00		RD 13/92	080.3
240403429790	J SOTO	76356730	BARCELONA	09-04-2004	PAGADO		RD 13/92	050.
240045189132	A ALONSO	10179565	ESPLUGUES DE LLOB	21-01-2004	60,00		RD 13/92	127.2
240045470854	J PINAR	46800550	IGUALADA	10-01-2004	150,00		RD 772/97	016.4
249403333252	NORBUK BAR SL	B61783445	MOLLET DEL VALLES	10-09-2003	300,00		RDL 339/90	072.3
240403452282	B RUBIO	71497516	S COLOMA GRAMANET	06-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403417350	M FITO	77109760	S FELIU DE LLOB	09-03-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045372509	A SANCHEZ	52911450	VILADECANS	28-12-2003	150,00		RD 2822/98	010.1
240045490427	J ALONSO	30693299	BALMASEDA	15-04-2004	PAGADO		RD 13/92	018.2
240045383751	I BORJA	17166398	BILBAO	13-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240403412338	F COCA	78882325	BUSTURIA	16-02-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045545556	R FERNANDEZ DE PINEDO	30621491	LEIOA	07-04-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045462286	M BERRIO	13304625	ARANDA DE DUERO	11-02-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045434461	M BERRIO	13304625	ARANDA DE DUERO	11-02-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045476546	GESTION Y PROTECCION AMBIE	B09284720	BURGOS	02-02-2004	150,00		RD 2822/98	049.4
240045442913	J SANZ	71258625	BURGOS	09-01-2004	60,00		RDL 339/90	011.3
240403454412	F PAYA	32807527	A CORUÑA	16-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045371153	B MARINO	34893802	A CORUÑA	16-12-2003	70,00		RD 13/92	106.2
240403452051	M MARTINEZ	32639325	COBAS FERROL	04-04-2004	140,00		RD 13/92	052.
240045373745	TRANUYUGES S L	B15587934	SANTIAGO	22-12-2003	150,00		RD 2822/98	010.1
240403465380	J LOPEZ	35237074	SANTIAGO	15-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
249403374102	V PUMAR	76804983	SANTIAGO	08-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240403437372	C BAHILLO	05645650	CIUDAD REAL	20-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045399709	L LOPEZ	11027378	GUADIX	05-02-2004	150,00		RD 772/97	016.4
240045401765	R RODRIGUEZ	45531151	AZUQUECA DE HENARES	04-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045465329	R ZBIGNIEW	X4201285J	ASTORGA	24-01-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045468732	M GALLO	07962940	ASTORGA	05-03-2004	60,00		RD 13/92	155.
240045189399	A MURES	10182590	ASTORGA	07-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045373411	M VILLADANGOS	10192389	ASTORGA	08-01-2004	220,00		RD 2822/98	010.1
240045467077	M ALVAREZ	10198402	ASTORGA	02-02-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045468057	M BLAZQUEZ	12204980	ASTORGA	09-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045425230	R ALBA	10197601	MURIAS DE RECHIVAL	25-12-2003	150,00		RD 13/92	106.3
240403453602	J OLIVEIRA	71501533	BEMBIBRE	14-04-2004	200,00		RD 13/92	052.
240045176253	S PEREZ	71519621	BEMBIBRE	15-12-2003	220,00		RD 2822/98	010.1
240045498323	S IGLESIAS	71446931	BOÑAR	05-04-2004	90,00		RD 13/92	118.1
240045486606	A GONZALEZ	71518777	CABAÑAS RARAS	13-03-2004	150,00		RD 2822/98	015.4
240045393525	CUBAS DE RIEGO Y DESBROCES	B24381477	CACABELOS	12-12-2003	150,00		RD 2822/98	001.1
240045487866	GARPE Y CADENAS S L	B24417461	CAMPONARAYA	22-03-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045542907	A MACIA	44429962	CAMPONARAYA	21-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045399485	V SANDOVAL	09728448	CISTIerna	03-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045408206	J ARRIMADA	09785949	CISTIerna	11-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045435120	M MENCIA	71422952	EL BURGO RANERO	01-02-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045272424	DISCO FIESTA BEDUNIA S A	A24352882	LA BAÑEZA	27-01-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045484087	APERITIVOS PERI S L	B24371650	LA BAÑEZA	17-03-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045450430	OBRA Y CONTRATAS OLY S L	B24385734	LA BAÑEZA	21-01-2004	300,00		RD 2822/98	001.1
240045513658	H HENAO	X3250691D	LA BAÑEZA	12-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045494792	J FUENTE	10197670	LA BAÑEZA	08-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045428771	A JIMENEZ	10201419	LA BAÑEZA	04-01-2004	10,00		RD 772/97	001.4
240045428310	M MENDO	10203352	LA BAÑEZA	05-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045403660	J ASENSIO	71546502	LA BAÑEZA	14-03-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240403458910	L RODRIGUEZ	71546749	LA BAÑEZA	19-04-2004	140,00		RD 13/92	050.
240045383593	S RODRIGUEZ	71551750	LA BAÑEZA	04-12-2003	60,00		RD 13/92	173.2
240045445598	C LOPEZ	09807364	LA POLA DE GORDON	11-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045445586	C LOPEZ	09807364	LA POLA DE GORDON	11-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045363934	J SERRANO	09739185	CIÑERA DE GORDON	11-03-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240044825867	T MATEOS	09736815	LA VECILLA	19-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045491468	AUTO RECAMBIOS ZUAZO S A	A24050197	LEON	14-02-2004	150,00		RD 2822/98	021.1
240045182848	C Y R FOTOGRAFIA S L	B24320780	LEON	07-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045441910	COLOMBRON SL	B24343667	LEON	19-12-2003	60,00		L. 30/1995	003.B
240045479328	AUTO STORE SL	B24360299	LEON	11-02-2004	60,00		RD 2822/98	045.1
240045384421	TALLER DE TORNO Y FRESA SA	B24444325	LEON	30-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045470180	LEONCAR TRUCK S L	B24449274	LEON	30-01-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045479419	F SANCHEZ	09497140	LEON	26-02-2004	PAGADO		RD 2822/98	014.2
240045383647	R SOTORRIO	09586600	LEON	08-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045383659	R SOTORRIO	09586600	LEON	08-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045383660	R SOTORRIO	09586600	LEON	08-01-2004	10,00		RD 772/97	001.4

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ART*
240045496272	A ARCE	09608215	LEON	04-03-2004	60,00		RD 13/92	170.
2400403437013	F ROBLES	09619182	LEON	14-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045384238	M MORAN	09645174	LEON	22-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
2400403384185	C BARATA	09674717	LEON	18-11-2003	380,00	1	RD 13/92	050.
240045383155	C PEÑA	09690338	LEON	22-12-2003	150,00		RD 2822/98	010.1
2400403465550	M FLOREZ	09705948	LEON	20-04-2004	140,00		RD 13/92	052.
240045383738	C GONZALEZ	09732923	LEON	13-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045504931	L PASCUAL	09740284	LEON	05-05-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045384214	J REDRUELO	09744149	LEON	26-12-2003	10,00		RD 2822/98	026.1
240045490415	I MAISO	09747681	LEON	15-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240044961209	B MARTINEZ	09755475	LEON	06-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045437619	J LORENZO	09765595	LEON	19-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045547802	A FONTECHA	09770605	LEON	12-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045442860	J MONJE	09770996	LEON	30-12-2003	10,00		RD 772/97	001.4
240045383222	F LLANOS	09779495	LEON	24-12-2003	10,00		RD 2822/98	026.1
240045383234	F LLANOS	09779495	LEON	24-12-2003	10,00		RD 2822/98	026.1
240045155432	C FERNANDEZ	09795192	LEON	02-12-2002	1.250,00		L. 30/1995	003.A
240045459500	A GARCIA	09795874	LEON	24-01-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045503215	M RODRIGUEZ	09796778	LEON	10-03-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045503434	J GARCIA	09798012	LEON	14-03-2004	150,00		RD 2822/98	012.
240045491304	J DIEZ	09799476	LEON	06-03-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045503021	A MARTIN	09987339	LEON	05-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045507476	C FERNANDEZ	10087292	LEON	19-03-2004	60,00		RD 13/92	036.1
2400403454217	C BARRIENTOS	10194844	LEON	15-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
2400403458673	J LOPEZ	11066672	LEON	14-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045465810	J MARTINEZ	11073700	LEON	02-02-2004	150,00		RD 2822/98	019.1
240045461610	R GONZALEZ	14698157	LEON	04-03-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
2400403458193	A LAIZ	33207225	LEON	05-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
249403370480	S SANCHEZ	33997398	LEON	04-02-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045549010	J BAENA	40529730	LEON	14-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045383817	J FERNANDEZ	71408147	LEON	13-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045383829	J FERNANDEZ	71408147	LEON	13-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045182721	E GARCIA	71421908	LEON	09-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045503380	S RODRIGUEZ	71423185	LEON	12-03-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045502958	M MOLEON	71426626	LEON	03-03-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045502612	A GARCIA	71426984	LEON	06-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045383799	D LOZANO	71426987	LEON	13-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045383805	D LOZANO	71426987	LEON	13-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045479468	R PEREZ	71430393	LEON	06-03-2004	60,00		RD 13/92	109.1
240045547760	D DIEZ DE BALDEON	71442480	LEON	06-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240044993387	R JIMENEZ	71448009	LEON	13-03-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045471380	L FERNANDEZ	71492443	LEON	31-01-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045290610	M EL KHOLTI	X2398716T	ARMUNIA	19-05-2003	1.500,00		L. 30/1995	003.A
240045548260	M RODRIGUEZ	09784558	OTRUELO VALDONCIN	15-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045399151	N KOURDIFI	X4908234B	MANSILLA DE MULAS	19-01-2004	150,00		RD 2822/98	025.1
240045277896	F LAIZ	09763145	MANSILLA DE MULAS	05-02-2004	90,00		RD 13/92	094.2
2400403429855	J RODRIGUEZ	09798099	MANSILLA DE MULAS	10-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045433950	K EL MADKOURI	X0905055M	MANSILLA DEL ESLA	19-01-2004	60,00		RD 772/97	018.1
240045398640	TRANSPORTES RODRIGUEZ VEIG	B24096919	PONFERRADA	06-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045395546	YAT SL	B24026146	PONFERRADA	13-01-2004	60,00		RD 13/92	014.2
240045465536	AGRUPACION MARTISA S L	B24353534	PONFERRADA	30-01-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045540947	FRANCO Y ASTORGANO SL	B24394181	PONFERRADA	14-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045007704	PAVIMENTACIONES EL BIERZO	E24103236	PONFERRADA	11-06-2003	60,00		L. 30/1995	003.B
249403370406	E GARCIA	10038567	PONFERRADA	04-02-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045150665	E CASTELAO	10043404	PONFERRADA	15-11-2003	60,00		L. 30/1995	003.B
240045061371	M RUBIAL	10045458	PONFERRADA	07-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
249403358492	R MOLDES	10071685	PONFERRADA	21-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045393616	M FERNANDEZ	10079424	PONFERRADA	23-01-2004	60,00		RDL 339/90	011.3
240045336906	L FERNANDEZ	10086517	PONFERRADA	08-01-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045486163	A RODRIGUEZ	10090224	PONFERRADA	08-03-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045468800	C LAMUEDRA	44429826	PONFERRADA	06-03-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045482789	C LAMUEDRA	44429826	PONFERRADA	06-03-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045489139	A SOUSA	10075867	TORAL DE MERAYO	12-04-2004	150,00		RD 13/92	085.4
240045486011	E OLIVEIRA	10080370	TORAL DE MERAYO	07-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045487799	D LOPEZ	10018609	VILLALIBRE JURISDI	15-03-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045546019	S TERMENON	10086123	PTE DOMINGO FLOREZ	07-04-2004	90,00		RD 13/92	154.
240045496650	M MORAIS	09773712	SAN ANDRES RABANEDO	29-02-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045209805	I RODRIGUEZ	09801613	SAN ANDRES RABANEDO	24-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045513490	A JIMENEZ	10194359	SAN ANDRES RABANEDO	08-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045399758	V DEL BLANCO	71435325	SAN ANDRES RABANEDO	08-02-2004	PAGADO		RD 2822/98	018.1
240045434448	J TEIXEIRA	71450749	FERRAL BERNESGA	11-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045398213	A OUANIT	X2424638R	FERRAL DEL BERNESG	21-12-2003	60,00		RD 13/92	173.2
240045209180	A OROZCO	X3497808Z	TROBAJO DEL CAMINO	06-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045209192	A OROZCO	X3497808Z	TROBAJO DEL CAMINO	06-02-2004	150,00		RD 13/92	129.2
240045209209	A OROZCO	X3497808Z	TROBAJO DEL CAMINO	06-02-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045507257	J LOPEZ	02506623	TROBAJO DEL CAMINO	15-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045464957	J RIESCO	09602568	TROBAJO DEL CAMINO	05-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045398444	J PALENZUELA	09730485	TROBAJO DEL CAMINO	21-12-2003	90,00		RD 13/92	106.2
240045441453	J ALAEZ	09769618	TROBAJO DEL CAMINO	07-01-2004	PAGADO		RD 2822/98	025.1
240045498372	A GARCIA	09782902	TROBAJO DEL CAMINO	07-04-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045426713	N DIEZ	09790865	TROBAJO DEL CAMINO	05-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045541733	N FERNANDEZ	71412333	TROBAJO DEL CAMINO	15-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
240045545799	I AGUIRRE	71434271	TROBAJO DEL CAMINO	07-04-2004	90,00		RD 13/92	118.1
240045209015	R MONTOYA	71445516	TROBAJO DEL CAMINO	30-12-2003	450,00		RD 772/97	001.2
240045209337	P GONZALEZ	09676588	VILLABALTER	02-03-2004	60,00		L. 30/1995	003.B
240045209829	S TEIXEIRA	71439902	SARIEGOS	11-03-2004	1.500,00		L. 30/1995	003.A
240045357466	G LOPEZ	44428187	TORENO	18-01-2004	10,00		RD 772/97	001.4
240045432210	J FRADE	X0640595E	MATARROSA DEL SIL	09-01-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045310334	J CAÑON	71415016	VALDETEJA	14-06-2003	60,00		L. 30/1995	003.B
240045434412	A AALAM	X2869394Y	VALDEPOLO	10-02-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045497665	J CARRETERO	02877656	LA VIRGEN DEL CAMI	09-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045544096	J ORTIZ	10072579	LA VIRGEN DEL CAMI	19-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045444650	J VARGAS	71445320	LA VIRGEN DEL CAMI	23-12-2003	90,00		RD 13/92	154.
240045485031	R GONZALEZ	10005458	VEGA DE ESPINAREDA	04-02-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240403453158	J RODRIGUEZ	10039860	SESAMO	06-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045466516	P FERNANDEZ	10018640	VILLABLINO	03-02-2004	150,00		RD 2822/98	007.2
240045344484	M MARTINEZ	10085408	CABOALLES DE ABAJO	09-01-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240045271079	M FLOREZ	44427318	ROBLES DE LACIANA	22-09-2003	450,00		RD 772/97	001.2
240403470648	M LOPES	44427794	ROBLES DE LACIANA	20-04-2004	PAGADO		RD 13/92	050.
249403358455	G VILORIA	10052332	VILLA FRANCA BIERZO	21-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240045540376	A ROJANO	38452723	VILLA FRANCA BIERZO	12-04-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045436081	J JIMENEZ	09318484	VILLAQUEJIDA	25-01-2004	450,00		RD 772/97	001.2
240045497707	J SOLDAN	10038138	VILLA OBISPO REGUER	11-04-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045465573	L ALONSO	10183438	VEGUILLINA DE ORBI	31-01-2004	60,00		RD 13/92	109.1
240045440746	F TABUYO	10189028	VEGUILLINA DE ORBI	26-12-2003	90,00		RD 13/92	117.1
240045454496	A DIEZ	09776116	PUENTE VILLARENTE	11-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240403458247	R DUQUE	16553616	LOGRONO	05-04-2004	200,00		RD 13/92	048.
240403453584	J MENDEZ	32758290	CASTRO DE REI	14-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403454631	M ALVAREZ	34264002	MONFORTE DE LEMOS	18-04-2004	200,00		RD 13/92	052.
240045485225	C IGLESIAS	34267415	MONFORTE DE LEMOS	08-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045485213	C IGLESIAS	34267415	MONFORTE DE LEMOS	08-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240403458533	S BERLINCHES	09025260	ALCALA DE HENARES	10-04-2004	140,00		RD 13/92	050.
240403404949	A GARCIA	51371641	CABANILLAS DE SIERRA	21-03-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403415455	A HERRANZ	50699164	CERCEDILLA	08-02-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045477502	S ESTEVEZ	00247303	COLLADO VILLALBA	04-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045458490	A ARRIBA	50287094	COSLADA	31-01-2004	90,00		RD 13/92	118.3
240045514298	E MORENO	51353298	FUENLABRADA	11-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045427560	D MORALES	52953619	FUENLABRADA	21-12-2003	150,00		RD 13/92	056.2
240403412211	J GONZALEZ	02255859	GALAPAGAR	15-02-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403221247	L ALVAREZ	10041714	GETAFE	20-03-2004	200,00		RD 13/92	050.
240403454011	A COBAS	07493478	LAS ROZAS DE MADRID	10-04-2004	PAGADO		RD 13/92	048.
240045183105	ATESOLAR SL	882830563	MADRID	15-11-2003	1.500,00		L. 30/1995	003.A
240045497902	K EL MADKOURI	X0905055M	MADRID	12-04-2004	70,00		RD 13/92	090.1
240045427109	A ZREIKA	X4099914A	MADRID	19-12-2003	450,00		RD 772/97	001.2
240045178729	L UREÑA	00485595	MADRID	13-02-2004	10,00		RD 772/97	001.4
240403395950	G FIGUEIRAS	00506138	MADRID	03-01-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403420920	G JABARDO	00670166	MADRID	05-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403392200	P GUIMIL	00824708	MADRID	29-12-2003	140,00		RD 13/92	048.
240403405620	J UZQUIZA	01072736	MADRID	30-12-2003	140,00		RD 13/92	050.
240403465471	J BARRENGOIA	05232822	MADRID	19-04-2004	200,00		RD 13/92	048.
240403429442	J MARTIN	05393514	MADRID	05-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403428840	R MAYOR	05414819	MADRID	23-03-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045363983	M OÑATE	07226961	MADRID	23-03-2004	90,00		RD 13/92	167.
240045506605	T DE ANTA	08994997	MADRID	12-03-2004	90,00		RD 13/92	154.
240403429405	I SANZ	09007593	MADRID	05-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403429685	L PEREZ	09390028	MADRID	08-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045182800	A RODRIGUEZ	09654123	MADRID	22-12-2003	150,00		RD 2822/98	010.1
249403434305	J RAMIREZ	50073908	MADRID	04-02-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240403454758	J GONZALEZ	50297179	MADRID	19-04-2004	200,00		RD 13/92	048.
249045331321	C MIRO	50540186	MADRID	02-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3
240403458090	F OLMOS	51630863	MADRID	04-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403458120	A BAÑOS	51651781	MADRID	04-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045189338	A VALLEJO	09780469	LAS ROZAS	19-12-2003	60,00		RDL 339/90	011.3
240045432040	A MATOS	53475080	PARLA	18-12-2003	450,00		RD 772/97	001.2
240045372443	A MATOS	53475080	PARLA	18-12-2003	10,00		RD 2822/98	026.1
240045372431	A MATOS	53475080	PARLA	18-12-2003	90,00		RD 13/92	106.2
240403221302	J ALBACETE	11802932	POZUELO DE ALARCON	21-03-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403415236	J PINTADO	30580303	CORDOVILLA	03-02-2004	300,00		RD 13/92	048.
240403458806	A RIVERO	29138301	PAMPLONA	16-04-2004	200,00		RD 13/92	048.
240045457850	A PLAZA	51887004	PAMPLONA	14-01-2004	450,00		RD 2822/98	014.2
240045479584	J MALLO	11351878	AVILES	16-02-2004	450,00		RD 2822/98	014.2
240403465343	A LOPEZ	11392681	AVILES	15-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045441180	J PEREZ	11416009	AVILES	21-01-2004	150,00		RD 2822/98	042.1
240045441192	S MENENDEZ	11422668	AVILES	21-01-2004	60,00		RD 2822/98	046.2
240045477782	M VAQUERO	71881264	AVILES	07-02-2004	60,00		RD 2822/98	046.3
240045398810	R VILA	71659626	CANGAS DE ONIS	27-12-2003	150,00		RD 2822/98	010.1
240045444624	EXCAVACIONES RIO SA	A33623885	GIJON	23-12-2003	450,00		RD 2822/98	010.1
240045462547	D CARRO	10895888	GIJON	28-02-2004	70,00		RD 13/92	090.1
240045362450	S ALONSO	53550168	GIJON	25-01-2004	150,00		RD 2822/98	018.1
240045492825	S SANTOS	X0058998A	PEÑARRUBIA	22-03-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045444582	E GONZALEZ	11065514	MIERES	23-12-2003	60,00		RD 2822/98	046.2
240045362383	DISTRIBUCIONES SERCOREST S	B33508458	OVIEDO	24-12-2003	PAGADO		RD 2822/98	010.1
240045350964	P MENENDEZ	09407595	OVIEDO	04-10-2003	150,00		RD 13/92	003.1
240045498608	F MARTINEZ	71648369	SIERO	10-04-2004	90,00		RD 13/92	167.

EXPEDIENTE	SANCIONADO/A	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	CUANTIA EUROS	SUSP.	PRECEPTO	ARTº
240045473843	R MONTES	34988522	CARTELLE	04-02-2004	150,00		RD 2822/98	012.5
240045510451	J URRUTIA	14865276	OURENSE	19-04-2004	120,00		RD 13/92	094.1
240045458398	J RODRIGUEZ	12776890	PALENCIA	14-01-2004	150,00		RD 13/92	075.1
240403465057	J GZRT	X4284758L	PERALES	13-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045490397	A ARICHA	12766392	SAN LLORENTE DEL P	14-04-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045505261	J FERREIRA	X2627908C	VIGO	27-02-2004	150,00		RD 13/92	106.2
240403429430	E LESTON	36021374	VIGO	05-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045396265	C NUÑEZ	36025674	VIGO	01-02-2004	600,00	1	RD 13/92	020.1
240403429739	V SERRANO	03440936	LA LASTRILLA	08-04-2004	200,00		RD 13/92	048.
240045442159	L ANTOLIN	16791106	SORIA	21-12-2003	90,00		RD 13/92	117.1
240045415510	J CARDOSO	14538952	TARRAGONA	11-04-2004	90,00		RD 13/92	094.2
240403429880	A MARTINEZ	48313973	LA ELIANA	10-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045506551	M MEHAMED	45293215	MISLATA	08-03-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240403458715	M MARTINEZ	19871970	VALENCIA	15-04-2004	150,00		RD 13/92	050.
240403437384	R MOLINA	25422252	VALENCIA	20-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240045431228	H DE LA CALLE S A	A47013669	VALLADOLID	08-01-2004	150,00		RD 2822/98	019.1
240403398251	M BELLO	09323421	VALLADOLID	06-12-2003	300,00	1	RD 13/92	050.
240045478324	J SANCHEZ	09335877	VALLADOLID	17-02-2004	90,00		RD 13/92	146.1
240045509916	J PAIS	12382457	VALLADOLID	05-04-2004	90,00		RD 13/92	018.2
240045424741	J VIZCAY	15811869	VITORIA GASTEIZ	06-01-2004	10,00		RD 2822/98	026.1
240045497598	F NAVARRO	17208682	VITORIA GASTEIZ	06-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045424753	I VIZCAY	72723298	VITORIA GASTEIZ	06-01-2004	150,00		RD 2822/98	010.1
240045543195	I APIÑANIZ	72733528	VITORIA GASTEIZ	21-04-2004	90,00		RD 13/92	117.1
240045431150	DOSAN DE LEON SL	B49179476	BENAVENTE	19-12-2003	450,00		RD 2822/98	014.2
240403454710	O ESCUDERO	11970562	BENAVENTE	18-04-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403406715	A BORJA	45682090	BENAVENTE	23-01-2004	140,00		RD 13/92	048.
240403454242	A JIMENEZ	45687348	BENAVENTE	15-04-2004	200,00		RD 13/92	050.
240045505947	U METODIEV	X3329029D	BURGANES DE VALVERDE	09-04-2004	60,00		L. 30/1995	003.8
249045093227	J LORENZO	11964335	ZAMORA	21-01-2004	300,00		RDL 339/90	072.3

6405

720,00 euros

Excma. Diputación Provincial

ANUNCIOS

PARA LA ADJUDICACIÓN DE OBRAS MEDIANTE SUBASTA
-PROCEDIMIENTO ABIERTO-

La Presidencia de esta Diputación Provincial mediante Decreto, ha resuelto llevar a cabo la contratación por el sistema de Subasta -procedimiento abierto-, de las obras que a continuación se relacionan:

OBRA	Tipo de Licitación	Plazo Ejecución (MESES)	Fianza Provisional
Especial M.D.2003/25 “Abastecimiento y pavimentación en el municipio de Santa Cristina de Valmadrigal”	84.000,00	SEIS	1.680,00
P.P. 2004/18 “Pavimentación y abastecimiento en Destriana y Robledo”	70.000,00	CINCO	1.400,00
P.P.2004/67 “Ordenación y pavimentación en los diversos núcleos del municipio de Villarejo de Órbigo”. NOTA: Para esta obra, a la Proposición, ha de unirse la certificación de clasificación de contratista en el Grupo G, Subgrupo 4, Categoría c)	151.972,15	SEIS	-----
P.O.L. 2004/355 “Renovación redes abastecimiento en Cebrones del Río”.	90.000,00	CINCO	1.800,00
P.O.L. 2004/356 “Renovación deL abastecimiento de agua en Fresno”. NOTA: Para esta obra, a la Proposición, ha de unirse la certificación de clasificación de contratista en el Grupo G, Subgrupo 4, Categoría c)	202.841,58	SIETE	-----
P.O.L. 2004/364 “Renovación redes abastecimiento, saneamiento y pavimentación de calles en el municipio de Puebla de Lillo”.	96.000,00	SEIS	1.920,00
P.O.L. 2004/367 “Depuración aguas residuales en Rioseco de Tapia”	80.000,00	CINCO	1.600,00
P.O.L. 2004/380 “Ampliación y mejora saneamiento, abastecimiento e instalaciones deportivas en Grulleros, Villa de Soto y Vega de Infanzones”	72.000,00	CINCO	1.440,00

Los Proyectos y Pliegos de condiciones Económico-Administrativas que han de regir esta licitación se encuentran expuestos al público en la Oficina de Cooperación de la Diputación Provincial de León. Estando pendiente la certificación del resultado de la información pública, queda la obra nº 355 del P.O.L./2004 supeditada a la inexistencia de reclamaciones.

Las ofertas se podrán presentar de 9 a 13 horas, Oficina de Cooperación de la Diputación Provincial, Plaza de San Marcelo, 6 -24071 LEÓN-, Tfno: 987.292.269, 987.292.150, 987.292.220 y 987.292.149, dentro de los 13 días naturales contados a partir del siguiente al de su publicación en el B.O.P. Si dicho plazo finalizara en sábado o festivo, será prorrogado hasta el siguiente día hábil. La apertura se llevará a cabo al décimo día natural de la terminación del plazo de presentación de ofertas, a las 12 horas, y si coincidiera en sábado o festivo, al siguiente día hábil a la citada fecha.

Contra la presente Resolución, que es definitiva y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que se publique.

No obstante, se podrá interponer directamente **recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid**, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime oportuno interponer.

León, 2 de agosto de 2004.-El Presidente, Francisco Javier García-Prieto Gómez. 6543 100,00 euros

**PARA LA ADJUDICACIÓN DE OBRAS MEDIANTE SUBASTA
-PROCEDIMIENTO ABIERTO-**

La Presidencia de esta Diputación Provincial mediante Decreto, ha resuelto llevar a cabo la contratación por el sistema de Subasta - procedimiento abierto-, de las obras que a continuación se relacionan:

OBRA	Tipo de Licitación	Plazo Ejecución (MESES)	Fianza Provisional
Especial M.D.2003/13 "Depósito en Escobar de Campos"	66.700,00	SEIS	1.334,00
Especial M.D.2003/35 "Pavimentación en el municipio de Villaselán"	102.578,93	SEIS	2.051,57
P.P. 2004/05 "Renovación alumbrado y pavimentación calles en Benavides de Órbigo"	120.000,00	SEIS	2.400,00
P.P. 2004/08 "Ordenación y urbanización de calles y plazas en diversas localidades del municipio de Bustillo del Páramo" NOTA: Para esta obra, a la Proposición, ha de unirse la certificación de clasificación de contratista en el Grupo G, Subgrupo 4, Categoría c)	125.000,00	CINCO	-----
P.P. 2004/19 "Pavimentación de calles en Encinedo y ocho pueblos más"	90.000,00	CUATRO	1.800,00
P.P. 2004/55 "Urbanización de calles y plazas en el municipio de Val de San Lorenzo"	80.937,71	CINCO	1.618,75
F.C.L. 2004/01 "Piscinas en Almanza".	120.000,00	SEIS	2.400,00
F.C.L. 2004/39 "Pavimentación y soterramiento de servicios en Lois (1ª fase)"	90.000,00	CINCO	1.800,00
F.C.L. 2004/58 "Urbanización de calles en el municipio de Luyego (Tabuyo del Monte) NOTA: Para esta obra, a la Proposición, ha de unirse la certificación de clasificación de contratista en el Grupo G, Subgrupo 3, Categoría d)	191.200,00	CINCO	-----
F.C.L. 2004/62 "Terminación pavimentación de calles (Pavimentación calle el Caño en Villomar)	66.000,00	TRES	1.320,00
F.C.L. 2004/99 "Instalaciones deportivas en el municipio de Valdefuentes del Páramo"	96.000,00	SEIS	1.920,00
P.O.L. 2004/349 "Abastecimiento de agua en Pombriego, Llamas, Silván, Lomba, Sigüeya, Yebra y Lucillo".	72.000,01	CUATRO	1.440,00
P.O.L. 2004/357 "Renovación de las redes de distribución de agua y alcantarillado en Meizara y Mozóndiga".	80.000,00	CUATRO	1.600,00
P.O.L. 2004/381 "Renovación de redes de abastecimiento y depósito en Villasinde y Herrerías"	75.000,00	CINCO	1.500,00

Los Proyectos y Pliegos de condiciones Económico-Administrativas que han de regir esta licitación se encuentran expuestos al público en la Oficina de Cooperación de la Diputación Provincial de León. Estando pendiente la certificación del resultado de la información pública, queda la obra nº 55 del P.P./2004 supeditada a la inexistencia de reclamaciones.

Las ofertas se podrán presentar de 9 a 13 horas, Oficina de Cooperación de la Diputación Provincial, Plaza de San Marcelo, 6 -24071 LEÓN-, Tfno: 987.292.269, 987.292.150, 987.292.220 y 987.292.149, dentro de los 13 días naturales contados a partir del siguiente al de su publicación en el B.O.P. Si dicho plazo finalizara en sábado o festivo, será prorrogado hasta el siguiente día hábil. La apertura se llevará a cabo al décimo día natural de la terminación del plazo de presentación de ofertas, a las 12 horas, y si coincidiera en sábado o festivo, al siguiente día hábil a la citada fecha.

Contra la presente Resolución, que es definitiva y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que se publique.

No obstante, se podrá interponer directamente **recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid**, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime oportuno interponer.

León, 2 de agosto de 2004.-El Presidente, Francisco Javier García-Prieto Gómez.

6542

105,00 euros

SERVICIO RECAUDATORIO PROVINCIAL
Demarcación de León

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA
DON JUAN E. CUETO PÉREZ, Recaudador de la Demarcación de León, del Servicio Recaudatorio de la Excm. Diputación de León.

HAGO SABER: Que no habiendo resultado posible practicar notificación a los interesados o sus representantes que al final se detallan, por causas no imputables a esta Oficina Recaudatoria, intentada por dos veces consecutivas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 105.6 de la Ley 230/1963 de 28 de diciembre, General Tributaria (según redacción dada por la Ley 66/1997, de 30 de diciembre), mediante el presente anuncio se cita a los interesados para que comparezcan por sí o por medio de representante en el lugar y durante el plazo que a continuación se indican, a fin de que les sean notificadas las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento Tributario que les afecta y que asimismo se indican.

Lugar y plazo de comparecencia:
Los interesados o sus representantes deberán comparecer, para ser notificados, en las Oficinas de esta Demarcación Recaudatoria sitas en LEÓN, calle Las Fuentes, 6- 1º, en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, advirtiéndoles que de no comparecer en dicho plazo, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del mismo.

Órgano responsable de la tramitación del Procedimiento: DEMARCACIÓN RECAUDATORIA DE LEÓN, de la Excm. Diputación Provincial.

Actuación que se notifica: Diligencia de embargo de Vehículos de Tracción Mecánica.
Concepto: I.A.E. EMPRESARIAL.

INTERESADOS A LOS QUE SE CITA PARA SER NOTIFICADOS:

INTERESADO	NIF	VEHÍCULOS/MATRÍCULAS	AYUNTAMIENTO
HUOCAR SL	B24329518	LE-1899-AD/P3426-B	CABREROS DEL RÍO
HORMIGONES Y ÁRIDOS LEÓN SL	B24347155	LE-7864-AD/LE-1229-AF/ LE-2764-R/BU-0481-M/CC-4589-D	CHOZAS DE ABAJO
YOGARALTORÍO SL	B24340291	C-4254-X/LE-1742-X/ LE-1106-T/O-0559-B5	GARRAFE DE TORÍO
OSJAVECA CONSTRUCCIONES SL	B24385163	LE-8079-C/LE-4090-G	MANSILLA DE LAS MULAS
ESTRUCTURAS BUENO MTNEZ SL	B24401010	LE-5329-N	ONZONILLA

APTA-GARE SL	B24291312	1122 BDK	POLA DE GORDON
AGUAS VINOS Y CERVEZAS SL	B24385460	LE-7784-AG	SANTOVENIA VALDONCINA
AVICER ALIMENTARIAS SL	B24413171	0035 BKM/1629 BPJ/ 1630 BPJ/1631 BPJ	SANTOVENIA VALDONCINA
GRUPO LEÓN SL	B24220485	LE-1159-M/LE-9874-S/LE-9707-Y	SANTOVENIA VALDONCINA
FUENTEFREX AGUA MINERAL SL	B24435398	5827 BPS/LE-4719-N	SARIEGOS
GÉNEROS DE PUNTO ACERA SL	B24083289	LE-6819-W/LE-6486-K	VALVERDE DE LA VIRGEN
MÉNDEZ DOVAL SL	B24294340	LE-4919-K/O-1153-R/O-1050-R	VALVERDE DE LA VIRGEN
REPRESENT. VALDEPIÉLAGO SL	B24420671	S-7976-AD	VALVERDE DE LA VIRGEN
AUTOS VILLARENTE SL	B24325409	LE-0643-O	VILLASABARIEGO
TALLERES FAR SL	B24009136	LE-0322-N/P-2217-A	VILLATURIEL

León, 30 de junio de 2004.-EL RECAUDADOR (ilegible).
5873 42,40 euros

Demarcación Recaudatoria de Ponferrada

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (Boletín Oficial del Estado nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las Oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21, planta 2ª.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: DEMARCACIÓN RECAUDATORIA de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21 planta 2ª.

Procedimiento que lo motiva: Gestión Recaudatoria. DILIGENCIA DE EMBARGO DE BIENES INMUEBLES.

RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES:

NOMBRE	N.I.F.	CONCEPTO
SATURNINO GARCÍA MARTÍNEZ	9980693G	CONTRIBUCIONES ESPECIALES
Ponferrada, 7 de julio de 2004.-El Recaudador, Félix José Arroyo Ballesteros		
6026		28,00 euros

Demarcación de Astorga

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria (*Boletín Oficial del Estado* nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Astorga, calle Pozo, nº 2

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: DEMARCACIÓN RECAUDATORIA DE ASTORGA, calle Pozo, número 2.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. NOTIFICACIÓN DE EMBARGO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES:

NOMBRE	N.I.F.	CONCEPTO
MARTÍNEZ PRIETO JUSTA	10.157.104 M	IBI URBANA
FULGUERAL MARTÍNEZ MANUELA		IBI URBANA
Astorga, 12 de julio de 2.004.-La Recaudadora, Mª Victoria Andrés Mesa.		
6207		28,00 euros

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

DOÑA MARÍA VICTORIA ANDRÉS MESA, RECAUDADORA DE LA DEMARCACIÓN DE ASTORGA DEL SERVICIO RECAUDATORIO DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN.

HAGO SABER: Que no habiendo resultado posible practicar notificación a los interesados o sus representantes, por causas no imputables a esta Oficina Recaudadora, intentada por dos veces consecutivas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, en su nueva redacción dada por la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, mediante el

presente anuncio se les cita para que comparezcan por sí o por medio de representante en el lugar y durante el plazo que a continuación se indica, a fin de que les sean notificadas las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento que les afecta y que así mismo se indica.

LUGAR Y PLAZO DE COMPARECENCIA:

Los interesados o sus representantes deberán comparecer para ser notificados en la Oficina de esta Demarcación Recaudatoria de Astorga, sita en C/ Del pozo, número 2, en el plazo de DIEZ DÍAS contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, advirtiéndoles que de no comparecer en dicho plazo, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del mismo.

PROCEDIMIENTO: Gestión Recaudatoria.

ÓRGANO RESPONSABLE DE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:

Demarcación Recaudatoria de Astorga, de la Excm. Diputación Provincial de León.

ACTUACIÓN QUE SE PRETENDE NOTIFICAR: TRÁMITE DE AUDIENCIA PREVIO AL ACTO DE DERIVACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR DE LA SOCIEDAD DEUDORA "J. SOLANAS MIKEL, S.L."

INTERESADO AL QUE SE CITA PARA SER NOTIFICADO: - CASTRO DOMÍNGUEZ JOSÉ AMBROSIO. DNI: 71.544.879 K

Astorga, 29 de junio de 2004.-La Recaudadora, María Victoria Andrés Mesa.

5802

30,40 euros

Junta de Castilla y León

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/ /2004, DE 4 DE AGOSTO, SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

VISTO el expediente sobre la Revisión del Plan General de ordenación Urbana de León,

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: El Término Municipal de León se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo General de Castilla y León el 21 de junio de 1982 (*Boletín Oficial del Estado* de 8 de septiembre de 1982), cuyo plazo de adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León expiró el 5 de mayo de 2003.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León ha sido redactada por el equipo técnico adjudicatario del concurso convocado por el Ayuntamiento, en colaboración con los servicios municipales. La documentación técnica fue presentada al Ayuntamiento el 18 de julio de 2002, y como señala su memoria constituye la base para configurar el modelo territorial de León, para adaptar

su desarrollo a las nuevas situaciones surgidas en el ámbito local, comarcal y regional. Partiendo de la identificación de las tensiones y necesidades ciudadanas, la ordenación propuesta define las estrategias y acciones que han de desarrollarse en el marco de la actividad urbanística para la consecución del modelo territorial adoptado.

SEGUNDO: Con fecha 30 de julio de 2002, el Pleno del Ayuntamiento de León acordó, por dieciocho votos a favor y siete abstenciones, y en consecuencia con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, prescribiendo que durante el período de información pública se proceda a la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de los técnicos municipales de 18 de julio de 2002. Asimismo se acordó la apertura de un periodo de información pública de dos meses, con suspensión del otorgamiento de licencias en todo el término municipal, excepto en los ámbitos que expresamente se relacionan en el acuerdo. Más tarde, mediante acuerdo plenario de 6 de septiembre de 2002, el Ayuntamiento precisó el alcance de la suspensión de licen-

cias, señalando que se limitaba a las señaladas en los apartados a), b), c) y j) del art. 97.1 de la Ley 5/1999, y por otro lado a las señaladas en el apartado f) del mismo art., quedando excluidas las demás. Dicho acuerdo fue publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 17 de octubre de 2002, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 19 de octubre de 2002 y en los diarios "*Diario de León*" y "*El Mundo - La Crónica de León*", ambos de 12 de octubre de 2002.

TERCERO: La Revisión ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública durante dos meses, contados a partir del 12 de agosto de 2002, previa inserción de anuncios en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 9 de agosto de 2002, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 10 de agosto de 2002 y en los diarios "*Diario de León*" y "*El Mundo - La Crónica de León*", ambos de 7 de agosto de 2002. Previa solicitud de los Colegios Oficiales de Arquitectos y Abogados, así como del Grupo Municipal Socialista, por acuerdo de 10 de octubre de 2002 el Ayuntamiento amplió el periodo de información pública hasta el 26 de octubre de 2002, publicando anuncios en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 17 de octubre de 2002, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 16 de octubre de 2002 y en los diarios "*Diario de León*" y "*El Mundo - La Crónica de León*", ambos de 12 de octubre de 2002.

Dentro del citado período se han presentado 732 alegaciones, a la que habría que añadir la numerada como 732 bis. Posteriormente a dicho período se han presentado otras 12, con lo que se alcanza un total de 745, según consta en certificado emitido por el Secretario municipal con fecha 5 de diciembre de 2002. Las alegaciones han sido objeto de informe por el equipo redactor, el cual fue presentado junto con la nueva documentación de la Revisión con fecha 15 de diciembre de 2003, sistematizando las alegaciones en los siguientes grupos:

- Alegaciones que atienden a la clasificación y/o categorización del suelo.
- Alegaciones referidas a la calificación del suelo.
- Alegaciones referentes a las alturas de las edificaciones.
- Alegaciones referidas a las cargas urbanísticas.
- Alegaciones referidas al nuevo sistema viario en suelo urbano consolidado.

CUARTO: En cumplimiento del art. 52.4 de la Ley 5/1999, en su redacción original, el Ayuntamiento ha solicitado informes de la Subdelegación de Gobierno (para que recabase los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado, y en todo caso de Demarcación de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Duero, Patrimonio del Estado, RENFE y FEVE), Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León (para que recabase informes de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio), Diputación Provincial y Registros de la Propiedad nº 1 y 3 de León, cuyo resultado puede resumirse en los siguientes términos:

1. La Subdelegación del Gobierno, con fecha 11 de noviembre de 2002 comunica que ha dado traslado de la Revisión a los organismos indicados en el escrito de remisión, y que transcurrido el plazo de tres meses, no se ha remitido ningún informe al respecto.

2. La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, el 4 de noviembre de 2002 emite informe vinculante conforme al art. 10 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, en el que se concluye informando negativamente el proyecto e instando al Ayuntamiento para que incluya las correcciones indicadas en el mismo que versan principalmente sobre la inclusión en planos de las actuaciones del Ministerio de Fomento, ejecutadas y/o en ejecución, así como los tramos de la Ronda Sur de León, tanto ejecutados como con trazado aprobado, y las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental sobre el estudio informativo de la "N-630 Acceso Sur de León".

3. El 15 de noviembre de 2002 es emitido informe por la Confederación Hidrográfica del Duero, en el que se precisa el marco legal de competencias de dicho Organismo.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo de León, en su sesión de 25 de octubre de 2002, acuerda emitir un amplio informe sobre la

Revisión, en el que se hace referencia en primer lugar a cuestiones de carácter general, y posteriormente a las determinaciones en materia de espacios libres, equipamientos, clasificación del suelo, actuaciones en suelo urbano consolidado, sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se establece la ordenación detallada, así como a la documentación: planos de ordenación, fichas de actuaciones, etc.

5. La Diputación Provincial de León y los Registros de la Propiedad nº 1 y 3 de León no han emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, conforme su redacción originaria, por lo que han de entenderse favorables a tenor del referido artículo.

QUINTO: El 15 de diciembre de 2003 la entidad adjudicataria de la Revisión presenta al Ayuntamiento el denominado "segundo documento inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León", con un análisis de las alegaciones presentadas en la fase de información pública, que justifican buena parte de las modificaciones introducidas, siendo otra consecuencia de las prescripciones formuladas en los informes emitidos, de la entrada en vigor de la Ley 10/2002, de los problemas generados por las diversas interpretaciones sobre las reservas de sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos (por lo que se decidió suprimir la ordenación detallada de la mayoría de los sectores de suelo urbano no consolidado y de todos los de suelo urbanizable delimitado) y de las directrices introducidas por el nuevo equipo de gobierno municipal.

Con fecha 30 de diciembre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de León acordó abrir un nuevo período de información pública, de un mes, justificándolo por el carácter sustancial de las modificaciones introducidas respecto del documento aprobado inicialmente. A tal efecto se insertaron anuncios en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 8 de enero de 2004, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 7 de enero de 2004 y "*El Mundo - La Crónica de León*" de 7 de enero de 2004. En el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 21 de enero de 2004, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 22 de enero de 2004 y "*Diario de León*" de 20 de enero de 2004 se publicaron anuncios señalando que el plazo para presentar alegaciones concluía el 9 de febrero de 2004. Durante este segundo período se presentan 525 alegaciones, 10 de ellas fuera de plazo, según consta en el certificado del Secretario municipal de 8 de marzo de 2004, y posteriormente otras 4. Todas las alegaciones recibidas en el segundo periodo de información pública han sido informadas por el letrado asesor municipal, y confirmadas por el arquitecto coordinador de la Revisión, ambos integrantes del equipo redactor de la Revisión.

SEXTO: Posteriormente a la apertura del segundo período de información pública, el Ayuntamiento de León ha recibido los siguientes informes sectoriales sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

1. La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en su sesión de 22 de enero de 2004, acordó recomendar que se establezca una regulación que limite dentro del Conjunto Histórico el número de actividades de bares musicales, dado que su proliferación perjudica el desarrollo del uso residencial, imprescindible para el mantenimiento del Conjunto Histórico.

La misma Comisión, en su sesión de 18 de marzo de 2004, emitió informe favorable a la Revisión, si bien con diversas indicaciones en relación a los Planes Especiales que son asumidos como propios por el Plan General, en cuanto sus determinaciones afectan a los B.I.C. Sobre el Conjunto Histórico Camino de Santiago, se prescribe que debe señalarse el área comprendida en el término municipal de León, clasificándose los tramos rurales como Suelo Rústico de Protección Cultural. Por último se realizan una serie de observaciones desde el punto de vista arqueológico.

2. El Delegado de Patrimonio de la sociedad RENFE, el 13 de febrero de 2004 remite escrito al Ayuntamiento, en orden a acreditar la titularidad de los terrenos de dicha entidad ubicados en el entorno de la calle Velasquita, sobre lo cual se emite informe municipal pronunciándose en el sentido de que los terrenos delimitados en la misma

coinciden con el vallado efectuado en la zona, por lo que la titularidad resulta aclarada, pudiendo procederse a corregir la documentación de la Revisión.

3. La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental y la Unidad de Carreteras en León, en fecha 4 de marzo de 2004 emiten informe sobre la nueva documentación entregada por el Ayuntamiento, en sentido desfavorable, instando al Ayuntamiento a introducir las correcciones necesarias y remitir de nuevo el documento. Las deficiencias señaladas en dicho informe se centran entre otros aspectos en la clasificación de los terrenos afectados por las Rondas Sur, Este y Noroeste de León, así como por la N-630.

SÉPTIMO: El 14 de mayo de 2004, el Pleno de la Corporación Municipal de León acordó por unanimidad de los miembros presentes y en consecuencia con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, conforme a la documentación presentada por la entidad adjudicataria con fecha 10 de mayo de 2004. Previamente, en la misma sesión se acordó aprobar el documento "propuesta de resolución de alegaciones", suscrito por el letrado urbanista municipal y conformado por el arquitecto coordinador de la Revisión, estimando o desestimando las alegaciones presentadas en el segundo período de información pública en los términos señalados en el citado documento. Por último se acordó incorporar al expediente los Convenios suscritos a fin de establecer condiciones detalladas para la elaboración de la Revisión, que deben publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

OCTAVO: Con fecha 14 de mayo de 2003 ha tenido entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, el original de la documentación técnica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, con el soporte informático comprensivo del mismo, y certificado del acuerdo de aprobación provisional. Posteriormente, con fecha 9 de junio de 2004 ha tenido entrada en el citado Registro copia compulsada del expediente municipal y dos ejemplares de la documentación técnica, todo ello para su aprobación definitiva.

Con fecha 23 de junio de 2004 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, formulando propuesta de informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación si bien previamente debían subsanarse las deficiencias señaladas en los informes previos, encomendándose a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio la celebración de reuniones con el Ayuntamiento en orden a acercar posturas en cuanto a dicha subsanación.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 7 de julio de 2004, estudió la propuesta de la Ponencia Técnica y a la vista del informe remitido por el Ayuntamiento el mismo 7 de julio, acordó por unanimidad de los miembros presentes informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación, en los términos propuestos por la Ponencia Técnica y el informe municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, conforme a lo establecido en el artículo 58.3 en relación con el 54.2, ambos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva, conforme al art. 136.2 de la citada Ley 5/1999 y al Decreto 74/2003, de 17 de julio, que establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.- La tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León se adecúa a lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: el Ayuntamiento ha aprobado inicialmente la Revisión y la ha sometido a información pública previa inserción de anuncios en prensa, *Boletín Oficial de Castilla y León* y BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, repitiendo dicho trámite por considerar que posteriormente al mismo se habían intro-

ducido modificaciones de carácter sustancial en el documento aprobado inicialmente. Asimismo el Ayuntamiento ha solicitado los informes legalmente exigibles, y por último ha aprobado provisionalmente la Revisión.

La Ley 10/2002, de 10 de julio, que modifica la redacción del art. 52.4 de la Ley 5/1999, no resulta de aplicación al presente expediente en lo relativo al momento y forma de recabar los informes preceptivos, porque entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial del mismo, por lo cual los informes sectoriales exigidos por la legislación estatal o autonómica fueron recabados a través de la Subdelegación del Gobierno y de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y aprobados con la mayoría establecida en el artículo 47.2 del mismo Texto Legal, conforme su nueva redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.- En relación con el contenido y la justificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León de 7 de julio de 2004, tras escuchar a los representantes del Ayuntamiento, y a la vista del informe municipal remitido el mismo día, acordó informar favorablemente la aprobación definitiva, si bien previamente a la misma el Ayuntamiento debía remitir un nuevo documento con la subsanación de las deficiencias detectadas, en los términos propuestos por el citado informe municipal de 7 de julio, lo que se ha verificado con fecha 23 de julio de 2004, siendo el nuevo documento objeto de informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 de julio de 2004.

VISTA la legislación básica del Estado integrada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (modificada por la Ley 10/2003, de 10 de mayo, y parcialmente anulada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio) y por los artículos aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre; y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, si bien el presente expediente ha sido iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del referido Reglamento, por lo que en los aspectos no adaptados al mismo, se rige por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultaban aplicables en relación con la Ley 5/1999 así como las demás disposiciones concordantes en la materia, de general y pertinente aplicación.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, conforme al último texto remitido por el Ayuntamiento.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dictó el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su notificación, según lo establecido en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses

contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en los arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 4 de agosto de 2004.-EL CONSEJERO, Antonio Silván Rodríguez.

(La documentación completa del Plan General de Ordenación Urbana se publicará en anexo)

6623

500,80 euros

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo

Resolución del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, de la Junta de Castilla y León, en León, por la que se autoriza el establecimiento de la instalación eléctrica que se cita.

Expediente: 36/04/6337.

Visto el expediente incoado en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, a instancia de Iberdrola Distribución S.A.U., con domicilio en León, calle La Serna, 90, solicitando el proyecto de instalación de línea subterránea de MT, Centro de Transformación de 250 kVA y red de BT para edificio de 75 viviendas, en calle Virgen del Camino, de La Virgen del Camino, TM de Valverde de la Virgen, se derivan los siguientes:

Antecedentes de hecho:

1º.-Con fecha 13 de febrero de 2004 Iberdrola Distribución S.A.U. solicitó autorización administrativa, así como aprobación del proyecto de instalación de línea subterránea de MT, Centro de Transformación de 250 kVA y red de BT; acompañando a dicha solicitud el correspondiente proyecto técnico.

2º.-Dicha solicitud fue sometida al trámite de información pública mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 13 de abril de 2004, notificándose al mismo tiempo al Ayuntamiento de Valverde de la Virgen.

Fundamentos de derecho:

1º.-La competencia para dictar la presente resolución viene atribuida al Jefe de Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo por delegación del Delegado Territorial, en virtud de lo dispuesto en la resolución de 21 de enero de 2004, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en León, por la que se delegan determinadas competencias en el Jefe del Servicio Territorial competente en materia de industria, energía y minas (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 20, de 30 de enero de 2004), en relación con el Decreto 156/2003, de 26 de diciembre, por el que se atribuyen y desconcentran competencias en los órganos directivos centrales de la Consejería de Economía y Empleo y en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 251, de 29 de diciembre de 2003).

2º.-Son de aplicación a la presente resolución, además de la disposición antedicha en materia de competencia, el Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León, el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones eléctricas; la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones vigentes de general aplicación.

3º.-A la vista de la solicitud presentada y documentos obrantes en poder del expediente.

Este Servicio Territorial resuelve:

Primero.-Autorizar a Iberdrola Distribución S.A.U la instalación eléctrica cuyas características principales son las siguientes:

Línea subterránea de 13,2 kV y CT para dotar de suministro eléctrico un edificio de viviendas en la calle Virgen del Camino, en Valverde de la Virgen. Formada por conductor de aluminio HEPRZ1, 12/20 kV, 1x150 mm² y una longitud de 122 metros. Entronca en la línea "Valverde de la Virgen", entre los CT's, Edificio San Froilán y Urbanización calle La Ermita, discurre por terrenos comunales y alimentará un CT.

La instalación se realiza de acuerdo con el proyecto redactado por la ingeniero técnico industrial doña Mónica Vázquez Miño, con fecha enero de 2004 y los condicionados que se señalan en el punto 7º de esta resolución.

Segundo.-Aprobar el proyecto de ejecución de la instalación de la línea indicada, conforme a la reglamentación técnica aplicable y con las siguientes condiciones:

1ª. Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen.

2ª. El plazo de puesta en marcha será de seis meses, contados a partir de la presente resolución.

3ª. El titular de las citadas instalaciones dará cuenta de la terminación de las obras a este Servicio Territorial para su puesta en marcha aportando la documentación establecida en el artículo 11 del Real Decreto 3275/1982 de 12 de noviembre (*Boletín Oficial del Estado* 1-12-1982).

4ª. Por la Administración se comprobará si en la ejecución del proyecto se cumplen las condiciones dispuestas en los reglamentos que rigen los servicios de electricidad, para la cual el titular de las instalaciones dará cuenta por escrito a la misma del comienzo de los trabajos, lo cual, durante el período de construcción y, asimismo, en el de explotación, los tendrá bajo su vigilancia e inspección en su totalidad.

5ª. La Administración dejará sin efecto la presente resolución en cualquier momento en que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ellas.

6ª. En tales supuestos, la Administración, previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización, con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que se deriven según las disposiciones legales vigentes.

7ª. El titular de la instalación tendrá en cuenta, para su ejecución, el cumplimiento de los condicionados que han sido establecidos por los organismos afectados; todos los cuales han sido trasladados al titular de la instalación, habiendo sido aceptados por el mismo.

Esta resolución se emite con independencia de cualquier autorización prevista en la normativa vigente y sin perjuicio de terceros.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, ante el Ilmo. señor Director General de Energía y Minas, calle Jesús Rivero Meneses, s/n, 47071-Valladolid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

León, 4 de junio de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial, Emilio Fernández Tuñón.

5151

61,60 euros

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN**Servicio Territorial de Medio Ambiente****SUBASTAS DE MADERAS DE PINO Y ROBLE EN LA PROVINCIA DE LEÓN**

RELACIÓN DE LOTES DE MADERA DE PINO Y LEÑA DE ROBLE EN LA PROVINCIA DE LEÓN, QUE SE SUBASTARÁN EL PRÓXIMO 24 DE AGOSTO DEL 2004, A LAS 12 HORAS EN LAS OFICINAS DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (EDIFICIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, CALLE PEREGRINOS, S/N, 5ª PLANTA, EN LEÓN)

CONDICIONES POR LAS QUE SE REGISTRÁ LA PRESENTE SUBASTA:

1.- Sobre el precio de adjudicación se cargará el 8% de I.V.A.

2.- Las proposiciones se presentarán en el Registro General de la Delegación Territorial de León (Edificio de Servicios Administrativos de la Junta de Castilla y León, calle Peregrinos, s/n, planta baja, en León), hasta las 14 horas del día 17 de agosto del 2004. Dichas proposiciones, para cada lote, se presentarán en dos sobres cerrados y firmados por el licitador o persona que la represente. Uno de ellos, sobre "A", contendrá exclusivamente la proposición económica y el otro, sobre "B", la restante documentación, haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido, nombre del licitador, su N.I.F. y número del lote o de los lotes a los que se presenta, ya que el sobre "B" puede ser común a varios.

Los sobres con las proposiciones económicas se abrirán el día 24 de agosto del 2004 a las 12 horas en la Biblioteca del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de León (Avda. Peregrinos, s/n, 5ª planta).

3.- La documentación que se exige para tomar parte en la subasta, aparte de la proposición económica es la siguiente:

a) Si la empresa fuera persona jurídica, escritura de constitución o de modificación, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I. o del documento que en su caso, le sustituya reglamentariamente.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otros, presentarán, además de su propio D.N.I., poder bastante al efecto. Si la empresa fuese persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Los documentos citados podrán presentarse originales, o mediante copias de los mismos que tengan carácter auténtico conforme a la legislación vigente.

b) Para acudir a la subasta será requisito indispensable la consignación previa de una garantía provisional por el importe del 2% del valor de la tasación a favor de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León. Dicha garantía deberá constituirse en cualquiera de las modalidades legalmente admitidas, en la Tesorería del Servicio Territorial de Hacienda de la Junta de Castilla y León, sita en el Edificio de Servicios Administrativos de la Junta de Castilla y León (calle Peregrinos, s/n, planta baja). Si esta garantía se constituye en aval, no es necesario que sea depositado en la Tesorería, sino que el propio aval puede incluirse en el sobre. Las garantías se constituirán individualizadas para cada lote.

c) Declaración responsable de no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en los apartados "a)", "b)", "c)", "d)", "e)", "g)", "h)" y "j)" del artículo 20 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas, realizada mediante alguno de los procedimientos que se detallan en el artículo 21.5 de dicha Ley.

d) Declaración responsable de no estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos previstos en la Ley 6/1989, de 6 de octubre, de incompatibilidades de los miembros de la Junta de Castilla y León y de otros cargos de la Administración de la Comunidad Autónoma.

e) Certificación acreditativa, expedida por el órgano competente, de hallarse al corriente en el cumplimiento del pago de las obligaciones tributarias, igualmente se presentará el recibo acreditativo (último) de estar al corriente en el pago del Impuesto de Actividades Económicas.

f) Certificado acreditativo, expedido por el órgano competente, (último) de estar al corriente de las obligaciones derivadas de la Seguridad Social.

g) El documento acreditativo de la calificación empresarial (D.C.E.) según Orden de 28 de marzo de 1981 (*Boletín Oficial del Estado* de 8 de abril de 1981) que lo implanta en los sectores de "explotaciones forestales" y de "aserrío de madera en rollo", de acuerdo con los RR.DD. 3008/1978 y 1192/1980 de 3 de mayo.

h) En caso de que la empresa esté inscrita en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, presentar certificado acreditativo de su capacidad, representación, clasificación y encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, según Orden de 22 de febrero de 1999 (*Boletín Oficial de Castilla y León* de 13 de abril de 1999). O bien presentar la documentación relacionada en los apartados anteriores.

4.- El modelo de proposición será el siguiente, pudiendo ser rechazada la proposición que no se ajuste a él:

Don, mayor de edad, domiciliado en....., provincia de, con D.N.I. nº, expedido en con fecha de..... actuando en nombre propio o en nombre y representación de lo cual acredita con en relación a la subasta anunciada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº de fecha..... para la enajenación de madera del Lote nº..... del monte nº sito en el término municipal de provincia de, acepta el Pliego de Condiciones por el que se rige la subasta y el aprovechamiento y ofrece la cantidad de..... (en letra y número) euros.

(Lugar, fecha y firma)

5.- Serán por cuenta del adjudicatario, tanto las tasas del aprovechamiento como los gastos de publicidad del presente anuncio.

6.- El Pliego Particular de Condiciones Económico-Administrativas respectivo, se encuentra a disposición de las empresas interesadas en el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de León (Edificio de Servicios Administrativos de la Junta de Castilla y León, c/ Peregrinos, s/n, 5ª planta). Las condiciones de pago se expresan en la condición 4ª del Pliego.

León, 12 de julio 2004.- El Delegado Territorial, Manuel Álvarez Giménez.

RELACION LOTES DE MADERA

LOTE	Sec. Terr.	Nº MONTE	UPIL D	PERTENENCIA	ESPECIE	MOTIVO	HAS	VOLUMEN/ PESO	UNIDAD	PRECIO UD (Euros)	TASACION	FIANZA PROV.	COSA CIERTA	LIQUIDACION	PLAZO	OBSERV.
Unico	1	105	UP	Padrón de Torio	Roble	Resalveo	20,86	354	Tm	6,00	2.124,00	42,48	354 Tm. de madera de roble	Liquidación Final	12	
Unico	1	703	UP	La Robla	Ps, Pl	Clara y demobos	24,00	739	Tm	9,00	8.651,00	133,02	739 Tm. de madera de pino	Liquidación Final	12	
Unico	1	707	UP	Ulanos de Alba	Pl, Ps, Ppr	CLARA	63,00	2.268	Tm	12,00	27.216,00	644,32	2268 Tm. de madera de pino	Liquidación Final	12	
Unico	1	708	UP	Brugos de Fenar	Pl, Ps, Ppr	CLARA	39,85	1.594	Tm	12,00	19.128,00	382,56	1594 Tm. de madera de pino	Liquidación Final	12	
Unico	1	736	UP	Barríos de Curueño	Ppr, Ps, Pl	CLARA	40,00	1.400	Tm	12,00	16.800,00	336,00	1400 Tm. de madera de pino	Liquidación Final	12	
Unico	1	767	UP	La Cándana de Curueño	Roble	Resalveo	18,70	408	Tm	3,00	1.224,00	24,48	408 Tm. de madera de roble	Liquidación Final	12	
Unico	3	429	LD	RENEO DE VALDERADUEY	PS, PN, PP	CLARA	61,40	1.950	Tm	15,00	29.250,00	685,00	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	6 MESES	
Unico	3	594	UP	MONDREGANES	PS, PN, PP	CLARA	89,00	4.480	Tm	15,00	67.200,00	1.344,00	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	10 MESES	
1	3	934	UP	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (Rio Camba)	PS, PN	CLARA	30,30	2.500	Tm	15,00	37.500,00	750,00	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	7 MESES	(1)
2	3	934	UP	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (Rio Camba)	PS, PN	CLARA	135,00	6.200	Tm	15,00	93.000,00	1.860,00	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	14 meses	(1)
Unico	5	65	UP	BRAÑUELAS	PS	CLARA	18,89	840	Tm	12,00	11.268,00	225,60	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	3 MESES	(1)
Unico	5	147	UP	CAMPO DE LA LOMBA	Roble	Resalveo	14,30	360	Tm	2,50	900,00	18,00	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	
1	6	24	UP	TABUYO	Ppr	CLARA	13,24	190	Tm	12,50	2.375,00	47,50	PIES SEÑALADOS	Liquidación Final	12 MESES	
2	6	24	UP	TABUYO	Ppr	CLARA	3,29	167	Tm	12,50	2.087,50	41,75	PIES SEÑALADOS	Liquidación Final	6 MESES	
Unico	6	73	UP	POBLADURA DE YUSO	Ppr	CLARA	30,18	2.254	Tm	13,00	29.302,00	586,04	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	(1)
1	6	78	UP	TORNEROS DE VALDERIA	Ps, Pn, Ppr	CLARA	55,71	1.559	Tm	12,30	19.175,70	383,61	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	(1)
Unico	6	81	UP	TORNEROS DE JAMUZ	Ppr	CLARA	21,37	385	Tm	13,00	5.005,00	100,10	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	(1)
Unico	6	832	UP	QUINTANILLA DE COMBARROS	Ppr, Ps	CLARA	18,02	1.327	Tm	13,50	17.914,50	358,29	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	(1)
Unico	6	938	UP	MANCOMUNIDAD DE LA MARQUESA	Ps, Pn	CLARA	49,12	2.995	Tm	14,42	43.202,32	864,05	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	(1)
Unico	6	17	LD	COMBARROS	Ppr	CLARA	15,50	487	Tm	11,40	5.551,80	111,04	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	
Unico	OYM	936	UP	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (Valsemama)	Roble	Resalveo	127,85	4.200	Tm	4,80	20.160,00	403,20	DEMARCACION Y FUEGO	Liquidación Final	12 MESES	

OBSERVACIONES: [1] Pliego de Condiciones especial
Ps = Pinus sylvestris
Pn = Pinus nigra
Ppr = Pinus pinaster
TM = Toneladas
M3 = Metros Cúbicos

6053

112,00 euros

Administración de Justicia

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Dña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 459/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Secundino Martínez López contra la empresa Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Asepeyo, Cia ALL-35 SL, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

Parte dispositiva

Se admite a trámite la demanda presentada, con la que se formará el oportuno procedimiento, regístrese en el libro correspondiente y cítese a las partes para el acto de conciliación y en su caso juicio, en única convocatoria, señalándose el día 21 de septiembre a las 9.30 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado. Hágase entrega a la demandada de copia de la demanda presentada y resto de los documentos y adviértase a las partes de lo dispuesto en los artículos 82.2 y 83 de la LPL. De tratarse de un proceso de Seguridad Social estése a lo dispuesto en el artículo 142 de la LPL.

Respecto a los otrosí como se pide.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado (artículo 184-1 de la LPL y 451 y ss. de la LEC).

Así por este auto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Doy fe.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Montajes Cia ALL 35 SL en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 8 de julio de 2004.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6106 28,00 euros

NÚMERO DOS DE LEÓN

NIG: 24089 4 0001627/2004.

07410.

Nº autos: Demanda 472/2004.

Materia: Ordinario.

Demandantes: Rafael Bobis Sousa, Alfredo González Ferreras.
Demandados: Reformas Daval SL, Fondo de Garantía Salarial.

EDICTO

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario de lo Social número dos de León.

Hago saber: Que por resolución dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Rafael Bobis Sousa, Alfredo González Ferreras contra Reformas Daval SL, FGS, en reclamación por ordinario, registrado con el número 472/2004 se ha acordado citar a Reformas Daval SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 15 de octubre de 2004 a las 10.20 horas de su mañana, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número dos sito en avenida Sáenz de Miera, 6 debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Reformas Daval SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León a 9 de julio de 2004.-El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6148

25,60 euros

NÚMERO TRES DE LEÓN

NIG: 24089 4 0001608/2004.

07410.

Nº autos: Demanda 547/2004.

Materia: Ordinario.

Demandante: Ángel Arce Vázquez.

Demandados: Bohemia Import SL, Fondo de Garantía Salarial.

EDICTO

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Ángel Arce Vázquez contra Bohemia Import SL, Fondo de Garantía Salarial, en reclamación por ordinario, registrado con el número 547/2004 se ha acordado citar a Bohemia Import SL y a su representante legal, en

ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 22 de septiembre para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres a las 10.35 horas, sito en avenida Sáenz de Miera, 6 debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Bohemia Import SL y a su representante legal, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León a 9 de julio de 2004.-El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6151

25,60 euros

* * *

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 417/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancia de don Francisco Lanza Díez contra la empresa Nicanor Rodríguez Díez, INSS-Tesorería, Asepeyo, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

Acta

En León, a 30 de junio de 2004.

Ante la Ilma. señora Magistrada de este Juzgado de lo Social número tres doña María Teresa Franco Serrano, con asistencia de mí el Secretario Judicial don Pedro María González Romo.

Comparecen:

Como demandante:

Francisco Lanza Díez, representado por el letrado Emilio Camba Santos.

Como demandados:

Tesorería General de la Seguridad Social, Instituto Nacional de la Seguridad Social, representados por el letrado Jesús Fernández Olmo.

Asepeyo, no comparece.

Nicanor Rodríguez Díez, no comparece.

Ambas partes, de común acuerdo, solicitan de este Juzgado el aplazamiento de los actos de conciliación y/o juicio.

S.Sª Ilustrísima a la vista de lo manifestado por las partes, acuerda la suspensión de los actos de conciliación y/o juicio señalados y se señalan nuevamente para el próximo día 22 de septiembre a las 10.00 horas en la sede de este Juzgado, reiterando a las partes las manifestaciones y apercibimientos contenidos en la inicial citación.

Dándose por notificadas las partes del presente acuerdo, termina esta comparecencia, firmando este acta los que en la misma intervienen, después de S.Sª y conmigo Secretario, que doy fe.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Nicanor Rodríguez Díez, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 29 de junio de 2004.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

6220

33,60 euros

* * *

NIG: 24089 4 0001416/2004.

07410.

Nº autos: Demanda 479/2004.

Materia: Ordinario.

Demandantes: Ricardo Martínez Villalba, José Ignacio Fernández Prada.

Demandados: Granitos, Piedras y Mármol León SL, MSP.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día 17 de junio de 2004, en el proceso seguido a instancia de don Ricardo Martínez Villalba, José Ignacio Fernández Prada contra Granitos, Piedras y Mármol León SL, MSP y Fogasa en reclamación por ordinario, registrado con el número 479 y 780/2004 se ha acordado citar a Granitos, Piedras y Mármol León SL en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 6 de septiembre para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres a las 10.40 horas de la mañana, sito en avenida Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Granitos, Piedras y Mármol León SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León a 29 de junio de 2004.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

6221

28,80 euros

* * *

NIG: 24089 4 0001410/2004.

07410.

Nº autos: Demanda 477/2004.

Materia: Ordinario.

Demandantes: Antidio Fidalgo Martínez, Alejandro Ramiro López.

Demandados: Granitos, Piedras y Mármol León SL, Construcciones Villoria SL, Fondo de Garantía Salarial.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Antidio Fidalgo Martínez, Alejandro Ramiro López contra Granitos, Piedras y Mármol León SL, Construcciones Villoria SL, y Fondo de Garantía Salarial en reclamación por ordinario, registrado con el número 477 y 478/2004 se ha acordado citar a Granitos, Piedras y Mármol León SL en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 13 de septiembre para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres a las 10.30 horas de la mañana, sito en avenida Sáenz de Miera, 6 debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Granitos, Piedras y Mármol León SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León a 13 de septiembre de 2004.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

6222

30,40 euros



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com			Jueves, 5 de agosto de 2004		Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO			ADVERTENCIAS		INSERCCIONES
	Precio (€)	IVA (€)	1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.		0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
Anual	47,00	1,88	2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.		
Semestral	26,23	1,04			
Trimestral	15,88	0,63			
Franqueo por ejemplar	0,26				
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02			
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02			

ANEXO AL NÚMERO 178

Plan General de Ordenación Urbana de León

Aprobación definitiva

Memoria

Información, análisis y diagnóstico

Memoria vinculante

Proceso de información pública

Planos generales

INTRODUCCIÓN

TÍTULO I. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.	Encuadre territorial	I-2
2.	Encuadre ambiental	I-3
3.	Encuadre socioeconómico	I-3
3.1.	Pautas poblacionales	I-3
3.2.	Pautas urbanísticas de las actividades económicas	I-4
4.	Red viaria	I-5
4.1.	Red exterior	I-5
4.2.	Red de accesibilidad intermedia	I-5
4.3.	Red viaria urbana	I-5
4.4.	Transporte colectivo	I-6
4.5.	Aparcamientos	I-6

5.	Infraestructuras básicas	I-7
5.1.	Abastecimiento y suministro de agua	I-7
5.2.	Saneamiento y depuración	I-8
5.3.	Residuos sólidos	I-8
6.	Actividad urbanística e inmobiliaria	I-9
6.1.	El modelo urbanístico actual	I-9
6.2.	Nivel de ejecución del Plan vigente y actividad inmobiliaria	I-10
7.	Dotaciones urbanísticas (excepto Red Viaria)	I-11
7.1.	Consideraciones generales	I-11
7.2.	Dotaciones de Suelo para Uso de Espacios Libres Públicos	I-12
7.3.	Dotaciones de Suelo para Uso Educativo o Docente	I-13
7.4.	Dotaciones de Suelo para Uso Deportivo	I-15
7.5.	Dotaciones de Suelo para Usos Asistenciales	I-16
7.6.	Dotaciones de Suelo para Uso Socio-Cultural	I-17
7.7.	Dotaciones de Suelo destinada a la prestación de Otros Servicios Públicos o de Interés Público	I-17

TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO I. RELACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

1. BASES, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

1.	Bases y estrategias	II-1
1.1.	Enfoque metropolitano	II-1
1.2.	Equilibrio y preservación territorial	II-1
1.3.	Equidad territorial y urbana	II-2
1.4.	El modelo de Plan	II-2
1.5.	El marco para la gestión del Plan	II-3
2.	Criterios para la ordenación	II-3
2.1.	Criterios para la red viaria	II-3
2.2.	Criterios para los sistemas de dotaciones	II-4
2.3.	Criterios para los sistemas territoriales	II-5
2.4.	Criterios de diseño del tejido urbano	II-5

2. LA ESTRUCTURA GENERAL ADOPTADA

1. Consideraciones generales	II-7
2. El sistema viario y las infraestructuras del transporte	II-7
2.1. El sistema viario	II-7
2.2. El ferrocarril	II-22
2.3. Ciclovías	II-25
2.4. Aparcamientos	II-28
3. El sistema de espacios libres públicos	II-28
3.1. Criterios generales	II-28
3.2. Descripción del sistema	II-28
3.3. La estrategia reguladora del uso del sistema	II-31
4. El sistema de equipamientos	II-33
4.1. Criterios generales	II-33
4.2. Descripción del sistema	II-33
5. El sistema de infraestructuras básicas y servicios urbanos	II-39
5.1. Criterios generales	II-39
5.2. Descripción del sistema	II-39
6. La clasificación del suelo	II-40
6.1. Consideraciones previas	II-40
6.2. El suelo urbano	II-40
6.3. El suelo rústico	II-42
6.4. El suelo urbanizable	II-43
7. La intervención sobre la ordenación	II-46
7.1. Consideraciones previas	II-46
7.2. Soluciones adoptadas	II-46
8. La ordenación del espacio	II-47
8.1. La organización territorial de los usos del suelo	II-47
8.2. La definición morfológica y tipológica de la edificación	II-50
8.3. Las intensidades de uso	II-50
9. Urbanismo y vivienda	II-52
9.1. Evolución reciente y situación actual de la Población y el Parque Residencial	II-52
9.2. Vivienda y Plan General	II-53
9.3. Determinaciones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable	II-54
9.4. Determinaciones sobre el Urbano No Consolidado	II-57
9.5. Determinaciones sobre los Sectores de Ordenación Asumida	II-61
9.6. Determinaciones sobre los Sectores de Planeamiento Asumido	II-63
9.7. Vivienda y Urbanismo Concertado	II-66

3. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN POR ZONAS

1. Fragmento 01	II-68
1.1. Ordenación general del ámbito	II-68
1.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-69
2. Fragmento 02	II-77
2.1. Ordenación general del ámbito	II-77
2.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores	II-77
3. Fragmento 03	II-84
3.1. Ordenación general del ámbito	II-84
3.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-84
4. Fragmento 04	II-88
4.1. Ordenación general del ámbito	II-88
4.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores	II-88
5. Fragmento 05	II-91
5.1. Ordenación general del ámbito	II-91
5.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores	II-93
6. Fragmento 06	II-91
6.1. Ordenación general del ámbito	II-91
6.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-93
7. Fragmento 07	II-97
7.1. Ordenación general del ámbito	II-97
7.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-98
8. Fragmento 08	II-103
8.1. Ordenación general del ámbito	II-103
8.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-104
9. Fragmento 09	II-111
9.1. Ordenación general del ámbito	II-111

10. Fragmento 10	II-112
10.1. Ordenación general del ámbito	II-112
10.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-114
11. Fragmento 11	II-118
11.1. Ordenación general del ámbito	II-118
11.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-118
11.3. Valoración de las determinaciones y contenidos del Plan Especial de la Ciudad Antigua. Objetivos y recomendaciones a seguir para la revisión del Plan Especial	II-119
12. Fragmento 12	II-124
12.1. Ordenación general del ámbito	II-124
12.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-124
13. Fragmento 13	II-126
13.1. Ordenación general del ámbito	II-126
14. Fragmento 14	II-127
14.1. Ordenación general del ámbito	II-127
14.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-128
15. Fragmento 15	II-131
15.1. Ordenación general del ámbito	II-131
15.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores	II-132
16. Fragmento 16	II-134
16.1. Ordenación general del ámbito	II-134
17. Fragmento 17	II-139
17.1. Ordenación general del ámbito	II-139
18. Fragmento 18	II-141
18.1. Ordenación general del ámbito	II-141
18.2. Ordenación del núcleo urbano	II-144
19. Fragmento 19	II-146
19.1. Ordenación general del ámbito	II-146
19.2. Ordenación del núcleo urbano	II-148
20. Fragmento 20	II-151
20.1. Ordenación general del ámbito	II-151
21. Fragmento 21	II-153
21.1. Ordenación general del ámbito	II-153
22. Fragmento 22	II-155
22.1. Ordenación general del ámbito	II-155
23. Fragmento 23	II-161
23.1. Ordenación general del ámbito	II-161
24. Fragmento 24	II-163
24.1. Ordenación general del ámbito	II-163
25. Fragmento 25	II-165
25.1. Ordenación general del ámbito	II-165
25.2. Ordenación del núcleo urbano	II-167
26. Fragmento 26	II-171
26.1. Ordenación general del ámbito	II-171

CAPÍTULO II.**RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE TIENEN CARÁCTER DE ORDENACIÓN GENERAL**

II-175

CAPÍTULO III.**UNIDADES URBANAS****EN SUELO URBANO CONSOLIDADO** II-176**CAPÍTULO IV.****SUPERFICIE INCLUIDA****EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO...****SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.****ELEMENTOS QUE INTEGRAN****LOS SISTEMAS GENERALES** II-213

CAPÍTULO V.**PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO****DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....II-240****TÍTULO III. PROCESO DE INFORMACIÓN****Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.****CAPÍTULO I.****DESARROLLO DEL PROCESO.....III-1****CAPÍTULO II.****RELACIÓN DE LAS ALEGACIONES ESTIMADAS.....III-4****CAPÍTULO III.****MODIFICACIONES****INTRODUCIDAS.....III-8****ANEXO I.****PLANOS GENERALES.**

* * *

TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE**CAPÍTULO I. RELACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS****1. BASES, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN.****1. BASES Y ESTRATEGIAS.**

Las Bases y Estrategias para la conformación del modelo territorial y urbanístico tratan de identificar los escenarios en que se desenvuelve y a que tiende la ordenación territorial y urbanística del municipio de León para lograr un desarrollo armónico e integrado con las transformaciones que en esos mismos órdenes se están experimentando tanto a nivel de la Comunidad Autónoma, como de la Provincia, y Alfoz, como en fin de la propia sociedad leonesa.

Esta definición se estructura en torno a un conjunto de ideas – fuerza que, a modo de bases conceptuales, orientan la ordenación desde la identificación de los objetivos posibles de desarrollo y mejora de calidad de vida de la sociedad leonesa en un horizonte temporal indeterminado pero no por ello no acotado.

A estos fines, las Bases se agrupan en torno a los siguientes bloques:

- Enfoque metropolitano.
- Equilibrio y preservación territorial.
- Equidad territorial y urbana.
- Modelo de Plan.
- Marco de gestión.

1.1. Enfoque metropolitano.

- Los procesos metropolitanos, entendidos como aquellos en los que se establecen estrechos vínculos funcionales y estratégicos sobre un territorio que rebasa los estrechos límites municipales, requieren de una acción ordenadora y planificada, instrumentada y coordinada entre los municipios involucrados.

El posicionamiento relevante de León en el Sistema Urbano de la Comunidad Autónoma como eje institucional y de intercambio, como centro que genera una oferta productiva, de servicios y cultural, se consigue más fácilmente mediante un desarrollo integral de todas las ventajas comparativas comarcales.

- La valoración de las interdependencias entre las diferentes escalas y espacios del ámbito leonés ha de ser uno de los fundamentos básicos de cualquier propuesta coherente para el municipio de León. Una nueva relación de la ciudad y su territorio que revalorice el ámbito municipal y posicione definitivamente a León en su ámbito metropolitano.

- La apuesta por la mayor interconectividad con su alfoz, y el resto de la Provincia y el reforzamiento de los equipamientos metropolitanos significa iniciar una dinámica que, favoreciendo el fortalecimiento de los actores implicados, cree una identidad metropolitana que facilite el disfrute de la ciudad por todos los ciudadanos, sin exclusiones.

El Plan General de Ordenación Urbana municipal expresa de forma clara y contundente la voluntad del municipio leonés de crear un marco de acuerdo que instrumente la planificación del área metropolitana en su conjunto.

Para ello el Plan tiene una visión asociada de Territorio y Ciudad, de complementariedad entre espacio urbano y espacio metropolitano. Esta situación deseable de complementariedad se asienta, por tanto, en el principio de solidaridad territorial, que tiene como objetivo el desarrollo de una sociedad más justa y democrática.

1.2. Equilibrio y preservación territorial.

- La riqueza patrimonial y del territorio es un legado natural e histórico con contenidos éticos, estéticos, culturales y sociales, para ser disfrutado en función de los intereses mayoritarios de la sociedad.

La defensa del patrimonio natural y edificado significa en última instancia apostar por la defensa del conjunto del territorio y de la ciudad. Se trata de hacer frente a las rupturas, la dispersión y el deterioro de la vida de relación como un todo, mediante una concepción del derecho al territorio y a la ciudad en su conjunto en tanto patrimonio para ser utilizado socialmente por los ciudadanos, por las generaciones presentes y futuras.

- Para la preservación territorial y de la conformación urbana, el modelo de ordenación parte del reconocimiento de las singularidades del territorio más que de su homogeneización; es decir, se plantea desde la búsqueda de las diferencias mediante la selección de áreas con rasgos específicos.

El objetivo se afronta mediante una apuesta decidida por rescatar las realidades territoriales que son de significación colectiva –referentes simbólicos de identidad– ofreciendo un nuevo modelo que potencia todos los factores locales, restableciendo la función que, unas décadas atrás, desempeñaba el barrio tradicional.

Así, se responde también a una concepción del crecimiento mediante la formación y mejor uso del espacio, optimizando la capacidad urbana existente, potenciando las calidades residenciales y equipando el territorio desde sus propios valores y potencialidades.

1.3. Equidad territorial y urbana.

- El Plan General de Ordenación Urbana pretende ser un Plan equilibrador que difunda por igual en todo el territorio municipal infraestructuras y equipamientos en el acceso a las calidades de vida urbana como modelo alternativo al de la segregación espacial y, consecuentemente, social.

El Plan pone así un énfasis especial en procurar la configuración de una ciudad única, integrada, en crear una identidad urbana que facilite el disfrute por igual de todo el territorio por sus ciudadanos, sin exclusiones, pero respetuosa a la vez de las diversidades propias de los distintos núcleos que la integran.

- Varias son las estrategias que confluyen para la consecución de este equilibrio territorial:

- En primer lugar, la mejora de la conectividad entre los distintos núcleos desde una perspectiva municipal, e incluso metropolitana, mediante una reestructuración del sistema de movilidad de personas y mercancías que facilite la relación interna y con el exterior.

- Como estrategia referida a los procesos de segregación, mediante la redistribución de los equipamientos que los nuevos desarrollos urbanísticos llevan necesariamente asociados, procurando su configuración como un sistema integrado, destacando en esta estrategia sobre todo la estructuración y enriquecimiento de la totalidad del espacio público, sea éste libre o edificado.

- Para el logro de un acceso equitativo a los servicios, el Plan se plantea un conjunto de nuevas centralidades que, por supuesto, incluye a todo el territorio, a la vez que afirma el poder de atracción del centro administrativo, apoyándose para ello en el potencial estructurador de los equipamientos colectivos, desde la escala municipal, e incluso metropolitana, hasta la escala del barrio.

- En función de las todavía legibles estructuras territoriales preexistentes, así como de la necesidad de espacio para actividades recreativas, otra base estratégica del Plan ha sido la implementación de un sistema de espacios verdes equipados que cubra estructuralmente todo el territorio mediante la recuperación de los cursos de agua y sus riberas, y la mejora de la oferta de grandes y pequeños espacios verdes.

- En la búsqueda del equilibrio territorial se procura la amortiguación del proceso de crecimiento basado en la mera edificación residencial especulativa. La intervención en el orden y plazos de desarrollo de los distintos sectores con la consiguiente incidencia sobre el mercado de suelo, pretende ordenar e integrar los nuevos desarrollos para combatir el mercado asociado de suelo, con el consiguiente reequilibrio territorial y la estructuración de León como ciudad socialmente integrada e integradora.

1.4. El modelo de Plan.

- En el caso concreto de León hemos de enfrentarnos al hecho de que la experiencia social de esta planificación es escasa, y escaso es también el asentamiento de la misma en su práctica técnica y político-administrativa.

- El modelo de Plan General de Ordenación Urbana que se adopta para León está constituido por un conjunto integrado de propuestas de estructuración y ordenación que cubren todo el territorio, sumándose, además, un conjunto de propuestas de carácter estructurante para el resto del territorio municipal.

El Plan General recoge así criterios de ordenación del municipio consecuencia de decisiones de estructura urbana:

- Las estructurales propiamente dichas: los sistemas funcionales y el patrón espacial de usos.
- La ubicación y dimensionado de los equipamientos en respuesta a las necesidades detectadas.
- La ordenación de las distintas partes de la ciudad desde el entendimiento de cada una de ellas en sí mismas.

La ordenación, apoyada en criterios funcionales y formales, se enfoca básicamente en el trazado y caracterización del viario y los espacios públicos, y en la configuración de los espacios edificados.

- en el viario y los espacios públicos, por su gran capacidad de intervención pública,
- en la configuración de la edificación, por las tensiones, económicas y sociales, que este singular mercado lleva a cabo:

- Pero el Plan no se queda sólo en este nivel de propuestas de gran alcance. Las experiencias habidas en los desarrollos recientes de León, caracterizadas por una escasísima aportación de riqueza social, abocan a que el Plan se preocupe, y mucho, por la forma general de la ciudad, por la composición urbana, recuperando para ello las técnicas tradicionales de los planes de ensanche que tan buenos resultados han generado en la ciudad de León como metodología para afrontar nuevos desarrollos urbanísticos. Se asume por tanto como criterio fundamental que la ordenación es uno de los objetos centrales de todo Plan General.

La ordenación concreta la delimitación precisa de los elementos de los sistemas generales a la vez que se plasma la articulación general del tejido urbano:

- Delimitando los sistemas, los usos y sus intensidades.
- Caracterizando en muchos casos los espacios públicos y distinguiéndolos de aquellos destinados a la edificación.
- Definiendo, cuando es de interés a la estructura general del municipio, la "calle", incluso en ocasiones en su relación con la edificación, y la edificación misma.

Con su aplicación se define la estructura básica, la arquitectura fundamental de la ciudad, aunque no se llegue a la ordenación ejecutiva en toda ella.

- Esta propuesta de Plan corresponde con una interpretación de la realidad que se compone, por un lado, de estructuras y sistemas territoriales que interrelacionan el conjunto y, por otro lado, de usos del suelo y localización de actividades bien adaptadas a las peculiaridades de cada parte del territorio, así como a una interpretación dinámica de la urbanística, lo que implica reconocer, y actuar en consecuencia, que la actuación en determinadas áreas territoriales y sectores de actividad es capaz de producir transformaciones en la globalidad.

1.5. El marco para la gestión del Plan.

- Uno de los mayores retos a los que se enfrenta siempre la planificación urbanística es la creación de una conciencia efectiva de la necesidad de la planificación urbana.

En este sentido, son puntos de partida de este Plan General:

- La información y participación pública,
- La integración de las diferentes disciplinas en la elaboración del Plan,
- Las experiencias de colaboración público-privada, con una mayor comprensión de la construcción de la ciudad, a través del urbanismo "concertado"

- Pero alcanzar a conformar una idea deseable de territorio y ciudad requiere, sobre todo, establecer garantías suficientes de su ejecución, y para ello se requiere potenciar los instrumentos de gestión.

Estos instrumentos, jurídicos, administrativos y técnicos, forman parte intrínseca de este Plan, posibilitando su ejecución y permitiendo adaptar las propuestas a la mutante relación entre el Plan y el desarrollo real del territorio y de la ciudad.

2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN.

2.1. Criterios para la Red Viaria.

La función del sistema viario en la ciudad es múltiple, pero nadie duda que es el armazón de la ciudad. Este sistema se constituye en el componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento.

Con esta idea, el análisis y diagnóstico previo de la red viaria de León se ha realizado desde una doble perspectiva:

- en primer lugar, desde una aproximación funcional, describiendo las vías y su carácter;
- en segundo lugar, desde una perspectiva capaz de interpretar los distintos sectores espaciales diferenciados que el sistema de calles ha contribuido a generar hasta ahora en la ciudad.

Ambas lecturas están necesariamente unidas y demuestran cómo las vías existentes no han resuelto completamente la conectividad de los distintos sistemas de la ciudad, ni la accesibilidad entre sus partes.

Sobre la base de esta aproximación el sistema viario se concibe en una doble consideración: en su vertiente de sistema de comunicaciones, de sistema circulatorio, y en su condición de definidor morfológico de la ciudad.

- Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios.
- Como definición morfológica, se huye de adoptar criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno por el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama urbana.

2.2. Criterios para los sistemas de dotaciones.

Al igual que con el sistema viario, la aproximación al diseño de estos elementos es doble:

- de un lado, los equipamientos y espacios libres responden a necesidades funcionales cuantificables,
- de otro, constituyen piezas singulares del sistema urbano a las que se confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano.

Por tanto, los criterios de ordenación para la situación de estas piezas singulares van más allá de un elemental criterio de oportunidad, que el suelo esté vacante, aunque en la ciudad consolidada, cuyo tejido se pretende respetar, constituye una necesidad ineludible.

El sistema dotacional lo dividimos básicamente en dos subsistemas:

a) Los Espacios Libres.

Es este el sistema dotacional cuantitativamente más escaso, por lo que a él ha de atenderse especialmente en la nueva estructuración, teniendo en cuenta además que el conjunto de los espacios libres es el sistema dotacional que, junto a las calles y en menor medida que éstas, más contribuye a la estructuración de la ciudad.

La propuesta del Plan se dirige cualitativamente en una cuádruple dirección:

- calificar piezas de suelo para la realización de algunos parques de superficie significativa en la periferia,
- valorar y articular las áreas edificadas mediante la consolidación o introducción de piezas menores incrustadas en el tejido existente.
- recuperar los elementos significativos de la estructura territorial natural, incluyendo tales elementos en la propia estructura urbana propuesta de forma que, en cierto modo, lleguen a definirla,
- proteger los grandes elementos territoriales y del propio sistema urbano.

La ordenación se completa con una quinta línea, en este caso de distinta naturaleza, y que se dirige a consolidar toda una serie de espacios exteriores a la ciudad, con carácter de espacios abiertos naturales, excluyéndose de cualquier expectativa urbanística. Estos espacios pueden y deben seguir manteniendo su condición de espacio natural, libre de edificación, incorporándose a la estructura urbana global como elementos definitorios del propio modelo de orden territorial que se adopta.

Desde el punto de vista cuantitativo la ordenación atiende a equilibrar los ratios de este sistema dotacional en relación tanto con los correspondientes al sistema de otros equipamientos, como en lo relativo a su localización, procurando los necesarios reequilibrios zonales.

b) Los Equipamientos.

El sistema de equipamientos constituye otro de los elementos claves y esenciales de la ordenación, no sólo por su cantidad, sino por su localización y posición en relación con el viario y la edificación circundante.

En el urbanismo de los años 80 se extendió una tendencia a maximizar las reservas de suelo para equipamiento por un lado, y a rigidizar los usos pormenorizados y condiciones de edificación asignados a estos suelos por otro. En la actualidad se empezaban a acusar las enormes dificultades e hipotecas que estas formas de hacer significan para la atención de las necesidades sociales.

Al momento actual se dispone de una cuantificación de las necesidades de suelo para este sistema dotacional que, por otra parte, resulta idéntica a la establecida históricamente para el sistema de espacios libres. Ello aporta una base de orden que permite orientar las políticas urbanísticas en relación con las necesidades de conjunto de las políticas sectoriales.

Por otra parte, no se considera conveniente pormenorizar la ordenación de estos suelos hasta niveles de concreción que son frecuentemente superados por los ritmos y condiciones de aplicación y validación de las respectivas políticas sectoriales, debiéndose remitir su ordenación pormenorizada a la regulación de los organismos encargados de su ejecución.

En lo que se refiere a los criterios de localización y ordenación tiene especial importancia el tratamiento de borde de la ciudad y el sistema de accesibilidad de nivel provincial y metropolitano y, en lo que se refiere a la concepción como sistema urbano –aunque en este caso sea menos obvia su consideración que con los espacios libres- sí podemos denominarlos así en relación al tamaño, concentración relativa, patrón de localización en la ciudad y niveles de equipamiento.

Se tenderá a su concentración relativa tanto mediante instalaciones de uso múltiple como mediante la integración o agrupación de varios equipamientos constituyendo lo que hemos dado en llamar “centralidades”. En tal sentido, el conjunto de propuestas tendientes a fortalecer el concepto de ciudad policéntrica –de centralidades con roles diferenciales, pero complementarios- constituye una completa política de actuación sobre “lo público” en tanto persigue la cualificación urbana general con acciones que irradian a un amplio espectro social, no sólo por medio del espacio abierto, sino también por medio de aquél espacio público contenido en los edificios que albergan equipamientos colectivos: salud, educación, recreación, administración, entre otros.

2.3. Criterios para los sistemas territoriales.

El objeto fundamental del Plan es la ordenación de la ciudad y ello implica, desde luego, una valoración del territorio en sus diversas escalas en relación a ella, tanto como recurso respecto de las necesidades de su ordenación, cuanto como condición exógena de las propias opciones de ordenación de la ciudad misma. Por ello la propuesta del Plan es también una propuesta, aunque sea parcial, de ordenación del territorio, de un territorio con fuertes amenazas de segregación en su estructura por acumulación de tensiones, y de cuya falta de estructuración coordinada se están derivando competencias urbanas internas que, además de ahondar cada vez más en su desestructuración, ahondan también en la ya importante carencia y falta de eficiencia de las infraestructuras básicas.

Las originarias condiciones territoriales que favorecieron la fundación y emplazamiento de León siguen manteniéndose, aunque con significación muy distinta de la originaria, como fundamentos funcionales de la colonización de este territorio y, en consecuencia, como fuentes de requerimientos de ordenación de la ciudad. Sin embargo, las funciones de centralidad política, económica, administrativa y de prestación de servicios sobre el ámbito nacional y provincial han decaído, y en el ámbito estrictamente urbano han ido entrando en conflicto entre sí, en su relación con el territorio colonizado, e incluso con la propia identidad de la ciudad, en forma progresiva con su crecimiento y la intensificación de sus propias tensiones.

Así, y en lo que respecta a las en otra época dificultades urbanísticas que se consideraba asociaban los cursos de agua que caracterizan el territorio municipal, el modelo adoptado debe mantener las actuaciones habidas pero poniendo coto a su vez al intenso proceso de desnaturalización seguido hasta ahora, y ello mediante la integración en la estructura final de los ya escasos elementos que aún conservan algo de sus valores ambientales originarios.

Otro tanto cabe decir por lo que respecta al ferrocarril en la ciudad de León. Mantenemos, en concordancia con el pensamiento y la experiencia actual, que está definitivamente superada la etapa en que el ferrocarril tenía que ser expulsado de la ciudad. Entendemos hoy que el ferrocarril debe permanecer en la ciudad y que además es imprescindible para el desarrollo futuro de la misma, pero integrado en ella sin constituir una barrera infranqueable, manteniendo un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad, y el coste de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable. La propuesta que sobre este sistema se contiene en este documento desarrolla estos criterios con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares y por una valoración económica dentro de los límites de lo razonable, y está avalada además por el consenso alcanzado al respecto con los organismos sectoriales correspondientes.

2.4. Criterios de diseño del tejido urbano.

La ordenación del tejido urbano encierra también una doble componente: analítica y propositiva. Analítica, en cuanto que parte de un deslinde de la diversidad tipológica del tejido urbano y, propositiva, en la medida en que con las normas urbanísticas que se adoptan se interpreta el modelo de ocupación territorial adoptado por el Plan, un modelo que conduce a conformar tejidos urbanos acordes con nuestra cultura. Y todo ello desde una visión integral y “arquitectónica” de la ciudad, que se ha esforzado para hacerla reconocible tanto en el conjunto como en las partes.

En el conjunto del tejido urbano el Plan procede a la ordenación de cada una de las áreas en función de sus usos global y predominante, y atiende sobre todo a cuestiones de forma, tanto en relación al uso como a la morfología urbana.

Como criterio general de ordenación, el Plan tiende a completar la ciudad mediante la propuesta de actuaciones que pretenden la sutura, o eventualmente la extensión, del tejido urbano consolidado. En esta línea el Plan adopta una posición contundente en relación a las siguientes cuestiones esenciales:

- Integrar en un continuo estructural y estructurado el poblamiento disperso por el territorio, afrontando decididamente la resolución de los conflictos de usos existente en estas áreas.
- Integrar plenamente en la estructura urbana global los núcleos secundarios del Municipio, acabando con el aislamiento que actualmente les caracteriza.
- Afrontar la ordenación de estos núcleos secundarios desde metodologías que, respetando sus características tradicionales básicas, procuran su desarrollo y configuración acorde con su carácter sobrevenido de áreas plenamente urbanas.
- Conseguir la integración estructural de los nuevos desarrollos adoptando para ello las medidas necesarias para:
- Garantizar la continuidad de las tramas viarias existentes en las áreas urbanas sobre las que tales desarrollos se apoyan, sin provocar estrangulamientos ni rupturas, y alcanzando a configurar itinerarios de continuidad, integrados e integradores, entre estas y aquellas.
- Garantizar asimismo su adecuación tipomorfológica con las edificaciones del entorno o de los propios ámbitos, alcanzando a completar en su caso las estructuras urbanas del entorno en unidades morfológicas acordes con las preexistencias.
- Disponer las reservas para espacios libres y dotaciones atendiendo no sólo a la estructura y necesidades de su propia ordenación, sino teniendo en cuenta las carencias que puedan detectarse en las áreas pobladas de su entorno.
- Preservar de su desaparición las estructuras territoriales preexistentes en cuanto memoria histórica de las pautas colonizadoras de este territorio, primando soluciones estructurales y formales que procuren su integración en las nuevas ordenaciones.

2. LA ESTRUCTURA GENERAL ADOPTADA.

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las originarias condiciones territoriales que favorecieron la fundación y emplazamiento de León siguen manteniéndose, aunque con significación muy distinta de la originaria, como fundamentos funcionales de la colonización de este territorio y, en consecuencia, como fuentes de requerimientos de ordenación de la ciudad. Sin embargo, las funciones de centralidad política, económica, administrativa y de prestación de servicios sobre el ámbito nacional y provincial han decaído, y en el ámbito estrictamente urbano han ido entrando en conflicto entre sí, en su relación con el territorio colonizado, e incluso con la propia identidad de la ciudad, en forma progresiva con su crecimiento y la intensificación de sus propias tensiones.

El objeto fundamental del Plan es la ordenación de la ciudad y ello implica, desde luego, una valoración del territorio en sus diversas escalas en relación a ella, tanto como recurso respecto de las necesidades de su ordenación, cuanto como condición exógena de las propias opciones de ordenación de la ciudad misma. Por ello la propuesta del Plan es también una propuesta, aunque sea parcial, de ordenación del territorio, de un territorio con fuertes amenazas de segregación en su estructura por acumulación de tensiones, y de cuya falta de estructuración coordinada se están derivando competencias urbanas internas que, además de ahondar cada vez más en su desestructuración, ahondan también en la ya importante carencia y falta de eficiencia de las infraestructuras básicas.

Hablamos de modelo territorial como la base estructural que organiza la forma de ocupación humana del territorio. Esta base estructural se define por los elementos que desde su funcionalidad organizan y prefiguran la distribución de los distintos usos del suelo y desde los que se define el “plano” final de la ciudad.

Por su relevancia en la configuración del modelo así como por la capacidad que, desde sus características técnicas, tienen de prestación de servicios, estos elementos se jerarquizan en Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los Sistemas Generales constituyen los elementos que van configurando de manera básica y esencial la ordenación del territorio y, especialmente, la ordenación urbana de ese territorio. La determinación de los Sistemas Generales efectuada en el Plan obedece a los siguientes criterios:

- Los suelos calificados como tales, constituyen las bases generales para la prestación de servicios esenciales por lo que generalmente su emplazamiento y destino depende directamente de decisiones públicas, destinándose en todo caso al uso o servicio público que se les asigna, y ello sin perjuicio de las diferentes posibilidades de aprovechamiento de esos bienes que permite la legislación vigente.

- La funcionalidad del sistema, es decir, las construcciones o instalaciones que sobre ellos se emplazan, cumplen en todo caso funciones de uso o servicio a la totalidad de la ciudad o incluso a ámbitos territoriales más amplios.
- Se incorporan además a los Sistemas Generales aquellos suelos que, destinados a acoger servicios o dotaciones calificables de ámbito local, se emplazan en áreas dotacionales más complejas, adquiriendo así en su conjunto un rango funcional más amplio.

A los efectos de determinar las condiciones diferenciales de cada sistema o categoría del mismo, así como de describir de una forma pormenorizada las decisiones adoptadas desde este Plan General, señalamos los diferentes Sistemas Generales regulados por el art. 41.c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Los distintos Sistemas propuestos son los siguientes:

- Sistema Viario y de Infraestructuras del Transporte.
- Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Sistema de Equipamientos.
- Sistema de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

2. EL SISTEMA VIARIO Y LAS INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE.

2.1. El Sistema Viario.

2.1.A. Criterios de diseño.

El sistema viario se concibe para resolver dos de los problemas principales de la movilidad en la ciudad.

- En primer lugar, para resolver la radialidad de los desplazamientos, de manera que, a pesar de la pérdida relativa de importancia del núcleo central (fragmentos 11 y 13) que en el modelo se procura, una gran parte de los viajes ha de seguir teniendo su origen y/o destino en él. Ello demanda una intervención urbanística que defina una mejor accesibilidad al mismo sobre la base del transporte público, valorando las aptitudes de los restantes medios de transporte.
- En segundo lugar, para dar una respuesta adecuada a la creciente importancia que habrán de adquirir las relaciones entre las distintas periferias urbanas de manera que se matice la radialidad de los viajes antes citados.

El viario resultante de esta concepción muestra un sistema que rompe la dependencia umbilical del sistema actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado de la ciudad y funcionalmente capaz de distribuir mejor la movilidad urbana.

La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla, mejorarla y complementarla. Las propuestas de red arterial del Plan vigente han constituido un ineludible punto de partida ya que sus trazas han marcado en muchos casos la forma de la ciudad. Se proponen así escasas vías primarias que puedan considerarse nuevas, aunque sí se cambia el trazado y características de diseño de algunas de ellas en razón de la función que a cada una se le asigna en el nuevo modelo. El mayor número de innovaciones y modificaciones se introduce en el viario complementario que cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un mayor protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados.

En la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto como sistema. Pero más allá de su condición conceptual, la jerarquización funcional encierra una consecuencia operativa trascendental en términos de programación y financiación: sirve para asignar responsabilidades de inversión en función de los desarrollos urbanísticos que cada tramo posibilita y procura.

La jerarquización viaria establecida responde a los siguientes criterios:

1. Funciones generales, actuales y/o previstas.
2. Continuidad y conectividad.
3. Complementariedad. Disposición de alternativas eficaces para aquellos itinerarios principales que se demuestran con mayor facilidad de colapsos.
4. Usos del suelo asociado.
5. Trazado, sección y capacidad.
6. Funciones y percepción local.
7. Carácter mixto de las vías como canales de tráfico y espacio público urbano.

2.1.B. Descripción del Sistema.

Las actuaciones en ejecución y previstas sobre el sistema de accesibilidad territorial de la ciudad y área metropolitana de León, generarán a corto y medio plazo una notable transformación de las opciones y vocaciones urbanísticas de la práctica totalidad del territorio -el sistema territorial de

relaciones y accesibilidad de la ciudad de León se vuelca definitiva y casi exclusivamente sobre el arco suroeste- y es precisamente desde tales transformaciones de donde el Plan extrae las estrategias de ordenación de mayor incidencia en el modelo adoptado.

- El territorio situado en el cuadrante suroeste, entre la nueva variante suroeste y la actual Ronda Sur, adquiere unos valores estratégicos de alta potencialidad para el desarrollo de la ciudad y área metropolitana de León. La ciudad de León podrá ofertar un factor estratégico-locacional para la implantación de actividades económicas del que hasta el momento carecía.
- De las alternativas propuestas hasta el momento para el nuevo acceso sur, y cualquiera que sea la solución que al respecto finalmente se adopte, se modifica sensiblemente el valor locacional de los suelos ubicados en el área centro-sur del municipio.
- Se altera sensiblemente el sistema de accesibilidad al núcleo y barrio de Puente de Castro. La conexión que se ha construido entre la pala este de la variante sur y la carretera N-601 a Valladolid, no dispone de acceso hacia este núcleo de población. Los tráfico que, procedentes de la zona oeste o sur del área metropolitana, quieran acceder a este barrio deben hacerlo bien desde la Avenida Fernández Ladreda, o bien abandonar la variante sur en el enlace con la calle Cirujano Rodríguez para entrar en el núcleo por su lado oeste. Tan sólo los tráfico procedentes de la propia carretera N-601 por el sur podrán acceder a este barrio por su acceso histórico.
- Las importantes dificultades existentes para poder cerrar el cuadrante noroeste de la Ronda, unido a las características naturales del territorio situado en el arco sureste del municipio de León, parecen alejar a los suelos localizados sobre el arco noreste de otras opciones estratégicas que no sean las de un desarrollo urbanístico, económico y social, de uso exclusivamente residencial y de servicios de alcance exclusivamente urbano, no siendo en ningún caso previsible que sobre este ámbito se puedan generar expectativas o tensiones de mayor alcance funcional.

Estas situaciones abocan a lo que puede entenderse como un desequilibrio estructural derivado de la alta especialización que conlleva al modelo territorial metropolitano -cuadrantes norte y este especializados en usos residenciales y de servicios generales, y cuadrantes sur y oeste especializados en usos de actividades económicas-. Esta especialización territorial implica un modelo territorial y urbanístico generador de un alto índice de desplazamientos diarios -residencia al norte y este y empleo en el centro, sur y oeste-.

Son éstas sin embargo unas situaciones sobre las que obviamente no se puede intervenir desde el escaso ámbito territorial de este Plan General de León, siendo los instrumentos de planificación y ordenación territoriales los únicos que podrían afrontar las mismas si es que se considerase necesario.

Ante esta situación forzada, y en el marco de los escasos límites operativos que la legislación impone a este Plan General de Ordenación Urbana de León, la decisión estratégica que el mismo adopta sobre el sistema de comunicaciones es la de procurar una altísima eficiencia del sistema viario, y a este objetivo responden tanto la metodología definitoria del sistema como la totalidad de las intervenciones, tanto generales como puntuales, que el Plan General adopta sobre este Sistema.

En la descripción que se desarrolla a continuación se desciende desde los elementos del Sistema General a los restantes niveles del sistema, asegurando con estos niveles la accesibilidad y movilidad desde/hasta cualquier punto de manera razonable.

a) Sistema General Viario.

Desde este Plan General se definen como los elementos que integran el Sistema General Viario todas las carreteras que garantizan la inserción de la ciudad en el sistema territorial provincial, regional y estatal, así como aquellos otros elementos funcionales, sean estos lineales o aislados, que garantizan la continuidad de la relación con el sistema viario urbano.

Los elementos pertenecientes a este primer nivel jerárquico del sistema aparecen grafiados en los planos con las siglas SG, incluyéndose en el mismo tanto los elementos ya existentes o construidos como aquellos otros que están tan sólo previstos.

Con respecto a los nuevos elementos del sistema el Plan General ha adoptado una posición marcadamente pragmática -incluso posiblemente más allá de lo deseable- aceptando íntegramente las propuestas -trazas, localización de los enlaces, etc.- contenidas en los correspondientes expedientes administrativos tramitados por los organismos titulares de cada elemento, y ello en un afán por no introducir argumentos que posibiliten el menor retraso en la ejecución de unas infraestructuras que la ciudad lleva tanto tiempo necesitando y demandando (no se olvide que León es la única capital de provincia española de más de 100.000 habitantes que aún no está conectada por autovía con los grandes ejes nacionales o regionales del transporte).

- Intervenciones sobre los elementos territoriales del cuadrante oeste:

Dentro de esa visión o enfoque metropolitano que se fija como una de las bases estratégicas del Plan, se impone atender a la nueva ventaja territorial que se aporta a estos suelos sin entrar en competencia inútil con el territorio localizado sobre las márgenes de la actual carretera N-120, sino estructurar esta nueva situación desde un rotundo carácter de expansión complementaria de las localizaciones existentes,

sacando partido de ella eso sí para atender a incrementar las posibilidades de implantación, pero en ningún caso a estrangular aquellas.

Es precisamente desde este enfoque desde el que el Plan introduce algunas matizaciones a la propuesta contenida en el estudio informativo de la pata oeste de la variante sur, y cuyo alcance se acota a:

- Recoger la propuesta presentada por la Dirección General de Carreteras, demarcación de carreteras del estado en Castilla y León Occidental, en su informe de 5 de noviembre de 2002, modificando la traza y sistema de enlaces de la pata oeste de la Ronda sur adoptadas en el primer documento inicial.

En este tramo de la Ronda Sur se establece un doble enlace resuelto en diferentes niveles. Uno de estos niveles se origina para garantizar un nuevo acceso al aeropuerto desde esta Ronda sur. El segundo nivel responde a la necesidad de dotar al polígono industrial de San Andrés del Rabanedo de un acceso desde esta misma ronda. Es precisamente sobre este segundo ramal que el Plan General se apoya, dado su carácter más urbano, para poder garantizar la accesibilidad a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en esta zona, sin alterar por ello la finalidad esencial de este acceso.

- Modificar la tipología del entronque con la Avda de Portugal del ramal de conexión con la variante sur que discurre por la ladera este de la cornisa de Oteruelo, el cual debe ser realizado como enlace a desnivel, en ningún caso como cruce a nivel cualquiera que sea la tipología que para el mismo se adoptase.

Este cambio meramente tipológico viene demandado desde la necesidad de garantizar unas condiciones mínimas de accesibilidad entre las áreas industriales localizadas en el arco sur de la ciudad de León (parque tecnológico, polígonos industriales de Villacedré y Onzonilla), y los consolidados urbanos del área de Trabajo del Camino y San Andrés del Rabanedo, así como de los nuevos desarrollos previstos desde este Plan en la zona de la Fanfalcia, relación para la que es imprescindible contar con este tramo de la actual carretera N-120.

La modificación de este entronque que el Plan plantea no sólo no presenta ninguna dificultad técnica sino que, dadas las características topográficas de este enclave, entendemos mejora notablemente las propias condiciones técnicas y económicas de la actuación en relación con su incidencia territorial.

- Construcción de un enlace en el punto central de este mismo ramal al objeto de dotar de accesibilidad desde los grandes ejes tanto al Parque Tecnológico de Armunia como a los núcleos urbanos de Oteruelo y Armunia.

Las dificultades topográficas del entorno por el que discurre este ramal no son en ningún caso óbice para la ejecución de una acción como la propuesta. La única duda que el Plan se ha planteado al respecto se refiere precisamente a si ejecutar tal enlace como entronque a nivel o como enlace a desnivel. La primera opción facilitaría la construcción del acceso al núcleo de Oteruelo en perjuicio del ramal de acceso al Parque Tecnológico, mientras que la segunda invierte totalmente las prioridades. El Plan General se decanta definitivamente por la primera opción, y ello no atendiendo a ninguno de los intereses anteriores, sino a la declaración de Impacto Ambiental, ya que la Cornisa de Oteruelo está declarada de Interés Geológico Nacional.

• Intervenciones sobre los elementos territoriales del arco sur:

- Ronda Sur, tramo correspondiente a la Avda Fernández Ladreda y mitad este de la Avda de Portugal.

El Plan adopta en relación a este eje una doble estrategia, función de las sensibles variaciones que, en el tiempo, el eje ha de experimentar, ya que, por el momento ha de seguir manteniendo su condición de carretera de interés general del Estado. Sin embargo, una vez que entre en servicio la pata oeste de la nueva variante sur, el eje perderá tal condición para pasar a integrarse en el sistema viario urbano. Función de ello se plantea un conjunto de acciones que atienden a un doble objetivo complementario:

- a. Descargar de tráfico, y sobre todo de giros, la glorieta de Michaisa. En relación con este objetivo, se han valorado como los movimientos y giros más conflictivos los de dirección este-oeste en ambos sentidos y sus giros en sentido sur hacia la carretera N-630. Todos ellos se caracterizan tanto por el alto porcentaje de vehículos pesados como por la inexistencia absoluta de alternativas (tan sólo cuentan con una alternativa –notablemente tortuosa por otro lado– los movimientos hacia el sur del sentido este-oeste, utilizando el enlace de la Avda Fernández Ladreda con la Avda Ingeniero Sáenz de Miera para alcanzar la carretera N-630 por la pasarela de Trabajo).

La disminución de los movimientos de sentido oeste-sur se alcanzará desde la construcción de la nueva variante sur y el ramal de conexión con ella desde la Avda de Portugal.

Para la disminución de carga de movimientos de sentido este-sur, los más conflictivos, el Plan plantea la construcción de un enlace bajo la Avda Fernández Ladreda inmediatamente al oeste del paso de esta Avenida sobre el ferrocarril, utilizando para ello uno de los vanos de la estructura existente en este punto que ha de quedar liberado desde las transformaciones a realizar en el sistema ferroviario. El enlace se prolonga hacia el sur mediante una vía que, discuriendo adosada por el oeste a la propia traza ferroviaria, alcanza la carretera N-630 inmediatamente al norte de la planta de Antibióticos.

- b. Integrar el eje en la estructura urbana acabando con el efecto barrera que al momento produce sobre el territorio municipal. Para alcanzar este objetivo el Plan incrementa notablemente el número de pasos e intersecciones transversales al eje, si bien las mismas se plantean con una tipología adaptada a la cambiante situación funcional y jurídica que el mismo ha de experimentar, pero de tal manera que las mismas cumplan adecuadamente sus objetivos en ambas situaciones.

Se plantean así en primer lugar dos enlaces a desnivel localizados en los extremos del tramo comprendido entre la curva de Oteruelo y el paso sobre la línea del ferrocarril. Estos dos enlaces, realizables en el estatuto jurídico actual del eje, pretenden en primer lugar, resolver la ruptura que el eje introduce sobre el territorio que atraviesa y que aísla totalmente los desarrollos existentes a ambos lados del mismo; en segundo lugar, dotar de accesibilidad adecuada al Parque Tecnológico a implantar en la zona sur del eje, operación esta estratégica para el desarrollo socioeconómico de León; y por último, posibilitar el aprovechamiento de las rentas de posición de los terrenos situados sobre ambos márgenes del eje, sin por ello afectar a la funcionalidad de la vía, acción esta que generará importantes sinergias con el propio Parque Tecnológico.

Dada la ruptura estructural que en este ámbito provoca la traza ferroviaria, el Plan establece la necesidad de realizar inmediatamente al este del cruce de este eje sobre dicha línea de ferrocarril, un nuevo paso bajo el eje que permita integrar el núcleo de Armunia y la Escuela de Ingeniería Agrícola a la estructura urbana de la zona norte.

Las dificultades orográficas de este enclave, unido a la proximidad de los ramales del enlace más oriental anterior, hacen que este paso lo sea exclusivamente transversal, sin ramales de acceso, los cuales se desplazan hacia el este hasta agruparlos en un único cruce de esta Avenida con la calle Jorge Manrique, el cual ha de sustituir a su vez al existente actualmente en la calle Fraga Iribarne.

- Construcción de variante Ronda Este-N-601 (variante de Puente de Castro).

A raíz de la entrada en servicio de la nueva Ronda sur, la Avda. Fernández Ladreda dejará de pertenecer a la red de carreteras del Estado, situación esta que el Plan pretende aprovechar para resolver uno de los puntos más conflictivos del sistema general viario cual es la rotonda de Carrefour.

Para ello se plantea dar continuidad a la red de carreteras del estado directamente desde la ronda este a la N-601 sin tener que penetrar hacia el oeste hasta dicha rotonda. Ello supondrá la construcción de un enlace de acceso a la ciudad desde dicha nueva variante, evitando así la distorsión que aquella rotonda produce tanto a los tráfico ajenos a la ciudad, como a los más puramente urbanos.

Adicionalmente a esta mejora en los tráfico, se pretende con esta operación conseguir dotar de un acceso directo desde la ciudad a la zona noreste de Puente de Castro, área esta del núcleo que quedó descolgada del sistema de accesibilidad general y relación con la ciudad a raíz de la construcción de la variante del Portillo, y que corre el riesgo de quedar aún más marginada desde el nuevo sistema de relación con la prolongación de la Avda. José Aguado.

• Intervenciones sobre los elementos del arco norte.

Dentro de las limitaciones que en este aspecto pesan sobre este Plan General, se atiende a las nuevas situaciones que se generan sobre este ámbito potenciando en el mayor grado posible el desarrollo de los importantes Sistemas Generales de ámbito de servicio provincial existentes en este área, al que se le dota de una densa red viaria, precisamente de los primeros niveles jerárquicos del sistema, a la vez que se procura muy especialmente garantizar la interconexión de esta red con la red viaria del colindante municipio de Villaquilambre, objetivos estos a los que atienden las escasas, pero precisamente por ello notablemente importantes, intervenciones que el Plan plantea sobre el arco norte y este de la Ronda Exterior, entre las que cabe destacar:

- Modificación conceptual de la prolongación oeste de la Ronda norte entre la rotonda de Hospitales y el cruce con la carretera de Carbajal.

Ya desde los estudios realizados en 1980 por el entonces Ministerio de Obras Públicas se previó la construcción de un ronda de circunvalación de la ciudad

de León, de la cual se ha construido hasta el momento tan sólo el arco norte y este, quedando pendiente de construcción todo el tramo oeste, tramo que discurre por el vecino municipio de San Andrés del Rabanedo.

Es conocida la oposición de este municipio al trazado previsto en aquellos estudios para lo que se ha dado en llamar la ronda oeste de León, oposición que se ha materializado recientemente en la petición formal de este municipio al Ministerio de Fomento para que se suprima la afección que de dicha traza se deriva al desarrollo del municipio, así como la receptividad que éste ha mostrado a dicha petición.

Dado el notable desplazamiento hacia el oeste del sistema estatal de carreteras, resulta meridianamente clara la escasa justificación de producir un cierre de ronda de las carreteras estatales del entorno de León en la forma prevista, cierre que se justificaría tan sólo en conseguir una escasa disminución longitudinal en el itinerario carretera de Asturias N-120 a Astorga, dado que el cierre de itinerario ya existe mediante su continuación por la ronda este hasta alcanzar al ronda sur en el Portillo.

Del convenio firmado entre el Ayuntamiento de León y el Ministerio de Fomento, se deduce bien a las claras la voluntad de ambas partes de no insistir en la materialización de dicho cierre noroeste, y así se convenía una aportación del estado para la construcción de una carretera convencional que permita la conexión de la ronda norte con la carretera de Carbajal, y su prolongación hasta la otra margen del río (Carretera de Caballos) carácter y características estas muy alejadas tanto de aquella propuesta de 1980 como del proyecto que se ha redactado al efecto.

El Plan no puede mantenerse pasivo ante este al parecer abandono definitivo por parte de los distintos organismos afectados del cierre oeste de la ronda de circunvalación. Es obvio que su objetivo es ordenar la ciudad y sus desarrollos de corto y medio plazo, por lo que afronta esta situación con decisión. La ciudad no puede soportar la construcción de la vía de penetración norte hasta la Plaza de El Espolón sin antes poner en servicio otros elementos de la red viaria que eviten el colapso estructural que ello implicaría a una parte importante de la ciudad, ya que esta vía de penetración concentraría sobre sí misma y sobre la Plaza de El Espolón-Avda. Alvaro López Núñez, toda la accesibilidad provincial a los grandes equipamientos capitalinos existentes sobre el límite norte -complejo hospitalario, universidad- situación esta que resulta insostenible.

Urge por tanto sobremanera conseguir ejecutar esta prolongación oeste de la ronda norte, y ello además no sólo sin las servidumbres urbanísticas que se derivan de su consideración como carretera estatal, sino saliendo también de las servidumbres presupuestarias.

El Plan plantea así sobre este elemento del sistema una estrategia clara y basada en los siguientes principios:

- la prolongación oeste de la ronda norte además de cumplir una función de ámbito ciudad, resulta imprescindible para el desarrollo de los suelos urbanizables de esta zona de la ciudad.
- coincidimos con el convenio firmado entre el ayuntamiento de León y el Ministerio de Fomento sobre las características técnicas de esta prolongación, si bien matizamos el mismo en el sentido de que dicha vía no ha de ser una carretera convencional, sino una calle urbana.

De resultas de lo anterior, el Plan diseña un sistema para esta parte de la ciudad que, en síntesis responde al siguiente esquema:

- Se considera sistema general viario perteneciente a la red estatal de carreteras el tramo de la ronda norte comprendido entre la rotonda de hospitales y la carretera de Asturias, por lo que deberá resolverse adecuadamente la continuidad de este itinerario con las características que considere oportunas el órgano titular de la carretera.
- Adquiere la condición de calle urbana, si bien con el carácter de "conexión con los sistemas generales", el tramo de la ronda norte correspondiente a la prolongación hasta la carretera de Carbajal desde el paso bajo la prolongación de la Avda. de Asturias. Las características técnicas de dicha calle serán las correspondientes a una calle de doble carril por sentido con mediana de ancho tal que permita absorber en ella las diferentes rasantes que cada calzada ha de disponer al objeto de adaptarse lo más posible a la topografía.
- Adquiere la condición de "refuerzo de sistemas generales" el incremento de sección necesaria de cada una de las calzadas correspondientes a la actual ronda norte en el tramo comprendido entre la rotonda de hospitales y el paso bajo la prolongación de la Avda. de Asturias.
- Adquiere la condición de calle urbana el tramo de la actual carretera de Asturias comprendido entre el desvío/incorporación de los nuevos ramales de sentido sur-norte y norte-sur y la actual Avda. de Asturias.

- El Plan considera imprescindible la construcción de una variante de la carretera C-623 de León a Villablino que permita circunvalar la ciudad a los tráficos provinciales con origen-destino en el cuadrante noroccidental. Estos tráficos penetran al momento por la Avda. San Ignacio de Loyola hasta la colapsada glorieta de Carlos Pinilla, accediendo así a los equipamientos de ámbito provincial, situados todos ellos en el límite norte del término municipal, a través de la red viaria interior de la ciudad. La construcción así de una variante de esta carretera que permitiese acceder directamente a la ronda de circunvalación por el norte, mejoraría notablemente al calidad de vida de buena parte de la ciudad.

Dada la importancia que este sistema tiene en la estructura general, así como la incidencia que sobre el mismo tienen las competencias estatales, estas determinaciones, si bien se grafían detalladamente en los planos de este Plan General, se recalca desde esta Memoria el carácter de "sugerencia" de las mismas, debiendo quedar la solución técnica definitiva a los acuerdos de coordinación necesarios entre ambas administraciones.

- Modificación de la rotonda de los Hospitales. Esta modificación afecta, por un lado, a las características de la vía que da acceso a los Hospitales, la cual deberá ampliar su funcionalidad de ser un acceso al complejo sanitario exclusivamente, a convertirse en el acceso principal a los desarrollos urbanísticos existentes y previstos en el entorno de dicho complejo (barrios de la Inmaculada y Las Ventas), a la vez que se mantiene y mejora la accesibilidad desde ella al propio complejo hospitalario.

Por otro lado, se modifica el viario que entronca por el norte en esta rotonda (calle Altos del Duero), introduciendo una nueva vía que resuelva la accesibilidad de los desarrollos existentes y previstos en el área de Navatejera (ya en el municipio de Villakilambre). Esta nueva vía viene demandada tanto desde la relevancia estratégica de algunos de los usos actualmente implantados en éste área (complejo hotelero Cortes de León, planta de Rubiera, subestación de Navatejera, etc.), como de la importante masa poblacional implantada ya en esta zona de Navatejera, y cuyas condiciones estructurales muestran una clara relación de dependencia estructural y socioeconómica de la ciudad de León.

Las características tanto técnicas como funcionales de esta rotonda no permiten el entronque sobre ella de más de una vía, por lo que, dada la escasa funcionalidad territorial de la calle Altos del Duero, el Plan General establece la necesidad de suprimir su entronque en la rotonda para entroncar en ese mismo punto así liberado una nueva calle de mayor funcionalidad territorial, a la cual debe desviarse la conexión de la actual calle de Altos del Duero.

- Intervención sobre el enlace de la Ronda Norte con la Avenida Mariano Andrés. La acción que el Plan General plantea en este punto es compleja y de alcance muy superior al del propio elemento estructural, el cual sufrirá por otra parte una intervención muy mínima tendente tan sólo a mejorar sus prestaciones de servicio.

La intervención que se plantea tiene un doble objetivo; metropolitano y urbano o capitalino.

El alcance metropolitano trata de configurar un nuevo eje de comunicación entre León y Villakilambre, consiguiendo disminuir a su vez el tráfico de la avenida Mariano de Andrés, situación extensiva al primer tramo de la carretera LE-315, actual avenida de La libertad, límite de los términos de León y Villakilambre.

Se trata de ofrecer los medios y las bases para una posterior actuación -construcción de una variante de la carretera León- Collanzo- en el municipio de Villakilambre. Petición, por otro lado, formulada por el Ayuntamiento de este municipio en forma de alegación al primer Documento Inicial de este Plan, si bien matizado tanto por las características del entorno como por las servidumbres físicas existentes, ya que un tanto por ciento elevado del alumnado de la Universidad de León proviene del Alto, estos desplazamientos se realizan sobre la red viaria interna, especialmente de los barrios de San Mamés y Ventas, a través de las avenidas de Nocedo y San Mamés, incluida hasta la plaza del Espolón, avenida Mariano de Andrés y calle La Serna, sin ninguna capacidad física ni urbanística para soportar tamaña intensidad de tráfico- punta que se origina.

El objetivo o función urbana trata de conseguir en un futuro, un acceso directo desde la Ronda Norte-Este a la Universidad. Función esta que se entiende crucial para la ordenación urbanística de la ciudad de León, y que el Plan prevé en el presente documento como objetivos del ámbito de la Universidad. No obstante y teniendo en cuenta el art. 41 de la Ley 5/99, así como los nuevos desarrollos aprobados, estas previsiones quedan precisamente en eso "en el nivel de propuestas para un futuro concierto entre las distintas administraciones implicadas". Por ello todas las determinaciones contenidas en el Plan respecto de esta conexión se entienden como "objetivos no vinculantes", es decir como propuestas para el futuro desarrollo urbano.

Para resolver este problema en el futuro, el Plan General propone una futura modificación del enlace de la Ronda Norte con la avenida Mariano de Andrés, modificación que afectará por un lado al municipio limítrofe de Villaquilambre y por otro al Plan Parcial Universidad recientemente aprobado.

Así el Plan Parcial Universidad, que ahora deja una estructura viaria abierta, sugiere su prolongación bajo la Ronda Norte a enlazar con una pequeña rotonda prevista en las Normas Subsidiarias de Villaquilambre en la otra margen de la ronda.

Para todo esto se prevé que tras el acuerdo de las distintas administraciones implicadas, se modifique el nudo de San Mamés, para lo que el Plan General reserva el suelo necesario para que con carácter posterior a la aprobación de este Plan, sea posible en un plazo medio, largo, la ejecución de esta infraestructura.

• Intervenciones sobre los elementos del arco este.

Por lo que al tramo restante de la Ronda Este se refiere (el comprendido entre el enlace con la Avenida Mariano Andrés y el enlace con la carretera N-120), el Plan adopta una estrategia que, si bien significa alterar algunas de las cuestiones asentadas ya en algunos sectores de la sociedad, entendemos sin embargo la única posición realista y, por ello, factible.

El Plan hace suya la modificación pretendida sobre la rotonda de Villaobispo. Esta posición, no obvia el reconocimiento y aceptación de las notables dificultades de origen hidrológico existentes para soterrar cualquier vía en este punto, y los riesgos que, a pesar de los apoyos tecnológicos de que pudiera dotarse el soterramiento pretendido, pesarían constantemente sobre esta acción. Adicionalmente, el Plan reconoce las precarias condiciones técnicas de que dispone la actual carretera N-621 de Santander tanto en el tramo que discurre por el municipio de Villaquilambre como en el que lo hace por el municipio de León. A ello ha de sumarse la escasa funcionalidad territorial que para León significa esta carretera, la cual se limita en realidad a ser la vía de acceso a la ciudad de los desarrollos urbanísticos habidos en el municipio de Villaquilambre.

En cualquier caso es obvia la imposibilidad de incrementar la capacidad de ascunción de tráfico de esta carretera en todo su recorrido por el ámbito metropolitano, la cual sería solamente conseguible mediante operaciones urbanísticas de las denominadas traumáticas.

Ante estas situaciones, el Plan plantea como estrategia la utilización conjunta, de forma complementaria, de esta rotonda de Villaobispo con la rotonda existente en la zona de La Granja, entronque este último que ofrece muy superiores posibilidades de mejora.

Esta estrategia afecta muy poco al municipio de León, debiendo ser en su caso el municipio de Villaquilambre quien debería asumir la misma mediante la definición y construcción de una vía que, arrancando en esta rotonda de La Granja, discursiese hacia el norte por la margen derecha del río Torio hasta alcanzar a enlazar con la carretera N-621 a la altura del núcleo de Villanueva del Arbol. La vía así implantada daría servicio en todo su recorrido a los desarrollos urbanísticos existentes y previstos en este municipio entre la actual carretera N-621 y esta nueva traza, mejorando sensiblemente tanto las posibilidades urbanísticas de esos desarrollos, como las condiciones de accesibilidad del municipio.

Por lo que al municipio de León se refiere, esta opción integraría los movimientos generados por tales desarrollos en un punto de su estructura en que es posible realizar un aumento significativo de la capacidad de ascunción de tráfico de su propia red viaria (el ensanche del Paseo de La Granja no presenta ningún problema), tráfico que además se incorporan inmediatamente a la Ronda interior en un punto de notablemente mejores prestaciones que la conexión existente entre esta Ronda y la calle La Serna.

El Plan plantea por fin algunas otras intervenciones menores sobre estos elementos del Sistema General, si bien la escasa entidad de las mismas no las hace merecedoras de su descripción pormenorizada, estando todas ellas grafadas en los correspondientes planos a escala 1:2.000 de este documento.

b) Red Básica Funcional.

Se adscriben a este segundo nivel jerárquico del sistema aquellas vías que garantizan la accesibilidad desde el Sistema General viario a los distintos núcleos y áreas urbanas diferenciadas del municipio, así como aquellas otras que permiten interrelacionar entre sí estos núcleos o barrios por el interior de las áreas urbanas.

Una función complementaria que ayuda a definir los elementos de este nivel del sistema es la de procurar acercar cada uno de estos ámbitos a los elementos integrantes del Sistema General de Equipamientos, sin tener que utilizar para ello las vías del Sistema General.

Dado que las vías pertenecientes a este segundo nivel han de acoger las más elevadas intensidades de tráfico de todo el sistema urbano, se ha procurado diseñar las mismas como vías parque, alejando de ellas las edificaciones mediante la disposición de bandas de espacios libres en sus márgenes, a la vez que actuando sobre el número y frecuencia de sus cruces.

En este mismo objetivo de garantizar la alta capacidad de ascunción de tráfico de los elementos pertenecientes a este nivel del sistema, el Plan limita la posibilidad de disponer bandas de aparcamientos en las márgenes de estas vías, si bien gradúa esta limitación en función del nivel de consolidación de los suelos por los que discurre, suavizando la misma para los suelos urbanos consolidados, para los que su aplicación queda totalmente acotada por las políticas de regulación de tráfico, para hacerla algo más estricta en los suelos urbanos no consolidados, donde los bajos niveles de consolidación edificatoria en sus márgenes ofrecen mayor margen para adecuar las dimensiones transversales de las vías a estas necesidades, y alcanzar un nivel de determinación vinculante para los desarrollos de los suelos urbanizables.

La red organiza así la ciudad en un conjunto de grandes zonas o barrios que quedan delimitadas en sus bordes por este sistema de vías, el cual garantiza la accesibilidad de todos y cada uno de ellos al Sistema General Viario.

Los elementos que integran este segundo nivel aparecen signados en los planos de escala 1:2.000 de este Plan General con la letra B en su interior.

- Como elementos pertenecientes al sistema en razón de la primera de las funciones asignadas a este nivel, el Plan incluye los siguientes:

- Avenida Padre Isla, eje correspondiente a la prolongación urbana de la carretera LE-V-4413 en el tramo comprendido entre la Ronda Norte y el cruce con la Avenida Álvaro López Núñez. El eje garantiza la accesibilidad desde la Ronda Norte a las áreas urbanas de Eras de Renuueva y parte del barrio de San Esteban, así como la relación de estos mismos ámbitos con el área central de la ciudad.
- Avenida de Asturias, eje correspondiente a la prolongación urbana de la carretera de Asturias en el tramo comprendido entre la Ronda Norte y el cruce con la misma Avenida Álvaro López Núñez anterior. Es el eje de accesibilidad y relación de los barrios de Cantamitanos, Inmaculada y San Esteban.

En relación con este eje el Plan determina la necesidad de modificar el proyecto existente para el acondicionamiento urbano de este elemento en su punto de entronque con la rotonda elevada sobre la Ronda Norte, punto en el cual deberá construirse una estructura que permita el paso bajo este primer tramo de la Avenida de Asturias de una vía que, por un lado, facilite el acceso al complejo hospitalario de las áreas urbanas situadas sobre las márgenes de la anterior Avenida Padre Isla, relación al momento inexistente si no es alcanzando a penetrar hasta el mismo centro de la ciudad, y por otro lado, ofrezca una alternativa para las relaciones urbanas entre los desarrollos existentes sobre los hinterlands de ambas vías, relación que al momento sólo puede establecerse mediante la utilización de la Ronda interior en el tramo precisamente de trazado menos favorable.

Una tercera función que pretende esta vía de enlace es la de actuar como alternativa del primer tramo de la Avenida de Asturias en su función de vía de acceso a la carretera del mismo nombre, descargando así la Avenida Álvaro López Núñez no sólo de tráfico, lo que es ya de por sí una imperiosa necesidad, sino de la complejidad de giros a la izquierda que confluyen en este tramo de dicha Avenida.

- Avenida Mariano Andrés, eje correspondiente a la prolongación urbana de la carretera LE-315 León-Collanzo en el tramo comprendido entre la Ronda Norte y el cruce con la misma Avenida Álvaro López Núñez anterior.

El eje vertebrará los barrios de La Asunción y Las Ventas siendo a la vez el único eje viario de cierta entidad que permite la relación entre estos barrios con las áreas centrales de la ciudad. Su función la desempeña de forma totalmente aislada, ajena al resto del sistema. En sus más de dos kilómetros de recorrido por el interior de la ciudad, la vía dispone de tan sólo dos puntos de relación con el resto del sistema viario y situados ambos en el último tercio de su recorrido. Adicionalmente a ello, las edificaciones existentes en su entorno no disponen de otra vía de relación con la ciudad que no sea este eje.

Función de estas situaciones el Plan prevé varias actuaciones puntuales en el entorno de esta vía tendentes, por un lado, a integrarla en el sistema, diversificando así las pautas de movilidad que pesan actualmente sobre los barrios a que sirve, y por otro, a descargarla de tráfico de paso ajenos a su propia actividad, abriendo así la posibilidad de mejorar sus características medioambientales como eje urbano. Un tercer objetivo a alcanzar con tales acciones es, al igual que ocurría con la vía anterior, descargar de tráfico y giros a la izquierda la Avenida Álvaro López Núñez.

- Calle La Serna, eje correspondiente a la prolongación urbana de la carretera de Santander, en el tramo comprendido entre la Ronda Este y el entronque con la Avenida Príncipe de Asturias o Ronda interior. Es el eje de relación con el Sistema General viario de los barrios de San Lorenzo y El Ejido, a la vez que el eje principal de acceso a la Universidad. La estrategia del Plan en relación con

esta vía ha quedado ya referida en el apartado anterior correspondiente al tramo final de la Ronda Este.

- Paseo de La Granja. La inclusión de esta vía en este nivel del sistema se debe a las decisiones adoptadas por el Plan sobre la vía anterior.
- Avenida de Europa, prolongación urbana de la carretera N-120 en su tramo sur. Como elemento de la Red Básica Funcional el eje se prolonga por la Avenida Miguel Castaño y Avenida de Lancia hasta alcanzar al cruce con la Avenida de la Facultad de Veterinaria. Aglutina sobre sí la accesibilidad al centro de los barrios de Puente del Castro, Moisés de León (polígono 10), Las Labiadas, La Chantría y Santa Ana, siendo a la vez el más directo eje de acceso al Sistema General viario de los distritos o barrios centrales de la ciudad.

Es uno de los ejes de mayor peso histórico en la estructuración de la ciudad de León, base desde la que es, además, uno de los elementos del sistema viario que mayores controversias ha suscitado en los últimos tiempos en el seno de la sociedad leonesa, controversias que giran en torno a la conveniencia de prolongarlo o no hacia el oeste saltando el río Bernesga y la línea del ferrocarril hasta enlazarlo con la Avenida Doctor Fleming.

La cuestión no es baladí, y el Plan General ha procurado y mantenido un amplio, y en algún momento tenso, debate al respecto, dado que obviamente es el documento en el que se considera debe resolverse tal debate histórico.

El Plan General ha aportado, como le es exigible, algunos elementos nuevos al debate, a la vez que algunas nuevas experiencias y otros modelos y modos de enfoque sobre una cuestión que se reconoce crucial para la ciudad. Función de tales aportaciones y debates, el Plan se decanta definitivamente por no prolongar el eje, dejándole terminar en el mismo enclave que lo hace al momento.

Esta decisión se ha adoptado desde una valoración de ventajas e inconvenientes en la que finalmente se ha otorgado prevalencia a los valores ambientales y de calidad urbana frente a unas relativas ventajas de movilidad que, según ha ido apareciendo en los debates, pueden ser atendidas y resueltas desde otras medidas de mucha menor dureza.

Muy sintéticamente la decisión final se adopta sobre el siguiente balance:

- 1.- El impacto ambiental –visual y paisajístico principalmente- que generaría sobre la escena urbana una estructura como la que sería necesario construir, resulta difícilmente asumible por el entorno. De las características topográficas y de estructura urbana existentes, la prolongación pretendida requiere una estructura que debería discurrir sensiblemente sobreelevada sobre el entorno, afectando notablemente a toda la perspectiva urbana en un ámbito directo que se extiende desde el puente de San Marcos hasta el puente de la Avenida Fernández Ladreda, tramo en el que se ubican algunos de los más notables elementos de la estructura y escena urbana de León.

- 2.- Con una acción de estas características se incrementarían notablemente las ya altas intensidades de tráfico que actualmente soportan tanto la Avenida Alcalde Miguel Castaño como en menor medida Avenida de Lancia. Los mayores problemas se generan precisamente sobre la primera de estas vías, cuyas características técnicas y de ambiente urbano hacen totalmente inasumible cualquier incremento de los tráficos que soporta. Esta vía necesita precisamente todo lo contrario, disminuir sus niveles de tráfico como paso previo para su necesaria “humanización”.

Ha de dejarse claro que esta decisión no significa en ningún modo que se hayan desatendido desde el Plan las necesidades desde las que se justifica esta prolongación, sino tan sólo que se atienden desde otras soluciones que, alcanzando similares –por no decir idénticos- objetivos, no implican sin embargo un coste urbanístico y medioambiental tan elevado como el que implicaría aceptar la prolongación.

A este respecto cabe decir que el Plan afronta de modo diferenciado las necesidades que derivan de movimientos externos a la ciudad y aquellas que proceden de las relaciones internas.

Para los primeros, se han descrito ya en apartados anteriores las acciones estructurales que el Plan plantea tendentes a mejorar sensiblemente las condiciones de movilidad sobre la Avenida Fernández Ladreda, y muy especialmente en la glorieta de Michaisa, elementos que constituyen la alternativa estructural para estos movimientos externos (de hecho viene a cuento recordar que precisamente para suprimir estos movimientos de origen/destino externo a la propia ciudad, se construyen en general las variantes de carreteras y en especial para ello se construyó la Avenida Fernández Ladreda).

Por lo que se refiere a las necesidades del segundo tipo de movimientos, estas quedan, resueltas las anteriores, cuantitativamente muy minimizadas, pudiendo atenderse desde meras medidas de regulación de tráfico complementadas en

su caso con alguna pequeña obra de urbanización. Las opciones que a este respecto se sugieren desde el Plan lo son en el sentido de utilizar como un eje único el par Avenida de la Facultad de Veterinaria-Paseo de Papalagunda, especializando el primero para los tráficos de sentido sur-norte y el segundo para los de sentido norte-sur, construyendo para este segundo sentido un paso subterráneo hacia la Avenida Lancia bajo la Avenida de la Facultad de Veterinaria.

Otras opciones alternativas o complementarias que se entienden aplicables, y que podrían complementar la anterior, consistiría en abrir al doble sentido la circulación en la Avenida de la República Argentina, atendiendo por ella el itinerario de sentido sureste-oeste. Esta última acción aporta por sí sola importantes ventajas de calidad urbana, ya que permitiría disminuir las intensidades de tráfico que soporta la Avenida de la Independencia, al permitir canalizar por aquella Avenida parte de los movimientos que esta última se ve obligada a atender por carecer de alternativas.

Todas estas acciones se han de entender complementadas por las intervenciones que el Plan plantea en la confluencia del puente de los leones, Ingeniero Sáenz de Miera, Paseo de Salamanca y Avenida de Palencia, punto en el que es necesario reordenar completamente el sistema.

En cualquier caso no es este Plan General el marco adecuado para adoptar este tipo de medidas, y por ello no están reflejadas en sus documentos, refiriéndose aquí tan sólo a efectos de mostrar el marco de reflexiones habidas y soluciones barajadas desde el que se ha adoptado la decisión final sobre este eje.

- Avenida Ingeniero Sáenz de Miera. Su funcionalidad como eje de la Red Básica le deviene de ser, en un futuro próximo, el eje de relación de los distritos o barrios centrales de la ciudad con todo el Sistema General Viario. Complementariamente a esta su función primigenia, y desde su posición en relación a los puntos nodales del Sistema de General de Comunicaciones y a algunos de los elementos más singulares de los Sistemas Generales de Equipamientos y de Servicios Urbanos, garantiza además la accesibilidad desde prácticamente cualquier elemento del Sistema General Viario, a los puntos o enclaves más significativos de la estructura urbana.

De la complejidad de sus funciones estructurales, junto a las especiales circunstancias que pesan sobre algunos de sus puntos de conexión o enlace con otros ejes del sistema, presenta algunas dificultades que, si bien no se justifica que se den desde un instrumento del alcance de este Plan General, sí lo son como aportaciones para ser en su caso adoptadas desde el hacer administrativo diario. En este objetivo, y con este alcance, el Plan orienta hacia una reordenación de todo el sistema viario de todo rango en el tramo comprendido entre el borde sur de la estación de autobuses y el puente de los leones, y que se relacionan con las determinaciones de este Plan referidas a la reordenación del entorno de la estación de RENFE, por lo que será en los apartados de esta Memoria correspondientes a estos elementos, en los que se detallen tales cuestiones.

- Avenida de Antibióticos, prolongación urbana de la carretera N-630 en su tramo sur. Como itinerario de la Red Básica Funcional el eje se prolonga por la Avenida Doctor Fléming hasta el cruce con la Avenida de Quevedo en la glorieta de El Crucero. En su antigua configuración como eje de relación de la ciudad con el resto del Estado, se constituyó como el soporte estratégico de un poblamiento de características periurbanas, morfológicamente ordenado en sí mismo pero totalmente ajeno a la ciudad, a la vez que acogía actividades de tipo industrial y semiindustrial que utilizaban la ventaja locacional de sus márgenes. Organiza así sobre sí mismo el sistema de accesibilidad y relación de los barrios de El Crucero, La Sal, La Vega y La Vegailla, entre otros núcleos menores.

De sus orígenes funcionales y los procesos de colonización que sobre sus márgenes se han seguido, el eje actúa más como una frontera urbana como eje aglutinador o vertebrador de los poblamientos existentes, mostrando una rotunda especialización funcional de sus márgenes (industrial la margen este, y residencial la oeste), resultando así el eje que presenta mayores conflictos estructurales y de movilidad.

Para su adecuada inserción en el modelo adoptado, el Plan plantea en relación a este eje un conjunto de acciones de ámbito físico muy amplio y de objetivos complejos, los cuales se pueden agrupar esencialmente en las siguientes cuestiones:

- 1.- Descargar de tráficos, y sobre todo de giros, la glorieta de Michaisa. En relación con este objetivo, se han valorado como los movimientos y giros más conflictivos los de dirección este-oeste en ambos sentidos y sus giros en sentido sur hacia la carretera N-630. Todos ellos se caracterizan tanto por el alto porcentaje de vehículos pesados como por la inexistencia absoluta de alternativas (tan sólo cuentan con una alternativa –notablemente tortuosa por otro lado- los movimientos hacia el sur del sentido este-oeste, utilizando el enlace de la Avenida Fernández Ladreda

con la Avenida Ingeniero Sáenz de Miera para alcanzar la carretera N-630 por la pasarela de Trobajo).

La disminución de los movimientos de sentido oeste-sur se alcanzará desde la construcción de la nueva variante sur y el ramal de conexión con ella desde la Avenida de Portugal. La compleción de este objetivo justifica por sí sola la construcción de aquella vía de enlace entre el nuevo acceso sur y las carreteras N-630 y C-622 enunciada en el apartado del Sistema General correspondiente a las intervenciones sobre los elementos territoriales del arco sur.

Para la disminución de carga de movimientos de sentido este-sur, los más conflictivos, el Plan plantea la construcción de un enlace bajo la Avenida Fernández Ladreda inmediatamente al oeste del paso de esta Avenida sobre el ferrocarril, utilizando para ello uno de los vanos de la estructura existente en este punto que ha de quedar liberado desde las transformaciones a realizar en el sistema ferroviario. El enlace se prolonga hacia el sur mediante una vía que, discurriendo adosada por el oeste a la propia traza ferroviaria, alcanza la carretera N-630 inmediatamente al norte de la planta de Antibióticos.

- 2.- Redefinir sus características de diseño y urbanización en el objetivo de alcanzar su plena integración como vía urbana, abandonando su caracterización carretera, pero sin por ello disminuir sensiblemente su capacidad de asunción de tráfico.

Para ello el Plan contiene una propuesta de reordenación de esta vía en esencia en: construcción de vías de servicio en sus márgenes sobre las que se debe concentrar la atención a las necesidades de aparcamiento, sobre todo por lo que al frente de la planta de Antibióticos se refiere, manteniendo los carriles centrales exclusivamente para los tráfico funcionales como eje de la red básica; regularización y formalización adecuada de sus cruces y entronques atendiendo a la alta proporción de vehículos pesados que, desde la funcionalidad estructural de los suelos colindantes, ha de canalizar.

- 3.- Suprimir el paso a nivel de El Crucero. Es este otro de los debates históricos de la ciudad, y de él se habla más en profundidad en el apartado de esta Memoria correspondiente al Sistema Ferroviario.

Las acciones que el Plan plantea en esta zona del eje tratan conjuntamente los problemas de todo el tramo hasta la glorieta de El Crucero, y tienen mucho más que ver con los movimientos de los ejes transversales que aquí confluyen que con el funcionamiento de este eje, por lo que se describen y justifican en el apartado de esta Memoria correspondiente al eje Puente de los leones, Avenida Palencia, Avenida de Astorga.

Avenida de San Ignacio de Loyola-Avenida de la Magdalena, prolongación urbana de la carretera LE-105 en el tramo comprendido entre el puente Gutiérrez Mellado y la glorieta de El Crucero.

- Como elementos pertenecientes al sistema en razón de la primera de las funciones asignadas a este nivel, el Plan incluye los siguientes:

- Eje transversal Norte. Corresponde a las vías que permiten la relación entre los barrios de la zona de El Crucero, en la margen derecha del río Bernesga, con los barrios situados en las zonas norte y este del municipio, facilitando a la vez la accesibilidad de los primeros a los complejos sanitario y universitario. El eje viene suficientemente definido ya desde el Plan General de 1980 y está parcialmente construido y en servicio. De tales preexistencias, el Plan mantiene el trazado desde entonces previsto así como las determinaciones urbanísticas de los suelos por los que discurre, en el objetivo de interferir lo menos posible la culminación del eje.
- Eje centro-norte. Casi paralelo por el sur al anterior, facilita la accesibilidad y relación de aquellos mismos barrios de la margen derecha del río con los distritos o barrios más centrales de la ciudad (barrios del Ensanche y Ciudad Antigua), así como, mediante el tramo opuesto, la relación con estos mismos distritos centrales de los barrios situados en la zona este y sureste de la ciudad (Palomera, San Lorenzo, El Ejido, La Granja) facilitando a la vez la relación de estos barrios orientales con la Universidad y, mediante su conexión con el eje anterior, con los barrios que aquí vertebra.

Definido también con suficiente detalle desde el Plan General de 1980, está asimismo parcialmente ejecutado, por lo que el Plan adopta con respecto al mismo idéntica postura de no interferir su culminación.

Sin embargo, y sin que ello suponga trastocar este principio de no interferir en su ejecución, el Plan detecta la existencia de un problema en la parte más antigua de este eje que no puede eludir afrontar, determinando la necesidad de construir una ramificación del mismo que, arrancando inmediatamente al oeste del paso de la Avenida Álvaro López Núñez sobre la línea de FEVE, atravesase

dicha traza ferroviaria para alcanzar directamente a la cabecera de la Avenida Ramón y Cajal.

Esta acción se justifica en la necesidad de no incrementar la ya de por sí fuerte carga de tráfico y movimientos que soporta la Plaza del Espolón, facilitando así el acceso desde este eje a los distritos centrales de la ciudad por un recorrido además de mucho más directo, menos perjudicial para la muralla.

La ejecución de este ramal presenta unas características topográficas iniciales difíciles, por lo que el Plan, si bien refleja en los planos las rasantes de sus puntos principales, ello lo es en el objetivo exclusivo de deducir unas mínimas condiciones de su viabilidad, no en sentido de determinación vinculante, debiendo ser el proyecto técnico de construcción quien, con un levantamiento topográfico de más detalle, establezca las rasantes definitivas.

- Eje de la margen izquierda (Avda. Reyes Leoneses, Paseo Condesa de Sagasta, Avda. de la Facultad de Veterinaria – Paseo de Papalagüinda). Es el eje urbano sobre el que se vertebra el Ensanche, a la vez que el eje de relación con él de las zonas norte y sur de la ciudad, facilitando la accesibilidad de todos ellos con la Ronda Sur.

Corresponde a un eje totalmente consolidado y perfectamente integrado tanto en el entorno como en la vida y actividad urbana, por lo que el Plan mantiene en general todas las situaciones y determinaciones actuales que le afectan, planteando tan sólo, y ello a modo de mera sugerencia que no como determinación vinculante, aquella posibilidad de realizar un paso subterráneo bajo la Avenida de la Facultad de Veterinaria que facilite la circulación desde el Paseo de Papalagüinda hacia la Avenida de Lancia, lo que permitiría mejorar no sólo las condiciones de uso del eje Avenida Europa-Avenida Alcalde Miguel Castaño-Avenida Lancia, sino reordenar los tráfico de la Avenida de la Independencia e intervenir sobre la mejora urbana de algunos tramos de dichas vías.

- Eje sureste. Es este un eje de nuevo trazado que complementará el sistema de acceso y relación del barrio de Puente del Castro. Definido desde una reciente modificación del Plan general vigente, este nuevo Plan mantiene en su totalidad todas las previsiones referidas al mismo como eje de movilidad.

- Eje suroeste. Como tal eje de la red básica corresponde con la práctica totalidad de la carretera de Vilecha en su recorrido por el municipio, incluyendo en el mismo el ramal conocido como La Pasarela que le conecta con la carretera N-630. Corresponde con el prácticamente único viario de cierta entidad de que dispone el barrio de Trobajo del Cerecedo, tanto par atender sus necesidades de movilidad como en su función de elemento estructurador del propio poblamiento.

El Plan plantea la efectiva incorporación del eje al sistema urbano, desde una redefinición completa de sus funciones, y por consiguiente de sus características.

- Camino de Alfame. Constituye este elemento el eje sobre el que se vertebra y estructuran todas las ocupaciones históricas de suelo existentes en sus márgenes, función que habrá de mantener incrementada como elemento estructurador de las relaciones norte sur en relación a los nuevos desarrollos que el Plan establece para todo el territorio comprendido entre el tramo norte-sur de la carretera N-120 y la línea ferroviaria a Galicia.

Desde esta extensión funcional, el Plan redefine totalmente su conexión con la Ronda Sur –tramo denominado Avenida de Portugal- convirtiéndole en un enlace a desnivel, si bien para ello, y ante las condiciones topográficas del entorno, se realiza un pequeño desplazamiento del eje hacia el este.

- Eje de la cornisa oeste de Oteruelo. Es este un eje totalmente de nuevo trazado que deberá garantizar la movilidad y relación urbana de los nuevos desarrollos que se suscitan en el entorno del núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, a la vez que convertirse en el eje de relación entre este núcleo y los desarrollos industriales que se suscitan desde el Plan sobre los terrenos más occidentales del municipio.

- Arco de la estación. Se trata de un eje que, en su formalización, integra tanto elementos estructuradores de áreas urbanas existentes con otros elementos viarios que desde aquí cambian de función, e incluso otros tramos de nuevo trazado, hasta alcanzar a conformar un eje que, atendiendo en primer lugar a las funciones correspondientes a este segundo nivel del sistema, concentra sobre sí todos los ejes básicos anteriores, en el objetivo de garantizar la accesibilidad de todo el sistema viario a los puntos nodales del Sistema de Comunicaciones –estación de autobuses y estación del ferrocarril de larga distancia-.

La conformación completa de este eje se suscita desde el proceso de transformación a seguir en todo el territorio en torno a la estación de ferrocarril, por lo que será al hablar de tal transformación donde se explicita y justifiquen las acciones planteadas sobre el mismo.

La red queda así integrada por un conjunto de vías que dibujan sobre el plano de la ciudad un subsistema concéntrico con el arco que describe la Ronda,

complementado por un subsistema radial que se prolonga hacia el exterior en continuidad con el Sistema General.

c) Red Complementaria.

Constituida por un conjunto de calles que actúan de vías distribuidoras internas de cada una de las grandes zonas o barrios en que la red básica funcional estructura cada uno de ellos. Constituye un completo sistema alternativo al anterior a la vez que garantiza una relación mucho más urbana entre dichos barrios o zonas.

Las vías adscritas a este nivel aparecen grafadas en los planos del Plan General con la letra C.

d) Red Capilar o local.

Constituida por las vías de acceso a los puntos finales de los viajes o que meramente garantizan el acceso público a las distintas parcelas, edificaciones o construcciones.

e) Determinaciones relativas al diseño y construcción de la nueva red viaria.

El Plan General define un modelo determinado de ciudad, y ello está obligado a hacerlo desde la concreción al menos de los elementos más relevantes en la configuración de este modelo, llegando en algunos casos, hasta el detalle pormenorizado de los de menor rango. Desde esta concepción legal del Plan General, nadie duda del poder que en la percepción social de ese modelo tiene la configuración dada al espacio público y, dentro de él, a la calle. La eficacia en el funcionamiento de la calle como soporte de la movilidad, y la imagen –sensaciones– que como espacio público ofrece cada calle, son las dos cuestiones cruciales que más inmediatamente definen una ciudad, sufren o disfruten sus habitantes, y retiene en su memoria el visitante.

Sobre la base de esta aproximación el Plan General considera la calle en una doble vertiente: en su función como soporte de movilidad, de sistema circulatorio, y en su condición de definidor morfológico de la ciudad.

- Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios.
- Como definición morfológica, el Plan tiene expresa voluntad en huir de criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno por el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada ítem la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama urbana.

En los apartados anteriores se ha atendido a la definición y justificación de las decisiones adoptadas por el Plan General para la calle en su primera función. Pero el Plan alcanza también a la segunda función, y ello lo hace desde un doble grupo de determinaciones:

- por un lado, desde la definición detallada de la práctica totalidad de la red viaria de nueva implantación en la ciudad, llegando con ella hasta la concreción de la práctica totalidad del sistema, incluso de la red viaria local.
- en segundo lugar, mediante la introducción en las Ordenanzas generales de un conjunto de especificaciones para el diseño y la ejecución de aquella red, cualquiera que sea el ámbito y modo de implantación, que tienden a garantizar la distribución equitativa de este especialísimo espacio público entre sus distintos usuarios –transporte colectivo, automóvil y peatón–.
- En tercer lugar, el Plan considera vinculantes las características y rasgos definitorios de la trama viaria propuesta, de manera que se debe garantizar la continuidad de la trama viaria entre los distintos nuevos desarrollos, y con la ciudad ya consolidada, siendo obligado el mantenimiento de las características funcionales de las vías, como la capacidad de asunción de tráfico, determinada fundamentalmente por su latitud, siendo el trazado de las mismas adaptable a la realidad física del terreno en el momento de su desarrollo y ejecución, con la justificación oportuna que será informada en todo caso por los servicios técnicos municipales.

La adopción final de un nivel tan detallado de determinaciones lo adopta el Plan además de desde aquella conceptualización, desde la legitimación que le ampara –y le es por tanto exigible– en la dicción literal del artículo 36.2.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.



2.2. El Ferrocarril.

2.2.A. Criterios de diseño.

El sistema ferroviario es sin duda un elemento fundamental en el marco del presente Plan General. En primer lugar porque como infraestructura es posiblemente la barrera que más limita las ocupaciones urbanísticas por el occidente de León. Esta limitación, que tuvo su momento histórico positivo para el desarrollo de la ciudad, actúa negativamente cuando se han alcanzado unos niveles de consolidación urbana en sus márgenes y unos niveles de interrelación metropolitana como los actualmente existentes. Así, todo el actual trazado ferroviario en su discurrir por el término municipal de León aparece como un elemento fuertemente disgregador y fraccionador de las funcionalidades y desarrollo urbano.

Entendemos, en concordancia con el pensamiento y la experiencia actual, que está definitivamente superada la etapa en que el ferrocarril tenía que ser expulsado de la ciudad. Hoy por hoy el ferrocarril debe permanecer en la ciudad ya que, como medio de transporte de personas, ha recuperado su papel de soporte imprescindible para el desarrollo de la misma, pero ello siempre y cuando se alcance un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad y el coste de su irrupción en la estructura y el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable.

Muy distinta es sin embargo la posición adoptar por lo que respecta a la permanencia en el interior de las áreas urbanas densas del ferrocarril como medio de transporte de mercancías. Si bien la salida de las ciudades de los tráfico y actividades relacionadas con el transporte de mercancías por carretera es ya definitivamente un hecho, no está al momento tan asumido un similar principio de acción por lo que al modo ferroviario se refiere. Sin embargo, los problemas y casuísticas relacionadas con estas actividades no solamente son muy similares en ambas modalidades de transporte, sino que, en el caso por ejemplo de riesgos para las poblaciones que atraviesan, están en el modo ferroviario notablemente incrementadas, por lo que su salida de las áreas urbanas aparece mucho más necesaria.

La propuesta que sobre este sistema se contiene en este documento desarrolla estos criterios con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares y por una valoración económica dentro de los límites de lo razonable, estando avalada además por el consenso alcanzado al respecto con los organismos sectoriales responsables.

2.2.B. Descripción del Sistema.

a) El Subsistema RENFE.

Desde el punto de vista estrictamente urbanístico, la solución adoptada desde el Plan General parte de tres bases o principios esenciales:

- La información urbanística ha puesto de manifiesto la imposibilidad de soterrar el tendido ferroviario. Las características hidrogeológicas del área por el que discurre el sistema hacen difícilmente sostenible una actuación de esta índole. Resulta posible tan sólo un soterramiento parcial del sistema que afecte únicamente al tramo de dirección oeste-este, paralelo a los flujos hídricos, pero en ningún caso resultan factibles soterramientos de tramos paralelos al río.
- El entorno de la actual estación, en pleno centro gravitatorio urbano, es un ámbito de gran valor estratégico cuyo uso actual está muy por bajo de las capacidades urbanísticas inherentes a su situación. Ello afecta no sólo a los suelos que RENFE dispone en esta ámbito, sino también a los suelos vacantes existentes al oeste del sistema, todos ellos claramente infrutilizados en sus posibilidades de estructuración urbana.
- La posición de la estación ferroviaria es una decisión que trasciende de manera singular en el modelo urbano general adoptado. Desde el punto de vista urbano, el mantenimiento de la estación en el entorno de la actual, sometido a las modificaciones necesarias, posibilita un desarrollo del sistema de accesibilidad a la ciudad de gran potencialidad urbanística. La integración en un único ámbito de la práctica totalidad del sistema de transporte de ámbito territorial es una clara opción de futuro.

En el objetivo de integrar el sistema ferroviario en la estructura y ordenación de la ciudad, la reordenación física del sistema ferroviario implica un modelo que, en síntesis, responde a los siguientes objetivos:

- Adaptación de las distintas instalaciones a las nuevas funcionalidades y condiciones urbanísticas del entorno. Este objetivo resulta alcanzable tan sólo desde una rotunda estrategia: supresión en el ámbito esencialmente urbano -área comprendida entre la Avda. Fernández Ladreda al sur y el límite del término municipal por el norte- de todas las construcciones e instalaciones ajenas al estricto servicio de transporte de pasajeros, con su secuela de supresión en este mismo ámbito de todos los tráfico ferroviarios de mercancías y la consiguiente reestructuración del sistema de explotación.

Para el logro de este objetivo se plantean las siguientes acciones:

- Construcción de un enlace entre las líneas Palencia-León y León-Galicia al sur del término municipal, a la altura de la actual plataforma de contenedores. La acción propuesta implica la reordenación puntual de las actuales carreteras N-630 y C-622, así como del acceso existente a la propia plataforma de contenedores.

Relocalización de los actuales talleres de material motor y material remolcado -ubicados actualmente en el término municipal de San Andrés del Rabanedo y frente al nuevo complejo deportivo de León- a otros emplazamientos externos a este ámbito central. Esta relocalización obliga a una reestructuración de la actual plataforma de clasificación, la cual deberá disminuir su haz de vías para facilitar la implantación de al menos uno de estos talleres sobre el grupo más occidental de ellas.

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 tráfico de agitación la nueva variante sur.

Sobre la misma línea anterior en la zona central del núcleo urbano de Trabajo 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, trasladando a la realización de estudios y trabajos monográficos más especializados el seguir avanzando en esta dirección.

Desde las limitaciones que ya desde esta acotación de objetivos se le derivan al modelo, el Plan atiende a este subsistema de comunicaciones desde la consideración del mismo en una doble vertiente: como infraestructura apta para un transporte de tipo urbano, como mucho metropolitano (tipo metro ligero), pero que ha de seguir prestando por el momento servicio como modo de transporte de cercanías; y como infraestructura de potencialidad turística basada en sus valores etnográficos y socioculturales.

Con independencia de tales consideraciones conceptuales, pero sin mantenerse ajeno a ellas, la información urbanística ha puesto de manifiesto la existencia, en relación a esta infraestructura, de problemas de ruptura estructural y urbana y sus secuelas de segregación–marginación espacial y social, similares a los que muestra el subsistema anterior, agudizados en este caso por las especiales circunstancias que históricamente han pesado sobre los desarrollos urbanísticos habidos en su entorno, y que se traducen en última instancia en:

- un por el momento difícilmente soslayable estrangulamiento de la capacidad y potencialidades de la propia infraestructura;
- en segundo lugar, y muy relacionada con lo anterior, una prácticamente nula disponibilidad de suelos vacantes en el entorno del sistema que permita intervenir mínimamente sin aplicar acciones fuertemente traumáticas;

Desde estas bases, y teniendo en cuenta la demanda social reflejada entre otros modos en las alegaciones recibidas al primer documento inicial, las determinaciones de este Plan General referidas a esta infraestructura territorial considerada en su estricta vertiente como infraestructura del transporte, lo son en un doble objetivo: el de conseguir avanzar, hacia la incorporación de esta infraestructura en el sistema de transporte urbano y metropolitano, lo que requiere, entre otras acciones, procurar garantizar el aumento de la sección transversal del espacio disponible en las vías, a la vez que introducir las acciones necesarias para conseguir integrar adecuadamente las áreas urbanas existentes sobre ambas márgenes de las vías.

En este doble objetivo, el Plan establece las siguientes acciones:

- Integración funcional:
 - Desdoblamiento de las vías en el tramo correspondiente a los términos municipales de León y Villagüambre al objeto de convertir este subsistema en un modo de transporte metropolitano e incluso urbano, para lo que resulta imprescindible aumentar sensiblemente las frecuencias de viaje a ofertar.

Adicionalmente se ha de tener en cuenta que, en el tramo previo a la estación término, deberán disponerse de al menos tres vías al objeto de destinar una de ellas a parada-espera del tren turístico-cultural, manteniendo las otras dos en posición de transporte urbano-metropolitano.

- Construcción de un apeadero en la zona de Universidad. Para el emplazamiento de este elemento se han reservado los terrenos necesarios tanto en el ámbito del Plan Parcial Universidad para el sentido sur-norte, como en la zona de Ventas para el sentido norte-sur. Ambos deberán contar con aparcamientos disuasorios, para lo que se han reservado asimismo los suelos necesarios.
- Integración urbana de la estación término.

El Plan prevé la reconversión funcional del actual edificio de talleres –declarado elemento protegido en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano- para su destino a acoger la estación del tren turístico-cultural. Dicha reconversión demanda una mejora sustancial de su imagen urbana, tanto

receptora como emisora, para lo que el Plan prevé la liberación de su frente norte hacia la plaza de Odón Alonso.

Por lo que se refiere al edificio de la actual estación de viajeros –también declarado elemento protegido en aquél mismo Plan Especial- se prevé su mantenimiento a este mismo fin, concentrándose en él los servicios del sistema urbano y metropolitano.

El Plan es consciente de la insuficiencia de las edificaciones actuales para poder prestar los mínimos servicios al viajero que la sociedad actual demanda, por lo que, aunando la necesidad de su ampliación con la imposibilidad de efectuarla sobre los edificios existentes, así como con la necesidad urbana de constituir aquí un centro de actividad, se prevé la implantación de un edificio de cierre en la cabecera de vías hacia la Avda. Padre Isla que acoja los nuevos servicios a implantar.

Asimismo se prevé la construcción de un aparcamiento de concentración al servicio del sistema.

• Integración estructural:

- Depresión de las vías en el tramo comprendido entre el actual paso bajo la ronda norte y el cruce previsto con la Avda. de la Universidad.

El Plan reconoce las dificultades técnicas para poder iniciar un soterramiento de las vías desde un punto más al norte del paso de la ronda –punto este que además se encuentra ya fuera del término municipal, por lo que sería otro municipio quien debería en su caso programarlo-, por lo que plantea el inicio de la depresión en este punto para, con la pendiente máxima admisible para este sistema poder alcanzar al punto de cruce con la Avda. de la Universidad en una cota tal que permita pasar a esta Avenida con la menor elevación posible.

- Soterramiento de las vías en el tramo comprendido entre la Avda. de la Universidad y la Avda. Álvaro López Núñez.

De las comprobaciones y consultas efectuadas se ha deducido la posibilidad de, con la distancia de 10,80 metros existente entre las construcciones en el punto más desfavorable, poder efectuar tanto el desdoblamiento como el tunelado de las vías, si bien con un notable sobrecoste debido a las técnicas constructivas a utilizar dada la escasa dimensión transversal disponible.

Este soterramiento debe permitir, por un lado, disponer sobre la losa de cubrición un espacio peatonal continuo con los suelos colindantes que integre los poblamientos dispuestos sobre ambas márgenes de las vías, y por otro, prolongar algunas de las calles transversales para dar continuidad a itinerarios rodados que integren los barrios. Los itinerarios transversales que se considera imprescindible continuar son los constituidos por calle Peligros hasta entroncar con Maestro Jusquin-calle norte del Plan Parcial San Mamés por el norte, y calles Guillermo Doncel-Pizarro hasta entroncar con la calle San Juan de Sahagún en el borde este del Plan Parcial de La Palomera, además de obviamente la plaza de Juan de Austria debidamente remodelada.

- Depresión de las vías en el tramo comprendido entre el paso bajo la Avda. Álvaro López Núñez y la estación término.

Esta depresión debe permitir: por un lado, construir un ramal que dé acceso directo desde la Avda. Álvaro López Núñez a Ramón y Cajal, evitando así el paso obligado por la Plaza de El Espolón para acceder desde la zona noroeste del Alfz a la zona centro de la ciudad y a este nuevo sistema de transporte urbano-metropolitano que ahora se configura, y por otro, mantener los usos previstos en las edificaciones que se conservan las cuales precisarán tan sólo las adaptaciones físicas necesarias para garantizar la accesibilidad universal –sin barreras- a sus servicios.

2.3. Ciclovías.

La complejidad e intensidad de los movimientos a que, según se ha expuesto en la Introducción general al Sistema Viario, se obliga a atender desde la organización territorial resultante en el área metropolitana de León, demanda una consideración especial hacia las políticas tendentes a la utilización, por un lado, de los sistemas de transporte colectivo, y por otro, a la potenciación de sistemas o modos de transporte complementarios a este y alternativos al uso del automóvil, con el claro objetivo en ambos casos tanto de disuadir del uso del automóvil, como de compensar los efectos medioambientales a que tales intensidades de desplazamiento generan.

En este sentido el Plan General atiende a privilegiar el uso de la bicicleta como medio de transporte en determinados itinerarios, imponiendo para ello a los nuevos desarrollos urbanísticos sobre los que se ha considerado adecuado, la obligada construcción de un carril-bici especializado y convenientemente acondicionado.

La red definida desde el Plan General se ha concebido desde la consideración del uso de la bicicleta en una triple acepción:

- Como medio complementario al transporte colectivo. Al constituirse desde esta acepción como un complemento al desplazamiento formal, debe permitir la accesibilidad a las líneas troncales del transporte en los primeros tramos locales. Ello no requiere, en general, vías especializadas, pero sí la reserva y previsión de espacio para el estacionamiento de bicicletas integrado a las paradas del transporte colectivo.
- Como medio de transporte alternativo para los desplazamientos generales de la población, vinculando áreas diversas de la ciudad. Desde esta acepción el Plan General establece una red de vías especializadas como ciclovías que constituye un sistema integrado con las vías troncales del sistema viario, cuyo trazado ajusta buscando sus puntos nodales principalmente en los elementos de uso educativo y deportivo del sistema de equipamientos.
- Como actividad deportiva y recreativa, poniendo en valor zonas de interés natural. Los elementos del sistema que se definen desde esta específica acepción, se implantan casi exclusivamente en el suelo rústico, adaptándose básicamente a la red de caminos rurales existente.

La red constituye en sí misma un completo sistema que complementa al sistema básico de movilidad viaria, configurando un conjunto de itinerarios de malla muy similar a la definida por la red complementaria de aquel sistema. Adicionalmente a ella, el Plan establece la obligación de reservar y acondicionar espacios para el estacionamiento de bicicletas integrados con los principales equipamientos así como con las paradas del transporte colectivo.

El conjunto de determinaciones que en este sentido contiene el Plan General alcanza tan sólo al sistema de ciclovías a implantar sobre los suelos de nuevo desarrollo, y ello por ser su objeto el establecer la extensión de las cargas urbanísticas que, en concepto de obras de urbanización necesarias, el Plan atribuye a cada Sector. No lo hace así por lo que al suelo urbano consolidado se refiere y ello dado que en este ámbito se trata, por un lado, de obras de reurbanización difícilmente trasladables a los propietarios y que por ello deberán ser acometidas directamente por la administración, y por otro, por la influencia que su implantación ha de tener necesariamente sobre las políticas de ordenación del tráfico y el aparcamiento, acciones éstas cuya determinación desde un instrumento de las características de un Plan General se entiende desmedida.

2.4. Aparcamientos.

La información urbanística ha puesto de manifiesto el alto índice de desplazamientos diarios que se genera hacia las áreas urbanas más consolidadas, a la vez que ha mostrado el elevado déficit de aparcamientos, tanto públicos como privados, existente en esas mismas áreas.

Por otra parte, la legislación urbanística vigente determina la obligación para el planeamiento urbanístico de establecer en las áreas de nuevo desarrollo o sometidas a transformación, unas reservas para aparcamientos que vienen cuantificadas en el mismo texto legal en función de los aprovechamientos urbanísticos previstos, diferenciadas además entre las reservas a establecer para uso público y las que deben atenderse para uso privado.

El Plan atiende a cumplir esta demanda legal de forma obviamente diferenciada para cada forma de uso.

- Para garantizar la reserva legal de plazas para uso privado, el Plan actúa con la metodología clásica de derivar individualizadamente a cada proceso de materialización de los aprovechamientos permitidos, la satisfacción en sí mismo de sus propias necesidades de aparcamiento.
- Por lo que se refiere a las reservas a establecer para su destino al uso público, ha de decirse en primer lugar que su cuantificación obliga al planeamiento a adoptar decisiones estructurales que tienen una alta incidencia en la elección no sólo del propio modelo de ciudad, sino de la gestión urbanística posterior e incluso de la propia gestión diaria de la misma.

De las experiencias seguidas durante el proceso de elaboración de este Plan General se ha detectado una casuística urbanística para la satisfacción de esta demanda legal, que le ha servido a este Plan de valiosa experiencia para adoptar sus propias decisiones.

Función de tales experiencias el Plan adopta un modelo de ordenación que atiende a satisfacer tales necesidades en primer lugar, sobre la propia red viaria, procurando la compatibilización sobre la misma de la función de soporte de la movilidad general del ámbito con la de espacio de acceso y maniobra a las plazas de aparcamiento.

Sin embargo, esas experiencias seguidas han permitido mostrar los efectos perniciosos que sobre el sistema de movilidad de la ciudad puede llegar a alcanzarse desde la aplicación indiscriminada de aquella permisividad, por lo que el Plan adopta la decisión de limitar la disposición de bandas de aparcamiento sobre determinados ejes viarios. Esta limitación se gradúa en base a, por un lado, la funcionalidad de cada eje, y por otro, las implicaciones que su aplicación indiscriminada en todo tipo y categoría de suelo por los que discurre el referido eje, podría generar.

Pero, desde el extenso ejercicio de ordenación detallada que en el Plan se ha realizado, se ha podido demostrar que, en determinados casos, ni tan siquiera desde aquella amplitud de criterio en las restricciones de disponibilidad de los aparcamientos se alcanza a resolver el problema.

Ante estos hechos, insistimos que comprobados desde el propio Plan, caben obviamente multitud de opciones: adoptar un modelo urbano de concentración en altura de la edificación para dejar la superficie del suelo a disposición del automóvil bien sea ello por aumentar sensiblemente la dimensión transversal de los ejes viarios bien lo sea rompiendo la continuidad de las edificaciones

para disponer entre ellas espacios de aparcamiento, bien cualesquiera otras, pero que todas ellas abocan a modelos urbanos similares.

La opción más inmediata, y al decir de algunos la más sencilla, se aparece siempre como la de disminuir los aprovechamientos hasta un valor en que, el cumplimiento de los requerimientos legales pueda satisfacerse sin adoptar por ello un modelo de ciudad disconforme con nuestro modelo cultural.

Sin embargo, esta opción, en efecto aparentemente la más sencilla, se muestra a la hora de su aplicación no sólo la más alejada de nuestras realidades sociourbanísticas, sino notablemente alejada de aquél principio que, por mandato del legislador, marca el objetivo de todo el planeamiento urbanístico, el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística¹. Y ello se produce desde la evidencia de que son precisamente los Sectores afectados por estos ejes en que prima la satisfacción de la movilidad los que, precisamente por este hecho, deberán afrontar un coste diferencial en obras de urbanización algo más elevado que aquellos en los que no se produzca tal circunstancia, por lo que, en aras de aquél principio, deberían disfrutar de un diferencial equivalente de aprovechamiento.

Adicionalmente a estas cuestiones, más primigenias en el orden de ejecución urbanística, aparecen otras experiencias y realidades que muestran otros efectos de esta opción no deseables tales como, los problemas de realizar con carácter previo unas obras de urbanización de unos aparcamientos que, por la propia dinámica edificatoria, no serán utilizados hasta etapas muy posteriores del proceso; la proliferación de vacíos urbanos sin uso durante períodos de tiempo muy prolongados (el que medie entre la urbanización y la edificación); la influencia que sobre el sistema productivo de suelo urbanizado y su mercado tiene en forma de sobrecostes financieros; etc.

De tales realidades, experiencias, reflexiones y debates, el Plan ha adoptado la decisión de trasponer a los suelos sometidos a actuaciones integradas, metodologías de acción que se aplican habitualmente en la gestión diaria de los suelos consolidados para atender a idénticas cuestiones, abriendo la posibilidad de, en ciertos casos y con determinadas cautelas, se satisfaga la demanda legal de aparcamientos mediante su disposición bien en superficie bien en subsuelo de los espacios libres públicos.

¹ Artículo 39.1 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

3.1. Criterios generales

Los espacios libres y zonas verdes cumplen en la ciudad distintas funciones y consiguientemente asocian y requieren demandas diversas:

- Ambientales, que se refieren al rol biológico del vegetal, a la proyección de sombra que regula la temperatura, al appel del follaje como barrera contra ruidos y vientos así como de fijación de contaminantes aéreos residuales, etc., sobre todo cuando actúa como parte de una estructura masiva :
- Psico-sociales, que tienen que ver en lo fundamental con el papel de los parques como ámbitos adecuados para las relaciones humanas. Los parques actúan en particular como mediadores sociales, creando ambientes que permiten al hombre liberar potencialidades reprimidas durante el trajinar diario. El ocio activo como elemento liberador de esas potencialidades tiene en los parques el soporte fundamental que da a la recreación perspectivas insospechadas.
- Perceptivas, que apuntan a mejorar la imagen urbana y a la estructuración de los espacios exteriores actuando sobre el tejido urbano para calificarle, constituyéndose en sus elementos referenciales. El espacio libre asume este papel como un eje en torno al cual no sólo se organiza la trama urbana, sino que se constituye a la vez en un elemento esencial en todo lo que tiene que ver con la calidad del paisaje urbano.

No obstante todos ellos, cualquiera que sea la función desde la que principalmente se le define, constituyen, en términos estructurales, un sistema integrado, y así se consideran en este Plan.

Esa condición de sistema se plasma en las diferencias en la elección de su localización y en la definición de sus dimensiones, pero sobre todo en la pretensión de continuidad, criterio éste que se aplica en términos tanto de su definición estructural como de las condiciones para su ordenación.

El sistema se estructura desde las siguientes estrategias:

- Calificando piezas de suelo para la realización de algunos parques de superficie significativa. Ella es tan sólo aplicable desde la incidencia del Plan en las áreas de nuevos desarrollo.
- Puesta en valor y articulación de los espacios libres de las zonas centrales donde, dado el grado de consolidación existente, sólo cabe añadir piezas menores incrustadas en el tejido urbano.

- Consolidar toda una serie de espacios exteriores a la ciudad con carácter de espacios naturales abiertos donde la intención es más cautelar en el sentido de garantizar la exclusión de posibles expectativas urbanísticas.

Como ya puso de manifiesto la información urbanística, es ésta la dotación de mayor escasez en toda la ciudad. No obstante, las limitaciones heredadas a este nivel, de grandes carencias y escasez de suelo vacante, obligan a reconocer, ha resultado imposible alcanzar un estándar dotacional homogéneo para todos los barrios o zonas de la ciudad.

En este sentido este documento prevé, la adscripción de espacios libres previstos en el Plan Vigente, y no obtenidos nunca por parte del Ayuntamiento, como sistema General de Espacios libres, con carácter discontinuo. Esta estrategia que completa la general adoptada por el Plan en cuanto a la adscripción de Sistemas Generales, (estrategia predominante y que se mantiene), pretende, no sólo completar esta red de espacios libres, sino lograr la adaptación al desarrollo reglamentario de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, de manera que todos los sectores tengan adscrita una porción de sistemas generales.

Las determinaciones del Plan representan un sensible incremento de la dotación de Espacios Libres con carácter de Sistema General que se sitúa en 9,48 m²/hab, superando así sobradamente el requisito legal fijado en un mínimo de 5 m²/habitante.

3.2. Descripción del Sistema.

El sistema concebido por el Plan se establece desde el objetivo de integrar un sistema de espacios libres de nivel municipal que atienda a:

- Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos que la caracterizan.
- Establecer una red jerarquizada de espacios libres y recorridos peatonales, creando nuevos parques y mejorando los existentes.

El Sistema así configurado cumple las funciones esenciales de contribuir a mantener y mejorar la calidad ambiental en todo el territorio municipal, a la vez que permite el acceso de los ciudadanos a la naturaleza, y está integrado por:

a) Parques y Espacios metropolitanos.

Se incluyen en este grupo aquellos Espacios Libres que el Plan define desde la necesidad primordial de preservarles de posibles expectativas urbanísticas, para lo que les incorpora estratégicamente en la estructura urbana en garantía de su conservación. Se incluyen bajo esta denominación genérica al objeto de diferenciarlos de los parques urbanos por su posición relativa, en general al exterior de la Ronda de Circunvalación.

En general se caracterizan por contar con valores naturales destacables cuya conservación el Plan considera primordial, pero sus características ofrecen y permiten a la vez un alto potencial para su uso y disfrute por la población, en general, sin limitaciones especiales.

- Monte San Isidro. Ocupa una extensión de 232.034 metros cuadrados de notable valor ecológico, siendo propiedad en su totalidad de la Excm. Diputación Provincial de León. Situado en el extremo más septentrional de la interesante masa forestal que ocupa la totalidad del Monte de este nombre, tiene buen acceso desde la ciudad mediante la carretera LE-V-4413 a Carbajal de la Legua. Abierto en parte al uso público como área recreativa de la naturaleza -función que desempeña desde hace algunas décadas-, el Plan pretende una notable extensión del mismo para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres como lugar de encuentro de ámbito metropolitano y para el desarrollo de actividades vinculadas a la naturaleza.
- Ribera del Bernesga. Constituido por dos unidades discontinuas situadas a ambos lados del río, cuenta con una superficie total de 129.007 metros cuadrados dividido en dos piezas de 101.305 y 27.702 metros cuadrados respectivamente.

El objetivo del Plan es el constituir, junto con el anterior con el que colinda en todo su frente, un Parque único destinado a actividades vinculadas con la naturaleza, y al que éstas piezas incorporan valores de ribera y relacionados con el agua del que la parte anterior carece. Para su ordenación y puesta en uso el Plan prevé la posibilidad de construir una pasarela peatonal que integre las dos piezas situadas a ambos márgenes del río.

La obtención del suelo calificado para incorporar al Sistema se garantiza desde el Plan mediante su incorporación a la gestión de la masa de suelo de 47,7 hectáreas clasificada como Urbanizable con la que forma unidad demanial.

- Cornisa de San Isidro. El Plan General califica a este uso y destino de Sistema General de Espacios Libres una superficie de 56.247 metros cuadrados de suelo que ocupan toda la ladera suroeste del Monte de San Isidro, entre esta masa forestal y la traza de la prolongación oeste de la Ronda Norte.

Su importancia como Sistema General estructurante de carácter periurbano se debe a su situación entre la prolongación de la Ronda Norte y la importante masa forestal de Monte San Isidro, con lo que, desde la interposición de esta pieza, se aminora el impacto tanto paisajístico como humano que a aquél le habría de significar de otro modo la construcción y entrada en servicio de este tramo de la Ronda.

Su obtención para el dominio público se garantiza desde el Plan mediante su incorporación a la gestión urbanística del Sector de Suelo Urbanizable ULD 03-02.

- Ribera del Torío. El Plan determina la incorporación al Sistema General de Espacios Libres de la totalidad del suelo situado entre la Ronda Este y el río Torío. Situada frente al acantilado de La Candamia, es un área de gran interés para el desarrollo de actividades relacionadas con la naturaleza a la vez que con interesantes potencialidades didácticas y de recreo vinculadas a las prácticas agrarias tradicionales.

Con su incorporación estructural al Sistema el Plan pretende, a la vez que recuperar y salvaguardar sus valores, integrar un espacio con graves riesgos de marginación estructural, así como avanzar en la configuración, junto con los terrenos de características similares existentes en el municipio de Villagilambre, de un gran parque metropolitano que ocupe la totalidad de la ribera del río Torío.

El Plan vincula la obtención de estos suelos a la gestión para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanizables localizados sobre la otra margen de la Ronda, con los que en su momento formaron en gran parte unidades prediales.

b) Parques Urbanos.

Se incluyen en este grupo aquellos Espacios Libres cuya dimensión unitaria permite un acondicionamiento complejo y variado que posibilite diversas pautas para su uso y disfrute por la población, pudiendo combinarse en ellos áreas de juego de pequeña escala, paseos, senderos, áreas estanciales, etc., y cuya implantación permite en todo caso disponer más del 50% de su superficie para la plantación de masa arbórea.

- Cerro de Cantamitanos. Actuación de carácter prioritario en el marco de este Plan General por su capacidad para estructurar una zona de la ciudad especialmente desarticulada por la influencia que sobre el ámbito indujo su uso histórico como área de extracción e implantación de tejares. Se trata de una ladera de fuerte pendiente abierta hacia el oeste que representa el frente panorámico del modelo de ciudad a los viajeros procedentes de la margen derecha del río.

Su obtención se integra en la gestión de un importante Sector de Suelo Urbano No Consolidado capaz de asumir un gran número de viviendas y equipamientos tanto por estar apoyada por su lado este en un importante eje viario histórico de la ciudad (carretera de Asturias), como por las privilegiadas vista que ofrece sobre el valle.

Al tratarse de una oportunidad histórica de engranar una zona especialmente degradada de la ciudad, la decisión de su incorporación a la estructura urbana se toma sin ambigüedades, conociendo las dificultades previas que puede presentar su gestión, pero entendiéndose necesarias para el futuro de una ciudad que requiere un tratamiento urgente y cuidado de sus perspectivas.

Con una superficie total de 96.350 metros cuadrados en la que se integra la franja lineal del borde de la carretera de Carbajal de 17.624 metros cuadrados calificada y obtenida ya a este uso por el municipio desde la gestión urbanística del polígono Eras de Renueva, lo abrupto de sus pendientes no es óbice para su acondicionamiento a los fines pretendidos, disponiéndose de multitud de ejemplos que muestran las posibilidades de aprovechamiento a estos fines de espacios de estas características.

- Parque lineal del Bernesga en Eras de Renueva. Pertenece al Sistema General de Espacios Libres definido en el Plan vigente, habiéndose obtenido su titularidad por el municipio desde la gestión del polígono Eras de Renueva, y estando al momento conveniente acondicionado para su uso y disfrute. En el modelo adoptado por el presente Plan se mantiene tal carácter por su contribución a la integración paisajística y ambiental del río con la ciudad.
- Parque de San Marcos. Se trata de un conjunto discontinuo pero integrado de espacios libres de mediana dimensión, que configuran el cinturón de defensa visual del importante complejo monumental del Hostal de San Marcos.
- Paseos de la Condesa de Sagasta y Papalaguinda. Constituye el parque tradicional de León. Definido a principios de siglo y posteriormente acondicionado como paseo de ribera, su importancia como elemento estructurante en pleno centro urbano viene consolidada tanto por su historia como por su situación.
- Parque de San Francisco. Constituye, al igual que el anterior, el parque tradicional de León, siendo asimismo idénticos los motivos de su importancia como parte integrante del Sistema General estructurante.
- Parque de La Granja. Es un Espacio Libre previsto en el Plan General vigente pero que aún no está obtenido como parque municipal. Acondicionado para su uso en la primera mitad de los años 80 mediante un acuerdo alcanzado con sus propietarios, el Plan establece la necesidad de su incorporación definitiva tanto a la estructura como al demanio de la ciudad, por lo que arbitra su integración en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado cuya delimitación modifica y amplía el ámbito del Plan Especial formulado en los primeros años 80, en el objetivo, tanto de su obtención gratuita mediante la compensación de aprovechamientos urbanísticos, como de la formalización morfológica definitiva de todos los elementos y piezas dispersas por el ámbito.

- Parque de La Chantría. Este parque procede de la gestión urbanística del Sector del mismo nombre desarrollado al amparo del Plan General vigente. Establecido con carácter de Sistema de Local y adscrito desde el instrumento urbanístico que ordenó su desarrollo a un uso de Equipamiento docente, en realidad se ha construido sobre el uno de los Espacios Libres más estructurantes, estructurados y mejor dotados de que dispone la ciudad. Es precisamente tanto de su posición relativa en el conjunto urbano, como del potencial organizativo de usos y edificaciones de su entorno, efecto este que ha extendido a un ámbito mayor al que le hizo nacer, de su cuidado acondicionamiento, como en fin del alto poder de atracción de uso que en los pocos años que lleva construido ha demostrado, de donde el Plan establece la conveniencia de reconocerle tales valores, adscribiéndole al conjunto con carácter de Sistema General, y ello como mecanismo de mayor garantía para su conservación futura.
 - Parque de los Reyes. Procedente de la profunda remodelación urbanística acometida en esta zona de la ciudad durante los años 70, se trata en realidad de un gran área de Equipamiento que integra en una pieza urbana unitaria un grupo de equipamientos de distinto uso (centro de salud, guardería, colegio), que se perciben estructuralmente como conjunto único inmerso en un gran Espacio Libre que alcanza desde la calle General Benavides al norte hasta la Avda. Fernández Ladreda al sur, englobando por tanto además de este Parque de los Reyes, que ocupa la mitad norte de este área, el parque Luis Vives que cierra la pieza por el sur.
- Lamentablemente el cierre al libre acceso público que se ha producido de todos y cada uno de los espacios ocupados por aquellos equipamientos, ha roto la funcionalidad y percepción del conjunto como si de un único Espacio Libre equipado se tratara.
- Parque de La Lastra. Es un Espacio Libre previsto en el Plan General vigente que será adquirido para el demanio municipal como resultado de la gestión del Sector del mismo nombre. Con una extensión de 258.764 metros cuadrados, ocupa la totalidad del vértice de confluencia de los ríos Torío y Bernesga, y está llamado a ser el mayor Espacio Libre unitario de la ciudad.
- Su adscripción al Sistema General de Espacios Libres se justifica de su funcionalidad como pieza que permite integrar a la ciudad en sus elementos geográficos definitorios.
- Parque de Puente del Castro. Calificado ya como Sistema General desde el Plan vigente, se trata de un Parque que, en su modestia, reproduce en este barrio los efectos estructurantes y estructurales del Parque Condasa de Sagasta-Papalagüinda en el barrio del Ensanche.
- En realidad se trata, al igual que en el caso anterior, de un gran Espacio Libre equipado que ocupa la totalidad del frente urbano del núcleo de Puente de Castro al río Torío, sobre el que se han introducido usos deportivos en sus extremos, dejando el área central libre de construcciones. Es precisamente esa posición extrema de los equipamientos la que, a diferencia del caso anterior en el que los equipamientos ocupan la zona central del espacio unitario, impide una percepción unitaria del ámbito, resultando así un área cuya fragmentación ha disminuido notablemente sus potencialidades.

c) Espacios libres lineales.

Se incluyen en este grupo un conjunto de espacios libres de marcado carácter lineal, cuya funcionalidad estructural atiende a integrar y proteger tanto algunos elementos singulares del Sistema General, como algunas zonas residenciales de la agresividad potencial de esos elementos.

d) Jardines, plazas y trama verde superficial.

Es el último grado taxonómico utilizado desde este Plan General para la ordenación del Sistema de Espacios Libres de León. Tienen un marcado carácter como elementos estructurantes locales, por lo que el Plan General les incluye en el grado de los Sistemas Locales.

La Ciudad Antigua, y algunas zonas de desarrollo reciente (polígono 10, Eras de Renueva), cuentan con la concentración más importante, estructurando sus edificaciones en torno a plaza o jardines, en tanto el Ensanche y barrio de San Claudio carecen casi totalmente de estos elementos debido a las transformaciones especulativas que han experimentado. En el resto de las áreas urbanas consolidadas están muy degradados o es inexistente como espacio público apto para el encuentro y las relaciones humanas.

Por ello el Plan General ha considerado imprescindible intervenir, en el objetivo de dotar a la ciudad en su conjunto de una estructura local de espacios libres, plazas y jardines que sean capaces de articular sobre ellos actividad urbana en una escala doméstica, configurando así un modelo urbano constituido por una multitud de pequeños centros de barrio, o incluso de ámbitos menores, y cuya localización en el conjunto responde a un esquema básico de articulación global de todos ellos.

3.3. La estrategia reguladora del uso del Sistema.

El sistema de espacios libres en nuestras ciudades se ha caracterizado siempre por su disposición en forma de extenso conjunto de piezas de escasas dimensiones aptas tanto para estructurar en torno a ellas las edificaciones y actividades urbanas, como para cumplir esa función esencial de área de estancia y reposo al aire libre próxima tanto a la propia residencia como al ámbito de concentración de actividad urbana.

La agresividad del tráfico ha alterado notablemente la situación y carácter de este sistema. Aquellas piezas menores han desaparecido casi totalmente absorbidas para su entrega al dominio del tráfico, y cuando no ha sido así, se dan en ellas tales niveles de contaminación acústica, de humos, paisajística, etc., que resultan inhábiles como áreas de reposo.

Para afrontar estas situaciones, el urbanismo de nuestras ciudades ha ido aumentando cada vez más el tamaño de estos espacios, en el objetivo de disponer así las áreas más estanciales del espacio algo más alejadas del tráfico que discurre por sus bordes.

Esta metodología, con tener efectos positivos, está presentando cada vez más una cara negativa, apareciendo estos espacios como focos de atracción de usos marginales, atracción que se incrementa notablemente con el efecto de vacío urbano que la localización o tamaño del espacio implique sobre la trama urbana en que se emplaza.

El Plan afronta estas situaciones desde una doble metodología: por un lado, procurando configurar un sistema integrado mucho más por multitud de pequeños espacios estratégicamente dispuestos sobre la trama, y por otro, estableciendo unas condiciones urbanísticas para la ordenación de los espacios de mayores dimensiones que posibiliten e incluso favorezcan la implantación en su seno de actividades urbanas compatibles siempre con la función básica de espacio "relajado" en la vida urbana.

En este objetivo (que no es otro que la aplicación del principio enunciado por los urbanistas nórdicos como "abrir el espacio a los ojos de la calle"), el Plan General establece una regulación para estos espacios desde la que se autoriza la implantación sobre ellos de determinados usos colectivos -edificaciones para actividades culturales, deportivas, etc.- e incluso para aparcamientos de uso público, y ello con unas limitaciones que garanticen en todo caso la no desnaturalización del mismo.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				RATIO
	(Nº habitantes)			(m²)				(m²/habitantes)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO	TOTAL	(art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
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	28 024,58	0,00	0,00	28 024,58	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	880 431,98	495 594,81	982 774,17	2 358 800,96	9,83

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

4. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

4.1. Criterios generales

Los equipamientos colectivos juegan un papel determinante en la configuración de la ciudad ya que son piezas básicas del sistema de cohesión social que pretenden, por una parte, atender a algunas de las necesidades básicas de todos los ciudadanos, y por otra paliar desigualdades a modo de salario social indirecto.

Desde un punto de vista estrictamente urbanístico es otro el papel determinante que los equipamientos juegan en la configuración de la ciudad: representan el espacio común donde la colectividad se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades más simbólicas y lúdicas de la misma.

La concepción de los equipamientos como sistema articulado en la ciudad es menos obvia que en el caso de los Espacios Libres y Zonas Verdes. No obstante, sí puede hablarse en esos términos en relación con el tamaño, concentración relativa, niveles de equipamiento y patrones de localización en la ciudad de las múltiples que componen el conjunto.

En este sentido, una primera consideración a plantear es el hecho de que en nuestro sistema urbanístico se definen y garantizan niveles diferentes de calidad del entorno para los habitantes de cada una de las clases de suelo. Los niveles más altos corresponden a los ciudadanos que viven en suelos que en su día se declararon urbanizables. Los residentes en suelos urbanos, por el contrario, ven diariamente cómo sus estándares se ven constantemente alterados y sistemáticamente reducidos por simples decisiones que poco o nada tienen que ver con el papel que motivó su existencia. Esta particularidad de nuestro sistema urbanístico se señala por muchos autores como la base del proceso de deterioro irreversible que sufren algunas zonas históricas de nuestras ciudades.

No puede negarse que la libertad en la fijación de los equipamientos en la clase de suelo urbano ha llevado a situaciones indeseables que algunos actores sociales pretenden se pallen desde los planes urbanísticos estableciendo para ello determinaciones suficientes que garanticen su mantenimiento. Ello significa en último extremo pretender que el planeamiento, desde la calificación o reserva de suelo, decida las políticas sectoriales. Sin embargo ha de recordarse que el papel del planeamiento urbanístico en nuestro sistema jurídico está acotado a este respecto a ser el instrumento necesario para aplicar las políticas sectoriales, para lo que se le dotó de los mecanismos adecuados para la obtención de los suelos que permitiesen la aplicación y desarrollo de las mismas, pero en ningún caso puede alcanzar a garantizar la construcción y puesta en uso efectivo de tales equipamientos.

Parece cada vez más necesario replantearse las determinaciones urbanísticas referentes a los estándares y usos de los equipamientos. Ni las necesidades de los ciudadanos son estables, ni todos los grupos y clases sociales demandan los mismos equipamientos, ni todos los usos y morfologías urbanas presentan necesidades semejantes.

La información urbanística ha puesto de manifiesto la gran cantidad de suelo existente en la ciudad de León que tiene efectivamente implantado un uso distinto del previsto en el planeamiento del que deriva.

Adicionalmente a este debate o reflexión conceptual de amplio espectro, se plantea en el momento presente un nuevo elemento de debate, cual es la previsión de la legislación urbanística aplicable de dejar al planeamiento de desarrollo -la iniciativa privada en la inmensa mayoría de los casos- tanto la titularidad final de los suelos a reservar a este destino como la fijación de los usos concretos a implantar. Con los contenidos de la legislación actual decae sensiblemente el debate intelectual anterior, ya que, al dejar a la iniciativa privada la definición tanto de la titularidad como del uso de estas reservas, se tiende a igualar por bajo y desde el origen los niveles dotacionales de los nuevos desarrollos con los que se alcanzan en los suelos urbanos que hemos referido anteriormente.

4.2. Descripción del Sistema.

El objetivo central del modelo adoptado es consolidar una estructura de desarrollo polinuclear de las actividades sin abocar por ello a una pérdida irreparable del poder de atracción del centro principal. La descentralización de equipamientos se ha demostrado un instrumento eficaz de consolidación de otras centralidades que permite dar continuidad a la unidad urbana. En la medida que la pluricentralidad responda a la manifestación de identidades con contenidos diferenciados la ciudad será un soporte tanto más rico e inteligible para la vida ciudadana. Consolidar o desarrollar centralidades intermedias exteriores al centro principal y hacer realmente accesible éste último es una manera de asegurar el derecho a la ciudad.

El Plan utiliza para ello la capacidad de transformación del sistema de equipamientos en una doble dirección: de un lado, mediante la consolidación de los grandes equipamientos de nivel metropolitano existentes, adoptando decisiones sobre el entorno inmediato de cada uno de ellos tendientes a integrarles con la propia ciudad (va siendo hora de acabar con las implicaciones subliminales de "ciudad sanitaria", "ciudad universitaria", "ciudad deportiva". Sólo existe una ciudad, León, y ella es la que controla su suelo y desde ese control procura la prestación de unos servicios en condiciones urbanísticas adecuadas: de otro, mediante acciones de escala física más reducida que operan más directamente desde la ordenación interna de cada una de las partes de la ciudad.

En relación con la cuestión conceptual planteada sobre la asignación específica de titularidades y usos, la posición adoptada por el Plan responde esencialmente al expuesto reconocimiento de la situación, e introduce por ello una significativa matización sobre la actual estructura urbanística de estas reservas diferenciando entre usos de interés colectivo y otros usos que, sin dejar de tener el carácter de equipamiento que la Ley 5/1999 les otorga, el Plan sin embargo no les reconoce ese mismo rango de interés. Establecida esa diferenciación, el Plan establece para cada ámbito de ordenación, el grupo de usos a implantar sobre todo o parte de los suelos que cada ámbito debe destinar a equipamientos por mandato legal, y ello tanto desde el modelo de ciudad que él mismo diseña como desde las necesidades locales que considera deben atenderse, pero en todo caso, desde el más escrupuloso respeto a la legalidad, tomando así claramente partido por dejar a las distintas políticas e iniciativas el margen de libertad que las primeras demandan en su ejercicio y que a las segundas les otorga la legislación vigente y cuyo ejercicio este Plan regula.

Ello no quiere decir en ningún caso que el Plan renuncie a utilizar los equipamientos como piezas esenciales en la estructuración de la ciudad, sino que acota su margen de acción limitándose decididamente a "orientar" tales políticas en relación a dicha estructura, pero no se extralimita en sus capacidades, para lo que procura dejar suficiente margen de libertad para su adecuación constante a las cambiantes realidades y necesidades sociales.

El Plan no refleja así con carácter general los usos concretos a los que deben destinarse los suelos que asigna al uso colectivo, sino que forma una conjunto global y estructurado de equipamientos cuyo destino específico deja abierto, en parte para su adaptación en cada momento a aquellas cambiantes necesidades. La estrategia adoptada al respecto se basa en, conocidas las necesidades de superficie unitaria de suelo y demás características físicas que condicionan la implantación de cada uso, ir localizando indirectamente estas por el territorio mediante las condiciones que se imponen a cada sector.

Adicionalmente a ello se detecta en la ciudad un déficit estructural de instalaciones destinadas a la investigación aplicada, especialidad de uso ésta que, para garantizar su cobertura, el Plan decide calificar en todo caso como Sistema General.

Por lo que afecta a los equipamientos del primer nivel o carácter metropolitano, el Plan determina las siguientes acciones:

- *Complejos Científicos.*

El Plan toma decidida posición en beneficio de la mejora de las potencialidades que la ciudad de León tiene sobre ciertos campos de la investigación aplicada, y que la Información urbanística ha puesto de manifiesto, definiendo en el entorno de las actuales áreas universitarias un conjunto de acciones tendentes a garantizar no sólo la disponibilidad de suelo suficiente para la implantación de un uso que, por estar lejos de los factores de rentabilidad económica al uso, requieren de un estricto control público sobre su disponibilidad y efectiva implantación.

Se delimitan así dos grandes zonas: una en los alrededores del complejo universitario de Vegazana, y una segunda en las inmediaciones de las Escuelas de Ingeniería Agraria.

- *Complejo Universitario:*

- Se amplía el suelo para usos universitarios, para lo que el Plan hace suya la modificación de elementos del Plan General de 1980 que, suscitada desde el propio proceso de elaboración de este Plan, se aprobó recientemente.

En relación precisamente con este expediente, el Plan introduce como se extrae de este documento, algunas orientaciones para el futuro. Tales determinaciones complementarias afectarán tan sólo al sistema viario allí definido, por lo que su alcance se detallará en el momento que las distintas administraciones competentes acuerden la solución definitiva. El interés del Plan es lograr a medio plazo una mayor fluidez entre León y su alfoz, de acuerdo al art. 41 d) de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León.

- Estas recomendaciones que el Plan prevé para la futura reordenación del ámbito, consisten en mejorar la accesibilidad y condiciones urbanísticas de su entorno, a través de una sustancial modificación de la funcionalidad y características que, al denominado Camino del Cuco, ha atribuido el Plan Parcial del sector de Universidad recientemente aprobado. Par una mayor concreción de las razones que justifican este cambio y las alteraciones que de ello se derivan a dicho Plan Parcial, se remite al Título III, Capítulo III de esta Memoria referido a los objetivos y criterios de ordenación del denominado fragmento 8.

Adicionalmente a este cambio, se propone también la futura modificación, del actual entronque de la Calle Emilio Hurtado con la carretera de Santander, a la vez que se establece la necesidad de construir una conexión directa desde dicha calle con la Avenida de la Universidad que deberá actuar a la vez de by-pass de la propia carretera de Santander, descargando así de tráfico el difícil entronque de esta carretera con la Avenida Príncipe de Asturias.

Se define asimismo la modificación del enlace entre la Ronda Norte y la Avenida Mariano Andrés que ya se explicó detalladamente en el apartado correspondiente al Sistema General Viario.

Se impone al Sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante por el este un viario en su borde de contacto con el área universitaria que permita formalizar adecuadamente la diferencia de usos en la zona. Este vial deberá enlazar, ya por el interior del actual área universitaria, con los extremos norte de las dos bolsas de aparcamiento que la

Universidad dispone al momento en su zona central, facilitando así los acceso a estas bolsas y descargando de tráficos punta la calle Emilio Hurtado.

- Integrar el complejo en su entorno urbano. Es este un objetivo al que no se atiende desde una acción específica, sino que ha estado omnipresente en la definición de la totalidad de las acciones anteriores.

Adicionalmente al que hemos denominado Complejo Universitario, el Plan determina el mantenimiento a este uso y destino, y con el mismo carácter de Sistema General, de la actual Escuela de Ingenieros Agrónomos, ubicada a pié de la Avenida de Portugal, y para el cual el Plan establece un conjunto de determinaciones tendentes esencialmente a los mismos fines que para el área anterior, si bien en este caso adquieren mayor fuerza las referidas a:

- Integrar el recinto en su entorno urbano, para lo que el Plan regulariza las delimitaciones del actual área universitaria formalizando el sistema viario de toda zona en que está inserta. Ello implica la recalificación de algunas porciones de suelo actualmente calificadas como Sistema General Universitario y que ahora adquieren el régimen de Suelo Urbano No Consolidado con destino a uso residencial, así como la incorporación a aquella condición de otros suelos colindantes, formalizando así una manzana completa morfológicamente adaptada al medio urbano en que está inserta.
- Mejorar sus condiciones de accesibilidad. Para ello el Plan establece un completamente nuevo sistema viario que: garantiza su accesibilidad desde ambos sentidos de circulación de la Avenida de Portugal; le da un nuevo acceso desde la Avenida de Antióticos; le garantiza una relación corta y directa con el nuevo centro intermodal de transporte de pasajeros (ferrocarril y autobús); le integra con el nuevo Parque Empresarial y con el núcleo urbano de Armunia.

• Complejo Hospitalario.

El Plan presta especial atención a las situaciones y necesidades de este importante equipamiento, las cuales afronta mediante las siguientes acciones:

- Mejora de las condiciones de accesibilidad al complejo tanto desde la ciudad como desde todo el área metropolitana. Para ello el Plan determina la necesidad de remodelar completamente el entronque del acceso existente desde la Ronda Norte, al objeto de entroncar en la rotonda existente una vía de nuevo trazado que, además de dar acceso al interior del complejo hospitalario, circunvala el complejo por sus linderos oeste y sur hasta alcanzar a unirse con la Calle San Antonio, en el extremo sureste del recinto. Esta vía tiene además conexión, mediante un sistema también de nuevo trazado, con la carretera de Asturias y carretera de Carbajal por el este, y por el oeste enlaza, además de

con la calle San Antonio, con la Avenida Mariano Andrés, prolongándose desde ella hasta alcanzar aquél paso elevado sobre las vías de FEVE descrito al hablar del complejo universitario.

Para mejorar la relación con la ciudad consolidada, se abren a aquél sistema un conjunto de conexiones con varias calles de menor rango que pretenden incrementar los itinerarios disponibles, limitados ahora en todo caso a la utilización de la Avenida Mariano Andrés-calle San Antonio.

Como medida complementaria a este incremento de las vías de acceso, el Plan determina la completa remodelación del actual acceso principal, en el objetivo de facilitar el acceso del transporte colectivo –para lo que diseña un sistema que permita sus giros- así como los ensanches necesarios que permitan implantar en dicho acceso tanto paradas del transporte colectivo, como zonas de espera del transporte público individual.

La ocupación de todo este frente del complejo para estos usos de transporte colectivo, permitirá suprimir el acceso del vehículo privado al interior del complejo, medida esta que redundaría en una notable mejora de la calidad del servicio prestado. Para coadyuvar a poner en práctica esta medida, el Plan establece la necesaria implantación de un conjunto de aparcamientos de uso público que prácticamente rodean la totalidad del complejo, y que se localizan,

1. uno de ellos, ocupando el suelo residual existente entre el complejo sanitario y la Ronda Norte, y al que las afecciones legales de la carretera impiden otro destino;
2. un segundo grupo de aparcamientos, el de mayor capacidad, lo procura el Plan desde la vinculación al uso de equipamiento de la totalidad de la franja de suelo resultante entre el complejo y la nueva vía que le circunvala por el oeste y sur.

La previsión del Plan en relación con esta franja de suelo es la de levantar sobre ella una edificación destinada a la implantación de, al menos, 1500 plazas de aparcamiento, pudiendo a la vez acoger en su frente hacia el barrio de la Inmaculada otros usos no residenciales. Esta edificación deberá alcanzar al menos hasta prolongar por su cubierta la plataforma que define el recinto hospitalario, pudiendo llegar incluso a elevar una planta sobre dicha cota que, dando frente al propio recinto, pudiera acoger usos de servicios complementarios al servicio hospitalario. La edificación deberá prever la conexiones peatonales necesarias al barrio de la Inmaculada, así como las rupturas necesarias para construir un sistema de acceso desde las cotas de dicho barrio a las del complejo hospitalario, apto para personas con cualquier tipo de minusvalía.

Para la obtención de los suelos necesarios para estas acciones, así como para la ejecución de gran parte de ellas, el Plan delimita un conjunto de Sectores en el entorno a los que va incorporando los primeros y asignando las segundas, en forma de garantizar las mismas desde la gestión urbanística de su desarrollo.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

FRAGMENTO	POBLACION (*)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS				RATIO
	(Nº habitantes)			(m²)				(m²/habitantes)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO	TOTAL	(art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
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	15 913.00	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.



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 Inbarne, 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.

6. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

6.1. Consideraciones previas.

La Clasificación del suelo es una de las determinaciones fundamentales exigidas –y atribuidas en exclusiva- a los Planes Generales. No sólo por ser ella una de las bases definitorias de la estructura general adoptada por el Plan para el territorio que se planifica, sino porque en la legislación urbanística española desde ella se establece el régimen jurídico de la propiedad del suelo y, en último extremo, el esquema general de distribución/apropiación de las rentas del suelo.

La nueva legislación pretende inicialmente a este respecto la existencia de tan sólo tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico, las cuales se multiplican posteriormente en categorías hasta alcanzar un total de ocho tipos diferentes de suelo, si bien encuadrados en todo caso en los tres regímenes jurídico-urbanísticos definidos para aquellas tres clases iniciales. La situación es cuantitativamente idéntica entre la legislación estatal y la legislación autonómica, así como, en líneas generales, la distribución en categorías dentro de cada clase.

Tanto el legislador estatal como el autonómico (siguiendo en ambos casos criterios jurisprudenciales muy asentados) pretende otorgar un cierto carácter “**taxonómico**” a la clasificación del suelo (las clases se establecen desde un grupo de características comunes pero de presencia aleatoria en los diversos individuos que integran el universo clasificado, fácilmente constatables, quedando así automáticamente clasificados todos los individuos de dicho universo desde el mero hecho del establecimiento de las características que integran cada una de las clases, subclases o grupos que se establecen, limitándose posteriormente el actor a constatar cuáles son las características o grupo de características consideradas que reúne cada uno de los individuos que analiza y, en consecuencia, tal actor no “**clasifica**” al individuo analizado, sino que se limita a constatar en qué clase, subclase o grupo quedó incluido tal individuo desde aquél acto por el que se estableció la clasificación).

En el presente Plan se ha atendido muy especialmente a esta interpretación de la clasificación de suelo. Y ello por una razón fundamental: la asentada base jurisprudencial de tal criterio puesta en relación con el principio de legalidad que se pretende para este Plan.

No obstante el mantenimiento básico de las clases de suelo de la nueva legislación de aplicación en relación con las clases definidas en la legislación bajo la que se formuló el Plan General vigente, y por consiguiente el cierto automatismo que podría esperarse para esta Revisión, ha sido necesario resolver algunas cuestiones que podríamos denominar de detalle, pero que entendemos necesario justificar.

En algunos casos se ha tratado, simplemente, de corregir errores del Plan, pero en general el problema ha sido de criterio. Resulta difícil entender cómo se establecen en el Plan General vigente clasificaciones de suelo urbano que afectan tan sólo a una pequeña parcela que queda rodeada por todos sus linderos de suelo rústico o no urbanizable u otra clase de suelo. O cómo se definen áreas de suelo no urbanizable de tamaño ínfimo, que conceptualmente no corresponden en absoluto con el “grano” propio que asocia esta clase de suelo, de orden mucho más territorial. O los criterios generales aplicados para determinar una u otra clase de suelo, ya que no se corresponden las condiciones objetivas que hemos podido constatar con las clasificaciones aplicadas.

Estas son algunas de las cuestiones que han planteado serios problemas a la hora de “adaptar” las clasificaciones. En este Plan se han procurado mantener a pesar de todo tales clasificaciones. Desconocemos la metodología utilizada por el Plan vigente para la clasificación del suelo, por lo que mal podemos discernir de dónde procedan las diferencias. Ello ha exigido la aplicación de un criterio flexible en la utilización de las distintas categorías de suelo dentro de cada clase, procurando con ello eliminar las disfunciones urbanísticas a que podría conducir la aplicación de un criterio estricto de las mismas.

6.2. El Suelo Urbano.

6.2.A. El perímetro de clasificación.

De las múltiples preexistencias que condicionan toda decisión para la organización y planificación territorial es la correspondiente a ésta clase de suelo la que mayores esfuerzos de atención y respeto se le exige, muy por encima de aquellas otras cuestiones tales como los valores o riesgos naturales, las preexistencias también antrópicas en forma de infraestructuras –inversión pública

creadora de riqueza social- de regadío, por ejemplo, cuestiones estas que, aunque sean totalmente alteradas o se hagan definitivamente inútiles para los fines que en su caso la propia sociedad hizo el esfuerzo de crear, no sólo nadie le presta la menor atención ni exige la menor justificación al respecto (ni tan siquiera los mismos que unos años antes realizaban manifestaciones para exigir la construcción de tales infraestructuras de regadío), sino que es lo más frecuente el que se demande del planificador su minusvaloración cuando no su total desconsideración.

Según se ha repetido reiteradamente en esta Memoria, en León confluyen varios condicionantes que deben tenerse imprescindiblemente en cuenta a la hora de delimitar los suelos urbanos. Por un lado, la constatación de un proceso de periurbanización que ha diluido la frontera entre lo que es urbano y lo que no. Por otro, el cierto grado de disolución de los conceptos tradicionales de ocupado y no ocupado por la edificación, de consolidado o no consolidado por la urbanización, para lo cual resulta imprescindible aplicar criterios adaptados a esa situación.

De entrada, y por lo que se refiere a aquél criterio general inicial referido en el apartado anterior de una aproximación al carácter taxonómico de esta clase de suelo, hemos de recordar la especial situación que respecto a esta clase de suelo se produce.

Conviene recordar que el criterio definitorio de esta clase de suelo se ha mantenido prácticamente inalterado desde aquella su primera formulación por el legislador de 1975. Sin embargo, desde la Ley 5/1999 se le ha introducido –siguiendo en ello un criterio ya jurisprudencialmente asentado– una importante matización, y es la condición previa de que el suelo en cuestión ha de estar, ante todo, “**integrado en una malla urbana**”. Este es el margen que, entendemos, deja a esta revisión aquél principio taxonómico.

En el caso concreto de la ciudad de León este matiz adquiere importancia primordial desde la evidencia de que el planeamiento general que ahora se revisa adoptó el criterio de clasificar como urbano todo suelo que, considerando como base de cómputo la propia parcela catastral, estuviese consolidado por la edificación, y ello estuviese integrado o no en la malla urbana y contase o no con los servicios básicos exigibles.

Adicionalmente la experiencia demuestra –incluso la jurisprudencial- que el carácter taxonómico es predicable tan sólo en el sentido positivo –el que cumpla las condiciones establecidas pertenece a esa clase- pero admite una aplicación más voluntarista en su sentido negativo –aunque no disponga de todas las características definitorias, puede considerarse incluido en dicha clase. Ello resulta esencial de la aplicación combinada del conjunto de determinaciones legales –racionalidad y calidad de la ordenación resultante, por ejemplo.

La aplicación de este criterio más abierto ha permitido resolver los problemas más relevantes que el caso de León nos planteaban aquellas preexistencias.

Se clasifican por tanto como suelos urbanos todos los terrenos que, teniendo continuidad con suelos urbanos sólidos –entendiendo por tanto aquellos que alcanzan a constituir masa crítica suficiente para considerar que se configura “**vida**” urbana-, estaban ya incluidos en esta clase por el planeamiento anterior.

Se incorporan asimismo a esta clase todos aquellos terrenos que están actualmente en proceso de consolidación, cualquiera que sea el instrumento del que deriva tal proceso –planes de desarrollo en ejecución, entidades de gestión constituidas, etc.-.

Adicionalmente a estos, y una vez deducido el perímetro resultante de los mismos, se clasifican como urbanos aquellos suelos intersticiales a los anteriores que ni por sí mismos, ni agrupándolos con otros colindantes, permitan alcanzar unas extensiones válidas para su desarrollo como suelos urbanizables.

6.2.B. Las categorías de Suelo Urbano. Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 12 la división de los suelos urbanos en dos categorías: Consolidado y No Consolidado, definiendo en ese mismo artículo las características identificativas de cada una de ellas.

Los problemas de interpretación y aplicación de estas definiciones se han planteado en varios frentes, y se han resuelto desde los criterios siguientes:

a) Suelo Urbano Consolidado.

El Plan incluye sin ninguna duda en esta categoría de suelo todos aquellos terrenos pertenecientes a la clase de suelo urbano que disponen además de un nivel de ordenación y urbanización considerado adecuado conforme a los fines y objetivos definidos desde el mismo y, en especial, aquellos suelos para los cuales el Plan no altera en ningún modo el régimen de aprovechamiento que individualizadamente cada parcela tiene asignado en el Plan General que se revisa.

Incluye asimismo en esta categoría, aquellos suelos que, aún experimentando alguna mejora de situación con respecto a aquellas determinaciones preexistentes, la misma resulta claramente extendida a un ámbito amplio sin apreciarse diferencias significativas entre los beneficios que ello reporta a los propietarios beneficiados, normalmente además difícilmente cuantificables.

La aplicación por tanto del criterio legal no resulta en esta cuestión difícil de entender y aplicar. Las dificultades surgen puntualmente al momento de aplicarse a resolver algunos de los déficits más básicos que tienen muchas zonas de la ciudad de León, especialmente las áreas urbanas de origen o extracción rural más recientemente incorporadas o que ahora se incorporan decididamente a las estructuras, modos y necesidades del medio urbano denso.

Resulta nítida la voluntad del legislador de no imponer a los propietarios de suelos de esta categoría otras obligaciones que vayan más allá de las necesidades de estructuración de un sistema viario coherente. Las demás necesidades que la sociedad pretenda satisfacer sobre estos suelos, deberán resolverse por la vía expropiatoria. El legislador da con ello prevalencia absoluta en la ordenación de la ciudad a la coherencia de la trama viaria.

b) *Suelo Urbano No Consolidado.*

En general se incluyen en esta categoría de suelo todos aquellos terrenos pertenecientes a la clase de suelo urbano sobre los que se dan alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- Que desde las nuevas determinaciones del Plan, se incrementen sensiblemente los aprovechamientos urbanísticos materializables en relación con los que al momento tienen atribuidos en el Plan vigente.
- Que cualquiera que sea el resultado por lo que se refiere a los aspectos cuantitativos del aprovechamiento materializable, las nuevas determinaciones impliquen un cambio sensible con respecto a la ordenación que en su caso tengan establecida en el Plan vigente.

6.3. El Suelo Rústico.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León otorga a esta clase de suelo un protagonismo en la ordenación territorial y urbanística del suelo desconocido en otras legislaciones similares. Por ello se trae a esta Memoria en este momento.

El objetivo de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en relación con el suelo rústico es el expresamente declarado de "preservarlos de su urbanización". Ahora bien, dicha Ley prevé que, en los ámbitos que el Plan reconozca como Suelo Rústico, puedan distinguirse dos categorías básicas: una de suelo rústico protegido y otra de suelo rústico no necesitado de especial protección. De las características que reúnen unos y otros, y los regímenes de usos que a cada categoría establece, se deduce la intención del legislador de evitar, en el suelo rústico protegido cualquier "presión urbanizadora", mientras que en el suelo no protegido de lo que se trata es de evitar cualquier "acción urbanizadora".

Ello se aplica en este Plan desde el entendimiento de que el espacio rural es un espacio activo, un espacio capaz de producir bienes y un ámbito susceptible de generar posibilidades y oportunidades.

En el origen de la peculiar distribución espacial de la población leonesa se encuentra la estrecha relación del poblamiento con la actividad agrícola tradicional, puesto que el uso residencial formaba junto con otros usos un sistema articulado espacialmente en torno a pequeños núcleos de población íntimamente relacionados con su medio rural. Este modelo se ha visto progresivamente sustituido a medida que evolucionaba la estructura socioeconómica. El hábitat actual responde a intereses distintos más relacionados con la expansión del valor económico de los terrenos al ámbito rural, con núcleos con una funcionalidad jerarquizada desde la centralidad y las vías de comunicación. Ello ha provocado la transformación del espacio rural del área metropolitana de León en un extenso espacio periurbano claramente vinculado al núcleo central y los ejes de comunicación.

El área metropolitana leonesa no cuenta con espacios de especial relevancia natural o ambiental. El territorio municipal de León no es una excepción a esta valoración. Ello ofrece dos posturas: una abundaría en, desde tal valoración absoluta, abrir al proceso urbanizador la totalidad de su territorio; en el otro extremo podríamos situar la total relativización de sus valores, lo que avanzaría en, ante su escasez, proteger a ultranza los escasos recursos que se tienen.

Resulta medianamente claro que no es ésta de los valores naturales la única cuestión que el legislador demanda atender en relación con los recursos o bases territoriales. Otras cuestiones tales como la exposición a riesgos, la significación ecológica en la renovación de los recursos naturales de toda índole, la especial aptitud natural o derivada de acciones antrópicas para determinados usos, etc., son algunas de las otras cuestiones que el legislador obliga a atender. Y en algunas de ellas, el territorio municipal sí tiene mucho que apostar.

El Plan ha identificado todas estas casuísticas sobre el territorio. Desde tal identificación, diseña un modelo de estructuración global para el territorio municipal desde el objetivo de asignar a cada parte de ese territorio una función concreta en el modelo acorde con sus propias características.

El resultado de esta estrategia aparece reflejado tanto en los planos como en las correspondientes descripciones de cada parte del sistema. En especial, y dado el interés que para la estructura territorial adoptada tienen los suelos incluidos en la categoría de Rústicos de Protección Natural, en los párrafos siguientes se hace una muy sucinta descripción no exhaustiva de los mismos.

- Monte San Isidro. Es una de las principales masas forestales del municipio. Su interés reside en su proximidad a la ciudad de León, que propicia su aprovechamiento como espacio recreativo y dotacional, un uso ya existente en la actualidad que se potencia desde el Plan.
- Márgenes del Bernesga. Espacio discontinuo situado a ambos lados del río, de indudable interés vinculado a su carácter como parque fluvial de ribera. El Plan pretende la incorporación de estos suelos con los del Monte San Isidro en la voluntad de su enriquecimiento mutuo como área de actividades vinculadas a la naturaleza.

- La Candamia. Zona de esparcimiento y recreo tradicional de los leoneses por sus singulares características y proximidad al núcleo urbano. El ámbito fue ya objeto en 1991 de una ordenación de su uso en el objetivo de compatibilizar la integridad del ecosistema con su uso recreativo y social, habiéndose ejecutado un pequeño parque de características periurbanas en la margen derecha del Torio, y un parque forestal en los terrenos de la margen izquierda, ecológicamente mucho más vulnerable. El Plan determina la incorporación a estos mismos fines de la totalidad los terrenos que restan en la margen derecha del río, entre éste y la Ronda. Tales terrenos, de carácter inundable, cuentan con características idénticas a las de los que ocupa el pequeño parque actual. El objetivo es extender aquella acción de 1991, configurando aquí un amplio área de esparcimiento y recreo que permite además la práctica de múltiples actividades ligadas a su ecosistema.

Cornisa de Oteruelo. Situada en el extremo occidental del término. Declarada como Punto de Interés Geológico de nivel nacional, se trata de una estructura natural original que enmarca las principales líneas de paisaje y que alberga usos tradicionales como las bodegas. La amplitud de la cuenca visual desde esta área es una de las mejores del municipio, constituyendo un mirador natural de gran interés. Profunda e irreversiblemente alterada en su tercio norte, y ocupada en forma más respetuosa por el poblamiento tradicional de Oteruelo de la Valdoncina en su tercio central, el Plan declara a esta clase y categoría de suelo tan sólo el tercio meridional y la totalidad del valle formado en su costado oeste, adoptando en relación a la parte central de la cornisa una estrategia de potenciación y apertura a su uso y disfrute público mediante la configuración de un paseo mirador que circunvala totalmente el área urbana de Oteruelo.

- Área inundable de la margen izquierda del Bernesga. Corresponde con los terrenos de aluvión existentes en el extremo sur del término municipal. Su inclusión a esta clase y categoría de suelo se hace en cumplimiento del mandato implícito en su definición legal.
- Zona húmeda de Trobajo. Se trata en este caso de los suelos de cota más baja limitados entre el núcleo de Trobajo del Cerecedo y la plataforma sobreelevada en la que se ubica el Mercado Nacional de Ganados. De esta acción se ha derivado a estos suelos un notable incremento de su ya de por sí natural carácter, por lo que el Plan reconoce la incompatibilidad de su destino a usos urbanos.

6.4. El Suelo Urbanizable.

6.4.A. El perímetro de clasificación.

Es por lo que a esta clase de suelo se refiere donde se han producido los vuelcos conceptuales más espectaculares sobre la actividad urbanística en los últimos años. Así, desde aquella conceptualización en la que tuvo que desenvolverse el Plan General vigente en León según la cual la atribución de suelo a esta clase había de justificarse desde la estimación objetiva de su capacidad de crecimiento poblacional, se ha pasado al momento actual en que lo que ha de justificarse es la exclusión del suelo del proceso urbanizador.

En esta situación, una segunda diferencia aparece lógica, la desaparición de la programación. Si en aquella extensión justificada desde tal capacidad de crecimiento pudiera tener sentido el establecimiento del orden y plazos en que cada porción de este suelo debía incorporarse al desarrollo urbano, en una clasificación por exclusión, no soportada ni justificada en tales expectativas, sino derivada a las oportunidades empresariales según estas vayan surgiendo, resulta obvia la innecesariedad de determinaciones temporales o de orden espacial para el desarrollo.

La incidencia que sobre el planeamiento y la planificación urbanística tiene este vuelco conceptual es imaginable. Baste decir por ejemplo que ello obliga a alterar las estrategias puestas en práctica por el urbanismo español de los últimos cuarenta años para resolver muchas de las carencias históricas de nuestras ciudades. Ya no se puede contar con determinaciones del planeamiento sobre esta clase de suelo para, desde su orden espacial y temporal, conseguir la ejecución coordinada por partes de las infraestructuras urbanísticas. Los Planes han de encontrar otros mecanismos para atender a muchas situaciones dispares.

El Plan adecua sus formas de hacer y toma sus decisiones desde estas nuevas situaciones. Deducidos los terrenos que por mandato del legislador pertenecen a las clases de suelo urbano y rústico, el Plan asigna la taxonomía de Suelo Urbanizable a los suelos que no han resultado incluidos en aquellas clases.

6.4.B. Las categorías de Suelo Urbanizable. Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Aunque la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ha previsto por una parte el suelo urbanizable como áreas incluidas en determinados sectores a desarrollar urbanísticamente por medio de Planes Parciales, también prevé la posibilidad de realizar la transformación de otros suelos no previamente delimitados mediante la formulación asimismo de Planes Parciales.

Así como para el caso de los dos categorías que se definen en la clase de suelo urbano, el legislador da pautas concretas para la selección entre una u otra categoría, no es este el caso por lo que se refiere a la clase de suelo urbanizable.

La diferencia a la hora de decidir entre uno u otro tipo de este suelo aparece clara. No puede contarse con la segunda de estas categorías como elementos para estructurar el territorio. Ni siquiera tienen para sí mismas, previamente a la formulación de su Plan Parcial, una estructura definida. Ello ha de reconocerse tiene una ventaja, libra a la Administración de la responsabilidad de llevar a cabo determinadas actuaciones, y con ello quizá de determinadas hipotecas. A cambio, tendrán una estructura coherente en y para sí mismas, pero no en su relación con el resto de las piezas ni mucho menos con la estructura adoptada por el Plan.

Como ha puesto de manifiesto la información urbanística y se refiere en otros apartados de este documento, es ésta precisamente una de las raíces de los problemas estructurales que presenta la ciudad de León. Escasos son los desarrollos urbanísticos habidos históricamente en León que hayan servido para generar infraestructuras para la ciudad, que hayan permitido resolver alguna de sus carencias, que en suma, hayan creado riqueza social.

En el caso concreto de León es imprescindible definir unas mínimas estructuras territoriales que ayuden a la integración de las diversas piezas que la componen, que garanticen la disponibilidad de elementos que favorezcan la relación entre las personas.

Por otra parte, el término municipal de León es un término relativamente pequeño en relación con su responsabilidad en el sistema de ciudades y con la población que alberga. La mayor parte de este escaso territorio ya está ocupado por sus desarrollos urbanos. No existen prácticamente áreas de suelo extensas sobre las que un desarrollo urbanístico desestructurado pueda diluir sus efectos. Adicionalmente, la propiedad del suelo está en general muy dividida. No se da por tanto en el municipio las causas que parecen justificar la existencia de la segunda categoría de suelo.

El Plan ha prescindido por ello de la utilización de la segunda de las categorías permitidas en esta clase de suelo. Alcanzar a construir la estructura física que este Plan ha entendido León necesita para garantizarse su propio desarrollo, para encontrar su propio papel en el contexto global, requiere garantizar la confluencia de todos los esfuerzos en una única dirección, en un único objetivo, requiere dejar bien sentadas las bases de en qué dirección han de caminar sus desarrollos.



7. INTERVENCIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN.

7.1. Consideraciones previas.

En los estudios y documentos del diagnóstico hemos reiterado cómo las condiciones en que se ha producido el desarrollo urbanístico de León, han dado por resultado una ciudad morfológicamente rota, fragmentada, no sólo por la escasa repercusión que los mismos han tenido sobre la construcción y mejora de las infraestructuras urbanas, sino también, y muy fundamentalmente, por la falta de compromiso con el conjunto de la ciudad de las nuevas piezas urbanizadas.

La autonomía de cada una de ellas y, las más de las veces, su concepción contradictoria con las preexistencias urbanas y territoriales, ha alejado la idea de ciudad como un conjunto reconocible en sus formas y funciones.

Sobre ello, la normativa vigente contenida en Planes Parciales es cuando menos dispar, entre sí y con la ciudad, añade confusión normativa y de ordenación, y administrativamente resulta difícilmente controlable, sobre el materialmente preexistente.

7.2. Soluciones adoptadas.

- Gran parte del suelo urbano ha de permanecer en su configuración actual, bien por su corrección, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de su reconducción. Pero incluso para estas áreas el Plan procura mejorarlas mediante intervenciones que, sin recambio edificatorio, recomponen tejidos, reurbanizan y tratan la "cota cero", el nivel de calle, que es donde estas áreas tienen sus únicas posibilidades de reordenación.

Las áreas afectadas por intervenciones de estas características se extienden por toda la ciudad. Tiene mucho que ver con ellas la jerarquización que el Plan hace de la red viaria. La utilización de una u otra calle preexistente, aunque ahora esté simplemente esbozada, para su definición en el sistema y su incorporación funcional efectiva, debe mucho al análisis de estas situaciones y las sinergias que sobre el entorno se procuran.

- Otras áreas, sometidas ahora a procesos incompletos por degradación, sustitución o compleción de su caserío, son controladas por el Plan con intervenciones y acciones utilizadas como instrumentos para el control del espacio público, la edificación privada y los usos del suelo. Son propuestas por así decir, nuevas de este Plan, que con ellas asume el riesgo de su error o corrección. El debate y la participación pública habrán de clarificar y centrar la cuestión.

Estas formas de intervención se aplican muy intensamente en los núcleos secundarios de la ciudad –Puente del Castro, Armunia, Trobajo y Oteruelo–, pero no sólo en ellos. Las diferencias entre unos y otros ámbitos lo son tanto de escala como de necesidades como en fin de posibilidades y modos de intervención. En aquellos núcleos las intervenciones son sobre ámbitos ahora muy cerrados e incontrolables, en el objetivo principal de su saneamiento y apertura a la atención pública –abrir pasos a los vehículos de protección civil, de recogida de residuos, etc.–. En las zonas más imbricadas en la ciudad central, donde abundan los espacios intersticiales, el grano morfológico es más menudo, las expectativas constructivas son mayores y temporalmente más cercanas, la necesidad de control está socialmente más asumido, es más cercano a la vida diaria; ello crea necesidades y abre posibilidades de intervención de otro rango, y a él se adecua la propuesta del Plan.

- Finalmente, los vacíos e intersticios que los modelos de crecimiento fragmentario y a saltos siempre generan y que en el caso de León abundan en exceso. Muchos de ellos son hoy áreas marginadas a pesar de su relativa centralidad, que acumulan tensiones pero que no pueden reconducirse por vía tan sólo de una buena gestión diaria, porque carecen de ordenación y condiciones urbanísticas previas para ser puestas en valor desde los puntos de vista ciudadano, administrativo o empresarial.

Son estas zonas –Sectores en la terminología legal– para las que el Plan incorpora su ordenación detallada, en un intento de que, desde el conocimiento detallado de la transformación que pueden experimentar, puedan dinamizarse iniciativas, aumentarse en su caso la capacidad de presión social tendiente a su resolución, etc.

Para establecer estas propuestas el Plan ha partido del reconocimiento exhaustivo, de la lectura interpretativa de la morfología de cada parte de la ciudad, y de los repertorios tipológicos que se han generado en su pasado crecimiento. Son pues las características las que se aplican a la definición de los modos de intervención. El método operativo ha consistido en la identificación previa de sectores o piezas del tejido urbano, para ser reconducidos a un modelo de ciudad mediante la recuperación selectiva de pautas territoriales perdidas.

Este método es el que, a nuestro juicio, asegura a la vez la diversidad e identidad de cada pieza, de cada barrio, de cada fragmento, analizado y trabajado junto con la idea de un proyecto unitario de ciudad, y se opone a los procesos homogeneizadores destructivos de la identidad urbana propia de la ciudad y de sus partes.

Los instrumentos de intervención que se aplican en cada intervención, son los normales y habituales de la práctica urbanística, seleccionados en razón de cada objetivo específico.

8. LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO.

8.1. La organización territorial de los Usos del Suelo.

8.1.A. Consideraciones previas.

Con el concepto de Calificación del Suelo se quiere indicar la asignación de usos y su intensidad dentro de cada una de las clases de suelo.

La Calificación del suelo en su vertiente como asignación de usos, tiene como objetivos generales:

- Organizar la disposición de las distintas actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población.
- Regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, pero generadoras en todo caso de rentas diferenciales.

Dos son los grandes tipos de uso del suelo urbanizado que tradicionalmente se consideran en urbanismo: Usos económicamente Productivos y Usos económicamente consuntivos o no productivos. Corresponden por tanto a las habituales denominaciones de Uso Industrial y Uso Residencial, pero es aquella la designación más ajustada a los fines que se persiguen desde este Plan en relación con cada uso asignado.

8.1.B. La solución adoptada.

La política europea de ordenación del territorio considera fundamental la promoción de una adecuada red de transporte y comunicación así como una adecuada calidad ambiental que fomente la "competitividad territorial".

Ya en el apartado 2.1.B. de esta Memoria correspondiente al Sistema de Comunicaciones, se enuncian algunas cuestiones cruciales de orden territorial sobre la influencia que tal sistema tiene sobre las potencialidades de los distintos territorios en el ámbito del área metropolitana de León, y las consecuencias que del mismo se derivan para la definición estructural posible del municipio leonés. La importancia de lo que allí se manifestaba entendemos hace conveniente reproducir aquí sus elementos fundamentales:

Las actuaciones en ejecución y previstas sobre el sistema de accesibilidad territorial de la ciudad y área metropolitana de León, generarán a corto y medio plazo una notable transformación de las opciones y vocaciones urbanísticas de la práctica totalidad del territorio –el sistema territorial de relaciones y accesibilidad de la ciudad de León se vuelve definitiva y casi exclusivamente sobre el arco suroeste– y es precisamente desde tales transformaciones de donde el Plan extrae las estrategias de ordenación de mayor incidencia en el modelo adoptado.

- El territorio situado en el cuadrante suroeste, entre la nueva variante suroeste y la actual Ronda Sur, adquiere unos valores estratégicos de alta potencialidad para el desarrollo de la ciudad y área metropolitana de León. La ciudad de León podrá ofertar un factor estratégico-locacional para la implantación de actividades económicas del que hasta el momento carecía.*
- De las alternativas propuestas hasta el momento para el nuevo acceso sur, y cualquiera que sea la solución que al respecto finalmente se adopte, se modifica sensiblemente el valor locacional de los suelos ubicados en el área centro-sur del municipio.*
- Se altera sensiblemente el sistema de accesibilidad al núcleo y barrio de Puente de Castro. La conexión que se está al momento construyendo entre la pata este de la variante sur y la carretera N-120 a Valladolid, no dispone de acceso hacia este núcleo de población. Los tráfico que, procedentes de la zona oeste o sur del área metropolitana, quieran acceder a este barrio deberán hacerlo bien desde la Avenida Fernández Ladreda, o bien abandonar la variante sur en el enlace con la calle Cirujano Rodríguez para entrar en el núcleo por su lado oeste. Tan sólo los tráfico procedentes de la propia carretera N-120 por el sur podrán acceder a este barrio por su acceso histórico.*
- Las importantes dificultades existentes para poder cerrar el cuadrante noroeste de la Ronda, unido a las características naturales del territorio situado en el arco sureste del municipio de León, parecen alejar a los suelos localizados sobre el arco noreste de otras opciones estratégicas que no sean las de un desarrollo urbanístico, económico y social, de uso exclusivamente residencial y de servicios de alcance exclusivamente urbano, no siendo en ningún caso previsible que sobre este ámbito se puedan generar expectativas o tensiones de mayor alcance funcional.*

Estas situaciones abocan a lo que puede entenderse como un desequilibrio estructural derivado de la alta especialización que así se le deriva al modelo territorial metropolitano –cuadrantes norte y este especializados en usos residenciales y de servicios generales, y cuadrantes sur y oeste especializados en usos de actividades económicas–. Esta especialización territorial implica un modelo territorial y urbanístico generador de un alto índice de desplazamientos diarios –residencia al norte y este y empleo en el centro, sur y oeste–.

Son éstas sin embargo unas situaciones sobre las que obviamente no se puede intervenir desde el escaso ámbito territorial de este Plan General de León, siendo los instrumentos de planificación y

ordenación territoriales los únicos que podrían afrontar las mismas si es que se considerase necesario.

Ante esta situación forzada, y en el marco de los escasos límites operativos que la legislación impone a este Plan General de Ordenación Urbana de León, la decisión estratégica que el mismo adopta sobre el sistema de comunicaciones es la de procurar una altísima eficiencia del sistema

viario, y a este objetivo responden tanto la metodología definitoria del sistema como la totalidad de las intervenciones, tanto generales como puntuales, que el Plan General adopta sobre este Sistema.

De esta síntesis se deducen, entendemos que nitidamente, tanto la organización territorial de Usos del Suelo que el Plan adopta, como su justificación.



8.2. La definición Morfológica y Tipológica de la Edificación.

8.2.A Consideraciones previas.

No es objeto específico de un Plan General la edificación individualizada. No se trata de definir la arquitectura de los edificios, sino la forma de la ciudad y, por tanto, de la edificación considerada desde esta perspectiva.

Las determinaciones del Plan en relación con la edificación se establecen básicamente sobre tres campos:

- Características morfológicas, entendidas como el resultado volumétrico y espacial de la agrupación de las edificaciones en cada zona concreta de la ciudad.
- Características tipológicas, entendidas como el modo de organización y uso de cada parcela por la edificación.
- Catalogación de edificios cuya conservación y protección constituya un bien patrimonial o urbano.

8.2.B. Solución adoptada.

La solución adoptada por el Plan sobre estas cuestiones parte de un principio obvio: la ciudad no empieza desde él. La ciudad lleva muchos siglos edificándose, y de ellos, muchos años actuando desde unas determinadas pautas. Los procesos de construcción de la ciudad -y en la ciudad- se caracterizan por su elevada inercia. Los cambios se trasladan, aceptan y aplican por los actores de la ciudad muy lentamente.

- Desde estas premisas, el Plan parte de un criterio previo: mantener al máximo las Ordenanzas actuales.

Ello no obsta para reconocer, como ya se ha dicho en apartados anteriores de esta Memoria, que uno de los grandes problemas urbanísticos que actualmente padece León se debe al cierto caos normativo y ordenancista, jurídicamente rigidizador y administrativamente incontrolable, que introduce la normativa contenida en los Planes Parciales y Especiales tramitados.

Realmente la situación no es al momento alarmantemente caótica. El propio tamaño de la ciudad y la baja intensidad cuantitativa de los desarrollos habidos en los últimos veinte años, permiten todavía un cierto control. Pero la ciudad es un ente con permanente afán de crecer. En León empieza a resultar ya difícil ejercer la disciplina urbanística por dificultades en concretar la regulación vigente aplicable en cada caso. Si las cosas siguen en esta línea de que cada planeamiento de desarrollo establezca las regulaciones normativas que le convenga, los órganos administrativos perderán totalmente el control de la situación.

El Plan opta por, manteniendo las Ordenanzas del Plan vigente, completarlas mediante la definición de otras que atiendan a cubrir toda la panoplia de soluciones edificatorias al uso, dejando eso sí a cada plan de desarrollo un cierto margen de libertad para la elección de las que más le convengan de entre ellas.

- Por lo que se refiere al tercer campo de intervención enunciado, la Catalogación, el Plan adopta idéntica postura de respeto a las situaciones y hábitos existentes. La corta vida que aún tienen estos Catálogos, es un argumento más a favor de esta postura.

Todo ello sin perjuicio naturalmente de las necesarias adaptaciones puntuales que en cada caso se hace preciso introducir, bien en el objetivo de alcanzar una mejor adecuación de las distintas determinaciones a la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, bien derivada de las inadecuaciones o nuevas necesidades sociales surgidas desde que aquellas se adoptaron.

8.3. Las Intensidades de Uso.

8.3.A. Consideraciones previas.

Es este el grupo de determinaciones de los Planes Urbanísticos que completa aquella Calificación del Suelo de que se ha hablado en el apartado 8.1 anterior. Hemos preferido sin embargo traerlo aquí por razones metodológicas obvias. La Morfología y Tipología son cuestiones que definen la ciudad y que la ciudad a su vez define. De ellas se derivan ya ineluctablemente unos marcos posibles de intensidades de uso. Es este el desarrollo sistémico que se ha seguido en este Plan, y por ello hemos preferido exponerlo en este orden.

La asignación de Intensidad de Uso tiene, como vertiente de aquella Calificación del Suelo, los siguientes objetivos:

- Determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación que corresponde a cada uso, en tanto gradación de las concentraciones de actividad.
- Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, la definición del aprovechamiento que el Plan asigna a los terrenos.

8.3.B. Descripción de la solución adoptada.

Cada vez adquieren más fuerza en nuestras sociedades conceptos tales como capacidad de carga o capacidad de acogida como metodologías adecuadas a la hora de determinar la aptitud de un territorio para un determinado uso y la intensidad del mismo que, por sus características, es capaz de soportar. Sin alcanzar a otorgarles un valor de objetividad científica, estos conceptos y metodologías, diseñados inicialmente para su aplicación sobre medios físicos naturales poco alterados, son cada vez más utilizados como soporte metodológico apto para la toma racional de decisiones sobre cada vez más cuestiones.

En su aplicación al urbanismo, ha demostrado ya su eficacia en relación con los nuevos desarrollos previstos, y así son cada vez más las administraciones que aplican esta metodología para las evaluaciones de impacto ambiental de los planes urbanísticos.

No está sin embargo tan extendida su aplicación sobre las áreas urbanas más consolidadas. Las decisiones sobre estos territorios se siguen tomando de una forma que ha de reconocerse bastante voluntarista y aleatoria, de ahí que cada vez más legisladores hayan decidido tomar cartas en el asunto y poner coto a las elevadas densidades que caracterizan desde siempre muchas de nuestras ciudades.

Sin embargo, para el caso concreto de León y en el marco legislativo vigente, hemos podido constatar la eficacia del método, el alto grado de validez que, desde los conceptos y criterios previamente marcados que han quedado expuestos en apartados anteriores, el método ofrece.

En efecto, adoptadas las decisiones metodológicas que han quedado expuestas hasta ahora (ver apartados 2.4 y 7 de este documento), la aplicación de estas metodologías como prolongación sistémica del método general viene obligada y es coherente.

Las ordenaciones se justifican, en la inmensa mayoría de los casos, en completar tramas, configurar piezas morfológicas meramente esbozadas, ocultar medianerías y traseras de edificaciones existentes, etc.

El manejo simultáneo, cuasi matricial, de las volumetrías necesarias con las ocupaciones de suelo posibles desde el cumplimiento de las demandas legales, ha sido el método que, aplicado en forma extensiva, ha permitido conocer cual es el patrón unitario de la capacidad de carga de cada pieza acorde a sus propias características.

9. URBANISMO Y VIVIENDA.

9.1. Evolución reciente y situación actual de la Población y el Parque Residencial

La síntesis y conclusiones del estudio de Población y Vivienda elaborado con carácter previo a la redacción de este documento –presentado en forma de adenda–, en el que han podido incorporarse los datos recientemente suministrados por el Avance de Resultados del Censo 2001 –posteriores a la entrega de la Memoria Informativa efectuada en su día– es una buena forma de introducir el presente Capítulo, destinado a referenciar el nuevo modelo adoptado por el Plan General, en cuanto guarda relación con la Vivienda:

1. El fuerte dinamismo experimentado por el Municipio de León, a lo largo del siglo XX, y hasta 1996, llevó a situar, en dicho año, por encima de los 145.000 habitantes a una Ciudad que a principios de siglo no llegaba a los 16.000.
2. A partir de aquí la Ciudad de León ha entrado en una fase de pérdida poblacional cifrada –durante el período 1996-2002– en más de un 6,5%.
3. Sin embargo, en los últimos quince años dicho dinamismo se ha visto superado por el de su Alfoz, en donde el número de habitantes, situado en torno a los 24.000 en 1960, en el 2002 se encontraba próximo a los 48.000.
4. En la década de los noventa, el Alfoz creció en un 27,2%, mientras que la Ciudad de León perdió un 4,6% de su población, como consecuencia de ello, la incidencia de ésta última, en el conjunto del Área Urbana de León –en términos poblacionales– ha experimentado un descenso significativo, desde el 80%, al 75%.
5. A su vez, el tamaño de los núcleos familiares de la Ciudad de León ha experimentado una progresiva disminución, que le ha llevado a situarse –en el 2001– en una media de 2,9 personas por hogar, frente a los 3,2 del 1991.
6. La disminución ha sido aún mayor en su Alfoz, donde, en el 2001, la media de personas por unidad familiar era de 2,7.
7. Dicha disminución se ha visto fuertemente influenciada por el importante incremento del número de ciudadanos que viven solos –23% en la Ciudad de León y 19% en su Alfoz– y el descenso generalizado de los núcleos familiares integrados por más de cuatro miembros.
8. En cualquier caso, esta progresiva disminución del tamaño de los núcleos familiares –y con ello el incremento de su número– es un dato altamente significativo, a tener en cuenta a la hora de cuantificar las necesidades de viviendas de la Ciudad.
9. En los últimos veinte años, y más allá de sus valores absolutos, la Ciudad de León ha venido perdiendo población joven, incrementado la población adulta, y casi doblado la adscrita a la tercera edad –más del 20% en el 2001–.
10. El resultado es una población progresivamente más envejecida, aunque, al menos de momento, menos dependiente.
11. En los últimos diez años, la Dinámica Poblacional de la Ciudad de León –resultado de integrar las altas y bajas poblacionales, tanto de carácter vegetativo como migratorio– ha reflejado siempre un saldo negativo, mientras que la de su Alfoz ha mantenido en todo momento el signo positivo.
12. Las diferencias detectadas entre las Dinámicas Poblacionales de la Ciudad de León y su Alfoz encuentran su origen en las altas –suma de nacimientos e inmigraciones– más que en las bajas –cuyas series históricas reflejan unas tasas más similares.
13. Los Saldos Migratorios –negativos en la Ciudad de León desde 1991, y crecientemente positivos en su Alfoz– y no el Crecimiento Vegetativo, son, en ambos casos, los que han venido determinando la evolución demográfica del Área Urbana de León de la última década.
14. El elevado porcentaje de habitantes censados en el 2001 que declaran haber nacido fuera del municipio en el que residen actualmente –53% en la Ciudad de León, y 88,8% en su Alfoz– son un claro indicador de hasta qué punto los movimientos migratorios están determinando la evolución demográfica de ambos ámbitos geográficos.
15. Tanto los análisis relacionados con el origen y destino de las Emigraciones e Inmigraciones de la Ciudad de León y su Alfoz, como el alto porcentaje de las que sitúan a uno u otro dentro de la Provincia de León, sugieren que los municipios del Alfoz se han convertido en receptores de, una buena parte de los emigrantes provinciales que “vocacionalmente” estaban destinados a ser absorbidos por la Capital, y de un elevado porcentaje de los habitantes que, en los últimos años, han abandonado dicha ciudad, sin salir de la Provincia.
16. El encarecimiento de los precios de la vivienda –siempre más elevados en la Ciudad Capitalina que en su Alfoz–, la escasa promoción de Viviendas Públicas y/o Protegida, y la consecuente ausencia de una oferta de viviendas asequibles –tanto en precio como por sus condiciones de pago– en la Capital, sin duda, han potenciado este hecho, alimentando el descenso y envejecimiento de su población.
17. Todo parece indicar que –de no mediar ninguna política activa dirigida a frenar, o cuando menos atemperar, esta situación– las actuales tendencias poblacionales –negativa en la Ciudad de León y claramente alcista en el Alfoz– continuarán desarrollándose en el futuro.

18. En el 2001 el Parque de Viviendas Familiares de la Ciudad de León ascendía a un total de 66.177 -de las que 48.138 eran principales- y el de su Alfoz a 24.150 -17.052 principales-.
19. A su vez, en dicho año, el número de viviendas desocupadas se cifraba en las 10.106 -un 15,27%, y 3.048 más que en 1991- en el primer caso, y 4.300 -el 17,8%, y 2658 más que en 1991- en el segundo.
20. En el mencionado 2001, el Parque de Viviendas no Principales del Área Urbana de León -entre las que se incluyen las viviendas vacías y las secundarias- suma un total de 25.137, lo que equivale a una vivienda no Principal -mayoritariamente vacía y, en cualquier caso, no destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de la población- por cada 7,3 habitantes -7,6 en la Ciudad Capitalina-.
21. En la Ciudad de León el 74% de las viviendas principales son habitadas en régimen de propiedad, el 22,3% en alquiler, y el 3,7% restante han sido cedidas -gratuitamente o a bajo precio- o responden a otras formas residuales de acceso.
22. En el Alfoz, los porcentajes correspondientes a dicha distribución son 85% para propiedad, 9% para Alquiler, y el 6% restante para cesiones u otras formas de acceso.
23. Por lo que a la edad de los edificios destinados principalmente a vivienda se refiere, en el 2001, un 12,9% cifraban su antigüedad en un máximo de diez años, el 10,1% se situaba entre los once y los veinte, algo más de la tercera parte -el 34,5%- entre los veintiuno y los cuarenta, el 30,9% entre los cuarenta y uno y los sesenta, y el 11,6% restante contaba con más de sesenta años.
24. En el Alfoz, estos mismos porcentajes se situaban en el 27,6%, 19,2%, 24,3%, 17,7%, y 11,2%, respectivamente.
25. En el 2001, el estado de conservación del 80% de los edificios de la Ciudad de León destinados mayoritariamente a vivienda era bueno -el 91,7% en el Alfoz-. El resto se distribuía entre un 13,7% -6% en el Alfoz- deficiente, un 4,5% -1,43% en el Alfoz- malo, y el 1,8% restante -0,87% en el Alfoz- ruinoso.
26. Para terminar, y según datos facilitados por el Colegio de Arquitectos, en la Ciudad de León, y en el período de tiempo comprendido entre los años 1990 y 2001, se iniciaron un total de 13.665 nuevas viviendas, de las que sólo el 14% recibieron la calificación de Protegidas, mientras que el 86% restante fueron libres.
27. Este último porcentaje ha experimentado una muy desigual evolución a lo largo del período de tiempo considerado, cifrándose en un 22,8% en el 1991-1998, un 42,9% y un 44,4%, respectivamente, en las anualidades 1995 y 1996, y en un 0,0% en el último cuatrienio, en el que toda la actividad constructiva residencial se ha destinado a producir viviendas libres.
28. Su equivalente en el Alfoz quedó cifrado en un total de 10.325 viviendas -3% Protegidas y 97% Libres-, en el resto de la Provincia 24.457 viviendas -10% Protegidas y 90% Libres-, y en las demás provincias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 248.616 viviendas -6% Protegidas y 94% Libres-.

9.2. Vivienda y Plan General

- Los estudios previos a la redacción de este documento han puesto de manifiesto como en la Ciudad de León, y en relación con la vivienda, conviven varias situaciones que el Plan General debe afrontar:
- La ciudad está canalizando una buena parte del los ahorros familiares -tanto suyos como procedentes del resto de la Provincia- de los que es receptora, hacia el mercado inmobiliario.
 - Como consecuencia de ello, aunque no sólo, un importante número de viviendas -y muchas de ellas de nueva construcción- se mantiene vacías, fuera del mercado inmobiliario, durante largos períodos de tiempo.
 - Paralelamente, la Ciudad carece de una oferta de viviendas adecuada -en características, precio y forma de pago- con la que hacer frente a las necesidades y demandas de los colectivos más vulnerables, y/o de las familias y ciudadanos de rentas medias y bajas.
 - En ausencia de dicha oferta, la evolución de los precios de las viviendas disponibles, además de agravar las desigualdades sociales, está afectando sobre todo a los jóvenes -que se ven obligados a retrasar su emancipación, o a abandonar la ciudad, estableciéndose en los municipios del Alfoz, donde existe una oferta efectiva algo más dinámica, con precios más asequibles y competitivos-.
 - En cualquier caso, el tamaño medio de las familias, y con ellas el de la dimensión de las viviendas demandadas, está descendiendo progresivamente, en parte debido al fuerte incremento de los hogares unipersonales.

- A todo ello se une el inadecuado mantenimiento, y la degradación, de una buena parte del patrimonio inmobiliario más antiguo de la ciudad, frecuentemente habitado por una población envejecida, y de escasos recursos

Por todo ello, el Plan, y en la medida en que la naturaleza de sus herramientas se lo permite, incrementa la oferta de vivienda, tan distribuida por la ciudad como sea posible, más acorde con las necesidades de los actuales demandantes, capaz de frenar el flujo de jóvenes -y con éste el progresivo proceso de envejecimiento de la población- y de resolver los problemas de alojamiento de las familias y sectores socialmente más vulnerables.

9.3. Determinaciones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable

En desarrollo de los términos previstos en la Ley 10/2002 que modifica el art. 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en Suelo Urbanizable, se establece la reserva del 50% del aprovechamiento que cada uno de los sectores (de uso predominante residencial) destine a usos residenciales, se dedicará a la edificación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda y Suelo de Castilla y León, la normativa que los desarrolle o complemente, o cualquiera otra que los sustituya.

A partir de esta determinación, la Oferta de Vivienda -tanto Protegida como Libre- derivada de los futuros desarrollos urbanísticos, sobre suelos urbanizables, se estima que podrá situarse dentro de una horquilla, cuyos mínimos y máximos aproximados -en número de viviendas- y en la hipótesis de una superficie construida en torno a 100 m² para la vivienda libre, tomando como media estimada 90 m² construidos para la vivienda protegida- serán los siguientes, distribuidos por sectores:

FRAGMENTO 1	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 01-01	370	422	294	347
ULD 01-02	253	289	201	238
ULD 01-03	414	474	321	380
ULD 01-04	0	127	24	147
TOTAL ULDS 01	1037	1312	841	1112

FRAGMENTO 2	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 02-01	126	144	95	114
ULD 02-02	228	260	172	205
TOTAL ULDS 02	354	404	268	318

FRAGMENTO 8	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 08-01	824	942	848	965
TOTAL ULDS 08	824	942	848	965

FRAGMENTO 10	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 10-01	424	484	321	381
ULD 10-02	645	738	489	581
TOTAL ULDS 10	1069	1222	809	962

FRAGMENTO 15	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
ULD 15-01	130	149	104	122
ULD 15-02	613	613	0	0
ULD 15-03	360	411	265	316
TOTAL ULDS 15	1103	1173	369	439

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
ULD 16-04	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

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.

9.4. Determinaciones sobre el Suelo Urbano No Consolidado

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

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

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

FRAGMENTO 1	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 01-01	284	709	0	426
NC 01-02	155	244	532	621
NC 01-03	0	71	155	227
TOTAL NCS 01	439	1024	687	1273

FRAGMENTO 2	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 02-01	0	63	137	200
NC 02-02	0	105	218	323
NC 02-03	0	103	162	265
TOTAL NCS 02	0	271	517	788

FRAGMENTO 3	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 03-01	0	88	227	316
NC 03-02 (1)	0	98	272	370
NC 03-03 (2)	0	303	704	1007
TOTAL	0	490	1204	1693

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

FRAGMENTO 6	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 06-01	0	177	413	590
NC 06-02	75	169	206	300
NC 06-03 (1)	0	51	105	156
TOTAL NCS 06	75	397	724	1046

(1) En este sector, y en virtud del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuando la ordenación detallada del mismo destine a la edificación de Viviendas Protegidas entre un 10% y un 16,65% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse entre un 10% y un 16,65 %, en lugar del 25% general.

FRAGMENTO 7	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 07-01	0	28	45	73
NC 07-02	0	42	70	112
TOTAL NCS 07	0	70	115	185

FRAGMENTO 8	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 08-01	0	102	260	361
NC 08-02	0	62	162	224
NC 08-03	0	92	259	351
NC 08-04	0	39	98	137
NC 08-05	0	72	118	190
TOTAL NCS 08	0	368	896	1263

FRAGMENTO 10	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 10-01	0	52	128	180
NC 10-02 (1)	0	149	973	1122
TOTAL NCS 10	0	201	1100	1301

(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 un 10% de la edificabilidad destinada a uso residencial, la densidad de uso estimada podrá elevarse en un 9,34 %.

FRAGMENTO 12	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 12-01	0	84	167	251
TOTAL NCS 12	0	84	167	251

FRAGMENTO 14	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 14-01 (1)	0	79	1031	1110
NC 14-02	0	242	591	833
NC 14-03	0	248	516	764
NC 14-04	0	50	106	155
NC 14-05	0	20	40	60
TOTAL NCS 14	0	638	2284	2922

(1) En este sector, y en virtud 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 4,97%.

FRAGMENTO 15	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 15-01	0	137	281	417
NC 15-02	0	179	368	547
NC 15-03	0	47	98	145
NC 15-04	0	35	67	102
TOTAL NCS 15	0	398	813	1211

FRAGMENTO 18	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 18-01	0	22	41	63
NC 18-02	0	17	25	41
NC 18-03	0	6	11	16
TOTAL NCS 18	0	44	77	121

FRAGMENTO 7	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
NC 19-01	0	60	120	180
NC 19-02 (2)	0	28	93	122
NC 19-03	0	44	102	146
NC 19-04	0	82	185	267
NC 19-05	0	32	65	97
NC 19-06	0	53	107	160
NC 19-07	0	14	29	44
NC 19-08	0	28	56	85
NC 19-09	0	31	62	93
NC 19-10	0	29	59	88
NC 19-11	0	6	10	16
NC 19-12	0	57	114	171
NC 19-14	0	23	43	66
NC 19-15	0	27	9	36
TOTAL NCS 19	0	516	1053	1570

(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 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 26	0	476	735	1211

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

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	6093	12544	18124



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

9.5. Determinaciones sobre los Sectores de Ordenación Asumida.

FRAGMENTO 3	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
SOA 03-01	0	81	45	126
SOA 03-02	0	39	78	117
SOA 03-03	0	50	54	108
TOTAL SOAS 03	0	169	178	351

FRAGMENTO 15	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
SOA 15-01	0	106	176	282
SOA 15-02	0	29	41	71
SOA 15-03	0	27	54	81
SOA 15-04	0	54	92	145
SOA 15-05	0	55	88	142
TOTAL SOAS 15	0	262	440	702

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 ORDENACIÓN ASUMIDA			
	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



SOA. SECTORES DE ORDENACIÓN ASUMIDA

9.6. Determinaciones sobre los Sectores de Planeamiento Asumido.

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



SPA. SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO (En ejecución).

CUADROS RESUMEN Nº VIVIENDAS PREVISTAS POR SECTORES:

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

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	6093	12544	18124

SECTORES DE ORDENACIÓN ASUMIDA				
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAGMENTO 03	0	179	188	371
FRAGMENTO 15	0	272	450	722
TOTAL	0	451	638	1.093

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

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 SUELO URBANIZABLE DETERMINADO					
	VIVIENDAS PROTEGIDAS		VIVIENDAS LIBRES		TOTAL
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
ULD	10.805	12.506	7.589	9.288	20.093

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

9.7. Vivienda y Urbanismo Concertado.

A través del urbanismo concertado se consigue en la ciudad de León, y a la entrada en vigor de este P.G.O.U. un parque inicial de entre 1.500 y 2.000 viviendas de protección pública que se desarrollarán como prioridad 1 (la mayoría de ellas en régimen especial) que servirá de choque inicial para paliar el "déficit" de vivienda de esta categoría generado en la última década.

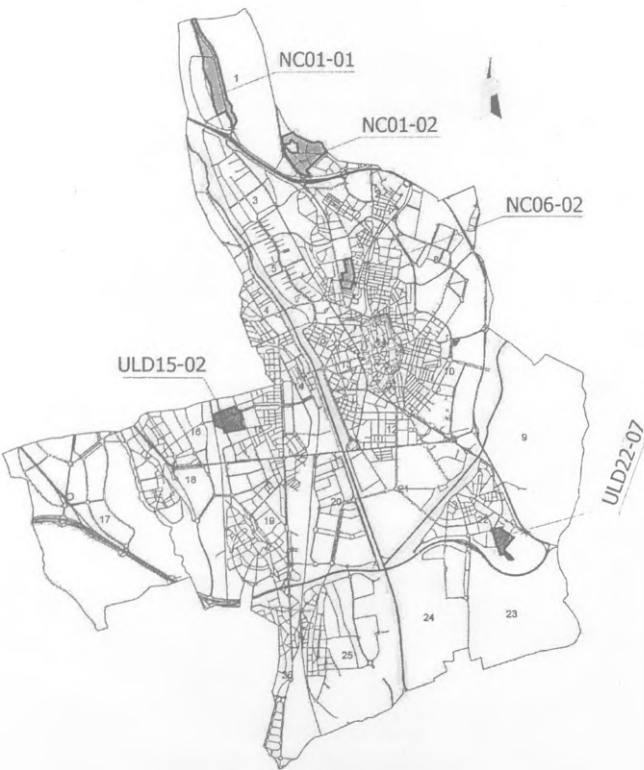
Un porcentaje de estas viviendas, en torno a un 25%, se destinará a "viviendas en régimen de alquiler".

Estas actuaciones singulares se distribuyen estratégicamente para ofertar estas viviendas protegidas en las distintas zonas de la ciudad.

Zona Norte	NC 01-01
	NC 01-02
Zona Centro	NC 06-02
Zona Sur-Oeste	ULD 15-02
Zona Sur-Este	ULD 22-07

	CONVENIOS			
	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS		Nº VIVIENDAS LIBRES	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
FRAG NC01-01	284	709	0	426
FRAG NC01-02	155	244	532	621
FRAG NC06-02	75	169	206	300
FRAG ULD15-02	613	613	0	0
FRAG ULD 22-07	420	420	0	0
TOTAL	1.547	2.155	738	1.347

- FRAG NC01-01 EXMA DIPUTACION DE LEON
- FRAG NC01-02 OBISPADO DE LEON
- FRAG NC06-02 MINISTERIO DE DEFENSA
- FRAG ULD15-02 AGRUPACIÓN DE EMPRESARIOS LEONESES DE LA CONSTRUCCIÓN (AGELCO)
- FRAG ULD22-07 CAJA ESPAÑA



3. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN POR ZONAS

Como criterios fundamentales de ordenación, comunes a todos los fragmentos, y por tanto bases de la ordenación general adoptada por el Plan General, se encuentran los principios de sostenibilidad y capacidad de acogida del territorio, que caracterizan los rasgos definitorios de cada ámbito, así como los objetivos específicos de la ordenación de cada sector, que limitan su capacidad edificatoria. Estas bases, alejan del modelo adoptado, cualquier arbitrariedad en lo referente a la cuantificación de la densidad edificatoria, en los sectores delimitados por el Plan General.

1. FRAGMENTO 01.

1.1. Ordenación general del ámbito.

Se delimita este fragmento incluyendo en él los terrenos del término municipal que quedan situados al norte de la Ronda Norte, resultando así un ámbito físico especialmente complejo y caracterizado esencialmente por:

- Altos valores naturales concentrados principalmente en su zona central, correspondiente al conocido Monte de San Isidro.
- Dificil topografía, con predominio de las fuertes pendientes que se suavizan notablemente en la franja comprendida entre la carretera de Carbajal y el río Bernesga.
- Especiales dificultades tanto para la accesibilidad externa como para la movilidad interna, y que devienen en último extremo de sus propias características naturales.

De estas características se deriva su clara tendencia a la segregación, tanto territorial como social, de la ciudad.

El Plan General afronta la complejidad de este territorio desde los siguientes objetivos globales:

1. Preservar los valores naturales y medioambientales del Monte de San Isidro.
2. Integración estructural del ámbito en el modelo de ciudad adoptado.
3. Procurar el mantenimiento de la diversidad de usos implantados en la zona este del ámbito, desde la adopción de una estructura zonal que permita su compatibilización.

El logro de tales objetivos se alcanza como efecto integrado de los siguientes objetivos y determinaciones zonales:

A. Zona central.

Corresponde con la parte central del Monte de San Isidro, e incluye los terrenos de más alto valor natural del mismo. Nos referimos a esta zona en primer lugar precisamente por ser ella la que determina en gran medida los objetivos globales y la que consiguientemente orienta y condiciona los objetivos y determinaciones adoptados para las otras zonas que se diferencian en esta descripción.

Las determinaciones adoptadas por el Plan para este ámbito responden todas ellas al propósito esencial de preservar sus altos valores naturales, optando para ello de entre las diversas estrategias posibles, por la de su incorporación a la estructura urbana con la función de Parque Natural Metropolitano.

La experiencia existente sobre situaciones de esta naturaleza demuestra que, conseguir una integración de estas características y en este objetivo requiere en primer lugar abrir todo su perímetro al "conocimiento" ciudadano, para lo que el Plan adopta la fórmula de configurar todo alrededor de este Parque Natural Metropolitano un anillo integrado por elementos del Sistema General de Espacios Libres (banda amortiguadora o zona colchón según la terminología internacional).

La materialización de este objetivo, la alcanza el Plan, mediante las siguientes acciones:

- a. Desvío de la carretera de Carbajal hacia el este como acción que garantice la plena visibilidad y accesibilidad ciudadana al Parque. Con ello se pretende suprimir la barrera que al momento significa la ocupación de todo el frente este de la actual carretera de Carbajal por unos equipamientos que, por la necesidad de su mantenimiento y su funcionalidad, no permiten en ningún caso garantizar a su través las mínimas condiciones de libre percepción y acceso que precisa aquél objetivo de integración estructural del Parque.

Para el trazado de esta variante de la carretera de Carbajal, el Plan define una banda de suelo que, escrupulosamente adaptada a la topografía natural del ámbito, garantiza el mantenimiento de las edificaciones e instalaciones de los equipamientos existentes, a la vez que permite enlazar con la traza adoptada para la prolongación oeste de la Ronda Norte.

- b. La acción anterior va acompañada de la calificación como Sistema General de Espacios Libres de una banda de 30 metros de ancho todo a lo largo del frente este de esta variante, en el objetivo de configurar un espacio amortiguador de tensiones de uso sobre el espacio central, permitiendo a la vez su funcionalidad como elemento de control de accesos al área central.
Esta medida, adoptada en primera instancia desde el objetivo de preservar el espacio central del monte, ha de ir complementada por otras acciones de carácter "integrador" entendido ello en el sentido de "acercamiento" al uso cotidiano del ciudadano, para lo que el Plan entiende necesario orientar el acondicionamiento de este elemento del Sistema General de Espacios Libres como espacio libre netamente urbano.

B. Zona oeste.

Incluye esta zona los terrenos que resultan comprendidos entre la nueva variante de la carretera de Carbajal descrita anteriormente y el río Bernesga.

El Plan considera necesaria, en el marco de aquél objetivo global de integración estructural del área central del Monte San Isidro, la incorporación de estos suelos al desarrollo urbanístico como fórmula de "acercamiento" de la ciudad al mismo, en el objetivo de que, forzando estructuralmente a un uso cuasi cotidiano, se logre una plena asunción social de la necesidad urbana de su total conservación.

Alcanzar este objetivo de acercamiento de la ciudad a este espacio natural precisa de la consecución de una masa crítica que, por un lado, evite la configuración de un núcleo poblacional mínimo segregado físicamente de la ciudad –el marco infraestructural apoya sensiblemente en esta dirección– y por ello socialmente segregador, y por otro, permita alcanzar una mínima rentabilización urbanística de las infraestructuras y servicios a implantar.

En este objetivo el Plan clasifica la práctica totalidad de estos suelos como urbanos o urbanizables, estableciendo para ellos unas condiciones de desarrollo acordes con los valores de entorno que se quieren proteger y conservar, y cuya descripción más pormenorizada se pospone al epígrafe 2. de este apartado.

C. Zona este.

Corresponde esta tercera zona con la totalidad de los terrenos de este fragmento que resultan situados entre la actual carretera de Asturias por el oeste, la Ronda Norte de León por el Sur, y el límite del término municipal por el norte y este.

Los objetivos del Plan para esta zona se centran, como se ha referido anteriormente, en conseguir un acondicionamiento estructural de su soporte físico que permita, en primer lugar, integrar la misma en la ciudad de la que al momento está totalmente aislada; y por otro, compatibilizar la multiplicidad de usos y situaciones que actualmente la colonizan procurando las menores erradicaciones posibles.

Para ello el Plan reordena parcialmente el sistema de accesibilidad partiendo de la nueva conceptualización dada a este tramo de la Ronda Norte y su relación tanto con su prolongación oeste como con la carretera de Asturias, a través de un enlace a distinto nivel. Tal reconsideración conceptual del sistema permite dotar a la zona de una vía exclusivamente urbana –sin las

dependencias funcionales que lleva aparejadas una vía de la red estatal- que permite, además de producir el enlace estatal interrelacionar entre sí todo el área, desde la calle Virgen Blanca hasta el acceso al Seminario, permitiendo a la vez abrir desde ella el acceso a los suelos situados a ambos márgenes de la misma.

Conseguir la apertura de esta vía, esencial como se ha dicho para la integración tanto externa como interna de la zona, requiere una reconsideración parcial del sistema de conexiones –entradas y salidas- en la rotonda de hospitales. Esta redefinición parte de la aceptación como su objetivo prioritario de conseguir conectar a dicha rotonda la avenida prevista en los desarrollos urbanísticos de Navatejera, conexión solamente posible desde la sustitución de alguna de las actuales conexiones -su pretendida conexión sin atender a este requisito ha sido denegada recientemente por la administración de carreteras del Estado.

Por lo que a la compatibilización de usos existentes se refiere las mayores dificultades derivan precisamente de las más recientes decisiones adoptadas por la administración sobre esta zona –reclasificación de suelo urbanizable no programado a suelo urbano no consolidado de uso residencial de la banda de suelo existente en la margen noreste de la calle Altos del Duero a la vez que se autorizaba la implantación de la planta de regasificación y distribución de gas natural en los suelos de la margen suroeste de esta misma calle.

Adicionalmente a las consecuencias urbanísticas de estas recientes actuaciones, adquieren un relativo peso en las decisiones adoptadas por el Plan sobre esta zona las especiales características de accesibilidad que demanda tanto la gran implantación industrial existente al norte del Seminario, como las implantaciones industriales menores del área de Navatejera, situaciones todas ellas que motivan la decisión del Plan de considerar prioritaria aquella prolongación hasta la rotonda de hospitales de la avenida prevista en el municipio de Villakilambre.

La importancia relativa de estos usos industriales obliga a resolver el nuevo sistema de accesibilidad y movilidad con unas características técnicas acordes con los mismos. La aplicación de un mínimo criterio de rentabilidad social de tal nuevo sistema de infraestructuras, justifica las decisiones adoptadas por el Plan para la zonificación de usos en la zona.

1.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

Para la consecución de los objetivos generales y zonales descritos, el Plan establece una clasificación del suelo y una división del territorio en ámbitos menores, sectores, cuyas determinaciones específicas responden y se justifican desde los siguientes objetivos particulares:

1.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Como principio general el Plan reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo tan sólo a aquellos terrenos que, cumpliendo los requisitos para su inclusión en la clase de suelo urbano establecidos por la legislación vigente, el Plan mantiene para ellos sustancialmente las condiciones de ordenación y aprovechamiento que en su caso tenían establecidas en el planeamiento general que ahora se revisa.

La aplicación de estos criterios hace que resulten incluidos en esta clase y categoría tan sólo los terrenos situados con frente a las vías de servicio del tramo norte-sur de la carretera de Asturias, así como los localizados a ambos lados de la calle Altos del Duero que fueron objeto de aquella reclasificación y autorización de uso, más los terrenos que configuran la calle Virgen Blanca hasta el límite del término municipal.

En relación con los terrenos de la margen noreste de la calle Altos del Duero cabe precisar que, según la dicción literal de la resolución por la que se aprobó definitivamente tal modificación del

Plan General, estos terrenos quedaron declarados como Suelo Urbano No Consolidado e integrados por tanto en un Sector de Ordenación (en la resolución se denomina Unidad de Ejecución). Sin embargo, ni la ordenación detallada que en el expediente se contenía, ni la realidad fáctica, permiten en absoluto que sobre dichos terrenos se puedan alcanzar a las reservas de plazas de aparcamiento de uso público, espacios libres y equipamientos exigidos por la Ley. La decisión que sobre ello ha adoptado el Plan se justifica así tan solo en dar salida a esta imposible situación.

Como se ha dicho el Plan mantiene sobre estos suelos, básicamente, las determinaciones del planeamiento anterior, con la única actuación nueva de la apertura al uso público de la calle particular actualmente existente en el lindero norte del seminario menor, la cual, al afectar a una única parcela catastral, se prevé su ejecución como una actuación aislada por el sistema definido en la Ley 5/1999 de urbanización por acción directa sobre la propia parcela.

Por lo que respecta a los suelos correspondientes al Seminario menor, el Plan mantiene en este régimen jurídico de suelo urbano consolidado tan sólo a una parte de los mismos, precisamente la ocupada por las edificaciones. El Plan declara, desde esta decisión, la prevalencia absoluta de su objetivo de sostenibilidad medioambiental sobre los otros objetivos zonales de alcanzar a configurar en esta zona un núcleo poblacional de entidad cuantitativa suficiente. El Plan matiza estos últimos aspectos y amolda sus decisiones a este respecto en beneficio de conservar un fondo de escena territorial a la ciudad como el que estos elementos aportan.

1.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

A. Sector NC01-01.

Corresponde con los terrenos situados al este de la actual traza de la carretera de Carbajal, y sobre los que se implantan al momento diversos equipamientos colectivos entre los que destaca la residencia infantil y colegio San Cayetano, el parque de maquinaria de Diputación y el área recreativa de Monte San Isidro.

Como se ha referido anteriormente el logro de los objetivos generales del Plan requiere la incorporación de estos suelos al desarrollo urbano, pero ello ha de hacerse en unas condiciones muy estrictas que garanticen la consecución de los fines aquí pretendidos.

La delimitación del Sector incluye así, además de la práctica totalidad de los suelos ocupados al momento por los equipamientos referidos, excepción hecha de la residencia infantil que se mantiene en su condición actual de Sistema General de Equipamientos en Suelo Urbano Consolidado, los suelos de borde necesarios tanto para la ejecución de la variante de la carretera de Carbajal, como para conseguir aquella banda de amortiguación que coadyuve a preservar de tensiones la masa central del Monte San Isidro.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Procurar un sistema viario básico que permita impedir la disposición de accesos directos desde la variante de la carretera de Carbajal, a la vez que posibilite el desarrollo temporal independiente de los Sectores delimitados en esta zona, así como contribuir a la consecución de la ronda norte puesto que según se recoge en la ficha que contiene las determinaciones del sector, y en el convenio que se acompaña a esta fase del documento suscrito entre Excmo Ayuntamiento de León y la Excmo Diputación Provincial de León, este sector soporta la obtención de los suelos necesarios, la ejecución del enlace a distinto nivel que da continuidad urbana a la carretera de Carbajal, y la ejecución de la nueva variante de dicha carretera, que ve modificado su trazado.
- Garantizar el mantenimiento de las instalaciones existentes en el área de ocio, aprovechando así las mismas para conseguir aquella integración estructural desde el mantenimiento de los actuales hábitos de su uso por el ciudadano.
- Procurar el mantenimiento asimismo del uso escolar existente en el extremo sur del sector, debiendo ser la ordenación detallada quien resuelva sobre la validez u obsolescencia de las edificaciones y construcciones existentes así como la titularidad final de los suelos e instalaciones. A este respecto procede precisar que el conjunto de las determinaciones establecidas desde este Plan General para el Sector lo han sido desde la premisa del mantenimiento de la titularidad pública de tal equipamiento, así como de su uso específico –centro docente de primeros niveles de enseñanza obligatoria- procediendo tales condiciones del objetivo de que el nuevo barrio que en esta zona se pretende configurar, pueda disponer de este equipamiento desde las etapas iniciales de su desarrollo urbanístico.
- La ordenación detallada de este sector deberá garantizar en todo caso una plena integración con los desarrollos previstos en el sector de Suelo Urbanizable ULD01-01 colindante, al objeto de constituir una unidad residencial de suficiente entidad poblacional que minimice los evidentes riesgos de que se genere en la zona un núcleo urbano de carácter autárquico segregado de la ciudad. Para ello el Plan establece la necesidad de mantener la actual carretera de Carbajal como viario interno para la ordenación detallada del Sector, viario que, permitiendo el desarrollo independiente de los dos Sectores que colonizan sus márgenes, garantiza a la vez aquella integración entre ambos.
- Así mismo y según se recoge en el correspondiente convenio urbanístico que se acompaña a esta fase del documento, suscrito entre el Excmo Ayuntamiento de León y la Excmo Diputación Provincial de León, es objetivo prioritario de ordenación de este ámbito contribuir de manera especial al fomento de las políticas de vivienda puestas en marcha por el Excmo Ayuntamiento de León, mediante la consecución de un índice de variedad urbana (integración social) de al menos cuarenta unidades porcentuales, en lo referido a viviendas sometidas a regímenes de protección pública, como se expresa en el referido convenio.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

B. Sector NC01-02.

Este ámbito de ordenación comprende la totalidad de los terrenos urbanos localizados en la margen oriental de la carretera de Asturias, incluyendo parte de los terrenos de desahogo del Seminario menor.

La modificación que establece el Plan, tanto de las vigentes condiciones de ordenación y aprovechamientos de estos terrenos, como respecto de las adoptadas en el primer documento inicial, se justifican desde la atención de los siguientes intereses generales:

- Minimizar el efecto segregador que al ámbito genera la dependencia de su sistema viario de la red de carreteras del estado, dotándole de un sistema netamente local que posibilite su desarrollo urbanístico integrado.

Para ello el Plan se apoya en primera instancia en la nueva conceptualización que realiza para la prolongación de la Ronda norte y su enlace con la carretera de Asturias, según quedó descrita en el Capítulo II de la Memoria general.

La estructura del sector se apoya esencialmente en la construcción de un vial de orientación Noroeste Sureste, que le enlaza con la rotonda de hospitales por el lado este y con la carretera de Asturias por el extremo norte, además de servir de interconexión de los diversos elementos viarios que articularán la estructura viaria del sector.

- Garantizar la conservación de los elementos fundamentalmente paisajísticos y de vegetación del ámbito. El Plan impone para ello a la ordenación detallada del Sector la localización de un Sistema General de Espacios Libres que garantice la percepción directa desde la zona oeste de la imponente masa volumétrica del edificio del Seminario menor, así como la masa arbórea existente en la zona central del área. En este mismo objetivo el Plan establece también limitaciones al uso edificatorio sobre el fuerte talud de su borde oriental. El resto de objetivos de ordenación del ámbito se concretan y resumen en los objetivos del Convenio urbanístico suscrito entre el Excmo Ayuntamiento de León y el Obispado de León, y que se recogen en el convenio que se acompaña a esta fase del documento. Fundamentalmente se pretende facilitar la gestión del ámbito reajustando los límites del sector para que sean coincidentes con los bienes titularidad del Obispado de León, mientras que se fija como objetivo prioritario de ordenación de este ámbito contribuir de manera especial al fomento de las políticas de vivienda puestas en marcha por el Excmo Ayuntamiento de León, mediante la consecución de un índice de variedad urbana (integración social) de al menos veinte unidades porcentuales, en lo referido a viviendas sometidas a regímenes de protección pública, como se expresa en el referido convenio.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

C. Sector NC01-03.

Este ámbito de ordenación comprende la totalidad de los suelos urbanos que, de la ordenación general adoptada, resultan situados al sur de la calle Altos del Duero. Incluye así los terrenos situados alrededor del depósito de agua que fueron en su momento objeto de un intento de parcelación urbanística, así como los suelos vacantes existentes entre ellos y el límite del término municipal hasta enlazar con los suelos Urbanos Consolidados de los alrededores de la calle Virgen Blanca.

Las determinaciones que para el desarrollo de este Sector establece el Plan responden a los siguientes objetivos específicos:

- Racionalizar el sistema de accesibilidad y relación interna del ámbito en forma coordinada con el sistema viario existente en el colindante municipio de Villaquilambre, y atendiendo a garantizar las condiciones de accesibilidad necesaria a los elementos del Sistema General de Servicios Urbanos –central de regasificación, subestación transformadora de Navatejera, depósito general de agua de la traída del Torío– existentes en el ámbito.

Para ello el Plan establece la necesidad de construir una rotonda al norte de la actual rotonda de hospitales sobre la Ronda Norte, en la que se concentre tanto el sistema de accesibilidad –ramal único en la rotonda de hospitales atendiendo la demanda de la demarcación de carreteras del estado. Dicha rotonda se sitúa en el extremo sur de la avenida existente en el término municipal de Villaquilambre, y en ella entroncan, además de esta avenida por el norte, la prolongación de la calle Virgen Blanca por el este –dando así acceso por el sur a la subestación eléctrica aquí existente así como a las edificaciones de su entorno–, y la calle Altos del Duero por el oeste.

La sustitución del tramo final de esta calle de Altos del Duero se justifica en la imposibilidad de utilizar la misma para realizar esta racionalización del sistema dado las fuertes pendientes de que esta calle dispone –superiores al 14% en todo su desarrollo. Dado que mediante dicha calle ha de garantizarse la accesibilidad a las implantaciones existentes y a los desarrollos urbanísticos previstos en la parte oeste, resulta imprescindible mejorar sus características técnicas al menos en su extremo sur, de modo que preste la función de colector-distribuidor del subsistema a implantar en esta parte del área. Para ello es necesario modificar la ordenación del extremo sur de la “alineación de casas” existente en la margen noreste de esta calle y que fue objeto de aquella reciente reclasificación, razón esta por la que se incorporan a este Sector tales suelos.

- Compatibilizar la variedad de usos existentes en el ámbito. Para ello el Plan ha evaluado las diversas soluciones posibles concluyendo en la necesidad de obligar al establecimiento de una banda de suelo destinada a Espacios Libres en el frente norte de la bolsa de suelo situada al sur de la planta de regasificación, así como en el entorno del depósito de agua existente en el lindero oeste. De estas necesidades, así como de la aplicación de las afecciones que al ámbito se le derivan de la aplicación de la Ley de Carreteras del Estado, se justifican la totalidad de las determinaciones que el Plan adopta para el desarrollo de este sector.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

1.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

A. Sector ULD01-01.

Comprende este Sector parte de los terrenos existentes entre la actual traza de la carretera de Carbajal y el río Bernesga. Su límite sur se hace coincidir con un límite de propiedad en el objetivo

de facilitar su desarrollo inmediato dados los intereses generales que en esta zona están en juego, lo que resulta coincidente además con las peticiones recibidas en este sentido durante la información pública a que se sometió el primer documento inicial.

Por lo que al límite oeste se refiere, delimitación que ha sido fuertemente contestada durante aquella información pública, su fijación deriva directamente del objetivo de sostenibilidad ambiental del Plan, y la importancia que hacia el mismo tiene la delimitación de los terrenos de la ribera del río Bernesga. La decisión que el Plan ha adoptado para esta delimitación no es en absoluto arbitraria, sino que está plenamente soportada en los siguientes elementos de juicio:

- En cumplimiento del mandato contenido en el art. 16.1.b y c. de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el Plan clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural los terrenos definidos en la normativa de aguas como riberas. Para la fijación de la línea definitiva de estos terrenos se ha utilizado como base de trabajo la Orden Ministerial de fecha 11 de julio de 1968 (BOP nº 160 de 16 de julio de 1968) por la que se declaran de utilidad pública e incluyen en el catálogo de dicho carácter las riberas estimadas del río Bernesga en el término municipal de León.

En relación con dicha Orden Ministerial, cabe referir que la misma resuelve en el sentido indicado (declaración expresa e inclusión en el catálogo) tan sólo sobre una parte del tramo del río que discurre por el término municipal, quedando fuera de tal resolución expresa “el tramo limitado al Norte por los terrenos de la Fundación de Sierra Pambley y al Sur por una línea paralela al puente de San Marcos, a 192 metros aguas arriba del puente.” (Disposición segunda de la O.M. citada).

Con independencia de las dificultades de aplicación de esta disposición –la Orden Ministerial no explicita si dicha exclusión se refiere a los terrenos comprendidos entre la línea paralela al puente de San Marcos por el sur y el límite de los terrenos de la Fundación por el norte, o si dicha exclusión se extiende hasta el límite norte de tales terrenos, lo que supondría dejar excluidos también los terrenos de dicha Fundación–, el Plan ha establecido la línea delimitadora del Suelo Rústico de Protección prolongando hacia el norte la línea de cota o calado de la máxima avenida según se deriva de los términos técnicos aplicados para el tramo definitivamente deslindado.

La línea así trazada resulta sensiblemente coincidente con la cota media del “cantil” natural aquí existente –posición geográfica ésta que resulta patente se ha aplicado en el tramo definitivamente deslindado– por lo que, al margen de otras consideraciones, es la línea que el Plan ha adoptado para garantizar, por sí mismo y en el ejercicio de sus competencias y capacidades, el cumplimiento de las determinaciones legales vigentes, dejando clara su postura en el sentido de que, cualquiera que sea el deslinde del dominio público hidráulico que en su momento definitivamente resulte, es ésta la línea que delimita los terrenos que el Plan General considera necesario incorporar al desarrollo urbanístico de aquellos otros a los que el mismo considera necesario excluir de cualquier proceso urbanizador, y los cuales el Plan, desde su legítimo objetivo de sostenibilidad ambiental, considera necesario mantener en sus características naturales como ribera fluvial (Art. 16.1.b y c. de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

Por lo que a los objetivos específicos a que responden las determinaciones que el Plan establece para la ordenación detallada de este Sector, los mismos se sintetizan en:

- Extender hacia el norte la estructura territorial adoptada históricamente en la ciudad en relación al tratamiento dado a la margen izquierda del río Bernesga.

Resulta evidente la notable diferencia de valores resultante entre el tratamiento dado a la relación ciudad-río entre ambas márgenes del río. Al tratamiento dado históricamente al acercamiento del medio urbanizado hacia el río por su margen izquierda caracterizado por la interposición entre ambos de una banda o colchón amortiguador abierta al uso y disfrute general del ciudadano y que podríamos calificar como de mutuo respeto, se contraponen el dado en épocas recientes a la margen derecha en el cual las edificaciones llegan a emplazarse directamente sobre el álveo sin ningún respeto a otros valores de esta ribera fluvial que no sean los de aprovechar al máximo el suelo edificable.

Frente a esta dualidad, el Plan se decanta clara y rotundamente por el modelo de la margen izquierda dando así continuidad a la condición de Sistema General de Espacio Libre de Dominio y Uso Público de toda la banda de primera línea de la ribera, obligando para ello a retraer las edificaciones no sólo respecto de la línea estimada de máxima avenida, sino respecto de aquella que se estima necesario mantener abierta a este uso y disfrute general.

El Plan configura así un Parque Lineal de Ribera de en torno a unos ocho kms. de longitud que se extiende desde la desembocadura del río Torío por el sur, hasta el límite del término municipal por el norte. Este gran parque lineal se remata por el Plan en ambos extremos en sendos ámbitos notablemente más amplios que mantienen ese mismo régimen jurídico. Por el sur, con el parque enteríos que, calificado como Sistema General de Espacios Libres se obtiene desde el desarrollo urbanístico de La Lastra (sector SPA21-01 de este Plan), y por el norte en la imposición que ahora se le hace a este Sector ULD01-01 de una reserva de suelo de 112.699,04 metros cuadrados con este mismo régimen jurídico de Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Es la voluntad del Plan que la extensión que se abre en este extremo norte del conjunto recibe un acondicionamiento final intermedio entre el tratamiento tradicional del

medio urbano y un tratamiento más naturalista en el objetivo de constituir un complemento con el gran Parque Natural Metropolitano que se ha configurado en la zona central y del que este espacio está separado tan sólo por la carretera de Carbajal, aportando así a éste los valores de su ribera fluvial.

- c. Garantizar la percepción lejana del Parque Natural de Monte San Isidro desde el oeste, impidiendo la formación de pantallas arquitectónicas en el frente al río. En la consecución de este objetivo se justifican tanto el uso predominante como el índice de edificabilidad asignados al sector, así como la limitación de alturas de edificación.
- Según se ha referido en apartado anterior, el Plan define como su objetivo general para las márgenes del río una configuración estructural prolongación de la existente en todo el frente de la ciudad consolidada sobre esta misma margen, no sólo huyendo voluntaria y expresamente de la estructura resultante en la margen derecha, sino utilizando todas las capacidades e instrumentos que la Ley le otorga para evitar que se pueda dar aquí aquél resultado urbanístico, y en el cual deviene directamente del elevadísimo índice de edificabilidad que a aquellos desarrollos urbanísticos se han atribuido (el área 17, ahora denominado sector SPA04-01, se ha desarrollado con un índice de edificabilidad-aprovechamiento de 0,80 m²/m², idéntico por ejemplo al que en la misma modificación de elementos en que se le asignó tal índice se asignó también al sector La Torre, ahora denominado SPA08-02 como si las características naturales, medioambientales, territoriales y urbanísticas de ambos ámbitos fuesen idénticas, y que ahora se muestra en sus efectos notablemente alejado del concepto urbanístico que en este nuevo Plan se adopta).

Otras determinaciones que el Plan establece a este Sector tienen una justificación más compleja y que puede sintetizarse en:

- d. Tanto el aprovechamiento urbanístico como la densidad máxima de uso que se asignan al sector, resultan del efecto combinado de garantizar el logro de aquella masa crítica de población que se considera necesario alcanzar en la zona, y las limitaciones que, según se desprende de los objetivos de sostenibilidad, resulta necesario imponer para la materialización arquitectónica de la edificabilidad asignada.
- e. En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el Plan establece como carga externa del sector la obligación de contribuir a la ejecución de la prolongación oeste de la Ronda Norte.

Resulta evidente la imposibilidad de desarrollar urbanísticamente esta zona contando con la carretera de Carbajal –prolongación de la Avda. Padre Isla- como único eje de accesibilidad y relación con la ciudad. Las más de 1.500 viviendas que se implantarán en la zona desde el desarrollo de los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03, más las otras 600 adicionales a implantar sobre los dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado NC01-01 y NC03-01, superan con creces la capacidad de carga de tráficos de la Avenida Padre Isla.

Es obvio por tanto que el desarrollo urbanístico de estos sectores depende estructuralmente de la ejecución de una vía que conecte directamente con la Ronda Norte en su extremo oeste actual, a la altura de la carretera de Asturias y conecte estos desarrollos también con los suelos al oeste del río.

El porcentaje de participación que para la ejecución de esta vía de conexión asigna el Plan a cada uno de los tres sectores afectados (ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03) se ha deducido repartiendo la carga correspondiente en proporción directa al aprovechamiento urbanístico absoluto asignado a cada sector, cantidad a la que se aportará el montante correspondiente al compromiso de Fomento formalizado en el convenio correspondiente.

B. Sector ULD01-02.

Cabe, respecto de las determinaciones adoptadas para este sector, repetir las mismas justificaciones anteriores (conviene recordar que de hecho en el primer documento inicial ambos sectores constituyeron un único ámbito de ordenación, que ahora se ha dividido en dos ámbitos diferenciados a petición de los propietarios afectados y una vez comprobado que, a efectos de la ejecución del Plan, no existe impedimento alguno para atender dicha demanda).

Adicionalmente a las motivaciones y justificaciones anteriores, procede detallar estos mismos aspectos respecto de algunas otras determinaciones que se establecen de forma particularizada a este sector.

- a. Los aprovechamientos que el Plan General asigna a este sector se ha establecido desde el objetivo de implantar un uso pormenorizado unifamiliar sobre los terrenos edificables que resulten situados al norte de la prolongación oeste de la ronda y un uso pormenorizado plurifamiliar sobre los que resulten situados al sur de dicha prolongación oeste. La asignación de estos usos deriva directamente de los objetivos generales que han informado las determinaciones del Plan en esta zona, y atiende a procurar la implantación del uso pormenorizado plurifamiliar en la parte del sector situada al sur de la prolongación de la Ronda Norte, mientras que en la parte situada al norte de esa prolongación de la ronda debe implantarse el uso pormenorizado unifamiliar, y ello en el objetivo de adecuarse a la disminución de densidad de uso planteada a medida que nos alejamos del núcleo, facilitando con esta medida las perspectivas lejanas desde el otro lado del río del monte San Isidro.

C. Sector ULD01-03.

Corresponde este sector con el sector de suelo urbanizable cuyos límites se corrigen ligeramente de nuevo ahora para una mejor resolución de su sistema de accesibilidad y relación con la ciudad, elementos estos indefinidos en dicho expediente y que, de las características tanto del propio sector como del sistema viario cercano, no resulta posible resolver dentro del ámbito que en su momento se delimitó, y que ahora se flexibiliza en cuanto a sus conexiones con la prolongación de la ronda Norte una vez el trazado y proyecto de esta esté definido con precisión.

Es precisamente la resolución de esta situación una de las varias causas que han movido a este Plan a modificar el concepto con que estaba concebida la prolongación de la Ronda Norte, en el objetivo de darle una conceptualización mucho más urbana que permita atender más a necesidades de estructuración urbana que no casi exclusivamente a cuestiones de asunción de tráficos.

Para tener pleno entendimiento del alcance de las determinaciones urbanísticas que al sector ahora se le establece, conviene previamente sintetizar el alcance de las determinaciones que tenía asignadas anteriormente.

Según consta en el expediente de la modificación de elementos de 1999, aprobada definitivamente en 2001, el sector tenía una afección de Sistema General viario que significaba un 23,973 % de su superficie total. Adicionalmente a esta afección, destaca sobremanera la implicación que, desde el régimen jurídico que en aquella situación se asignaba a esta prolongación de la ronda, el sector quedaba afectado por una posición de la línea de edificación cifrada en aquellos momentos en 50 metros medidos en la forma que establece la legislación sectorial vigente, lo que implicaba una sensible disminución de la superficie neta ocupable por las edificaciones. Si a ello se añade que el aprovechamiento asignado al sector en aquella situación anterior lo era para tipología de vivienda unifamiliar, tipología en la que el suelo neto disponible adquiere un valor determinante por sí mismo, tenemos plenamente configurada la situación urbanística que de ella se derivaba.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- a. Integrar en la estructura urbana la prolongación oeste de la Ronda Norte. En el Capítulo II de esta Memoria se ha justificado detalladamente la nueva solución adoptada para la ejecución de esta prolongación.
- b. Se pretende desde esta solución propuesta pasar el tramo oeste de la prolongación de la ronda norte –el comprendido desde el enlace propuesto con la carretera de Asturias- a "ronda urbana", permitiendo con ello asignar a este tramo funciones estrictamente locales. El resultado de esta nueva configuración del Sistema General Viario implica para el sector la obligación de ceder un 24,30 % de la superficie total del sector para tal fin.

Resulta esencial destacar que esta nueva configuración que se da al sistema general viario implica para el sector lo siguiente:

- Se modifica el peso relativo de la afección que, en forma de cesión gratuita de suelo para su incorporación al Sistema General Viario, se le asigna (pasa al 24,30 %) si bien con la superficie destinada a SG-EL el total de afecciones del sector alcanza el 40,81%. Ello se debe a la disminución de 100 metros a 55 metros que experimenta la cesión en la banda central este-oeste, y a la nueva definición del enlace entre la prolongación de la ronda y la Carretera de Asturias.
- Por lo que a la posición de la línea de edificación se refiere, la alteración del régimen jurídico que se introduce sobre la prolongación de la ronda permite establecer la posición de la línea límite de edificación a los 25 metros medida en la misma forma que en la situación anterior.

- c. Por lo que a la posible segregación que la nueva posición de este ramal de la carretera de Asturias pudiera producir al sector, debemos recordar que, de las alegaciones presentadas al primer documento inicial por los propietarios, se manifestaba su deseo que, al establecer el sistema de accesos al sector desde el sistema general viario, se tuviera en cuenta su voluntad de destinar parte de los suelos de la zona norte a la implantación de un equipamiento privado. Para atender esta petición se contabiliza la bolsa de suelo que resulta entre la nueva traza del ramal norte-sur de esta carretera de Asturias y la actual traza de esta misma carretera, configurando así entre ellas y el actual Convento de las Carmelitas Descalzas un unidad morfológica completa destinada toda ella al uso de equipamiento, si bien y atendiendo al carácter urbano de la prolongación de la Ronda Norte a su paso por el sector y a la escasez de suelo neto residencial, apto para la materialización de los aprovechamientos del sector, se destina una parcela en esta zona norte del sector apta para materializar aprovechamientos lucrativos según las condiciones reflejadas en la ficha correspondiente.

El Sector deberá contribuir a la ejecución de la prolongación de la ronda norte y el refuerzo de la misma en la proporción y por las motivaciones que se han referido en el apartado correspondiente al sector ULD01-01.

Matizadas las implicaciones que para el desarrollo del sector tienen las nuevas determinaciones adoptadas en relación al sistema viario, procede detallar las motivaciones y justificación de algunas otras determinaciones que se establecen de forma particularizada a este sector.

- Se racionalizan los aprovechamientos asignados al sector en el objetivo de, en primer lugar, adaptar los mismos a la obligación de reserva de suelo para viviendas de protección pública establecida por la legislación vigente, adaptación que se realiza con aplicación de los criterios generales adoptados por el Plan en esta materia, a la vez que se homogeniza el sistema de relación edificabilidad-densidad con el resto del territorio municipal y las nuevas determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- d. Se mantiene el criterio para la ordenación detallada de procurar concentrar el mayor porcentaje de los aprovechamientos lucrativos destinados a uso residencial, en la parte de suelo que resulta situada al sur de la prolongación de la ronda, concentrando la mayoría de las reservas a establecer por el sector en la parte situada al norte de dicha vía, y ello en el mismo objetivo en que se justificaba anteriormente esta imposición, de proteger el Parque Natural de Monte San Isidro, objetivo que adquiere un carácter prevalente en este nuevo Plan, si bien se entiende que las dotaciones locales deben estar al servicio del propio sector y se debe permitir un grado de interrelación entre las mismas y las zonas destinadas a aprovechamientos residenciales, a la vez que favorecer la integración de ambas zonas diferenciadas, a través de un tratamiento plenamente "urbano" de la prolongación de la ronda Norte.

D. Sector ULD01-04.

Comprende este sector la totalidad de los terrenos vacantes que restan en a la zona este del fragmento, y se corresponden con las fuertes laderas sur y oeste del cerro del Seminario menor.

Es precisamente el valor que su elevación aporta a la escena urbana como elemento receptor de vistas junto a su fuerte topografía, los elementos básicos que motivan las decisiones del Plan sobre este Sector.

Su estructuración, explicitada ya en sus líneas esenciales en la descripción de los sectores NC01-02 y NC01-03 anteriores, se apoya fundamentalmente en dos ejes: eje norte-sur que, arrancando por el extremo sureste en la rotonda de hospitales, utiliza la calle Altos del Duero ya corregida en su tramo inicial, hasta alcanzar la cima del cerro, punto en el cual gira hacia el oeste para atravesando la plataforma sobre la que se ubicaban las instalaciones deportivas del seminario menor, descender por la fachada sur de este edificio y prolongar hacia el norte, casi paralelo a la carretera de Asturias, hasta enlazar con esta en el extremo noroeste de los terrenos del seminario menor; el segundo eje o eje complementario, discurre en dirección este-oeste paralelo a la ronda norte por el linero sur del ámbito, para incorporarse al eje anterior a la altura de la esquina suroeste del edificio del seminario menor.

Sobre este sistema principal, el Plan establece una red viaria menor que atiende a garantizar la accesibilidad a los elementos del Sistema General aquí existentes, y que discurre adaptada a la topografía en el objetivo de garantizar su adecuación a los objetivos de preservación medioambiental del Plan.

Por lo que a las restantes determinaciones que se establecen para el sector, las mismas se justifican, muy sintéticamente, en los siguientes elementos:

- Se le asigna un uso global mixto o combinado, residencial y de actividades económicas. La asignación de este a ambos usos se justifica, en primer lugar, en intentar equilibrar mínimamente el territorio garantizando la implantación de actividades económicas en la zona norte del municipio, coadyuvando así a una de las acciones esenciales del objetivo de sostenibilidad –disminuir la necesidad de desplazamientos poblacionales acercando las zonas residenciales y de empleo-. Una segunda razón abunda en este sentido cual es la existencia ya en la ladera norte de unas importantes instalaciones industriales a la vez que otras menores emplazadas en el área urbana de Navatejera. La degradación medioambiental del entorno de estas instalaciones es un motivo adicional para no acercar en exceso a ella los usos residenciales.
- En el objetivo de garantizar un mínimo aprovechamiento de los valores paisajísticos del ámbito, el Plan impone la distribución física que en el ámbito han de adquirir los usos asignados, obligando a disponer los usos residenciales en la cornisa norte del sector, y desplazando los usos industriales hacia aquel área situada al este ya ocupada por estos usos. La práctica totalidad de los terrenos de la ladera sur han de destinarse a espacios libres y equipamientos, garantizando así la calidad de fondo de la escena urbana que este ámbito significa para la ciudad.

2. FRAGMENTO 02.

2.1. Ordenación general del ámbito.

La Ordenación que el Plan establece para esta parte de la ciudad atiende a los siguientes objetivos generales:

1. Mejora de la accesibilidad y condiciones de uso del complejo hospitalario.
2. Mejora de la calidad de vida y cohesión social de los barrios de Ventas y La Inmaculada, con especial atención a la integración urbanística y social de éste último.
3. Mejora paisajística general del ámbito, especialmente por lo que a la zona norte –Ventas- se refiere.

Para alcanzar estos objetivos el Plan plantea las siguientes acciones:

- a. Construcción de una vía que, conectando la Ronda exterior con la Calle San Antonio, dote de accesibilidad tanto al complejo hospitalario como al barrio de la Inmaculada.

Esta vía se plantea bordeando por el sur la plataforma sobre la que se asienta el complejo sanitario, y deberá convertirse en la práctica en la calle de acceso al complejo sanitario de los tráfico privados, por lo que se proyecta con una capacidad de actuación de tráfico equivalente a dos carriles por sentido. Su construcción requiere la modificación del ramal de entronque sobre la Ronda Norte.

- b. Los terrenos que resultan entre esta vía y el complejo sanitario, configurados como una banda lineal de aproximadamente 45 metros de fondo y que salvan el fuerte desnivel existente entre las rasantes que esta vía ha de adquirir –sus rasantes quedan condicionadas en el extremo noroeste por la rotonda de hospitales en la Ronda Norte, en el centro por la calle de la Corrida, y en el extremo sureste por la calle San Antonio- y la plataforma sobre la que se asientan los hospitales, se destinan a la implantación de un aparcamiento de dominio y uso público de al menos 1.500 plazas, y cuyos accesos se dispondrán tan sólo desde la nueva vía a que da frente. Podrán disponerse otros accesos rodados desde el interior del complejo hospitalario tan sólo para el personal sanitario.

Dicha edificación deberá atender, además de a los objetivos referidos, a los siguientes criterios:

- Su altura no deberá superar en ningún caso la de una planta, o cuatro metros, respecto a las rasantes de la plataforma sobre la que se asientan los hospitales. Esta última planta no podrá destinarse en ningún caso a usos que requieran accesibilidad desde el ámbito hospitalario ajena a este uso.
- Su disposición y altura deberá garantizar la visibilidad del edificio de San Antonio Abad en todo su frente sur.
- Deberá disponer en su frente de al menos dos accesos peatonales universales –sin barreras arquitectónicas- desde la nueva vía que bordea por el sur la plataforma del complejo hospitalario.
- En su frente hacia el barrio de la Inmaculada –nueva vía- deberá implantar usos terciarios generadores de actividad urbana, coadyuvando así a la integración urbanística de dicho barrio con el complejo sanitario.

- c. Ensanche de la calle San Antonio en el tramo comprendido entre la Ronda interior y el cruce de la nueva vía de borde del complejo hospitalario y la calle Peña Labra hasta alcanzar los 20,00 metros entre alineaciones en el objetivo de que pueda asumir doble carril por sentido con ancho apto para el transporte colectivo.

Esta acción, conseguida ya en el frente que a dicha calle presenta el Sector Ventas Oeste –SPA02-01-, requiere la demolición de tres edificaciones existentes en la margen oeste de la calle San Antonio –números 45-47 y 49 de su policía- y de la calle Monteiroiros –números 1-2 y 3 de su policía-, acción ésta que, dada su clasificación como suelo urbano consolidado, se deberá acometer por el sistema de expropiación según se define en la ficha correspondiente a dicha actuación en Suelo Urbano Consolidado (arts. 69.1.b y 69.2.a. Ley 5/1999).

Como consecuencia de estas demoliciones, las parcelas catastrales localizadas en la margen oriental de este tramo de la calle San Antonio, ven aumentado sensiblemente su aprovechamiento urbanístico desde las tres plantas –baja más dos- que les correspondería edificar respecto del ancho actual de la calle –diez metros- hasta las cuatro plantas –baja más tres- que corresponden al nuevo ancho de 20,00 metros que adquiere dicha calle, por lo que el Plan concreta las parcelas catastrales que, por resultar claramente beneficiadas de dicha acción pública, deberán costear dicha acción, quedando incluidas por tanto en una actuación aislada con aplicación del sistema de contribuciones especiales (art. 69.2.a. Ley 5/1999). El expediente que habrá de formarse al efecto deberá concretar todos los aspectos tributarios y/o fiscales que a cada una de tales parcelas se le deriva de dicha acción.

- d. Ensanche de la calle San Antonio en todo el frente del complejo hospitalario. La dimensión que el Plan establece para este tramo de la calle alcanza hasta los cuarenta y

tres metros entre alineaciones (43,00 metros), dimensión que se justifica en las siguientes necesidades:

- Continuación hasta el extremo norte del complejo hospitalario de los dos carriles por sentido del tramo anterior.
 - Mediana central que permita realizar el cambio de sentido a los vehículos de transporte colectivo en el extremo norte del complejo hospitalario.
 - Disposición de ensanche adicional para parada y espera del transporte colectivo en ambos sentidos de circulación, al objeto de posibilitar la continuidad de este sistema de transporte hacia/desde Navatejera.
 - Disposición de un carril adicional de parada y espera para el transporte público individual –taxi- en todo el frente del complejo.
 - Disposición de un acceso inmediato y directo al eje central del recinto desde los carriles de sentido sur-norte sin bloqueo de carril para realizar el giro a la izquierda.
- e. Construcción de un acceso desde la Avda. de Asturias hasta el complejo sanitario que dé servicio a los nuevos desarrollos previstos en las márgenes de dicha Avenida, evitando con ello la necesaria utilización de la Ronda Norte para este fin.
- f. Configuración de un sistema viario capaz que posibilite una relación rápida y segura entre el complejo hospitalario y el sistema ferroviario de FEVE. Esta acción se enmarca directamente en el objetivo general del Plan de integración urbana del sistema ferroviario por lo que al subsistema FEVE se refiere. Según quedó definido dicho objetivo, se pretende incorporar este subsistema al transporte público urbano e interurbano, figurando entre las acciones propuestas la disposición de un apeadero que atienda tanto a la Universidad como al complejo hospitalario. Dicho apeadero se prevé localizar en el punto de confluencia de las calles Sentiles y Melique, ocupando para ello parte de los terrenos dotacionales cedidos en su momento para el desarrollo urbanístico del Sector Ventas Este. Esta acción obliga a intervenir sobre las calles Peña Labra, Vegarada y Número nueve, recientemente ejecutadas en desarrollo de un Estudio de Detalle, para poder alcanzar desde dicho apeadero hasta la calle San Antonio.
- En un gráfico al final de este apartado se incluye el esquema circulatorio a que responden las acciones que sobre estas calles plantea el Plan General.
- g. Configuración de una estructura volcada en conseguir la plena integración urbanística del barrio de la Inmaculada en la ciudad. Alcanzar este objetivo requiere una intervención compleja sobre los nuevos desarrollos previstos en su entorno. En el esquema gráfico al que antes se ha hecho referencia, se sintetiza tanto el esquema viario estructurado previsto, como los otros hitos fundamentales sobre los que se apoya dicha integración, y que se sintetiza en los elementos siguientes:
- Intervención sobre el sistema de movilidad -accesos y relación- para vertebrar el barrio con su entorno, y que se concreta en:

- Configuración de dos nuevos ejes de dirección sureste-noroeste que complementen la funcionalidad estructural de la Calle Nazaret, dotando con ello al barrio de una accesibilidad a/desde los principales ejes estructurantes de nivel ciudad de mayor capacidad que la que ofrece al momento dicha calle. Tales ejes se emplazan necesariamente en el perímetro del barrio en el objetivo de no alterar su estructura interna, y quedan constituidos por: la vía de cintura del complejo hospitalario referida en el apartado a. anterior, situada al norte de la calle Nazaret, y una segunda por el lado sur prevista ya en el desarrollo del Sector Ventas Oeste (Sector SPA02-01) que permite conectar la ronda interior con el nuevo eje de acceso al complejo hospitalario desde la Avda. de Asturias.
 - Esta estructura se completa con la prolongación hacia el noroeste de la calle Nazaret, verdadera espina dorsal estructural del barrio, hasta alcanzar a la vía descrita en el apartado e. anterior.
 - Disposición de tres ejes transversales que interconectan los ejes longitudinales anteriores. En el objetivo esencial de no alterar la estructura propia del barrio para dos de estos ejes -los que discurren por su interior- se utilizan las calles Espiguete y Braña Caballo por ser las únicas vías existentes cuyas características geométricas y disposición estructural permiten su prolongación hasta los dos nuevos ejes longitudinales anteriores. El tercero de estos ejes transversales se corresponde con la vía de conexión entre la Avda. de Asturias y el complejo hospitalario descrita en el epígrafe e) anterior.
 - Las dificultades topográficas del área obligan a una disposición compleja de este sistema, que queda claramente reflejada en lo detallado de las determinaciones vinculantes que se les impone a los sectores colindantes.
- Introducción de variedad de usos y actividades que cohesionen y enriquezcan la actual estructura social del barrio. En este objetivo se justifican tanto la introducción de usos terciarios sobre los suelos resultantes entre la nueva vía de borde y el propio complejo hospitalario, como la implantación de un centro de usos múltiples –colectivos, comerciales y de servicios urbanos- en el frente a la Avda. de Asturias. La disposición de estas dos piezas generadoras de actividad urbana

en los extremos del eje de gravedad transversal del barrio, pretende precisamente coadyuvar a la expansión o apertura del mismo hacia su entorno incrementando notablemente la tensión entre sus extremos pero sin provocar desequilibrios zonales.

- h. Mejora de la calidad de vida del propio barrio de la Inmaculada. El barrio, construido como viviendas de emergencia social en los años cincuenta, cuenta con unas interesantes y cuidadas características de estructura urbana, pero sus características edificatorias abocan a una muy baja calidad de vida personal.

En este sentido, este Plan General considera plenamente justificada la protección que al barrio asigna el Plan Especial del Conjunto Urbano de León por lo que a garantizar el mantenimiento de su estructura se refiere, reconociendo el cierto valor cultural y patrimonial de unas históricas formas urbanísticas de hacer para atender a las necesidades sociales del momento, lo que aconseja conservar dichas estructuras, pero resulta difícilmente encajable en el modelo social y de ciudad que ahora se adopta la extensión de la protección a las propias edificaciones.

Tal discrepancia se produce en una cuestión tan esencial como es las condiciones y garantías mínimas de habitabilidad, salubridad, etc. que este Plan General pretende y exige. El Plan considera imposible alcanzar el objetivo de integración social del barrio desde el mantenimiento a ultranza de unas edificaciones de una sola planta emplazadas en una hondonada con previsión de verse rodeadas en un futuro inmediato por edificaciones de al menos cuatro alturas situadas sobre cotas mucho más elevadas - como ya ha empezado a producirse desde el desarrollo del Sector Ventas Oeste (SPA02-01)- y manteniendo además unas unidades residenciales de tan sólo 53 metros cuadrados construidos sobre parcelas de 75 a 80 metros cuadrados de suelo, sin posibilidad de alcanzar por tanto a una mínima dignidad.

Esta situación se afronta desde el Plan interviniendo en dos frentes:

- Una actuación endógena, modificando las condiciones edificatorias de este núcleo. Tal modificación alcanza a, obligando a mantener la estructura urbana y división parcelaria actual, permitir elevar una segunda planta de modo que se pueda alcanzar una mínima dignidad de vivienda con superficie de 70 metros cuadrados útiles –unos 95 metros cuadrados construidos. Las condiciones y características puramente arquitectónicas a que deban someterse estas elevaciones, deberán ser concretadas desde la modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León.
- Una segunda exógena, imponiendo limitaciones volumétricas –principalmente de altura- a las edificaciones que se levanten en su entorno, en el objetivo de evitar que, dadas las características topográficas del área, el barrio pueda resultar formalmente “ahogado” por el entorno.

2.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores.

Para la consecución de los objetivos generales y zonales descritos, el Plan establece una división del territorio en ámbitos menores, sectores, cuyas determinaciones específicas responden y se justifican desde los siguientes objetivos particulares:

2.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Se reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo a los terrenos, edificados o no, que, además de cumplir los requisitos establecidos al respecto por la legislación vigente, el Plan mantiene sustancialmente las condiciones de ordenación y aprovechamiento que tenían establecidas en el planeamiento general anterior.

Se reconoce adicionalmente idéntica categorización a aquellos ámbitos que, habiendo sido objeto de nuevo desarrollo urbanístico por aplicación de aquél mismo planeamiento, están efectivamente ejecutados (Sector Ventas Este), y ello aunque ahora se le modifique puntual y aisladamente alguna o algunas de sus determinaciones. Dado que su desarrollo se ha producido mediante el establecimiento de unas ordenanzas de edificación particulares, el Plan delimita este ámbito como área de ordenación singular a efectos de su edificación, manteniendo las condiciones establecidas en el planeamiento que legitimó su desarrollo.

Sobre esta clase y categoría de suelo el Plan mantiene en general las determinaciones del planeamiento anterior –tanto las generales como las del planeamiento de desarrollo- con las siguientes especificidades y singularidades:

- Por lo que al suelo urbano directo se refiere, el mantenimiento de la ordenación anterior viene impuesto por aplicación del art. 36.1.a) y b) de la Ley 5/1999, dado, por lo que a éste último se refiere, que en el área homogénea en que tales suelos están incluidos, se superan los índices de aprovechamiento máximos allí establecidos.
- AA02-01. Expropiación y demolición de las edificaciones existentes en la calle San Antonio –números 45-47 y 49 de su policía- y de la calle Monteiros –números 1-2 y 3 de su policía- al objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad general al complejo sanitario. El Plan delimita, además de las parcelas afectadas por dicha acción, el ámbito parcelario que resulta individualizadamente beneficiado por esta acción pública, el cual deberá contribuir, en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución, a los costes de la acción de que se deriva su beneficio,

y ello en la forma y por el sistema establecido en el art. 69 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

- AA02-02. Expropiación de los terrenos necesarios para la prolongación hacia el suroeste de la Ronda interior. Esta acción, acometida ya en parte anteriormente, resultó recientemente modificada para facilitar el desarrollo del Sector Ventas Oeste. A pesar de la discrepancia formal que el Plan General apunta en relación a la nueva traza adoptada en dicha modificación, dada la escasa entidad de la misma en relación a las dificultades de todo orden –jurídico y técnico– que ahora produciría una nueva alteración, se adopta la decisión de mantener en este punto las cosas como están, debiendo modificarse por tanto el expediente expropiatorio en su momento formado para reconducir tales expropiaciones a la traza adoptada recientemente para esta vía y que este Plan General mantiene.
- AA02-03. Modificación de la ordenación y determinaciones del Plan Parcial Ventas Este correspondientes a los suelos dotacionales localizados al este de la confluencia de las calles Sentiles y Melique. Dicha modificación responde al objetivo descrito en el apartado 2.1.f. anterior, al objeto de posibilitar la implantación de un apeadero del sistema de transporte ferroviario de cercanías complementado con un aparcamiento de apoyo en su frente oeste.
- AA02-04 Actuación aislada en suelo urbano consistente en la expropiación del suelo y demolición del edificio de la parcela catastral nº 13 del polígono 89165 para posibilitar el ensanche y prolongación de la C/Peña Ubiña. La acción se ejecutará como carga Urbanística del sector ULD02-02 en concepto de conexión a Sistemas Generales (Art. 20.2 Ley 5/1999).
- AA02-05 Actuación aislada en suelo urbano consistente en la expropiación del suelo y demolición del edificio de la parcela catastral nº 12 del polígono 90169 para posibilitar el ensanche y prolongación de la C/Peña Ubiña. La acción se ejecutará como carga Urbanística del sector ULD02-02 en concepto de conexión a Sistemas Generales (Art. 20.2 Ley 5/1999).
- Modificación de la ordenación adoptada en su momento para la urbanización y edificación de la calle Peña Labra. Ordenada esta zona desde un Estudio de Detalle, el Plan considera ahora necesario ensanchar la calle Peña Labra y abrir la calle número nueve hasta entroncar con la calle Vegarada (ver gráfico referido en el epígrafe 2.1.f. anterior), precisándose para ello ocupar parte de los jardines cedidos en su momento desde la gestión de dicho Estudio de Detalle.
- Ensanche de la calle San Antonio en todo el frente a la misma del complejo hospitalario. Definida y concretada esta intervención en el epígrafe 2.1.d. anterior, su ejecución se plantea por el Plan General como una acción directa de la administración pública y ello apelando a la obligada cooperación interadministrativa dado el régimen de dominio y uso público de la totalidad de los suelos incluidos en esta clase y categoría y necesarios para el ensanchamiento. La ejecución de este ensanchamiento debe aprovecharse para realizar el desvío parcial de la conducción general de abastecimiento de agua que discurre por los terrenos de la margen este de dicha calle, resolviendo definitivamente las afecciones existentes actualmente en parte de esta conducción.

2.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

A. Sector NC02-01.

Comprende este sector los terrenos correspondientes a la implantación industrial de una tejera, al momento sin actividad, y los suelos vacantes existentes a ambos lados de ella, incluyendo por tanto suelos clasificados anteriormente como urbanos directos de uso industrial, y suelos clasificados como no urbanizables y que, según han mostrado algunas alegaciones habidas durante la primera información pública a que se ha sometido el primer documento inicial de este Plan General, cuentan con similar caracterización urbanística a la de la referida implantación industrial.

La delimitación concreta que de este Sector se realiza responde precisamente a, desde el previo reconocimiento y aceptación de la antedicha caracterización urbanística, aceptar la propuesta que tales alegantes apuntan en sus escritos en el sentido de poder ejecutar en una única etapa y con cierta rapidez la vía prevista que enlace el acceso a los hospitales con la Avda. de Asturias, acción esta que, si bien no se considera prioritaria dadas las fuertes dependencias funcionales que tiene respecto de otros desarrollos, sí resulta oportuna su consideración por la función que puede prestar como eje alternativo para la ejecución del nuevo enlace de la carretera de Asturias con la Ronda Norte. Adicionalmente cabe referir que, desde esta modificación, se subsana el error existente en el primer documento inicial respecto a la calificación jurídica de la instalación fabril, la cual aparecía grafada en aquél documento como suelo urbano consolidado cuando, por aplicación de los criterios generales de calificación tanto legales (art. 12.b Ley 5/1999) como establecidos por este Plan, al producirse un cambio sustancial de la ordenación (el suelo pasa de uso industrial a residencial), el régimen jurídico urbanístico que le corresponde es el de Urbano No Consolidado. El diseño concreto de la implantación y características de esta vía aún a así ambas funciones, alternativa local a tráfico metropolitanos, y estructural como cierre de los ejes longitudinales del barrio de la Inmaculada y el nuevo acceso sur al complejo sanitario.

B. Sector NC02-02.

Dada la conveniencia de delimitar la acción anterior como acción unitaria, se agrupan ahora en un único sector dos ámbitos de ordenación detallada definidos como unidades diferenciadas en el primer documento inicial, integrando ya en el mismo los suelos residuales que se segregan del sector en el que anteriormente se integraba el repetido centro de servicios múltiples.

Las determinaciones que para la ordenación de este nuevo sector NC02-02 se establecen quedan plena y suficientemente justificadas desde el conjunto de las descripciones anteriores, por lo que, en aras de la simplicidad, remitimos a su lectura para su completo entendimiento.

Respecto de las demandas recibidas sobre el primer documento inicial de este Plan, ha de referirse aquí que este Plan General nunca ha declarado la inadecuación de la actividad industrial existente en el límite suroeste de este sector con el modelo de ordenación que adopta (esta edificación no figura en la relación de declarados fuera de ordenación en las Ordenanzas de los documentos de aprobación inicial). El Plan no tiene inconveniente en que se implante o mantenga dicha actividad. Esa será una cuestión que tenga que decidir el planeamiento de desarrollo en primera instancia y el proyecto de actuación finalmente. Desde la aplicación de las determinaciones del Plan General para este sector, está declara expresamente la compatibilidad con el uso global residencial que al mismo se asigna de actividades industriales siempre que reúnan los requisitos de compatibilidad con dicho uso que el Plan establece, por lo que, caso que aquí, se den tales características, la actividad podrá mantenerse sin por ello incumplirse el Plan, debiendo ser los instrumentos de desarrollo los que analicen, establezcan, decidan y compensen tales decisiones, adoptando en su caso, las medidas correctoras necesarias.

C. Sector NC02-03.

Se incluyen en este sector la totalidad de los suelos vacantes existentes entre el complejo hospitalario, el minipolígono industrial existente al oeste del colegio de la Asunción, la Ronda Norte y el Estudio de Detalle de la calle Peña Labra, así como la pequeña bolsa de suelo residual existente entre la Ronda Norte y el complejo sanitario. Tanto su pequeño tamaño como la homogeneidad de sus condicionantes y objetivos ha aconsejado unir en un único ámbito de ordenación la multitud de situaciones jurídico-urbanísticas preexistentes. Se incluyen por tanto en este sector tanto suelos no urbanizables del plan anterior, como suelos urbanos directos cuya ordenación y determinaciones se modifican sustancialmente, como los suelos pertenecientes al antiguo sector urbanizable de Ventas Norte después de más de veinte años aún no desarrollados, como partes residuales de suelos ordenados y desarrollados anteriormente y que ahora es necesario modificar en aras de su adaptación a los nuevos objetivos del Plan para esta zona de la ciudad.

Las determinaciones adoptadas por el Plan para el desarrollo urbanístico de este Sector, responden a los siguientes objetivos específicos:

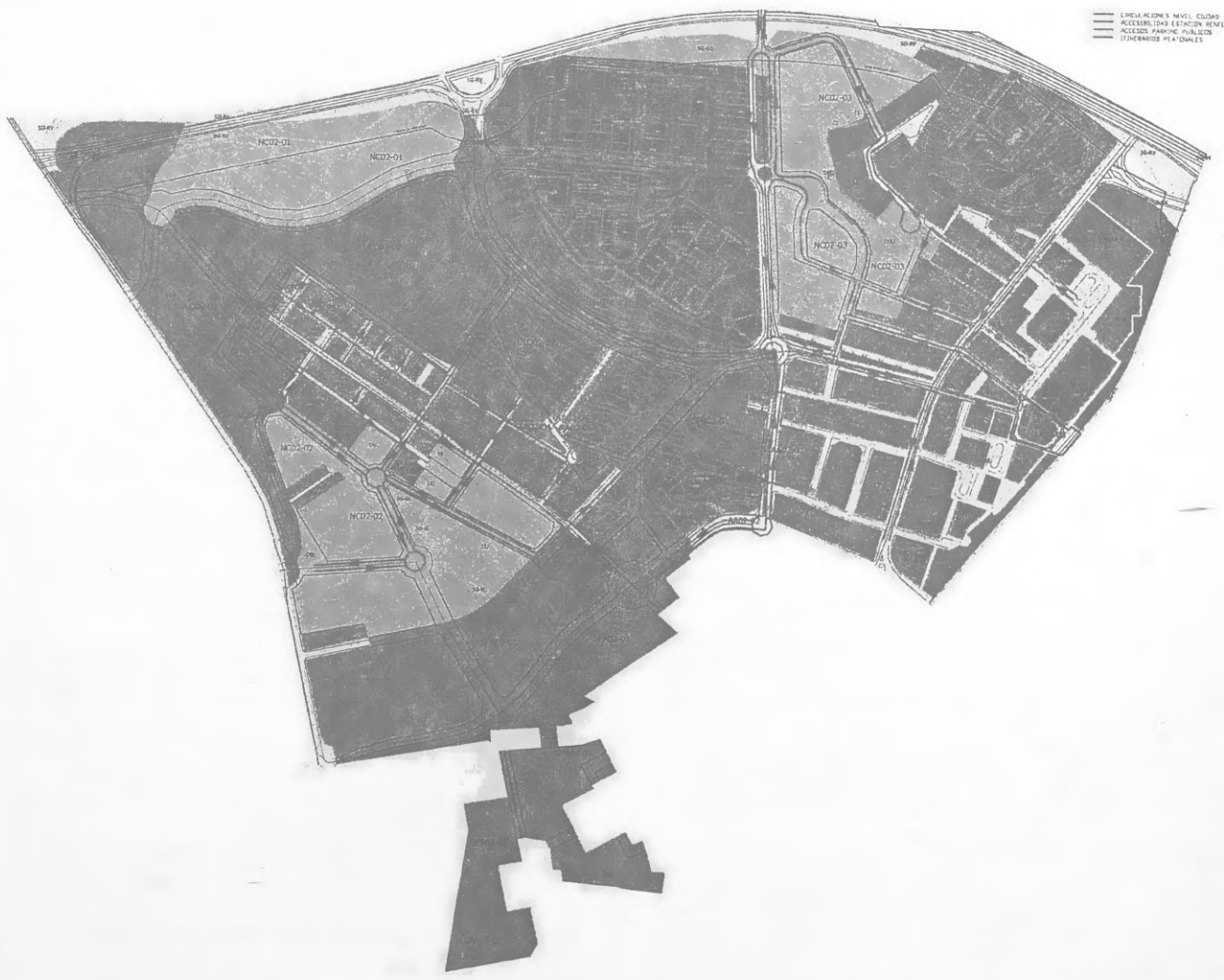
- Mejorar la calidad urbana del conjunto abriendo un acceso directo a la implantación industrial existente que evite el paso de vehículos pesados por las calle transversales a la Avda. Mariano Andrés. Para tal acceso se establece una vía desde la calle San Antonio que penetra en la zona industrial por el norte, para lo que se incorpora al sector la única parcela no edificada existente en esta zona del polígono. Con la apertura de este acceso, el polígono industrial se ve afectado tan sólo en dos situaciones: en primer lugar debe invertir su sistema interno de movilidad trasladando los giros de cambio de sentido entrada-salida al vacío existente en su extremo sureste; en segundo lugar, debe dignificar los frentes que presenta hacia el sector. Para compensar ambas acciones, a la vez que posibilitar la regularización de algunas de las situaciones existentes en su ámbito, se incorporan al sector NC02-03 los suelos residuales necesarios.
- Procurar un sistema viario básico que evite los accesos directos a las edificaciones desde los ejes de accesibilidad al complejo hospitalario, configurando una trama viaria que integre las manzanas existentes en la margen oeste de la Avda. Mariano Andrés con los nuevos desarrollos.

El acceso al desarrollo residencial se realizará desde la rotonda que, para facilitar el acceso al interior del complejo hospitalario en sentido sur-norte, se implanta sobre la calle San Antonio. Dadas las notables dificultades topográficas del sector, este eje se abre en dos vías diferenciadas por sentido al objeto de conseguir embocar frontalmente con la calle Sopeña, evitando así el giro a la izquierda que se produciría si se hace coincidir en calzada única con el sentido sur-norte, lo que además de resultar peligroso por la fuerte pendiente con que ha de desarrollarse dicha vía, dificultaría notablemente el acceso a dicha calle dadas sus escasas dimensiones transversales.

Por el lado este, el desarrollo del Sector debe servir para dar salida a las calles Colliado Cerrado y Teleno, para lo que se ejecutará una vía que las conecte con la calle Sopeña.

- Garantizar una mínima calidad de imagen urbana en el entorno del complejo hospitalario, ocultando la vista directa desde el espacio público de la techumbre y traseras de las naves industriales, dotando a la vez a la zona de una mínima actividad urbana que alcance al menos al comercio y servicios de primera necesidad. La ordenación general establece para ello la obligatoria disposición de edificaciones ocupando la totalidad del lindero este del sector, e implantando una edificación destinada, a usos terciarios que, a la vez de cubrir el objetivo enunciado, permita garantizar la ruptura de la línea de cornisa de dichas edificaciones.

En el gráfico siguiente se incluye el esquema viario que se considera necesario imponer.



2.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

A. Sector ULD02-01.

Comprende este sector unos terrenos vacantes que resultan limitados en su práctica totalidad por importantes elementos del sistema general viario o por suelos urbanos.

Son precisamente estas circunstancias de entorno las que justifican en su práctica totalidad las determinaciones que el Plan establece al mismo.

En primer lugar, respecto a la red viaria que el Plan le impone, la misma viene directamente vinculada con los objetivos referidos al sistema de relación entre los suelos situados al este y oeste de la Avda. de Asturias (apartado e. anterior) y a los ejes longitudinales que vertebran el barrio de la Inmaculada (apartado g. anterior).

Adicionalmente a la definición de estos elementos de primer y segundo nivel del sistema de movilidad, se le establece la obligación de completar la estructura urbanística del barrio de la Inmaculada con el que colinda, definiéndole la forma en que debe realizar tanto el cierre de la red viaria capilar como la compleción de las unidades morfológicas incompletas que existen en esta zona del mismo.

B. ULD02-02.

La nueva delimitación dada a este sector implica la agrupación de los sectores denominados ULD02-02 y ULD02-03 del primer documento inicial. Su agrupación ahora se justifica desde la necesidad de garantizar a la ejecución unitaria tanto de la vía de cintura del complejo hospitalario.

Por lo que se refiere a los objetivos pretendidos con las determinaciones vinculantes que a este sector se le imponen, entendemos que están plena y suficientemente explicitadas en el anterior epígrafe 1.

C. SPA02-01.

Corresponde este sector con el ámbito que ha sido recientemente objeto de ordenación detallada por el correspondiente Plan Parcial. (P.P. VENTAS OESTE)

Dada su no ejecución real –no consta aún la presentación a trámite de los Proyectos de Actuación y Urbanización–, el Plan mantiene el régimen jurídico de estos suelos en su condición de Suelo Urbanizable Delimitado, si bien establece, a efectos de futuras y posibles modificaciones del referido Plan Parcial, las determinaciones que desde este Plan General adquieren el carácter de determinaciones de ordenación general.

3. FRAGMENTO 03.

3.1. Ordenación general del ámbito.

Se delimita este fragmento incluyendo en él los terrenos del antiguo fragmento 03 (fragmento 03 del primer documento de aprobación inicial) que quedan situados al sur de la Ronda Norte.

Atravesado en dirección norte-sur por la Carretera Carbajal, ésta delimita en el ámbito dos zonas netamente diferenciadas: la mitad oeste comprendida entre este eje y el río Bernesga al momento casi totalmente urbanizada, y la mitad oriental que, con una topografía notablemente abrupta, carece al momento de uso y ocupación humana.

Ambas zonas presentan importantes valores naturales si bien de escalas y efectos muy diferenciados: la mitad oeste cuenta con los valores que se derivan de su carácter de ribera fluvial, mientras que la mitad este ofrece una de las más valiosas perspectivas lejanas de la ciudad en el acercamiento desde el oeste del Alfoz.

Es precisamente desde el reconocimiento, aceptación y evaluación de estos valores desde los que el Plan establece los objetivos generales para la ordenación del ámbito y que sintéticamente se concretan en:

1. Preservar la perspectiva lejana de la ladera del cerro de Cantamilanos como penetración hacia el espacio urbano edificado del fondo escénico que aporta a la contemplación de la ciudad el Monte San Isidro.
2. Integrar entre sí las áreas urbanas existentes en la franja más próxima al río y las situadas en la zona alta del cerro apoyadas sobre la carretera de Asturias.

3.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

Para la consecución de los objetivos descritos, el Plan establece una clasificación del suelo y una división del territorio en ámbitos menores, sectores, cuyas determinaciones específicas responden y se justifican desde los siguientes objetivos particulares:

3.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Como principio general el Plan reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo tan sólo a aquellos terrenos que, cumpliendo los requisitos para su inclusión en la clase de suelo urbano establecidos por la legislación vigente, el Plan mantiene para ellos sustancialmente las condiciones de ordenación y aprovechamiento que en su caso tenían establecidas en el planeamiento general que ahora se revisa.

La aplicación de estos criterios hace que resulten incluidos en esta clase y categoría los siguientes terrenos:

- Los pertenecientes al antiguo sector de suelo urbanizable denominado Carbajal Oeste, y ello por haber alcanzado esta condición en ejecución del correspondiente planeamiento de desarrollo (art. 11.c. Ley 5/1999).
- Los pertenecientes al antiguo sector de suelo urbanizable denominado Área 18, y por la misma razón que los anteriores.
- Los suelos realmente edificados situados en la esquina sureste del fragmento, y para los cuales el Plan mantiene las determinaciones del anterior Plan General (parcelas realmente edificadas con frente a las calles Avda. de Asturias, Cebolledo, Antonio Gaudí, Ponjos, Silencio, Lacedana y Cantamilanos).

Como se ha dicho el Plan mantiene sobre estos suelos las determinaciones del planeamiento anterior. Tan sólo respecto del último de los grupos citados el Plan introduce una leve alteración de las determinaciones anteriores, justificado en la desaparición en todo el término municipal de la antigua Ordenanza EX3 que estos suelos tenían asignada, reconvertida en este nuevo Plan a Ordenanza EX1 o EX2 según el caso.

Esta adaptación implica pasar de un aprovechamiento fijo –tres plantas- para todas las parcelas afectadas, cualquiera que fuese su situación relativa y sus características, a la asignación de un aprovechamiento variable en función del ancho efectivo de la calle a que cada parcela dé frente.

Sin embargo corresponde aclarar que ello no implica un aumento sensible del aprovechamiento asignado a estos suelos, y ello por que dadas las dimensiones efectivas de las calles afectadas, la altura correspondiente es también de tres plantas (todas las calles afectadas tienen un ancho comprendido entre los 8 y los 16 metros), excepción hecha de las parcelas con frente a la Avda. de Asturias que, por tener esta calle un ancho superior a los 16 metros, pasan a poder elevar hasta cuatro plantas. El incremento de aprovechamiento que por tanto se genera no es significativo sobre el total del suelo afectado.

3.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

A. SOA03-01.

Corresponde con los terrenos que fueron recientemente reclasificados y declarados como ámbito de ordenación mediante la formulación de Estudio de Detalle. El pequeño ajuste producido en la delimitación del sector por el lindero oeste está justificada en el apartado III.1 de esta Memoria al referirse al sector ULD01-01.

Dada la coincidencia global de los objetivos señalados por este Plan para esta zona con las determinaciones que a este sector se le imponían desde aquella modificación de elementos que legitimó su desarrollo, así como el corto período de tiempo transcurrido desde aquella legitimación, el Plan mantiene las determinaciones entonces adoptadas para el desarrollo del Sector, si bien adaptando a sus nuevas determinaciones la reserva de suelo exigida al mismo para su destino al sistema general viario, reserva que se mantiene en términos cuantitativos, si bien se cambia el uso y destino de parte de ella de Sistema General Viario a que estaba prevista en su totalidad a Sistema General de Espacios Libres, y ello para atender desde este nuevo uso a la referencia contenida en el expediente del que el régimen jurídico de este sector trae causa, según la cual se deben emplazar aquí las reservas de suelo que para este uso y destino corresponde establecer a nivel de ciudad como consecuencia del desarrollo del sector denominado en aquél mismo Carbajal 1.

B. Sector NC03-01.

Comprende este ámbito los terrenos urbanos localizados al oeste de la Carretera de Carbajal y delimitados entre el límite sur del sector ULD01-03 y el camino que, en prolongación de la calle río Yllarga, asciende el cerro de Cantamilanos entre esta Avenida y la Avda. de Asturias.

Se incluyen por tanto en este ámbito unos terrenos, los correspondientes a su mitad septentrional clasificados como suelo urbano con ordenanza EXT en el planeamiento anterior, y que están al momento sin ordenar.

Las determinaciones que el Plan establece para el desarrollo de este sector derivan directamente de aquél objetivo general de salvaguardar los valores paisajísticos de la totalidad de la ladera oeste del cerro de Cantamilanos, y tienen muy expresamente en cuenta las otras circunstancias y características naturales que pesan sobre este territorio –pendiente media del 20 % que en alguna zona alcanza a superar el 33 %, riesgo de deslizamiento de ladera-; por lo que se califican como SG-EL. El desarrollo del sector deberá por tanto liberar totalmente de construcciones los terrenos más elevados así como los que presentan mayor pendiente natural, disponiendo las edificaciones preferentemente sobre la mitad oeste del cerro, ya notablemente alterada, y la ladera sur.

Desde el método de atribución de aprovechamientos que el Plan ha utilizado para todo el territorio –derivado del denominado de capacidad de carga desarrollado por la disciplina medioambiental- resulta claro que la aptitud previa de este ámbito para usos edificatorios es notablemente baja. Si a ello añadimos el hecho de que la legislación no obliga a equilibrar aprovechamientos más allá de las cargas que desde el planeamiento se hagan pesar individualizadamente sobre cada sector aisladamente considerado (a excepción de las obligaciones relativas a densidad de uso mínimas establecidas para los sectores con uso predominante residencial desde el R.U.C.Y.L. de reciente aprobación), resulta claro que el Plan podría obviar cualquier escrupulo ante la evidencia del bajo aprovechamiento urbanístico que este territorio puede acoger y, sin por ello dejar de cumplir escrupulosamente la ley (si seguimos al pie de la letra el art. 15.c y d de la Ley 5/1999 podría llegar a entenderse que el plan está en cierto modo obligado a clasificar estos suelos como rústicos de protección), no entrar en ninguna otra consideración respecto de esta situación (nadie, ni el planeamiento, tiene la culpa de que el coste de cimentación, por ejemplo, en un determinado terreno, llegue a alcanzar a ser diez veces superior al necesario en otro terreno próximo).

Sin embargo, en un intento de equilibrar situaciones, el Plan ha optado finalmente por graduar las cargas de intereses colectivos sobre el sector, estableciéndole una obligación urbanizadora acorde con el aprovechamiento que es posible atribuirle, reduciendo las mismas a modificar el punto de entronque en la Avda. Padre Isla resolviendo así los giros a la izquierda sobre dicha Avenida, así como la construcción de 400 metros de vía sencilla, un carril por sentido, que permita al sector disponer de un acceso directo desde la Avda. de Asturias.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

C. Sector NC03-02.

Este ámbito de ordenación comprende la práctica totalidad de los suelos que constituyen la unidad fisiográfica del cerro de Cantamilanos, incluyendo tanto los suelos correspondientes a la antigua extracción de arcillas y la instalación fabril aneja, como el fuerte terraplén que, en buena parte desde aquellas actividades fabril y extractiva, se ha generado sobre la ya fuerte ladera natural del cerro, siendo precisamente estas antiguas actividades las que han contribuido no poco a agudizar aquél riesgo natural de deslizamiento de laderas que el Instituto Tecnológico de España (1991) atribuye a esta zona en el mapa geotécnico y de peligrosidad natural de la Ciudad de León y su aglomeración urbana.

Es desde estas situaciones originarias, combinadas con el objetivo paisajístico general enunciado anteriormente, las que motivan las decisiones que el Plan adopta para este sector, y que se sintetizan y justifican en las siguientes determinaciones relevantes:

- Garantizar en primer lugar la conservación de la aportación que al paisaje de la ciudad significa la “naturalización” de la ladera. Para ello el Plan asigna a la totalidad de este suelo la calificación de Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, en el objetivo de construir sobre ellos un parque que permita, no sólo mantener los valores que la misma tiene como receptor de vistas, sino abrir al uso y disfrute colectivo los valores que también tiene como emisor.

Por lo que a otros objetivos específicos que motivan y justifican las determinaciones que el Plan establece a este sector, ha de remitirse en primer lugar a la lectura de los objetivos globales y singulares definidos para el desarrollo del fragmento 2 anterior (apartado III.2 de esta Memoria), ya que a la consecución efectiva de muchos de los objetivos allí referidos, responden muchos matices de las determinaciones que en el conjunto de la documentación del Plan se establecen para este sector.

- Garantizar su integración estructural con los sectores colindantes. Para alcanzar a este objetivo se establece al sector una estructura viaria que se sintetiza en los siguientes elementos:

Es evidente que las posibilidades de desarrollo de este sector dependen en buena medida y están ligadas a la funcionalidad estructural de la Avda. de Asturias, por lo que ha de garantizarse la disponibilidad de al menos un buen acceso desde esta Avenida. Sin embargo es precisamente la importancia de la funcionalidad de esta vía en el modelo de movilidad general de la ciudad, la que demanda un fuerte control de entronques y apertura de accesos en sus márgenes. El Plan considera que la atención a esta funcionalidad permite disponer sobre ella tan sólo dos entronques transversales, los cuales localiza uno en la parte norte, sobre el cual ha de entroncar el eje alternativo de acceso al complejo sanitario a la vez acceso norte del barrio de la Inmaculada, y el segundo en el tercio sur de este tramo en el cual ha de entroncar el eje transversal central del barrio de la Inmaculada y que sirve a la vez para acceder al complejo de servicios que ha de implantarse en la margen este de este tramo de la Avenida.

Por lo que a la dirección norte-sur se refiere, el sector está delimitado en sus extremos por dos barreras estructurales: en el lado norte, el barranco que desciende desde la Avda. de Asturias a la Carretera Carbajal a la altura de la calle río Iyrga, y por el sur la trinchera por la que discurre la ronda interior.

Desde estas situaciones básicas el Plan garantiza la conectividad de este sector con su entorno mediante el establecimiento de una red viaria que, conectada a la Avda. de Asturias en los puntos referidos anteriormente, configure un anillo de dirección dominante norte-sur en cuyos extremos deben conectar los pasos elevados sobre las antedichas barreras: el paso situado al norte para garantizar su relación con los desarrollos previstos en los sectores ULD01-03 y NC03-01, y el previsto en el extremo sur, para integrarlo con los desarrollos del sector NC06-01 y a través de él con el barrio de San Esteban.

El brazo oeste de este anillo deberá discurrir por la línea de ruptura de pendiente a modo de vía de cornisa en el objetivo de garantizar la apertura al uso y disfrute general de las magníficas vistas y abiertas perspectivas hacia toda la llanada oeste del Alfoz leonés que desde aquí se disfrutan.

Por último se establece al sector la obligación de disponer una apertura peatonal de dirección oeste-este en su lindero sur, en el objetivo de garantizar una fácil relación de todo el poblamiento de la zona con las actividades a implantar en la otra margen de la Avda. de Asturias.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

D. Sector NC03-03.

La delimitación de este sector incluye la totalidad de los terrenos vacantes que restan entre el límite sur del anterior y las manchas de suelo urbano consolidado existentes en la confluencia de la Avda. de Asturias y la ronda interior.

La inclusión de estos terrenos en un sector de ordenación independiente del anterior responde en primer lugar a la muy diferente casuística urbanística que aquí existe en relación a las situaciones a atender desde el anterior, así como a las notables diferencias existentes en las características de la distribución de la propiedad, factor este que tiene notable incidencia en los objetivos de gestión de este Plan.

Constituyendo estos terrenos unidad fisiográfica con los del sector anterior, las determinaciones que el Plan establece para el mismo responden obviamente a los mismos objetivos referidos para aquél, con los siguientes matices locales:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano consolidado de la esquina sureste del sector, garantizando la continuidad de su red viaria capilar así como su integración en el sistema estructural definido para la ordenación del sector NC03-02 anterior.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

E. SOA03-02

El ámbito de este sector, así como el régimen urbanístico que al mismo se asigna se corresponde exactamente con los terrenos que fueron objeto de una reciente reclasificación e incluidos desde el correspondiente expediente en una allí denominada "unidad de ejecución" en "suelo urbano no consolidado".

Por lo que al régimen jurídico urbanístico de estos suelos se refiere, existe plena coincidencia entre el asignado a estos suelos en dicho expediente, y los criterios que este Plan ha establecido para la categorización del suelo urbano no consolidado, por lo que se mantiene en el modelo de este Plan el régimen urbanístico recientemente atribuido.

Existe también un alto grado de coincidencia entre los objetivos pretendidos por este Plan para esta zona y la ordenación detallada realizada para estos suelos en aquél expediente, por lo que el Plan mantiene las líneas básicas de aquella con una única matización puntual que afecta a la disposición de una edificación en el extremo oeste del ámbito, montada sobre la línea de ruptura de pendiente, lo que deriva en una sensible alteración del borde alto de la ladera, alteración que este Plan no acepta.

El Plan plantea la supresión completa de esta ordenación detallada, manteniendo, sin embargo, el índice de edificabilidad asignado en su momento, dentro de los sectores de ordenación asumida (SOA) con el régimen transitorio para los mismos que se propone desde este Plan General.

SOA03-03

El ámbito de este sector, así como el régimen urbanístico que al mismo se asigna se corresponde exactamente con los terrenos que fueron recientemente recalificados (anterior uso industrial) y declarados como ámbito de ordenación mediante la formulación de Estudio de Detalle. Se

mantiene el régimen jurídico entonces adquirido y se determina para ellos el régimen transitorio que ahora se aplica para este tipo de suelos (sectores de ordenación asumida). La tipología empleada es la unifamiliar de baja densidad, y se mantienen las determinaciones de ordenación para ellos aprobadas.

4. FRAGMENTO 04.

4.1. Ordenación general del ámbito.

Situado sobre la margen derecha del río Bernesga, se trata de un ámbito de la ciudad ya prácticamente colmatado por las edificaciones, restando tan sólo como ámbito vacío la estrecha franja existente al norte del nuevo puente Gutiérrez Mellado, ámbito que está al momento en pleno proceso de su urbanización.

Los objetivos globales que por tanto el Plan se plantea para este ámbito se limitan a, reconociendo su situación urbanística, adecuar tan sólo aquellos matices de la ordenación existente que puedan de algún modo poner en cuestión los objetivos generales de modelo urbano o modelo de Plan ahora adoptados.

4.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores.

4.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Dentro de los suelos a los que el Plan reconoce su pertenencia a esta clase y categoría aparecen tres áreas claramente diferenciadas, sobre cada una de las cuales el Plan adopta decisiones también diferentes:

- a. Ámbito correspondiente al denominado Polígono 58. Comprende los terrenos que fueron ordenados en los años 70 mediante la formación de un Plan Parcial de Reforma Interior, el cual fue posteriormente derogado por el Plan General de 1982 y sustituido en sus determinaciones principales por una ordenación general realizada directamente por dicho Plan General.

Este nuevo Plan General hace total y plenamente suya tanto la ordenación general adoptada por aquél Plan General que revisa, como las determinaciones de detalle que, en su desarrollo, se han materializado. Ello no obsta para, dada la notable carencia de plazas docentes de los niveles extremos (guarderías, Bachillerato y Ciclos) que han puesto de manifiesto los trabajos previos de este Plan en la zona (déficit que se verá notablemente incrementado desde la ejecución del sector SPA04-01, cuya reserva a este uso establecida en el correspondiente Plan Parcial se localiza en una posición extrema por lo que su destino a estos niveles de enseñanza no se considera la más adecuada), se adopte ahora la decisión de calificar específicamente, con rango de determinación de ordenación general, el uso educativo para la parcela ya prevista a este uso en el planeamiento del que este ámbito trae causa.

Se modifica asimismo la calificación urbanística de una parcela existente en el lindero oeste del ámbito, suelo que, calificado a uso residencial en el Plan Parcial de Reforma Interior y mantenida en dicha calificación por el Plan General de 1982, sin embargo acoge al momento el depósito general de agua que garantiza el suministro a toda esta zona de la ciudad y buena parte de la del colindante municipio de San Andrés del Rabanedo.

- b. Ámbito correspondiente al conocido como barrio de Pinilla. Comprende la totalidad de los terrenos que fueron ordenados y edificados a mitad de los cuarenta con el patrocinio de la Obra Sindical del Hogar. Como actuación unitaria que fue, presenta unos valores urbanísticos –estructurales, tipológicos y morfológicos– destacados, por lo que figuran incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León en su Sección de Conjuntos, aunque carecen de especiales valores arquitectónicos –situación que así se reconoce también en dicho Plan Especial.

Las determinaciones que al momento afectan a este barrio son las establecidas en el referido Plan Especial de Protección, según las cuales no se pueden alterar ni la estructura urbanística del conjunto, ni la configuración parcelaria o de distribución de la propiedad del suelo, ni la tipología edificatoria.

Este Plan General asume y hace suyas tanto la caracterización, como la valoración y tratamiento que de este ámbito realiza el Plan Especial, pero ha considerado imprescindible realizar algunas concreciones sobre tales determinaciones.

Como en el propio Plan Especial se manifiesta, el conjunto está integrado por dos tipos de edificaciones, de una y dos plantas respectivamente. Sin embargo ha de matizarse que ambos tipos lo son sobre unidades parcelarias de suelo prácticamente idénticas, y con superficies ocupadas en planta también idénticas. Ello da lugar a, por un lado, notables diferencias en el aprovechamiento unitario de las parcelas, y por otro, notables diferencias también en la superficie construida por vivienda y por ende, en la calidad de vida de sus ocupantes.

Si bien la existencia de la primera de tales diferencias no tiene ninguna relevancia urbanística –corresponde a situaciones habituales en el urbanismo–, la segunda de ellas está dando lugar a complejas tensiones urbanísticas y sociales, tensiones que se ven

aggravadas por el hecho de que, en la parte de este barrio perteneciente al municipio de San Andrés del Rabanado –prácticamente la mitad de la actuación unitaria que fue el conjunto–, se mantiene un régimen urbanístico sino más permisivo, sí matizadamente diferente.

En relación con esta situación procede destacar que, aquellas transformaciones que el propio Plan Especial detectaba en el sentido de la proliferación de construcciones

auxiliares añadidas o adosadas a las edificaciones primitivas, abunda notablemente más en los casos de viviendas de una sola planta que en los de dos plantas, lo que está provocando una cierta desvirtuación del conjunto por la vía de su insalubridad.

Siendo uno de los objetivos primordiales de este Plan General la conservación de los valores patrimoniales de la ciudad, y reconociendo que los que concentra este barrio son mucho más de orden estructural –forma y parcelario de conjunto– y tipológico –vivienda unifamiliar–, se establece para el barrio una ordenanza que, conservando tales valores, elimine las tensiones y recupere la unidad de conjunto con la parte del mismo emplazada en el municipio de San Andrés.

Respecto de las alteraciones tipológicas habidas en algunas parcelas de este barrio mediante las cuales se han sustituido las edificaciones originales por edificios de hasta XII plantas de altura, el Plan manifiesta su voluntad expresa de intentar recuperar el estado originario, si bien es consciente de que ello no es factible más que a muy largo plazo. Sin embargo el reconocimiento de esta impotencia transitoria no tiene por qué abocar al Plan ni a renunciar a ello aunque no pueda programarlo –la obsolescencia estructural y funcional es un proceso al que está abocada toda construcción, no sólo las edificaciones bajas– cuanto mucho menos a no manifestar su voluntad y deseo expresos de reconversión de la situación. Si por estas circunstancias se omitiese desde los Planes la referencia a actuaciones deseables, no se habría producido ninguno de los procesos de renovación urbana como los que todos los días se están afrontando en todas las ciudades del mundo.

El Plan adopta por ello una postura clara a este respecto y califica a la misma Ordenanza de Conservación Tipológica en grado H, las parcelas sobre las que se han producido estas transformaciones, y que se concretan específicamente en:

- Plaza de Carlos Pinilla números 1 y 2;
- Calle San José números 5, 7, 9, 17 y 23;
- Calle Sil números 2, 4 y 22.

Todos ellos quedan calificados en dicha Ordenanza y resultan por tanto expresamente declarados como disconformes con el planeamiento y sometidos por tanto al régimen que se les deriva por su situación de los definidos en las Normas Urbanísticas de este Plan.

Al tratarse de un ámbito urbano saturado en los términos que contempla el art. 36 de la Ley 5/1999, ha de hacerse constar que del conjunto del Plan sobre este ámbito no deriva en modo alguno en aumento de densidades edificatoria o de población sobre el ámbito, ya que la Ordenanza asignada mantiene tanto la caracterización parcelaria como la tipología edificatoria y, por tanto, la densidad humana existente.

- c. Ámbito constituido por la mitad oriental del barrio de El Crucero. Corresponde con una zona del suelo urbano que, desarrollada en su práctica totalidad mediante el sistema de parcelación urbanística, está totalmente colmatada y saturada en los términos establecidos en el art. 36 de la Ley 5/1999, por lo que el Plan mantiene las determinaciones y aprovechamientos vigentes.

4.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

El Plan no incluye ningún suelo de este ámbito en esta categoría de suelo.

4.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

A. Sector SPA04-01.

Corresponde este sector con el ámbito que ha sido recientemente objeto de ordenación detallada por el Plan Parcial denominado Área 17.

Dada su no ejecución real el Plan mantiene el régimen jurídico de estos suelos en su condición de Suelo Urbanizable Delimitado, si bien establece, a efectos de futuras y posibles modificaciones del referido Plan Parcial, las determinaciones que desde este Plan General adquieren el carácter de determinaciones de ordenación general, y las cuales responden al objetivo único de garantizar la prolongación hacia el norte de la estructura básica existente en el resto de esta margen derecha del río Bernesga, así como la relación ordenada con el colindante municipio de San Andrés del Rabanado.

5. FRAGMENTO 05.

5.1. Ordenación general del ámbito.

La práctica totalidad de este ámbito corresponde con la actuación de Eras de Renueva, encontrándose todo el ámbito totalmente urbanizado.

Los objetivos globales que por tanto el Plan se plantea se limitan a, reconociendo su situación urbanística, adecuar tan sólo aquellos matices de la ordenación existente que puedan de algún modo poner en cuestión los objetivos generales de modelo urbano o modelo de Plan ahora adoptados.

5.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores.

5.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Se reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo la totalidad de los terrenos incluidos en este ámbito, con la pequeña excepción que se referirá más adelante. Aparecen en su seno dos áreas claramente diferenciadas, sobre cada una de las cuales el Plan adopta decisiones también diferentes:

- a. Ámbito correspondiente al Plan parcial Eras de Renueva.

Desarrollado como acción urbanística pública en los años 60 mediante la formación de un Plan Parcial, fue objeto de adaptaciones puntuales desde el Plan General de 1982, habiendo sido objeto asimismo de intervenciones directas que han alterado puntualmente algunos de los específicos destinos de suelo previstos.

El Plan asume la ordenación y determinaciones vigentes sobre este ámbito, limitándose a categorizar en primer lugar las reservas dotacionales existentes –sistemas generales y sistemas locales– clarificando así el régimen jurídico-urbanístico de su gestión.

El Plan determina un uso específico para la parcela existente al este del Auditorio. Calificada desde el Plan Parcial como equipamiento de uso específico sin determinar y actualmente sin uso, el Plan la califica y destina al uso de Servicios Urbanos en el objetivo de atender en ella las necesidades de aparcamiento controlado y espacio de maniobra de los vehículos que sirven y atienden al Auditorio.

Procede en cualquier caso alertar desde este Plan General de la excesiva concentración de Equipamientos de nivel General que se está produciendo en el ámbito. Este Plan entiende que ha llegado el momento de declarar saturado el ámbito y redistribuir sobre otras zonas de la ciudad equipamientos de este carácter, descentralizando la ciudad y coadyuvando con ello a dinamizar otras áreas.

- b. Áreas del borde sureste del ámbito anterior.

Se trata de pequeñas masas ya edificadas y en muchos casos ordenadas en sus volúmenes por diversos Estudios de Detalle.

5.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

El Plan incluye en esta categoría de suelo tan sólo una pequeña extensión de suelo localizada en el extremo sureste del ámbito, entre el Parque Juan Morano y la Avda. Padre Isla, y que corresponde con espacio libre anejo de unas edificaciones con frente a dicha Avenida.

Calificada en el planeamiento anterior como Espacio Libre de Dominio y Uso Público para su incorporación al Parque Juan Morano, nunca ha sido obtenida a este fin. Este Plan pretende facilitar su obtención a este uso y destino, para lo que incorpora estos suelos al sector NC06-03, ámbito este en el que sus propietarios podrán materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda, entregando así a la sociedad este espacio.

5.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

El Plan no incluye ningún suelo de este ámbito en esta clase de suelo.

6. FRAGMENTO 06.

6.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento una parte importante de la ciudad históricamente consolidada, integrada principalmente por la zona central del barrio de Ventas y el barrio de San Esteban.

Desde un punto de vista estrictamente urbanístico el ámbito está profundamente marcado por el efecto segregador que emana de los elementos que le delimitan por el este -traza del ferrocarril de vía estrecha- sur -estación término de la infraestructura anterior- y oeste -ladera de fuerte pendiente correspondiente a las estribaciones del cerro de Cantamilanos- efecto que, lamentablemente, se ha extendido recientemente por el tercio occidental de su lado norte -trinchera por la que discurre la ronda interior entre las Avdas. de Asturias y Padre Isla-, todo ello en un ámbito dominado transversalmente por una pendiente natural media-alta que alcanza puntualmente carácter de fuerte. Tan sólo la relevancia que en la estructura de accesibilidad y movilidad general de la ciudad tiene la Avda. Alvaro López Núñez que sesga el ámbito por el sur, le permite contar con un nexo integrador y difusor de las actividades de centralidad urbana, si bien el mismo se extiende a un "hinierland" muy reducido.

Esta síntesis, junto a la caracterización expuesta en la memoria y diagnóstico zonal que informan este documento, soporta y justifica las decisiones que el Plan General adopta para la ordenación de este ámbito y que se puede enunciar prácticamente como de un único objetivo global:

Integración, tanto del ámbito con su entorno como de las distintas zonas que lo integran entre sí.

Tal objetivo se materializa en la ordenación del sector en el siguiente modo:

- a. Borde norte. Resuelto este objetivo por lo que a la mitad oriental de la ronda interior se refiere en el proceso de coordinación habido entre este Plan General y la redacción del Plan Parcial Ventas Oeste (SPA02-01) mediante la definición de cuatro puntos que garantizan la permeabilidad transversal de dicha ronda interior -calles de San Antonio, Nazaret, Gijón y Avda. de Asturias-, resta tan sólo resolver alcanzar este mismo objetivo sobre la mitad occidental, precisamente la única parte en que la ronda ya está construida y con un trazado en trinchera que acota notablemente las opciones.

La ordenación adoptada para este tramo desde este Plan resulta de aunar los tres objetivos -de base netamente diferenciada pero de idéntica jerarquía- que aquí confluyen: integración de los poblamientos existentes en ambas márgenes de la ronda (áreas correspondientes a los fragmentos 03 y 06); preservación de los valores paisajísticos a las perspectivas lejanas de la ciudad aporta la cornisa del cerro de Cantamilanos (apartado III.3 de esta Memoria); y protección de los valores patrimoniales existentes en el extremo norte del lindero oeste -traza del acueducto romano. Todo ello teniendo en cuenta a la vez la especial concentración de elementos del sistema general de servicios urbanos que aquí se concitan.

Desde ellos, el Plan define y concreta la ejecución aquí de un paso elevado sobre la ronda interior que posibilite la relación local directa entre los poblamientos existentes sobre ambas márgenes sin tener que alcanzar para ello hasta la Avda. de Asturias, coadyuvando así a garantizar la funcionalidad de dicha Avenida, como vía de prestación de mayor ámbito territorial, al no cargar sobre ella tráficos de relación estrictamente locales de muy corta distancia.

- b. Borde oeste. La banda de contacto entre este ámbito y el colindante barrio de Eras de Renueva (apartado III.5) presenta dos partes de características muy diferentes y que requieren por tanto soluciones también diferenciadas:
 - La mitad norte presenta una barrera natural hacia el oeste constituida por el tramo de mayor pendiente de la ladera del cerro de Cantamilanos y por cuya media ladera discurre precisamente la traza estimada del acueducto romano. Ha coadyuvado notablemente a la salvaguarda de estos elementos la existencia de una banda de 50 metros de fondo todo a lo largo de la margen este de la carretera de Carbajal perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, y que fue reservada a estos fines desde la ordenación del sector Eras de Renueva. El logro de los objetivos especificados se alcanza desde este Plan en primer lugar, no permitiendo la disposición de edificaciones sobre estos terrenos, y complementariamente, definiendo con exactitud la red viaria de dominio y uso público a implantar y que se concreta en:

- Una vía de dirección norte-sur que, discuriendo por el límite este de la traza estimada del acueducto romano, garantice la accesibilidad directa desde la ronda interior a las zonas edificadas existentes en la mitad sur de este borde oeste del fragmento (prolongación hacia el norte de la calle Benito Arias). Para dar acceso a esta vía desde la carretera de Carbajal sin interferir la traza estimada del acueducto romano, se fija su disposición coincidente con el camino existente evitando así dañar en otro punto los restos arqueológicos que puedan existir.
- Una segunda vía de esta misma dirección (prolongación norte de la calle Dama de Arintero) en la parte alta de la ladera que, discuriendo prácticamente por la línea de ruptura de pendiente, se prolonga hacia el norte (edificaciones del entorno de calle Laciana) mediante un paso elevado sobre la ronda interior que, apoyándose en los taludes de su trinchera, **permeabiliza la misma**. La disposición topográfica de ambas vías obliga a, para conseguir efectivamente esta permeabilidad, introducir un nuevo acceso a esta vía desde la ronda interior, en el objetivo de complementar la accesibilidad al/del sentido oeste-este de la ronda interior a las edificaciones del entorno de calle Laciana, así como a la zona media del barrio de San Esteban.

Se configura así un par de cintura que deja entre ambas calles la totalidad de los terrenos de ladera del cerro de Cantamilanos.

- Por lo que a la mitad sur se refiere, la misma está totalmente colmatada por la edificación en todo el frente a la carretera de Carbajal, no considerándose necesario afrontar en esta zona ninguna intervención singular.
- c. Borde sur. La integración urbana del ámbito con el entorno en este borde sur se apoya y materializa en su práctica totalidad sobre la ordenación que se realiza para el ámbito de la estación de Matallana, por lo que su exposición y justificación se remite a los objetivos atribuidos a la ordenación específica de este sector.
- d. Borde este. El Plan actúa en este borde definiendo detalladamente el sistema relacional transversal necesario desde el que se suscita la necesidad de soterramiento de la traza ferroviaria, en el objetivo de evitar que, desde su no asunción plena, puedan reproducirse los taponamientos o bloqueos a la continuidad del sistema relacional transversal se han producido desde el Plan General 1982. Por ello, la ordenación que en este borde establece el Plan parte del principio de que el soterramiento de las vías de FEVE no se hace en el objetivo de implantar sobre ella una calle más. El ámbito cuenta con red viaria más que suficiente de direccionalidad norte-sur como para necesitarse la incorporación de esta nueva "línea" al sistema. Los problemas, y de ellos la necesidad de soterrar las vías, radican en las dificultades que su existencia plantea para las relaciones transversales. El nuevo sistema que el Plan establece para garantizar estas relaciones se apoya esencialmente en las condiciones y características de los elementos del mismo existentes en las áreas edificadas de los bordes, resultando así constituido por los siguientes elementos:

- Ronda interior. Obviamente el Plan mantiene y hace suya la conformación de este eje ya en gran parte ejecutado, y para cuya compleción resta tan sólo por acometer el tramo comprendido entre la margen este de las vías de FEVE y el entronque con la Avda. Asturias.
- Prolongación hacia el este de la calle Peligros hasta entroncar con las calles Maestro Jusquín y extremo noroeste de la red viaria del Plan Parcial San Mamés. El objetivo esencial de este eje lo es el de facilitar una relación directa de las áreas de San Mamés con el complejo hospitalario mediante un eje de carácter o nivel más estrictamente local, sin que resulte imprescindible acceder para ello a los ejes de mayor capacidad.
- Plaza Juan de Austria. Se rediseña totalmente este paso en el objetivo de su capacidad de asunción de tráficos para alcanzar a configurar un eje de relación directa y carácter o nivel local entre esta zona central del barrio de Ventas y el complejo dotacional de Vegazana-La Palomera.
- Eje transversal sur, extensión del par Guillermo Doncel-Pizarro hasta entroncar con la calle San Juan de Sahagún, en el corazón de La Palomera. El eje responde a la necesidad de integrar entre sí los barrios de San Esteban y San Mamés-La Palomera. La zona es especialmente difícil y conflictiva por las circunstancias que aquí se concitan -difícil topografía, red viaria estrecha y de difícil continuidad que obliga a cortar el único parque existente en el ámbito, etc-, pero estas circunstancias no pueden hacer decaer la satisfacción de una necesidad de integración urbana que, además de ese objetivo endógeno de integración, significa introducir en el sistema actual un eje que descargue de tráficos locales y de media distancia la Avda. Alvaro López Núñez -uno de los ejes de mayor intensidad de tráfico y contaminación aérea de la ciudad- y la Avda. Mariano Andrés.

El eje se integra así por una calle de nueva apertura que, desde la confluencia de las calles Paseo de Ronda-Ponce de León-Pedro de Dios cruza la Avda. Asturias para, discuriendo por los terrenos del antiguo cuartel de Almansa que se desafectan e incorporan al desarrollo urbano, alcanzar a la Avda. Mariano Andrés. El eje se abre en el entronque con esta Avenida pasando a configurarse el sentido oeste-este sobre las calles Pizarro-Fernando III el Santo-Jaime Balmes, mientras que el sentido este-oeste lo hace desde la calle Jaime Balmes-San Fructuoso-Anforas-Guillermo Doncel. Esta configuración obliga a utilizar un tramo de la Avda. Mariano Andrés para el sentido oeste-este del eje -el comprendido entre el entronque de la calle de nueva apertura en el cuartel de Almansa y el arranque de la calle Pizarro-, lo que obliga a incorporar al eje el tramo de la calle Diecinueve de Octubre para realizar el giro a la izquierda de Mariano Andrés sur hacia el oeste -calle de nueva apertura en el cuartel de Almansa.

- Por lo que al resto del espacio resultante del soterramiento de la traza ferroviaria, el Plan plantea su destino principalmente a itinerario peatonal -su escasísima dimensión transversal no permite hablar de su configuración como Espacio Libre- si bien debe permitir el cierre puntual sobre él de la red capilar de fondos de saco existente en la margen oeste -calles Delicias, Escalona, Gil de Ontañón y Ángel por un lado, y calles Pastrana-José María Goy por otro.

6.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

6.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Los suelos a los que el Plan reconoce su pertenencia a esta clase y categoría resultan incluidos, a efectos de las decisiones que adopta el Plan, en las unidades urbanas F –ámbito ordenado bajo la Ordenanza de Ensanche EN y que comprende las dos terceras partes del fragmento situadas al sur correspondiente principalmente al barrio de San Esteban– y G –ámbito ordenado bajo la Ordenanza de Extensión EX y que comprende la parte norte correspondiente a la mayor parte del barrio de Ventas.

Según se ha explicitado en el Título III, Capítulo II de esta Memoria, en ambas zonas presentan una densidad edificatoria, próxima en el caso del área D y superior en el área E, a los límites máximos establecidos en el art. 36.1.b. de la Ley 5/1999, por lo que, en cumplimiento del mandato contenido en dicho texto legal, el Plan mantiene sobre la totalidad de estos suelos ambas las condiciones de aprovechamiento que tenían atribuidos en el planeamiento general anterior, y ello sin perjuicio de las definir sobre ellos las siguientes intervenciones puntuales:

- AA06-01. Actuación aislada de Normalización orientada a conseguir la apertura de la Calle Peña Cincho.
- AA06-02. Prolongación recta hacia el norte de la calle Gijón hasta entroncar con la Ronda interior. Su necesidad deriva directamente tanto de los objetivos definidos en el apartado III.2 referido al fragmento 02 respecto a la integración urbana de los barrios existentes en dicho ámbito (especialmente barrio de la Inmaculada), como de la necesidad de dotar de un acceso directo a la ronda interior a la zona central de Ventas y los nuevos desarrollos previstos en los terrenos del antiguo cuartel de Almansa (sector NC06-02), acceso que permitirá no cargar con tráficos locales las Avdas. Asturias y Mariano Andrés. Su ejecución requiere la expropiación y demolición de los suelos y edificaciones existentes en la calle Policarpo Mingote números 22 a 30, por lo que se delimita aquí un ámbito de intervención en suelo urbano consolidado por el sistema de expropiación a tal objetivo.
- AA-06-03 Actuación aislada encaminada a prolongar la Calle Ventas hasta la Calle Gijón.
- AA-06-04 Actuación aislada cuyo objeto es regularizar la alineación y homogeneizar el ancho de la Calle Lázaro del Valle.
- PE06-01. Corresponde este ámbito con los terrenos incluidos como área de protección en la declaración como Bien de Interés Cultural de la Iglesia de San Juan y San Pedro de Renuera. Sobre este ámbito rige un Plan Especial de Mejora, Conservación y Protección de dicha BIC, el cual, que contiene unas determinaciones que se han mostrado de difícil ejecución –consta la existencia de algunos expedientes jurisdiccionales abiertos– el Plan prevé un mero reajuste de algunas alineaciones, y la apertura de la calle Sobarrriba hacia la calle Tres Mitras, manteniendo no obstante los objetivos y determinaciones del Plan Especial.
- PE06-02. Se delimita un ámbito en el extremo norte del ámbito territorial de este fragmento, en la margen oriental de la Avda. Mariano Andrés, que incluye los terrenos comprendidos entre dicha Avenida por el oeste, el ferrocarril por el este, calle Dueñas por el sur, y traza de la ronda interior al norte.

El ámbito incluye suelos y edificaciones de muy diversa caracterización urbanística –espacio libre procedente de la reserva a este uso y destino del Plan Parcial San Mamés, conjunto de edificaciones unifamiliares incluido en el Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano, edificios de VII y VI plantas existentes adosados al conjunto anterior, etc–, cuya reordenación resulta imprescindible acometer en el objetivo de su adaptación a las nuevas condiciones de entorno que resultan del soterramiento del Subsistema FEVE.

La multiplicidad de situaciones que aquí se concitan hace necesario un conocimiento de detalle de las mismas que no es posible alcanzar desde el nivel de trabajo de este Plan General, por lo que se deriva su ordenación definitiva a la formación de un Plan Especial que atienda a reordenar el ámbito en el logro de los objetivos puntuales que se especifican en la ficha correspondiente de las Ordenanzas de este Plan General.

Al objeto de facilitar tanto la ordenación como la gestión de este ámbito, este Plan General modifica por sí las determinaciones de la ficha C del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León en el sentido de limitar la porción de suelo afectada por dicha protección a la resultante de trazar una línea paralela a la alineación de la Avda. Mariano Andrés a una distancia de 15 metros (quince metros) hacia el este medida perpendicularmente a dicha alineación. El Plan Especial que así se formule para ordenar estos suelos podrá disponer libremente la ordenación de los suelos que restan al este de dicha línea, debiendo mantener en todo caso las restantes determinaciones generales y particulares que en la ficha C de aquél Catálogo se establecen para este conjunto.

- AA06-02. El objeto de esta Actuación Aislada es la obtención de los suelos necesarios y demolición de las edificaciones existentes para permitir la prolongación de la c/ Gijón hasta la Ronda Interior.

- AA06-03. Prolongación de la calle Ventas hasta su entronque con la calle Gijón. Este Plan considera imprescindible permeabilizar el conjunto formado por las edificaciones existentes en las calles Padre García Villada, Infanta Elvira y Ventas, y ello como el medio demostrado más eficaz para evitar la marginación estructural o física de las áreas urbanas. Adicionalmente a este objetivo puntual o local, se pretende también mejorar las condiciones de accesibilidad y relación local entre los barrios situados al este de la traza de FEVE (San Mamés) y las dotaciones urbanísticas apoyadas sobre la Avda. Asturias, así como con los nuevos desarrollos previstos sobre los terrenos del antiguo cuartel de Almansa, utilizando para ello la prolongación del itinerario que se configura sobre la calle Padre Risco en el colindante fragmento 07.

Para alcanzar estos objetivos resulta imprescindible acometer la expropiación y demolición de las edificaciones existentes en el extremo occidental de esta calle Ventas, y que corresponden a los números 3 y 5 de la calle García Villada, por lo que, en aplicación de lo establecido en el art. 69 de la Ley 5/1999 se delimita una Actuación Aislada a gestionar por expropiación a tal fin.

- AA06-04. El objeto de esta Actuación es la obtención de los suelos y demolición de la edificación de la finca 89046-15 para permitir la prolongación de la c/ Lázaro del Valle hasta la Avda. De Asturias con el ancho propio de esta calle.

Estas Actuaciones Aisladas se ejecutarán directamente por el Ayuntamiento por el Sistema de Expropiación.

Estas Actuaciones se definen con claridad en sus correspondientes Fichas de Detalle.

6.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Seguendo el mandato contenido en el art. 12.b. de la Ley 5/1999, y desarrollado y matizado en los criterios generales de este Plan, se incluyen y delimitan en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

A. Sector NC06-01.

Corresponde esencialmente con los terrenos clasificados como urbanizables en el Plan General de 1982, e incluidos en el sector allí denominado como San Esteban, cuyo desarrollo urbanístico está programado para el primer cuatrienio de vigencia de dicho Plan General. Varias han sido las alegaciones relacionadas con este sector recibidas al primer documento inicial de este Plan General, por lo que se ha considerado conveniente especificar más detalladamente las motivaciones y determinaciones que ahora se adoptan.

Por lo que al cambio de clasificación que este Plan General realiza sobre estos suelos, el mismo se justifica en la existencia en este ámbito de varias parcelas que cumplen las condiciones en la legislación vigente para ser consideradas suelo urbano. De la necesidad de excluir por tanto de aquella clase de suelo urbanizable tales terrenos, resultan sobre ellos unas situaciones para las que el Plan considera tanto más conforme a derecho como más técnicamente más adecuado producir este cambio de clasificación, y ello por las siguientes razones:

- La delimitación que del sector se contenía en el Plan General de 1982, incluía en su ámbito tanto la obtención de los terrenos necesarios como la ejecución del allí denominado sistema complementario de la ronda interior.
- Ante la falta de iniciativa para desarrollar urbanísticamente el sector por parte de los propietarios, y atendiendo a la necesidad de ejecución de la ronda interior dentro de los plazos previstos en dicho Plan General, el Ayuntamiento hubo de, por un lado, aplicar el sistema de ocupación directa para la disposición de los suelos necesarios, y por otro, adelantar por sí mismo los costes de ejecución de dicha vía, costes que correspondía afrontar a los propietarios de dicho sector.
- Dicha ocupación directa se efectuó reconociendo a los propietarios afectados el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente en el desarrollo del sector en el que desde el inicio estaban incluidos.

Desde la evaluación de las posibles alternativas para afrontar estas situaciones, el Plan considera la solución más favorable para los intereses generales la de:

- Mantener inalterado el ámbito de equidistribución de cargas y beneficios preexistente como aquél sobre el que se han de repercutir tanto los derechos reconocidos a los particulares afectados como los costes de la actuación adelantada por la administración urbanística.
- Excluir de dicho ámbito los suelos correspondientes a las edificaciones marginales existentes, y ello tanto por contar los mismos con todos los requisitos legales para ser considerados como suelo urbano, como por ser decisión de este Plan mantener las condiciones de edificación con que las mismas están materializadas, y ello sin perjuicio de “normalizar” las mismas enmarcándolas en la Ordenanza que se ha considerado más acorde a sus características actuales. Con esta exclusión se pretende, además, eliminar uno de los puntos de fricción que al parecer ha dificultado notablemente hasta ahora el desarrollo de aquél sector (como así se manifiesta en la alegación presentada por algunos propietarios al primer documento inicial de este Plan General).

- Incorporar al sector una parcela existente en la margen oriental de la Avda. Asturias aneja a los depósitos generales de agua de la ciudad, y la cual es imprescindible incorporar a dicho Sistema General de Servicios Urbanos.

Las posibles alteraciones que desde estas decisiones puedan derivarse al sector sobre la relación cargas/beneficios en relación con las que tenía asignadas en el planeamiento anterior, este Plan entiende están suficientemente compensadas con la alteración del régimen jurídico-urbanístico al que el mismo queda ahora sometido, y ello además de la redefinición de aprovechamientos que, desde la metodología utilizada por este Plan para la asignación de aprovechamientos, ahora se le deriva.

Por lo que a las determinaciones de ordenación general que se establecen al sector se refiere, las mismas alcanzan y responden a los siguientes objetivos específicos:

- Garantizar la integración urbana entre las áreas edificadas y edificables existentes sobre ambos márgenes de la ronda interior. A este objetivo responde la necesidad de implantar tanto las dos vías de sentido norte-sur que discurren por las bandas alta y baja de la ladera oeste del sector (ver apartado 1.b anterior), como la vía de dirección este-oeste que se le impone por el lindero sur, y la cual ha de constituir necesariamente prolongación de la Avda. Oviedo.
- En este mismo objetivo general de integración urbana con el entorno se enmarca la obligación de ejecutar la estructura de paso sobre la ronda interior. Dicha carga sustituye, ante el peso de los hechos, a aquella otra que el sector tenía establecida en el planeamiento anterior de construir a su costa, en concepto de carga de urbanización, la ronda interior.
- Por lo que a la restante red viaria que se le impone, la misma atiende a garantizar la accesibilidad al nuevo sistema del enclave de suelo urbano que a consecuencia de tal modificación así resulta en el interior del sector.
- Garantizar la protección tanto de los valores paisajísticos de la ladera oeste del cerro de Cantamillanos (continuidad de objetivo con el establecido en el apartado 2.1 referido al fragmento 03), como los restos arqueológicos correspondientes a la traza estimada del acueducto romano, como los importantes elementos del sistema general de suministro y abastecimiento de agua que se concentran sobre la parte oeste del sector, para lo que se impide la disposición de edificaciones sobre toda esta banda oeste del sector, la cual habrá de destinarse en su totalidad a dotaciones urbanísticas, sean estas públicas o privadas, pero que en ningún caso requieran de edificaciones o impliquen en especiales concentraciones de personas, y ello como cautela razonable ante la localización en la parte más alta de esta zona de más de 50.000 metros cúbicos de agua acumulados en el total de los cinco depósitos aquí existentes, y cuyo desagüe natural, caso de producirse algún problema, lo es por el lado oeste.

Adicionalmente a ello, y en aquél mismo objetivo de preservar los valores paisajísticos del ámbito, se establece el destino obligado a dotaciones urbanísticas de dominio y uso público de la primera línea de cornisa de la plataforma alta del cerro, garantizando así el libre disfrute ciudadano de las vistas y perspectivas, así como evitando la disposición de edificaciones sobre esta primera línea que pudieran desmerecer la perspectiva exterior de dicha cornisa.

B. Sector NC06-02.

Corresponde a los terrenos que, pertenecientes al antiguo cuartel de Almansa; según el informe emitido al primer documento inicial por el Ministerio de Defensa, podrían quedar excluidos de su afección a la defensa nacional.

De la reconsideración total que se ha hecho necesario realizar a consecuencia de esta nueva delimitación como de las demandas ciudadanas puestas de manifiesto durante la información pública a que fue sometido aquél primer documento inicial, el Plan asigna a este ámbito el objetivo específico de "configurar un área de centralidad en el barrio de Ventas que contrarreste el efecto de linealidad que al barrio le imprime la disposición estructural de la Avda. Mariano Andrés".

A este objetivo global responden las siguientes determinaciones que al sector se le imponen:

- Apertura de una vía de dirección este-oeste que garantice la relación entre las Avdas. Asturias y Mariano Andrés. Los objetivos globales de esta vía han quedado ya explicitados en el apartado 1.d. anterior.
- Paliar la notable carencia de Espacios Libres del entorno. Para ello se le impone al sector la localización y cuantificación de la reserva local de Espacios Libres, así como se establecen unas condiciones de urbanización para la calle General Portocarrero que garanticen su integración en la trama viaria del entorno.

Conseguir un espacio de dominio público de tamaño suficiente para su destino a equipamientos de uso colectivo que permita alcanzar en el barrio un nivel de calidad urbana y cohesión social equiparable al de otras zonas de la ciudad, imponiéndole asimismo la localización y cuantificación de la reserva de suelo necesaria para su destino a equipamientos de dominio público.

Adicionalmente a estas determinaciones, al sector se le asigna un aprovechamiento que, sin suponer su excepcionalización de la metodología general adoptada por el Plan para la totalidad del término municipal, ha permitido atender a resolver otros

intereses generales de la ciudad, y para cuya descripción remitimos al apartado III.7 –correspondiente al fragmento 07- de esta Memoria.

El resto de objetivos de ordenación del ámbito se concretan y resumen en los objetivos del Convenio urbanístico que forma parte del expediente administrativo de este Plan, a suscribir entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de León, y que tienen como objetivos fundamentales, la cesión por parte del Ministerio a favor del Ayuntamiento de León, del 25% del aprovechamiento total del sector, con destino a la ejecución del cierre de la "vía de penetración norte", así como la reserva del 20% del aprovechamiento patrimonializable por el Ministerio a viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

C. Sector NC06-03.

Se delimita aquí un ámbito de ordenación que constituye el centro de la operación de integración urbana del subsistema FEVE. Los objetivos bajo los que se establecen las determinaciones de ordenación general para este sector atienden a:

- Descargar de tráficos, en la medida de lo posible, la Plaza de El Espolón. Con la prevista apertura de la vía de penetración norte (ver apartado III.7 referido al fragmento 07), es de prever se incrementen notablemente los tráficos que discurran por esta plaza, por lo que, en aras de no sobrecargar de contaminantes el entorno de la muralla, resulta necesario procurar desviar los tráficos que desde las áreas norte y oeste del municipio acceden al centro de la ciudad. Para ello, deprimidas las vías del ferrocarril, se plantea la ejecución de un ramal que, además de dar acceso directo desde la Avda. Álvaro López Núñez a la calle Ramón y Cajal, permita acceder desde estas mismas direcciones a la estación del nuevo sistema de transporte en que se reconvierte el actual ferrocarril de vía estrecha.
- Ampliar las instalaciones de servicio al viajero de la estación de Matalana. Esta específica acción es una de las estrategias que deben poner en marcha hacia aquél objetivo de incorporación de esta infraestructura del transporte al sistema de transporte urbano y metropolitano, a la vez que complementar los servicios de captación de viajeros tanto en este componente del sistema como en el de tren cultural.
- Conservar los valores patrimoniales, históricos y culturales aquí existentes. En el objetivo de conservar el torno/plataforma de maniobras existente en la esquina de las calles Avda. Padre Isla – Federico Echevarría, se modifica la calle que en su momento se previó para facilitar los tráficos entre ambas vías. Adicionalmente, se mantiene la protección de los edificios de la estación de viajeros –ficha número 124 del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano- y talleres –ficha número 125 del mismo Catálogo anterior-, previendo el emplazamiento en este último edificio de la estación destinada al tren histórico-cultural.
- Dignificar el frente urbano hacia las nuevas instalaciones. La importante operación urbanística que aquí se plantea, no puede quedar enmarcada en todo su frente sur por las traseras y medianeras que a la misma presentan las edificaciones existentes con frente a la calle Renueva. Resulta imprescindible la dignificación urbanística de este para la ciudad importante nuevo frente urbano, por lo que desde este Plan se establece la disposición de una edificación que actúe en este sentido. Los beneficios urbanísticos que ello implica atribuir al sector, deben destinarse a costear parte de la operación de depresión y soterramiento de las vías, por lo que la delimitación del ámbito incluye la parte de dicha operación que se ha estimado puede ser financiada mediante ellos.
- Dada la alta densidad de ocupación de suelo que a estos objetivos resulta necesario alcanzar, se incorpora al sector en forma de ámbito discontinuo, con los mismos derechos y deberes por tanto, la superficie de suelo que, prevista a Espacio Libre de Dominio y Uso Público desde el Plan General de 1982, y mantenida a este mismo régimen de ordenación en el primer documento inicial de este Plan, carecía sin embargo de determinaciones referidas a su gestión y obtención. Con ello, además de dotar a este Sector NC06-03 de una superficie de suelo sobre la que poder implantar las reservas que a Espacios Libres está obligado legalmente a establecer con el consiguiente incremento de la capacidad de carga urbanística que ello le supone, se completará aquél Parque de Juan Morano pendiente de remate en este lindero consiguiendo abrirle así el necesario acceso desde la Avda. Padre Isla.
- La consecución de los objetivos tanto generales de la operación de integración del Sistema FEVE como de los específicos asignados a este ámbito quedaría notablemente disminuida en sus efectos urbanísticos si no se afrontase la "apertura" visual o perceptiva hacia/desde la ciudad de los importantes elementos del sistema que aquí se emplazan. Resulta indispensable por ello conseguir liberar el frente norte de este ámbito, actualmente taponado por dos edificaciones de II y III plantas existentes en el inicio de la calle Federico Echevarría –números 2 y 4 de dicha calle- de tal modo que el conjunto presente su frente norte a la plaza Maestro Odón Alonso. La inclusión de estas edificaciones en este ámbito se justifica por tanto en lo previsto en el art. 12.b. in fine de la Ley 5/1999, al suponer la nueva ordenación que en este ámbito se realiza una alteración sustancial respecto de la situación existente. Con esta inclusión se persigue garantizar a los actuales ocupantes, además de los derechos reconocidos para estas situaciones en la Disposición Adicional 1ª de la Ley 5/1999, la materialización final en el mismo ámbito de los derechos urbanísticos que a su suelo les corresponde.

7. FRAGMENTO 07.

7.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento una parte importante de la ciudad históricamente consolidada, abarcando los barrios de San Mamés, San Lorenzo y La Palomera junto a otras áreas menores.

Desarrollada en su práctica totalidad en el primer tercio del siglo XX por el sistema de las parcelaciones urbanísticas, el ámbito constituyó durante muchos años una de las zonas más densas y peor dotadas de la ciudad. Esta situación sin embargo ha mejorado notablemente desde la ejecución de dos grandes desarrollos urbanísticos –planes parciales de San Mamés y La Palomera.

El ámbito mantiene una de las más graves situaciones urbanísticas de la ciudad en su lindero oeste, constituido por la traza ferroviaria del ferrocarril de vía estrecha –FEVE– cuya disposición territorial y características técnicas además de segregarle respecto de los barrios del lado oeste de esta vía, derivan a sus zonas de borde un cierto carácter de marginalidad.

Función de ello y de la caracterizada incluida en la Memoria informativa y diagnóstico, las decisiones que el Plan General adopta para la ordenación de este ámbito derivan en su práctica totalidad de tres objetivos prioritarios:

- 1. Integración urbana del sistema general ferroviario.
- 2. Integración urbana de la Ronda interior.
- 3. Compleción de la penetración oeste hasta la Plaza de El Espolón.
- a. El primer objetivo es tan evidente que no precisa de mayores justificaciones o aclaraciones. Los objetivos específicos y soluciones adoptadas respecto a él han quedado suficientemente explicitados en el Título III, Capítulo II, anteriores de esta Memoria.
- b. El segundo de ellos puede parecer menos justificado. Sin embargo, de los análisis realizados por este Plan se deduce que las características actuales de esta vía son más las de un elemento segregador que integrador.

Planteada en el Plan General de 1982 como vía de borde de los desarrollos urbanos existentes –su propio nombre de ronda es suficientemente esclarecedor de sus objetivos– fue concebida inicialmente como una vía rápida que marcara frontera. Sin embargo, este efecto segregador ha empezado ya a exigir matizaciones en forma de tener que autorizar y abrir giros a la izquierda no previstos inicialmente.

Son éstas precisamente las situaciones que este Plan General quiere atajar y corregir. Esta vía debe seguir siendo no una vía rápida, sino una vía de gran capacidad de asunción de tráfico. Por ello, y ante la evidencia de la desaparición del efecto barrera con que inicialmente fue implantada por el anterior Plan General por la reciente incorporación al desarrollo urbanístico de los terrenos situados sobre su margen oriental –reclasificación y desarrollo del Sector La Torre–, este Plan considera imprescindible resolver adecuadamente el sistema de relaciones transversales a esta vía, garantizando con ello el mantenimiento de esa alta capacidad de asunción de tráfico que se precisa.

El Plan establece por tanto dónde y cuantos cruces han de implantar así como las características territoriales –ámbitos de captación de tráfico– de las vías que a ella deben entroncar. Simultáneamente atiende a “integrar” al sistema urbano los “modos” de estas altas intensidades de tráfico que prevé canalizar, para lo cual adopta para estos cruces planificados el diseño formal de rotonda como una de las medidas demostrada más eficaz y segura para “calmar” el tráfico en el medio urbano sin afectar por ello sensiblemente a la capacidad de la vía.

En el marco de este mismo objetivo resulta necesario modificar puntualmente algunas de las determinaciones adoptadas en los planes parciales de reciente desarrollo. Tales modificaciones afectan tan sólo al sistema viario diseñado en los mismos, y no alcanzan a afectar al régimen jurídico-urbanístico del suelo establecido desde ellos. Dichas alteraciones responde a los objetivos específicos y se concretan en:

i. Plan Parcial San Mamés:

- Prolongación hacia el oeste de las calles que delimitan el ámbito del Plan Parcial en el extremo noroeste, las cuales deben entroncar en una rotonda a construir sobre las vías de FEVE ya soterradas, garantizando así la relación de este ámbito con la zona sur de Las Ventas (fragmento 6). Con esta acción se pretende configurar un eje de relación local alternativo a la ronda interior o prolongación oeste de la Avda. de la Universidad, que descargue a este último de los movimientos estrictamente locales. A esta rotonda debe entroncar también la calle Maestro Jusquín configurada como prolongación norte de la Avda. San Mamés.
- Prolongación hacia el este de la Calle Posadera Aldonza. Con esta acción se pretende configurar un eje –calles Padre Risco y Posadera Aldonza– que facilite las relaciones locales de la zona sur del barrio de Las Ventas con este ámbito de San Mamés-La Palomera, ofreciendo

además a aquél barrio una vía de acceso directo al importante sistema dotacional emplazado sobre la margen este de la Avda. de la Universidad.

- Modificación de la traza del tramo norte de la calle San Juan de Sahagún así como del entronque en ella de las calles Plácido Herrero de Prado, Duque de Rivas, Alfonso de la Cerda y vía de borde sur del Plan Parcial de San Mamés.

La reordenación del sistema que aquí se plantea viene demandada tanto desde la nueva funcionalidad que se asigna a la calle Posadera Aldonza, como el inmediato desarrollo del sector Universidad (sector SPA08-01) cuyo sistema de accesibilidad principal entronca en la Avda. de la Universidad precisamente en la misma rotonda en que se ha de entroncar la prolongación de dicha calle.

Adicionalmente el Plan plantea la ejecución de una nueva vía que, discurriendo por el límite norte del sector La Torre (SPA08-02), descargue de movimientos el tramo de la calle La Serna comprendido entre el actual acceso este a la Universidad y la Avda. Príncipe de Asturias (tramo que necesita aumentar notablemente su capacidad de asunción de tráfico a consecuencia del desarrollo del sector La Torre y que resulta imposible ensanchar a un coste razonable), y la cual ha de entroncar en la Avda. de la Universidad precisamente en el mismo punto en que lo hace al momento la calle Plácido Herrero de Prado.

Función de estas nuevas situaciones es previsible un notable incremento de los movimientos por la calle San Juan de Sahagún. Esta calle pasa en su tramo más septentrional, por delante de uno de los mayores equipamientos educativos de la ciudad –el conjunto formado por los colegios e Instituto Ordoño II–, por lo que no reúne características de entorno adecuadas para cargarle tal intensidad de movimientos. El Plan plantea por tanto la sustitución de tramo norte de esta calle por la incorporación al sistema de la calle este del Plan Parcial San Mamés, lo que permite reconvertir aquél tramo anulado de San Juan de Sahagún en calle peatonal en todo el frente de tales equipamientos.

La funcionalidad que así adquiere toda esta parte del sistema requiere por tanto un replanteamiento del punto en que confluyen las calles San Juan de Sahagún y Plácido Herrero de Prada, punto hasta el cual deben prolongarse tanto la actual calle este de San Mamés como las de Alfonso de la Cerda y Duque de Rivas, configurando estas últimas entre sí un par de sentido único cada una de ellas, permitiendo abrir así hacia el exterior el ámbito central, notablemente más cerrado y de mayores dificultades de relación, del barrio de San Mamés.

ii. Plan Parcial La Palomera.

Prolongación hacia el este de la calle Plácido Herrero de Prado hasta entroncar con la Avda. de la Universidad mediante una rotonda. Es aquí precisamente uno de los puntos en los que ha habido que abrir un giro a la izquierda sobre la Avda. de la Universidad, por lo que se considera el punto idóneo para emplazar uno de los puntos más adecuados para realizar un cruce. La funcionalidad más amplia de esta prolongación ha quedado descrita ya en el párrafo anterior.

- c. El tercero de los objetivos enunciados es tan evidente como el primero, por lo que al igual que aquél, no precisa de mayores justificaciones o aclaraciones.

7.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

7.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Se reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo a la práctica totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, diferenciándose sobre ellos dos regímenes de ordenación diferentes:

A. Suelos ordenados mediante planeamiento de desarrollo.

Corresponden con los suelos urbanizados en ejecución de los Planes Parciales de San Mamés y La Palomera. El Plan General introduce en estos planes reajustes puntuales en las delimitaciones de algunas parcelas destinadas a uso de equipamientos y/o espacios libres así como en algunos elementos de su red viaria, así como en la calificación y régimen de usos de los suelos calificados para equipamientos, a los cuales les serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general para todo el término municipal en este Plan General.

Tales modificaciones quedan inmediatamente incorporadas a dichos ámbitos por mandato reglamentario.

Excepción hecha de las modificaciones puntuales referidas, se mantienen en vigor las delimitaciones de los suelos declarados privativos desde los correspondientes Planes Parciales, los cuales deberán destinarse al uso, y en su caso edificarse, bajo las determinaciones que tienen establecidas en los respectivos instrumentos urbanísticos de desarrollo.

B. Suelos de consolidación histórica.

Corresponden con los suelos desarrollados y consolidados históricamente y sobre los que este Plan General mantiene sustancialmente la ordenación existente.

A efectos de la aplicación del artículo 36.1.b. de la Ley 5/1999, el Plan ha incluido la totalidad de estos suelos en el Área Homogénea D, y ello por las razones que se explicitan en el Título III, Capítulo II de esta Memoria.

Según resulta de lo expuesto en dicho apartado, la ordenación existente arroja un valor de los índices de aprovechamiento y densidad de uso muy próximos a los establecidos como máximos admisibles en dicho texto legal, por lo que este Plan General mantiene en su integridad la ordenación y determinaciones existentes, y ello con independencia de las actuaciones aisladas que se detallan a continuación.

C. Otros suelos con ordenación singular.

Se incluyen en este grupo aquellos suelos que, inmersos en la masa anterior, han sido ordenados y edificados mediante Estudios de Detalle. Dado que tales ordenaciones derivan de la determinación del Plan General de 1982 que autorizaba la reordenación de volúmenes mediante la formulación de Estudios de Detalle, determinación que este nuevo Plan General mantiene en aquellos mismos términos, aquellos solares que aún puedan existir vacantes en el seno de ámbitos ordenados de esta forma podrán ser edificados en las condiciones y bajo las determinaciones que tengan establecidas desde aquellos instrumentos de desarrollo.

Adicionalmente se mantiene también en esta categoría de suelo la Unidad de Ejecución definida en el Plan General de 1982 entre las calles Vázquez de Mella y Plaza padre Severino Ibáñez y ello por ser un ámbito que dispone desde aquí Plan de una ordenación detallada y suficiente para su desarrollo, y la cual este Plan esencialmente mantiene, por lo que no se dan inicialmente las circunstancias previstas en el art. 12.b. de la Ley 5/1999 para ser considerados de otra forma.

Ello no obsta para que desde este Plan se complementen las determinaciones aplicables sobre estos suelos en el objetivo de alcanzar a la plenitud de determinaciones que exige la aplicabilidad a estos suelos del régimen establecido en el art. 12.a. de la referida Ley.

Para ello este Plan General (atendiendo a las demandas presentadas durante la información pública a que fue sometido el primer documento inicial de este Plan General por la mayoría de los propietarios afectados) introduce unos muy ligeros ajustes sobre aquella ordenación en el objetivo de poder desagregarla en ámbitos menores que faciliten su gestión y ejecución, manteniendo en todo caso para cada uno de los ámbitos desagregados individualizadamente considerados, el mismo aprovechamiento que les correspondería en el caso de mantenerlos agrupados, y cuya descripción detallada se incorpora en el apartado d. siguiente.

D. Intervenciones singulares en Suelo Urbano Consolidado.

Para la consecución plena de los objetivos marcados el Plan determina un conjunto de intervenciones singulares en esta clase y categoría de suelo y que responden a los siguientes objetivos específicos:

- AA07-01. Apertura al uso público en superficie de los terrenos exteriores a la alineación de fachadas existentes en el solar de calle Posadera Aldonza número 1, así como el paso a dominio y uso público de los correspondientes al solar signado en el callejero oficial como Avda. Nocedo número 82.

La necesidad de ocupación de estos suelos deriva por un lado de la funcionalidad dada al eje de la calle Padre Risco-Posadera Aldonza, eje que debe mantener una capacidad de asunción de tráfico en todo su desarrollo, y que al momento está estrangulado en este punto por la ocupación en subsuelo de una pequeña porción de suelo en el frente de la edificación aquí existente.

Por lo que se refiere a la parte de este mismo solar con frente a la Avda. Nocedo, así como el solar grafiado como número 82 de esta misma calle, el Plan considera necesario abrir la percepción del equipamiento y espacio libre aquí existente, así como garantizar la accesibilidad ciudadana a dichas dotaciones. Se desconoce al momento si ambas porciones de suelo son una única propiedad o dos propiedades diferenciadas, si bien es conocida la existencia de un sótano construido bajo la parte más próxima al edificio anterior y perteneciente al mismo. Desde los objetivos enunciados el Plan considera posible el mantenimiento del uso y construcción existente en el subsuelo, por lo que establece la necesidad de recuperar tan sólo el derecho de uso público en superficie.

- AA07-02. Corresponde esta actuación con parte de aquella Unidad de Ejecución definida en el Plan General de 1982 que perseguía la Unidad de Ejecución de la traza del histórico intento de apertura de la Gran Avenida oeste (párrafo 2º del apartado c. anterior), y que este Plan General complementa con los de, por un lado, recuperar la memoria histórica del discurrir de una presa o reguera aquí existente, y por otro en la necesidad de garantizar la regularización y adecuación del tamaño de las dos unidades morfológicas al momento meramente esbozadas. Se delimita aquí una Actuación Aislada a gestionar por el sistema de Normalización de Fincas, con declaración expresa de fuera de ordenación para la edificación existente en el número 9 de la calle Valencia de Don Juan parcela catastral 94031-13. Las fincas existentes deben rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios que proporcionalmente a cada una le corresponde sobre la nueva finca resultante. La inclusión de la finca correspondiente al nº 6 de la calle Vázquez de Mella se justifica desde la evidencia de que, en el caso de que no se

abriera la calle norte-sur correspondiente a la traza de aquella reguera, su volumen edificable por aplicación directa de la ordenanza (12 metros de fondo máximo medido desde la alineación de la calle Vázquez de Mella) sería menor del que resulta a consecuencia de la apertura de esta calle, por lo que debe participar en el reparto de cargas al resultar beneficiada en sus condiciones de edificación a consecuencia de esta acción.

- AA07-03. Expropiación de los suelos necesarios para la prolongación al sur de la apertura anterior. Corresponde a una segunda Actuación Aislada que se desagrega que la misma Unidad de Ejecución que la anterior. Los suelos afectados corresponden a las parcelas catastrales números 02, 03, 04, 05 y 35 del polígono 94021. Sobre dos de ellas, las correspondientes a los números 04 y 05 anteriores, existen construcciones auxiliares de una sola planta que han de demolerse. Por lo que a la parte de la finca catastral número 02 se refiere, la superficie a ocupar para esta apertura lo es de una parte de la misma no ocupada por construcciones de ningún tipo, ni en superficie ni en subsuelo, teniendo esta finca materializado totalmente su aprovechamiento en la parte de finca restante. El expediente de expropiación que se formalice en su momento para ejecutar esta acción, deberá tener en cuenta tales circunstancias.

En paralelo a esta acción, y como parte indisoluble de ella, el Plan delimita el ámbito de las parcelas catastrales que resultan especial y directamente beneficiadas como consecuencia de esta acción pública, incluyendo los restos de nuevas parcelas que resultan de la no expropiación completa de algunas de las parcelas afectadas por la apertura de este espacio público. Tal delimitación lo es en aplicación del principio constitucional definido en el art. 47 de nuestra carta magna según el cual la sociedad debe participar en los beneficios que resulte a los particulares de la acción pública, desarrollado en el art. 69.2) de la Ley 5/1999, quedando sometidos al sistema de contribuciones especiales. El expediente específico que se forme al respecto deberá concretar los costes de la acción expropiatoria anterior y la participación que a cada una de estas parcelas le corresponda sufragar.

- AA07-04. Supone la tercera Actuación Aislada en que se desagrega aquella antigua Unidad de Ejecución, y abarca las cuatro parcelas catastrales que originariamente tenían frente a la Plaza padre Severino Ibáñez. Desde la ordenación originaria, que ahora se reajusta ligeramente como se ha dicho anteriormente, puede conseguirse la ejecución de esta parte por el sistema de Normalización de Fincas previsto en el art. 71 de la Ley 5/1999, para lo que desde este Plan se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones existentes sobre las parcelas catastrales incluidas y que se corresponden con los números 09 y 08 en la calle los Osorios 27 y 29, del polígono catastral número 94021.

- AA07-05. Expropiación y demolición del edificio existente en calle La Palomera número 30 parcela catastral 95024-35. Se trata aquí de una clásica operación de las denominadas como cirugía urbana considerada necesaria para la apertura y dignificación del espacio público.

El Plan General de 1982 delimitó en esta zona una Unidad de Actuación denominada Jorge de Montemayor de cuyo ámbito dejó lamentablemente excluido este edificio, incluyendo sin embargo la demolición de otro que existía en el espacio interior al este del mismo. De la ejecución de esta Unidad de Actuación en tales condiciones resultan unas condiciones de uso público y una imagen urbana en este punto que, desde los objetivos de calidad urbana que este Plan General se asigna, es totalmente inasumible.

Este Plan General considera necesario dar una mínima coherencia morfológica y formal a esta zona configurando, por un lado, una manzana formalmente completa calificada en la Ordenanza de Conservación Tipológica e incluida como tal en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León (ficha número F de las de dicho Catálogo), y por otro, abriendo realmente al libre acceso público el espacio libre que el Plan General de 1982 estableció en el borde norte de esta manzana, y cuyo acceso resulta notablemente dificultado por la existencia de este edificio.

- AA07-06. Expropiación y demolición de las edificaciones existentes entre las calles Fernando I y Alfonso el Justiciero, así como de la parte norte de la manzana comprendida entre las calles Perales y La Palomera. La actuación responde al objetivo específico de mejorar la accesibilidad al centro histórico de los barrios situados al este de la ciudad.

Conocida esta acción como Penetración Norte la misma fue ya definida en el Plan General de 1982, no habiendo sido ejecutada hasta el momento. El Plan toma una decidida posición de apoyo a su ejecución, para lo que ha concretado su sistema de gestión garantizando la obtención de los medios económicos necesarios para su ejecución inmediata.

De las diversas alternativas inicialmente estudiadas la más conforme a la legislación vigente y a los criterios esenciales de este Plan General resultaba ser la de calificar estos suelos en la categoría de Urbanos No Consolidados, lo que resultaba coherente con el principio enunciado tanto en el art. 12. b. in fine de la Ley 5/1999, como en los criterios generales definidos por el Plan (TÍTULO I de la Memoria general).

Por otro lado resultaba necesario dar una respuesta adecuada a las demandas formuladas tanto por el Ministerio de Defensa como por diversos agentes sociales, en relación con los terrenos pertenecientes actualmente al cuartel de Almansa, los cuales se recalificaban en el primer documento inicial asignándoles un aprovechamiento acorde con su capacidad de carga deducida tanto desde sus propias características territoriales como de las condiciones urbanísticas de entorno. Resultado del informe emitido a aquél primer documento inicial por el Ministerio de Defensa, se incrementaba notablemente al superficie de suelo de posible incorporación al desarrollo urbano, así como la capacidad de carga unitaria de estos suelos.

Función de ello, el Plan planteó en primera instancia la delimitación de un sector discontinuo que integrase ambas acciones –la incorporación al desarrollo urbano de los terrenos de posible desafección en el cuartel de Almansa y los suelos necesarios para la ejecución de la vía de penetración norte. Conscientes de las dificultades de gestión que desde esta fórmula se introducía al sector de Almansa, la decisión finalmente adoptada ha sido la de mantener aquella opción de considerar ambas acciones como un único sector de ordenación, pero formalizarlo mediante un convenio por el cual, el Ayuntamiento, que no los propietarios de suelo de esta Acción Aislada, percibirá en el ámbito del sector del cuartel de Almansa, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los suelos necesarios para la vía de penetración norte, pero en el objetivo final de disponer de los mismos para compensar los derechos de los propietarios reales de este suelo. Al afianzamiento de dicho compromiso coadyuva, tanto el carácter vinculante que a lo explicitado en este texto asigna el art. 51 de la Ley 5/1999, como el convenio urbanístico celebrado conforme a lo establecido en el art. 94 de esa misma Ley.

- AA07-07. Expropiación de los suelos y edificaciones existentes en el entronque de las calles Caridad y Santa Teresa de Jesús.

Se trata de dos pequeñas edificaciones dispuestas en posición perpendicular a la alineación norte de la calle Caridad, y que cierran la continuidad hacia el oeste de dicha calle, obligando al momento a un giro tan forzado de dicha calle que impide su utilización como calle de tráfico rodado. Desde la reordenación de tráfico que ha de realizarse en esta zona a raíz de la ejecución de la vía de penetración norte, la continuidad de las calles Caridad-Juan Vega se considera ineludible para alcanzar su funcionamiento como par de sentidos únicos con la calle Marqués de Monteleagre en el tramo comprendido entre las calles La Sema y La Palomera.

- PE07-01. Ordenación de la manzana situada en el extremo suroccidental del ámbito y delimitada por la traza de FEVE, Avda. Alvaro López Núñez, Avda. San Mames y travesía norte de San Mames. Los terrenos situados en el interior de este ámbito –con frente a las vías de FEVE– están al momento ocupados por unas edificaciones de XIV, VIII y VI plantas que en el Plan General de 1982 resultaban declaradas implícitamente fuera de ordenación calificándose la totalidad del espacio interior de esta manzana como Sistema General de Espacios Libres, no conteniéndose en dicho plan previsión alguna para acometer una acción que implica la demolición de más de 12.000 metros cuadrados construidos correspondientes a más de 100 viviendas actualmente ocupadas.

Sin cuestionar la necesidad y validez del objetivo de "higiene" urbana y social de aquella acción, este Plan considera que la desafortunada situación urbanística aquí existente debe indudablemente resolverse, si bien en la nueva situación de entorno que ahora se plantea parece resoluble por otras vías menos dramáticas que el derribo de este importante volumen edificado.

La nueva situación que se refiere deriva de la apuesta que este Plan realiza para la integración urbana de la traza de FEVE, integración que en su vertiente meramente física pasa por su soterramiento. Es precisamente desde esta acción desde la que es posible conseguir un espacio dotacional público –en parte calle peatonal, en parte Espacio Libre– que permitiría integrar si no total al menos parcialmente, estas edificaciones.

El nivel de detalle que este planteamiento de la cuestión requiere, no es posible alcanzarlo desde este Plan General, por lo que se delimita aquí un ámbito para que sea un Plan Especial de Reforma Interior quien establezca la solución que finalmente se puede dar a esta situación, y cuyas determinaciones de ordenación general vienen explicitadas en la ficha correspondiente.

Adicionalmente a las acciones aquí referidas sobre esta clase y categoría de suelo, para la ejecución de las determinaciones del Plan en este ámbito resultan necesarias otras acciones que, por afectar tan sólo a suelos que son al momento de dominio y uso público, no se refieren en esta Memoria, figurando sin embargo debidamente referenciadas y consideradas en el documento del Estudio Económico-Financiero de este Plan General.

7.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Seguendo el mandato contenido en el art. 12.b. de la Ley 5/1999, y desarrollado y matizado en los criterios generales de este Plan, se incluyen y delimitan en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

A. Sectores NC07-01 NC07-01

Corresponden esencialmente con el ámbito delimitado en el Plan General de 1982 como objeto del Plan Especial de Reforma Interior de la Ronda Interior-Avda. Mariano Andrés, y cuya formulación ha resultado fallida en diversas ocasiones.

Seguendo esencialmente las determinaciones establecidas en el plan anterior sobre este ámbito, este Plan General modifica aquél ámbito realizando por sí mismo aquella exclusión de las edificaciones existentes propugnada por aquél, cuestión esta en la que han radicado las mayores dificultades para su formulación anterior. Se excluyen asimismo del sector las parcelas que dan frente a la calle Padre Risco y que por sus características de posición no está justificada su pertenencia a un ámbito de equidistribución ya que no resultan beneficiadas en ningún modo por la ejecución del sector en que quedarían incluidas.

Las determinaciones de ordenación general que el Plan establece a los nuevos sectores responden en primera instancia a aquél objetivo general de garantizar la compleción de las estructuras y estructuraciones preexistentes y a facilitar la gestión y ejecución de dicho ámbito, por lo que se subdivide en dos sectores con la intención de que una rápida ejecución de los mismos complete el vacío urbano que a día de hoy configuran.

8. FRAGMENTO 08.

8.1. Ordenación general del ámbito.

Situado en el límite noreste del término municipal incluye este área la totalidad de los terrenos situados al este de la ronda interior en el tramo comprendido entre las vías de FEVE al norte y el Paseo de La Granja al sur.

El ámbito aparece dominado por la Universidad, la cual alcanza a ocupar la práctica totalidad de su mitad norte, siendo de este hecho de donde derivan la mayor parte de los objetivos que el Plan General se plantea de cara a la ordenación de esta parte de la ciudad.

- Integrar la Universidad en la ciudad de la que forma parte pero manteniendo a la vez la especialización "territorial" que precisa en relación a los servicios que presta.
- Aprovechar territorialmente las sinergias que la Universidad puede generar poniéndolas a disposición del desarrollo científico-tecnológico de la ciudad y la sociedad.
- Garantizar la buena relación de la ciudad con los poblamientos del alfoz proponiendo la mejora de la red de movilidad entre ellos.
- Un último objetivo, de menor escala pero no por ello menos relevante, es el de recuperar y conservar los valores ambientales y de memoria histórica del proceso de colonización del territorio que en el ámbito aún persisten.

Dichos objetivos, enunciados tan sucinta y aisladamente, están profundamente imbricados con los objetivos enunciados para los otros ámbitos o fragmentos de la ciudad con los que éste área colinda, estando por tanto las soluciones que el Plan establece para el logro de todos y cada uno de ellos fuertemente imbuidas de aquellos otros objetivos relativos a esas áreas colindantes.

- a. Respecto al primero y tercero de estos objetivos, fuertemente dependientes e interrelacionados entre sí, las soluciones que como mera "propuesta" describe el Plan atienden esencialmente a resolver uno de los más graves problemas urbanísticos que el emplazamiento y estructuración física de la Universidad traslada a la ciudad en forma de una notable disminución de la calidad de vida de los barrios colindantes –entorno de las Avdas. Nocoedo y San Mames en toda su longitud incluida hasta la Plaza de El Espolón, Avda. Mariano Andrés y calle La Serna, principalmente–, debido a las altas intensidades de tráfico-punta que circula por sus calles, ninguna de las cuales tiene características físicas ni urbanísticas para soportar.

El Plan centra sus esfuerzos en primer lugar en conseguir dotar a la Universidad de un acceso directo desde la Ronda norte-este, de modo que, el no menos del 15% de la población estudiantil que acude diariamente a la Universidad y reside en el alfoz –fundamentalmente en la zona oeste y suroeste, pero también en la norte– no se vea obligada a circular por el interior de estos barrios para acceder hasta la misma. En este sentido se proponen en este texto las acciones futuras que de acuerdo con el desarrollo de su entorno pueden desarrollarse para conseguir los citados fines.

Para resolver este problema el Plan General plantea una futura modificación sustancial del enlace de la ronda norte con la Avda. Mariano Andrés, modificación que afectaría por un lado al colindante municipio de Villaquilambre, y por otro al recientemente aprobado Plan Parcial del sector Universidad (SPA08-01). Por ello y dado que en esta modificación estarían implicadas distintas administraciones, este Plan enuncia los objetivos y propuestas, que sirvan como base de las estrategias futuras, y que a continuación se describen como "propuestas no vinculantes de reordenación del ámbito"

- Por lo que a la primera de estas se refiere, el Plan integra en la solución propuesta la demanda formulada por el Ayto. de Villaquilambre en forma de alegación presentada al primer documento inicial de este Plan, si bien ello matizado a la vista tanto de las características de entorno de este enclave

como de las propias servidumbres físicas aquí existentes. Así, por el Ayto. de Villakilambre se sugiere mejorar el sistema de movilidad entre León y ese municipio en esta zona sugiriendo una sensible mejora de la traza y características del denominado Camino del Cuco.

El Plan Parcial del sector Universidad plantea por su parte una mejora de trazado de este mismo camino a la vez que deja una estructura viaria abierta en el extremo noreste de su ámbito que sugiere su prolongación bajo la ronda norte a enlazar con una pequeña rotonda prevista en las Normas Subsidiarias de Villakilambre en la otra margen de la ronda. Sin embargo, y por lo que al camino del Cuco se refiere, este mismo Plan Parcial limita la capacidad de asunción de tráfico del mismo al disponer más de 300 plazas de aparcamiento en forma de bandas lineales en batería adosadas a su calzada en todo su desarrollo por el ámbito y en ambas márgenes, resultando así que una vía preexistente que presta funciones de relación intermunicipal, pasa a convertirse desde este Plan Parcial en una calle casi exclusivamente a su servicio, limitando su arraigada y potencial funcionalidad territorial.

Por lo que a la sugerencia que este mismo Plan Parcial contiene en el sentido de prolongar hacia el norte pasando bajo la ronda la calle que hace discurrir todo a lo largo de su lindero este, procede decir que fue esta una de las primeras soluciones que se barajaron durante el proceso de elaboración de este Plan General, pero que hubo de ser desechada por un doble motivo: la solución implica indudablemente una mejora en el sistema de movilidad de León con Villakilambre, pero dificulta a la vez notablemente la solución al objetivo esencial de conseguir un acceso directo desde la ronda a la Universidad; adicionalmente a esta de nuevo, diferente jerarquización de objetivos entre este Plan Parcial y los intereses y necesidades generales, esta prolongación plantea una dificultad de orden técnico dado que el paso bajo la ronda en este punto obliga a deprimir la calle, depresión ésta solamente realizable introduciendo un sifón en el discurrir de la presa de San Isidro –dispuesta en la media ladera del talud sur de la ronda-, solución ésta que, a la vista de las características hidrogeológicas e hidráulicas de la misma, no resulta aconsejable.

En función de estas situaciones, este Plan General, apoyándose esencialmente en la traza que el Plan Parcial del sector Universidad da al Camino del Cuco, propone corregir su diseño para, en primer lugar, adaptando su traza para garantizar su accesibilidad directa desde el sentido oeste-este de la ronda –único en el que puede intervenir autónomamente el Plan General de León– así como, mediante su prolongación en el municipio de Villakilambre pasando bajo la ronda en el único punto disponible en que existen cotas para salvar la presa de San Isidro, conseguir darle acceso directo también desde el sentido este-oeste; en segundo lugar, aprovechar y potenciar la funcionalidad histórica de este Camino aumentando sensiblemente su capacidad de asunción de tráfico hasta alcanzar la correspondiente a dos carriles por sentido sin entorpecimientos en sus márgenes (en el apartado 2.3.B siguiente se detalla el alcance y modo de gestión de las modificaciones que se proponen realizar en un futuro a este Plan Parcial, una vez logrado el consenso de todos los agentes implicados).

- b. Por lo que al segundo objetivo se refiere, conviene recordar que ya desde el Plan Parcial formulado a mediados de los años 70 por el que se ordenó la implantación y desarrollo de la Universidad, se estableció en el mismo una reserva de suelo en su límite sur con destino a la implantación de lo que allí se denominaba Institutos Tecnológicos. La realidad es que tales usos no sólo nunca se implantaron –en el sentido que hoy día se da a tal término– sino que dichos suelos se han ido destinando a usos que, si bien pueden entenderse próximos a aquél enunciado, no están concebidos para permitir una mínima interrelación entre el conocimiento puro y su aplicación práctica al desarrollo socioeconómico de la ciudad –de hecho en el documento que refunde todas las modificaciones habidas desde entonces a este Plan Parcial no aparecen ya suelos calificados a estas actividades–. Fue el Plan Especial de Reequipamiento de la Granja quien, años más tarde, vino a satisfacer aquella necesidad, destinando parte de sus suelos a esa función.

Sin pretender cerrar el debate de si es o no necesario disponer de más suelo para estas funciones, así como de la purista adecuación o no de aquellos suelos a los fines inicialmente previstos, la realidad es que la ciudad de León tiene una tradición e implantación internacionalmente consolidada en ciertos campos de la investigación aplicada, prestigio que, desde los estamentos que dirigen la ciudad, se tiene la decidida voluntad de potenciar.

En respuesta a tal decisión, y desde el campo en que este Plan puede coadyuvar a este objetivo, la práctica totalidad de la ordenación de usos de este ámbito se pone al servicio del mismo, estableciendo la reserva de suelo necesaria –con calificación de Sistema General– para su destino a la implantación de un Parque Científico apoyado en una pequeña extensión que, ya con carácter de dotación local de titularidad pública, sienta la base de orden físico que se considera necesario disponer como mínimo hacia este objetivo.

- c. El Plan atiende al cuarto y último de sus objetivos zonales para este fragmento calificando al Sistema General de Espacios Libres la totalidad de los suelos ocupados históricamente por las trazas de las presas y regueras existentes en el ámbito, sin diferenciar desde ello la clase o categoría de suelo por el que discurre y el estado actual de su desarrollo urbanístico.

El Plan prevé la integración de este notable elemento, parte de la memoria histórica del proceso de colonización del territorio, en la estructura general de la ciudad mediante su acondicionamiento en forma de canal abierto que discurra por un espacio de ambientación naturalista –el canal abierto directamente sobre el terreno sin hormigonado de sus márgenes debería mantenerse en esas mismas condiciones facilitando así además el drenaje natural de las escorrentías en una zona especialmente necesitada de ello– disponiendo en alguna o ambas de sus márgenes sendas peatonales y carriles bici.

8.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

8.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Esta clase y categoría de suelo aparece en el fragmento prácticamente tan sólo para reconocer la pertenencia a la misma de los suelos ocupados por la Universidad y por otros equipamientos de nivel local. Algunas manchas aisladas de esta clase y categoría reconocen este carácter a otras tantas edificaciones existentes en las márgenes de la calle de La Serna –antigua carretera de Santander– que, levantadas al amparo del planeamiento general anterior, cuentan con unas características urbanísticas acordes con los objetivos de este Plan.

Por lo que se refiere a los primeros de los suelos citados, los ocupados por la Universidad, el reconocimiento de su pertenencia se justifica por aplicación de lo establecido en el art. 11.c. de la Ley 5/1999, incluyéndose también aquellos otros suelos residuales situados entre la Universidad propiamente dicha y la ronda este que, aun no estando incluidos en ningún planeamiento de desarrollo, han sido efectivamente incorporados a los usos universitarios.

El reconocimiento de pertenencia a esta clase y categoría para los restantes suelos se justifica en la aplicación de lo establecido en el art. 11.a. y b. de la misma Ley 5/1999, matizado a la luz del principio jurisdiccional de lo fáctico.

De tal aplicación y matización quedan incluidos en esta categoría y la clase de suelo, los terrenos situados en la margen norte de la ronda de circunvalación y ocupados por las instalaciones deportivas de la Sociedad Nuevo Recreo Industrial. Tal reconocimiento ha sido solicitado por sus representantes en forma de alegación presentada al segundo documento inicial. También son incluidos en esta categoría de urbano, los suelos clasificados recientemente como urbanos en su entorno, y que corresponden precisamente con los existentes entre estas instalaciones y la carretera de Santander, en la categoría de urbanos no consolidados, y aún no se han desarrollado. (en el apartado 2.2.A siguiente se especifican y justifican con mayor detalle las determinaciones que este Plan establece para estos suelos).

8.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Siguiendo el mandato contenido en el art. 12.b. de la Ley 5/1999, y desarrollado y matizado en los criterios generales de este Plan, se incluyen y delimitan en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

A. Sector NC08-01.

Comprende la práctica totalidad de los suelos del término municipal emplazados al este de la ronda de circunvalación, excluyendo las instalaciones deportivas pertenecientes a la Sociedad Nuevo Recreo Industrial. Es precisamente esta circunstancia de su discontinuidad física real respecto de la ciudad la mayor dificultad que ha de afrontar la ordenación urbanística del sector, por lo que las determinaciones que se establecen al mismo atienden en primera instancia a garantizar su integración con el entorno del siguiente modo:

- Por su límite noroeste deberá implantar una vía, prevista para doble carril de circulación, uno por sentido, y ello en el objetivo de que pueda constituir en el futuro un único sentido de circulación de una vía de mayor rango a desdoblarse desde los desarrollos urbanísticos previstos en la zona por el planeamiento de Villakilambre. Ello no puede entenderse imposición al desarrollo de este municipio desde la evidencia de que la calle ahora establecida lo es de unas dimensiones y características que garantizan por sí sola su funcionalidad, y conecta en su extremo norte con un camino catastral existente en dicho municipio y cuya conversión en calle está determinada en su planeamiento general.
- Otro tanto cabe referir respecto de las dos vías que al sector se le imponen en su borde nororiental, las cuales son en ambos casos prolongación de otras existentes en el planeamiento general de Villakilambre. Respecto de estas dos vías cabe concretar que las mismas responden precisamente a garantizar la adecuada accesibilidad desde la carretera de Santander a las repetidas instalaciones deportivas, dado que las altas concentraciones humanas que en las mismas se llega a alcanzar en ciertos momentos, no pueden seguir accediendo a las vías generales tan sólo por un único punto. Precisamente la vía de dirección este –oeste que aquí se establece es la única en todo ese tramo norte que tiene continuidad alineada con otra calle del municipio de Villakilambre existente en la otra margen de la carretera de Santander.

Respecto de las implicaciones o consecuencias que para la sociedad de Nuevo Recreo Industrial pueda tener tanto la pertenencia a la categoría de suelo urbano no consolidado de algunos de sus terrenos, como la inclusión en un sector de los mismos, procede referir que este Plan atiende esta cuestión como un hecho social, que no como mera propiedad. El Plan ajusta ahora aquellas previsiones del segundo documento inicial en el sentido de conseguir la liberación de edificaciones de tales suelos pero sin destinarlos necesariamente al Sistema General de Espacios Libres, ya que

pueden alcanzarse idénticos objetivos si se mantienen en dominio privado, y únicamente se ven afectados los accesos a las instalaciones, que se dotan de una reordenación en los términos señalados en la nueva estructura viaria prevista para el ámbito, a caballo entre dos municipios. El Plan atribuye así a estos suelos afectados por el nuevo acceso, aprovechamientos urbanísticos que permitirán compensar con creces las transformaciones que sobre sus instalaciones han de realizar, pero sin forzar en exceso los desarrollos de la zona, para lo que no impone la obligación de que los mismos se sigan destinando, desde la ordenación detallada del sector, a equipamientos. Habrán de ser los propietarios, la repetida sociedad de recreo en este caso, quienes, incorporados a la entidad urbanística que acometa la gestión del desarrollo del sector, planteen las opciones de usos y equidistribución que, dentro de la legalidad y de conformidad con los objetivos y determinaciones de este Plan, prefieran dentro de las que en derecho les corresponde.

B. Sector NC08-02.

Corresponde este Sector con el ámbito que fue recientemente reclasificado a esta clase y categoría de suelo e incluido en una Unidad de Ejecución para ser ordenado mediante la formulación de un Estudio de Detalle, y sobre cuyas premisas de ordenación y determinaciones de detalle es necesario introducir algunas matizaciones. Incluye además ordenación los suelos residuales vacantes que restan entre aquel sector y la pequeña extensión de suelo urbano consolidado existente con frente a la rotonda de Villabispó.

En aquél expediente reclasificadorio se le establecía al sector una red viaria consistente exclusivamente en la mejora y acondicionamiento del actual camino de acceso a las instalaciones deportivas de la sociedad del Nuevo Recreo Industrial que discurre al momento por el centro de este ámbito, y el establecimiento de una calle que deslindaba definitivamente los linderos de ambas propiedades –las instalaciones deportivas citadas y esta Unidad de Ejecución. Dado que el uso global que se asignaba al ámbito era el de vivienda unifamiliar, la ordenación final estaba abocada a abrir accesos directos a los garajes de las viviendas directamente desde la carretera de Santander.

Entre los principales objetivos de este Plan en relación a las grandes vías del sistema de comunicaciones destaca la sistemática de garantizar la capacidad de ascensión de tráfico de estas vías, para lo que se establecen en general el número y localización de las nuevas conexiones viarias que a estos ejes el Plan permite realizar, así como la prohibición extensiva de abrir accesos directos desde las mismas a las edificaciones que se implanten en sus márgenes.

Resulta imprescindible en este caso concreto garantizar el cumplimiento de estos objetivos en el corto tramo de la carretera de Santander que discurre por el término municipal de León. Adicionalmente, respondiendo a aquél objetivo sectorial de atender especialmente a la integración urbana de este ámbito en su entorno, el Plan considera imprescindible garantizar la continuidad de la red capilar de estos suelos con la existente o prevista en el colindante municipio de Villakilambre.

Es desde estas situaciones desde las que se justifican las modificaciones que ahora se introducen sobre las bases de ordenación anteriormente establecidas, y que se concretan en:

- Unificar los cruces de la red viaria capilar con la carretera de Santander, situando las conexiones viarias de la zona frente a las conexiones existentes en la margen este de dicha carretera, en el término municipal de Villakilambre.
- Impedir los accesos directos desde dicha carretera a las nuevas edificaciones, para lo que se implantará una vía de servicio que permita satisfacer esta necesidad sin afectar por ello a la capacidad de tráfico de la carretera.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad desde la red así definida a las instalaciones deportivas existentes en el lindero oeste de este sector, para lo que el Plan mantiene la vía prevista en aquél expediente reclasificadorio que discurre por el lindero oeste, pero extendiéndola ligeramente hacia el norte y sur hasta alcanzar a conectar con dos de las vías transversales –de dirección este-oeste– que, cumpliendo la determinación anterior, cruzan la carretera de Santander.

Para el resto de suelos establece la implantación de una calle que, dando continuidad a otra existente en el municipio colindante, atraviesa el sector en esta misma dirección este-oeste prácticamente por su eje central, hasta alcanzar a entroncar con aquella calle de dirección norte-sur que discurre por el lindero oeste del sector.

Se definen así dos porciones de suelo sobre las que resultan unas condiciones de entorno muy definidas. La porción norte debe completar una manzana con el uso pormenorizado unifamiliar asignado a aquella antigua Unidad de Ejecución, mientras que la porción de suelo edificable que resulta al sur, debe completar la unidad morfológica que esbozan las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante.

Los objetivos que el Plan asigna al desarrollo de este sector lo son en todo caso para garantizar su integración morfológica con los suelos colindantes.

C. Sector NC08-03.

Incluye este sector la totalidad de los suelos vacantes que resultan encerrados entre la calle La Serna –antigua carretera de Santander– por el sureste, la ronda norte por el noreste, y los terrenos ocupados por la Universidad por el noroeste y suroeste.

Salpicado por algunas edificaciones de diversos destinos, algunas de ellas incumpliendo los usos asignados en el planeamiento vigente, el Plan pragmatiza aquí notablemente aquél segundo objetivo enunciado en el apartado 1 anterior, aceptando –aunque no pacíficamente– la introducción aquí de una solución de continuidad entre los usos Universitarios de la zona noroeste y los usos de Institutos Científicos prevista en la parte sureste de este sector.

De aquél no pacífico pragmatismo, el Plan se ve forzado a definir unas condiciones para el desarrollo de este sector que al menos acoten en términos asumibles las distorsiones zonales que esta situación genera, intentando además hacer positivo lo que en principio podría resultar perjudicial para el logro de aquél objetivo principal.

Se establece así para el sector un uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar pero con unas condiciones de ordenación e implantación que, dicho con toda claridad, pretenden “dirigir” su destino final hacia usos residenciales muy ligados a los usos universitarios y de investigación científico-tecnológica hacia los que se quiere especializar este ámbito.

Siguiendo en esa misma línea de pragmatismo, el Plan es sin embargo consciente de los riesgos que comporta el establecimiento de unas determinaciones que vinculen claramente hacia una apuesta cuya materialización efectiva adolece de grandes imprecisiones temporales. Es por ello que el Plan gradúa la aplicación de estos objetivos específicos del sector concretando por un lado con suficiente detalle y con carácter netamente vinculante, aquellas cuestiones que tienden a garantizar una mínima “tranquilidad” mutua entre los usos universitarios y los residenciales que –caso que no se decanten definitivamente hacia aquella especialización “estudiantil”– cohabitarían en esta zona de “borde”, y dejando por otro lado suficiente margen para que sea el mercado el que, siguiendo su propia dinámica al socaire de los “tiempos” reales de implantación de aquellas actividades científicas, matice las situaciones de futuro hacia lo que finalmente terminará por ser.

D. Sector NC08-04.

La delimitación de este sector se justifica y atiende a poder materializar una ordenación prevista en el planeamiento general anterior pero aún no materializada y que este Plan mantiene por resultar coherente con sus objetivos zonales. Se trata en concreto de la incorporación a usos colectivos de los suelos existentes entre la Universidad y el colegio e instalaciones deportivas de La Palomera.

La ordenación que el Plan establece para ellos mantiene tales destinos, por lo que para garantizar su obtención para el dominio público, los incluye en un sector junto con el suelo residual que queda entre el sector NC08-03 anterior y el sector de suelo urbanizable La Torre actualmente en ejecución.

El desarrollo urbanístico de este sector deberá concentrar la totalidad del aprovechamiento urbanístico que se le atribuye sobre la bolsa de suelo que resulta encerrada entre la prolongación suroeste del actual acceso a la Universidad desde la calle La Serna, esta calle y el límite noreste de dicho sector La Torre, acumulando la totalidad de las reservas locales sobre los suelos existentes en su mitad noroeste, alcanzando así a completar los equipamientos existentes hasta configurar manzanas completas.

E. Sector NC08-05.

Situado en el límite sur del fragmento, la inclusión de estos suelos en esta clase y categoría de suelo atiende a reconocer su situación de hecho al disponer de los servicios exigidos para ello por la legislación, ajustándose su delimitación en el objetivo de alcanzar una mínima racionalidad en la ordenación de esta margen de la ronda interior.

Las determinaciones que al sector se establecen se limitan a concretar el punto de la ronda interior desde el que se considera posible resolver la accesibilidad tanto de este sector como de los suelos urbanizables localizados en segunda línea de esta vía, y el cual ha de coincidir con una calle existente en el colindante sector San Pedro, configurando así entre ambas un único punto de cruce en la ronda interior.

Por lo que a la disposición de accesos se refiere, la ordenación detallada del sector deberá realizarse apoyándose exclusivamente sobre esta calle que le atraviesa en dirección suroeste-noreste, y en un único punto de conexión que se le permite abrir en la calle La Serna. Igualmente, y respecto a la disposición morfológica y volumétrica a adoptar, este Plan pretende la configuración de un ámbito de orden homogéneo para este tramo de la ronda interior –en una vía continua en que el desarrollo edificatorio de sus márgenes es notablemente dispar y de muy diversa fortuna perceptiva–, por lo que las edificaciones que finalmente aquí se dispongan deberían reproducir las adoptadas en el desarrollo del Plan Parcial San Pedro.

8.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

Se incluyen a esta clase y categoría de suelo la totalidad de los suelos del ámbito no incluidos en la clase de suelo anterior, y para cuya ordenación se delimitan un total de tres sectores cuyo desarrollo urbanístico debe atenerse a los siguientes objetivos específicos:

A. Sector ULD08-01.

Es este uno de los sectores que mayor alteración sufrió respecto de las determinaciones contenidas en el primer documento inicial, y que derivaron directamente de la modificación sobre este ámbito de los objetivos generales establecidos en ambos documentos (el primer documento inicial y este que ahora se redacta, que mantiene idénticos objetivos al segundo documento inicial expuesto en la segunda información pública).

El sector concentra sobre sí la materialización de aquél segundo objetivo de los definidos en el apartado 1 anterior, al establecerse la obligación de destinar a Sistemas Generales; por un lado, la totalidad de los suelos incluidos en su delimitación y localizados sobre la margen oriental de la ronda, destino este que se justifica desde el carácter de zona inundable que pesa sobre ellos, y por otro, una superficie de suelo próxima a los 130.000 m² de extensión, para su destino a la implantación de Institutos de Investigación que permitan aprovechar para la sociedad las sinergias que se pueden generar desde su proximidad tanto con la Universidad como con el actual Parque Científico de Diputación localizado en el colindante fragmento 10.

Adicionalmente a esta reserva de suelo con estos destinos, el Plan establece al sector la obligación de destinar a uso de equipamiento de titularidad pública una superficie de suelo cercana a los 38.000 metros cuadrados, y ello en cumplimiento de aquél mismo objetivo general anterior, pero en el específico de su destino a implantación de una “incubadora o vivero de empresas” que garantice la necesaria complementariedad a las actividades que se desarrollen en el área de investigación colindante.

Ha de resaltarse que las alteraciones de destinos de estos suelos que ahora se suscitan en relación con las determinaciones que se establecieron al sector en aquél primer documento inicial, se realizan sin disminuir el cuantum de aprovechamientos urbanísticos entonces atribuidos al sector, cuantum que se mantiene inalterado entre ambos documentos (0,50 m² construibles por cada metro cuadrado de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, y una densidad máxima de uso de 40 viviendas por hectárea).

Además de estas imposiciones o limitaciones de uso el Plan define la estructura viaria básica a que es preciso hacer frente en la ordenación de este ámbito, y la cual se sustenta en un eje que, discurriendo a lo largo del sector en dirección norte-sur tiene su extremo norte sobre la calle La Serna en prolongación recta con el acceso oeste a la Universidad desde esta misma calle, entroncando en su extremo sur en el punto medio del Paseo de La Granja. Una segunda vía discurre en dirección noroeste-sureste, paralela por tanto al primer tramo del eje anterior, apoyando su extremo norte en la rotonda prevista en el Plan Parcial del sector La Torre sobre la calle de La Serna, y su extremo sur en el punto central del eje anterior. Estas dos vías dibujan entre sí una gran manzana de suelo ocupada actualmente en su lindero a calle La Serna por una estación de servicio, y sobre la cual se prevé la implantación de aquella “incubadora o vivero de empresas”. Una tercera vía por fin arranca en el punto o glorieta central del eje principal para alcanzar la ronda interior en el punto central del tramo comprendido entre el Paseo de La Granja y la rotonda en la que se inicia la vía de penetración norte.

La ordenación general prevé así la concentración de los usos privativos permitidos en la mitad sur del sector, reservando la mitad norte para acoger los sistemas referidos. La compatibilidad entre ambas zonas queda resuelta, a la vez que garantizada, desde la interposición entre ellas de una banda lineal del Sistema General de Espacios Libres que pretende la conservación e integración en la estructura urbana de la reguera aquí existente.

B. Sector SPA08-01.

Corresponde este ámbito sobre los que se ha formulado recientemente un Plan Parcial denominado Sector de Universidad, y cuya ordenación detallada este Plan General asume, si bien el Plan plantea con carácter “no vinculante” y como mera “propuesta”, en tanto exista un consenso suficiente entre los ayuntamientos y distintas administraciones implicados:

- En primer lugar garantizar la reserva de suelo necesaria con destino al Sistema General Viario para, desde la solución de diseño que este Plan General orienta, conseguir aquél acceso directo desde la ronda norte a la Universidad.
- En segundo lugar modificar el modo de implantación y uso asignado al conocido como Camino del Cuco, en el objetivo de recuperar, potenciar y mejorar la funcionalidad histórica que, como eje de relación intermunicipal, siempre ha tenido y debe mantener.

La mayor diferencia se produciría así en la capacidad de tráfico que el eje ha de poder asumir y que será la equivalente a dos carriles de 3,50 m. (trescientos cincuenta centímetros) por sentido con mediana central de ancho mínimo de 3,00 m. (tres metros) que permita absorber en un punto intermedio de su discurrir por el sector –punto coincidente con el entronque por el este de la gran bolsa de aparcamientos prevista aquí desde el Plan Parcial- carriles de espera que faciliten los giros a la izquierda que aquí se suscitan, y con prohibición absoluta de implantación de aparcamiento en sus márgenes.

Por lo que al trazado se refiere el que ahora se define coincide sensiblemente con la implantación dada por el Plan Parcial, si bien en su tercio meridional deberá distanciarse algo más de la traza ferroviaria al objeto de, por un lado, conseguir espacio suficiente entre él y las vías de FEVE para disponer un gran espacio destinado a cubrir la demanda legal de reserva de plazas de aparcamientos de uso público, trasladando aquí la práctica totalidad de las plazas previstas en el Plan Parcial sobre las márgenes del Camino del Cuco y que ahora han de suprimirse de tal emplazamiento; y por otro, conseguir asimismo espacio en el frente del apeadero de FEVE previsto en el punto centro-oeste del ámbito, al objeto de garantizar la disponibilidad de dos carriles –acceso y espera- de transporte público en el frente de dicho apeadero, así como una parada de transporte colectivo mediante ensanche de calzada.

La situación final implicaría así una ligera reubicación de las reservas previstas tanto a aparcamientos de uso público como a espacios libres locales, afectando en mucha mayor medida a las reservas establecidas para Sistemas Generales de Espacios Libres, las cuales desaparecerían en su práctica totalidad para ser reorientadas en su destino al sistema local de red viaria y reservas de aparcamientos.

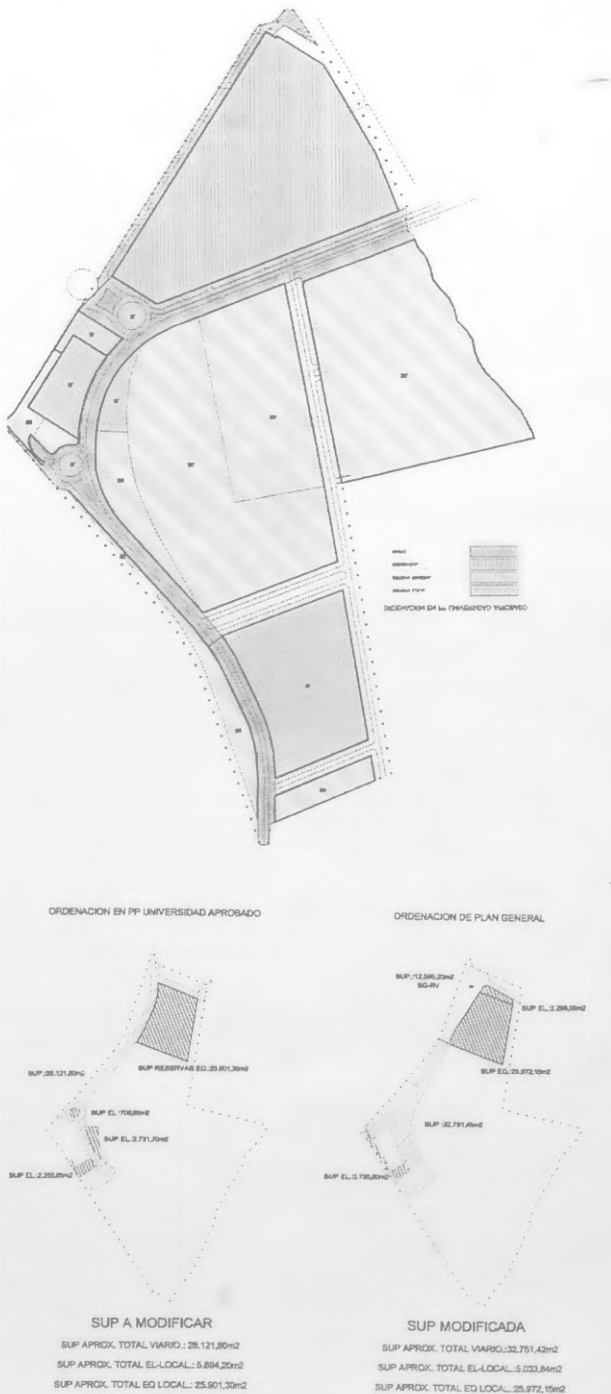
Estas modificaciones propuestas no vinculantes, realizadas sobre el Plan Parcial vigente, se realizan como aportación de futuro de este Plan General.

No obstante, y aunque estas propuestas no tengan carácter vinculante, cabe señalar que de realizarse, no implicarían tampoco alteración de las formas y superficies dadas a las reservas establecidas a los suelos destinados desde dicho Plan Parcial al Sistema General de Equipamientos, ni al Sistema Complementario de Reequipamiento, ni al Sistema Local de Equipamientos, ni mucho menos a la zonificación, disposición o configuración de los suelos edificables. Tampoco suponen incremento de carga urbanizadora, ya que desde las nuevas determinaciones que se proponen, se mantendrían sensiblemente coincidentes las superficies de suelo a urbanizar con destinos a calles y/o aparcamientos entre ambos planes –General y Parcial.

El plano que se incorpora en las tres páginas siguientes refleja detalladamente la posible futura situación, así como la cuantificación de las nuevas superficies de suelo que resultarían.

C. Sector SPA08-02.

Corresponde este sector con el ámbito que ha sido recientemente objeto de ordenación mediante la formulación del denominado Plan Parcial La Torre cuyas determinaciones este Plan General mantiene.





9. FRAGMENTO 09.

9.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento la totalidad de los suelos del término municipal situados a la margen izquierda del Torio y al norte de la carretera N-601 o variante de El Portillo.

El ámbito presenta unos valores naturales fuera de toda duda y que han quedado suficientemente descritos y evaluados en la Memoria Informativa de este Plan General (pág. II-20, tomo I/III. Memoria Informativa), y sobre ella se sustenta la decisión de, reconociendo tales valores, otorgarles el régimen jurídico urbanístico que mejor se adecua a ellos.

El Plan en este sentido no hace más que cumplir el mandato contenido en el art. 15, y desarrollado en art. 16, ambos de la Ley 5/1999, y cuya dicción literal empieza utilizando el término "tendrán", imperativo del verbo tener.

(No puede obviarse en este momento la reflexión que suscita la evidencia de que todo el mundo entiende, acepta y exige el cumplimiento de ese imperativo o mandato, -coherente desde luego con los principios científicos de la taxonomía- cuando del suelo urbano se trata, no dando la menor cabida a interpretaciones o matizaciones desde otros principios como economía social, racionalidad, coherencia, etc., sin embargo no sólo no ocurre así con los otros regímenes o clases de suelo -que también responden a las reglas de la taxonomía-, sino que en estos casos se "exige" del planificador no sólo que no se entienda o no lo aplique como tal mandato, sino que en todo caso se matice su aplicación dando cabida a otros elementos o consideraciones como economía social, racionalidad, coherencia, etc.)

La reflexión anterior viene derivada de la única alegación recibida por el primer documento inicial sobre la ordenación establecida para este ámbito en dicho documento, la cual se mantiene íntegramente en este segundo.

Respecto de ella ha de manifestarse que el derecho a edificar no es un asunto que compete reconocer a la administración forestal, sino que en nuestro estado es competencia exclusiva de la legislación urbanística. Aquella cláusula del documento consorcial por la que la propiedad se reserva el derecho a edificar una superficie aproximada de una hectárea está en todo caso matizada en el sentido de "de acuerdo con las leyes". Pero tiene además un segundo matiz, lo que se reserva no es "a edificar una superficie aproximada de", sino "a edificar sobre una superficie aproximada de". Quede claro por tanto que este Plan no extingue ningún derecho, sino que lo ajusta a la legalidad vigente (Ley 5/1999) refiriendo cuál es tal legalidad. Las limitaciones que de ello se deriven las habrá establecido en todo caso el legislador, no este Plan (esa es al menos disciplinariamente la consecuencia más inmediata del hecho taxonómico).

Dentro de esta clase de suelo, el Plan diferencia los distintos regímenes aplicables función de la diversidad natural que en el ámbito se constata.

10. FRAGMENTO 10.

10.1. Ordenación general del ámbito.

El ámbito que se hace corresponder a este fragmento comprende los terrenos situados en la zona este de la ciudad, limitados entre el límite oriental de la Ciudad Antigua, la ronda interior-paseo de La Granja, ronda exterior o circunvalación, y Avenida Europa, incluyendo por tanto barrios de la ciudad de tanta personalidad como Santa Ana, El Egido o Polígono 10, así como la gran masa de suelos vacantes existentes entre estos y la circunvalación.

La situación urbanística de los barrios consolidados aquí existentes ha mejorado notablemente en los últimos años, no obstante, la ciudad sigue presentando aquí todas las características de zona límite, con importantes vacíos intermedios entre las áreas densas y los grandes equipamientos salpicados por el vacío circundante. A ello ha de añadirse la notable estructura endogámica del polígono 10, con su impronta de singular y problemático anejo a la ciudad.

Son precisamente estas situaciones las que orientan los objetivos del Plan para la ordenación de este ámbito, y que en su nivel general pueden enunciarse del siguiente modo:

- Avanzar y consolidar el proceso de reequipamiento del ámbito iniciado en los primeros años 80 hasta alcanzar, por un lado, los estándares exigibles en función de la masa de población que el mismo acoge, y por otro, una mínima coherencia sistémica tanto de los elementos dispersos existentes como con los de nueva incorporación.
- Salvaguardar los valores naturales de la ribera del río atendiendo a la vez tanto a minimizar las situaciones de riesgo existentes como a potenciar sus valores, integrándolos en la estructura urbana y acercándolos a la sociedad mediante la asignación de funciones y usos de mayor demanda social.
- Garantizar la compleción de la ronda interior con especial atención a su continuidad funcional.
- Integración urbana del Polígono 10 no sólo rompiendo su aislamiento estructural con la ciudad, sino potenciando su funcionalidad en dicha estructura como imprescindible nexo de unión con el barrio de Puente de Castro.
- Aprovechar la necesaria adecuación funcional y geométrica que con la modificación del sistema de accesibilidad general a la ciudad ha de producirse en la zona para garantizar la integración, también funcional y geométrica, en la estructura general urbana de los elementos del sistema que resultan obsoletos, con especial atención a su puesta a disposición de la mejora de calidad de vida de las áreas urbanas inmediatas y próximas.

Estos objetivos están, obviamente, profundamente imbricados con la ordenación y los objetivos enunciados para los otros ámbitos o fragmentos de la ciudad con los que éste área colinda, estando por tanto las soluciones que el Plan establece para el logro de todos y cada uno de ellos fuertemente imbuidas de aquellos otros objetivos relativos a esas áreas colindantes.

La estructura general que el Plan adopta para este ámbito se configura así mediante los siguientes elementos:

- a. Modificación de la traza del tramo sur de la ronda este o vía de circunvalación, variante de Puente de Castro.

Ya en el Capítulo II de esta Memoria se ha referido y justificado detalladamente la propuesta que este Plan realiza respecto a la construcción de la que allí hemos dado en llamar variante de Puente de Castro, por lo que a dicho texto remitimos en relación con este aspecto de la ordenación de este ámbito.

- b. Nueva implantación para la compleción de la ronda interior.

La solución al momento prevista para la ronda interior implica la incorporación a este eje funcional de la calle Pendón de Baeza, para, una vez rebasado el cruce con la prolongación de la calle Daoiz y Velarde, convertirse en una vía de doble calzada con dos carriles por sentido. La calle Pendón de Baeza tiene una dimensión transversal entre alineaciones que permitiría implantar sobre ella un doble carril por sentido, pero la funcionalidad de esta calle en la estructura urbana de usos hace imposible esta reconversión, estando abocada a seguir manteniendo tan sólo doble carril con bandas de aparcamientos en línea en ambas márgenes. Esta situación implica la generación de un cuello de botella en la ronda interior que este Plan no asume, pues significa en último extremo anular la funcionalidad estructural de todo el tramo de la ronda interior comprendido entre Rollo de Santa Ana y el Paseo de La Granja.

Para resolver este problema el Plan establece la necesidad de incorporar funcionalmente al eje el tramo de la calle Moisés de León que discurre paralelo a Pendón de Baeza, lo que posibilita la disponibilidad de los dos carriles por sentido en todo el desarrollo del eje sin por ello alterar sensiblemente la funcionalidad urbana de ambas calles -Pendón de Baeza y Moisés de León-, y sin afectar tampoco sensiblemente a la calidad de vida de las edificaciones de sus márgenes. Con ello además se atiende en una primera instancia a aquél objetivo de integración urbana del Polígono 10. El destino a equipamientos de todos los suelos existentes en la margen

oriental de este tramo de la calle Moisés de León, es un valor añadido a esta opción, ya que permite abrir a un uso ciudadano más amplio y extensivo tales equipamientos.

Esta disposición presenta dos situaciones singulares:

- La primera radica en la necesidad de remodelar completamente el sistema circulatorio de la plaza de Rollo de Santa Ana, punto ya de por sí especialmente complejo. Obviamente no es este Plan General el instrumento más adecuado para resolver este asunto, por lo que se limita a poner a disposición de esta remodelación los suelos que considera puede ser necesarios ocupar para ello, objetivo este para el que califica a red viaria la totalidad de los suelos existentes en la esquina suroeste del Polígono 10 con frente a la calle Pendón de Baeza y Avenida de Europa de modo que pueda prolongarse hacia el sur la calle Moisés de León hasta entroncar con esta Avenida, punto en el que se iniciaría así la ronda interior.
- La segunda situación singular se presenta en el extremo norte de este tramo, donde se forma el cruce de las calles Moisés de León, Daoiz y Velarde y Clavel, punto en el que la continuidad hacia el norte de la calle Moisés de León está bloqueada por el I.E.S. Giner de los Ríos. Sin embargo, y según se pone de manifiesto en la Memoria Informativa de este Plan General (Tomo I/III, pág. V-11), es este uno de los equipamientos docentes existenciales en la ciudad en más acusado estado de obsolescencia, lo que suaviza notablemente su incidencia a efectos de la aplicación de esta alternativa. La solución que se plantea resulta finalmente en la necesidad de su reconversión física a la vez que se acometa su ya prevista reconversión funcional.

Configurado ya así este primer tramo de la ronda interior por un par de vías de sentido único integradas cada una de ellas por dos carriles y separadas entre sí una distancia de 50 metros –la correspondiente al fondo edificable de la manzana situada entre las calles Pendón de Baeza y Moisés de León-, el Plan considera lo más adecuado a sus objetivos prolongar esta misma estructura de eje dual hacia el norte, hasta alcanzar el extremo sur del actual Parque de La Granja, y ello por las razones que se explicitan más adelante.

- c. La disposición adoptada para este tramo sureste de la ronda interior, deja, como se ha dicho, un espacio entre las dos vías que integran la misma que, con una dimensión transversal en torno a 50 metros, presenta, una vez rebasada hacia el norte aquella manzana comprendida entre las calles Pendón de Baeza y Moisés de León, una primera manzana destinada a equipamientos, resultado de la remodelación del I.E.S. Giner de los Ríos entre las calles Daoiz y Velarde y prolongación este de San Carlos, rematando como se ha dicho su extremo norte en el acceso principal del actual Parque de La Granja.

Atendiendo a estas características, el Plan aprovecha esta situación inicial de estructura de este eje para imponer el destino a dotaciones urbanísticas de la totalidad de los suelos que resultan emplazados entre estas dos vías, y ello en los objetivos de, por un lado, remarcar con rotundidad el carácter de dotación urbanística pública de una banda de suelo que alcanza así a tener una dimensión transversal cercana a los 100 metros y un desarrollo longitudinal de casi 1000 metros, y cuya posición relativa en la estructura territorial de esta parte de la ciudad, permitirá afrontar sin traumas y desde el mutuo respeto la transición morfológica que ha de producirse entre la ciudad histórica –barrios de Santa Ana y El Egido principalmente- y los nuevos modos urbanísticos que adopten los nuevos desarrollos que se prevén en la margen oriental de este eje, liberando así a estos de servidumbres y compromisos formales. El destino precisamente de esta franja de suelo a dotaciones urbanísticas públicas, pretende así garantizar la existencia del necesario espacio de convivencia social entre ambos poblamientos, a la vez que termina de cubrir las carencias de los barrios de la margen oeste.

- d. Esta estructura viaria básica de dirección norte-sur se completa con la disposición en el tercio norte de una vía transversal que, prolongación recta hacia el este de la Avda. José María Fernández, debe pasar bajo la ronda de circunvalación hasta alcanzar a los elementos del Sistema General de Espacios Libres que se disponen ocupando la totalidad de los terrenos de la margen derecha del río Torío.

La disposición de este eje transversal implica una rotunda postura formal del Plan en el sentido de utilizar la percepción lejana del ábside de la catedral que este eje permite, para hacer pivotar sobre él algunos de los más importantes y notables elementos del modelo urbanístico adoptado.

Un segundo eje transversal se dispone justo en el centro de este espacio, en prolongación igualmente recta hacia el este de las calles Daoiz y Velarde y San Carlos que, configurados como par de sentidos únicos al igual que el eje longitudinal central, alcanzan a entroncar en un eje estructural de dirección norte-sur que deberá implantarse en los desarrollos urbanísticos de la banda este. Este eje longitudinal oriental, secundario desde el punto de vista de los tráfico que está llamado a acoger, tiene sin embargo una función esencial en la integración urbana del polígono 10 y estos nuevos desarrollos, ya que incorpora a su traza todo el tramo oriental de la calle Moisés de León, en cuyo extremo sur deberá abrirse un acceso a la prolongación oeste de la Avda. Fernández Ladreda.

- e. La estructura de distribución de usos que para este ámbito se adopta, se apoya muy esencialmente sobre aquellos mismos elementos formales y estructurales sobre los que se ha establecido, y que resultan, de la estructura viaria adoptada.

- En primer lugar se incorporan al Sistema General de Espacios Libres los suelos que resultan situados entre el actual Parque de La Granja y el eje transversal norte, configurando así entre ambos un gran Espacio Libre de en torno a 150.000 metros cuadrados, localizado en el límite oriental del eje perceptual del ábside de la catedral.
- Se incorporan asimismo al Sistema General de Espacios Libres la totalidad de los suelos situados al este del fragmento, entre la ronda este y el río. Esta opción se justifica tanto desde el objetivo de conservar los valores medioambientales que, como ribera fluvial que son, tienen estos suelos, como por el evidente riesgo de inundación que pesa sobre ellos, como en fin por el hecho de su parcial destino actual a este mismo uso y carácter.

Para la integración estructural de esta importante extensión de suelo, el Plan plantea la diferenciación de estos suelos en dos zonas separadas formalmente por la prolongación hasta el río Torío de aquél eje transversal norte apoyado en su extremo occidental en el ábside de la catedral. Para la zona norte, el Plan pretende un acondicionamiento blando pero apto para acoger usos lúdicos masivos y esporádicos tales como la Feria, espectáculos musicales, etc., mientras para la zona sur el Plan define la extensión hacia ellos de un tratamiento similar, si no idéntico, al adoptado en la parte ya acondicionada de huertos tradicionales y parque naturalístico. Tales previsiones pretenden precisamente garantizar la conservación de los valores naturales de estos suelos desde la integración y valoración social de los usos que sobre ellos se implanten.

- En el extremo sur del fragmento se impone el destino a uso de equipamientos colectivos de la manzana que resulta delimitada por la prolongación este de la Avda. Fernández Ladreda, la variante de Puente Castro, el río Torío y la actual carretera de Valladolid. La imposición de este destino responde al objetivo anteriormente enunciado de integración de los barrios de Puente Castro y Polígono 10, y pretende acercar ambas poblaciones, históricamente separada la primera de ellas por la barrera natural del Torío, mediante la interposición de un centro de actividades múltiples –salas de cine, discotecas, gastronomía, boleras, comercios, etc.- que actúe a modo de charnela de sutura entre ambos núcleos. Juegan a favor de la idoneidad de este emplazamiento y uso tanto su equidistancia respecto de los dos núcleos, como su distanciamiento a la vez que cercanía de las áreas residenciales, como la fácil accesibilidad desde ambos núcleos y en general desde cualquier punto de la ciudad, como en fin la compatibilidad y el apoyo que a su implantación brinda la consolidación estructural y social de la única gran superficie comercial existente en la ciudad.

10.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

10.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

El Plan reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo de una gran parte de su territorio, precisamente la situada en la mitad occidental, y que corresponde a aquellos barrios históricos de la ciudad como son Santa Ana o El Egido, así como, de factura más reciente, el Polígono 10. En el límite norte se incluye también en esta clase y categoría de suelo los terrenos ordenados mediante el Plan Parcial San Pedro, ya ejecutado.

Respecto de las determinaciones que el Plan adopta sobre estos suelos, se ha definido como unidad urbana E en suelo urbano consolidado la totalidad de los terrenos correspondientes al poblamiento histórico, alcanzándose en la misma un índice de edificabilidad de 1,92 m₂ construibles por cada metro cuadrado de suelo excluidos los terrenos destinados a sistemas generales –inexistentes en el ámbito. Es precisamente la evidencia de esta altísima densificación lo que justificó aquella histórica intervención a través del Plan Especial de Reequipamiento de La Granja. Si bien desde esta actuación se resolvieron las necesidades más inmediatas, las equivalentes a las dotaciones locales en términos legales, el dato anterior no deja de ser un mero traslado al papel de lo que se evidencia en la realidad, la altísima densificación del ámbito.

Ante esta situación, y por lo que se refiere a las decisiones sobre este estricto espacio, el Plan no tiene otra alternativa que declarar colmatado este área, por lo que, en aplicación de lo establecido en el art. 36.1.b. de la Ley 5/1999, mantiene las determinaciones que hasta el momento regían sobre el mismo.

En un segundo nivel de acercamiento a las determinaciones del Plan, y por lo que se refiere a los ámbitos incluidos en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano, el Plan mantiene tales protecciones así como la totalidad de las determinaciones establecidas para estas áreas en dicho Catálogo, extendiendo a las unidades morfológicas alteradas aquella misma expresión de voluntad que se explicitó al referir los objetivos de ordenación para la barriada de Pinilla en el fragmento 4 (apartado III.4 de esta Memoria), haciendo extensivas a las roturas morfológicas existentes las mismas condiciones de ordenación y parámetros de edificación que se atribuyen a las parcelas ordenadas desde aquellas históricas actuaciones unitarias que han dado esa especial personalidad a grandes zonas del ámbito, y ello aun aceptando que esta decisión corre el peligro de no pasar de ser un ejercicio de mero romanticismo, aunque legítimo y plenamente justificado.

Adicionalmente a esta medida, el Plan establece la necesidad de afrontar aquí cuatro operaciones singulares:

- PE10-01. Se declara aquí la necesidad de formular un Plan Especial de Reforma Interior para la reordenación de la manzana comprendida entre las calles San Pedro, San Guillermo, San Juan, José María Fernández y travesía de Josefina Aldecoa. La manzana está configurada por edificaciones de factura muy variopinta, presentando en su interior una situación de insalubridad que este Plan no puede pasar por alto. Los objetivos a resolver desde este Plan Especial que ha de formarse se concentran principalmente en este problema, y su solución debe ajustarse a las siguientes premisas complementarias:

- la alineación a la calle San Pedro será la fijada en los planos de este Plan General con carácter vinculante.

- se mantendrán las determinaciones morfotipológicas y los parámetros de edificación establecidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano y que afectan a las parcelas 16 a 22 de la calle San Guillermo y 25 a 35 de la calle San Juan, pudiéndose afectar tan sólo a sus patios traseros e incluso abiertos a fachada si ello resultase necesario, pero garantizando en todo caso las luces de las edificaciones protegidas.

- las edificaciones resultantes deberán cumplir en todo caso las determinaciones sobre exteriorización y accesibilidad establecidas con carácter general en las Normas de este Plan.

- AA10-01. La actuación, definida ya desde el planeamiento general anterior, pretende resolver adecuadamente el entronque de las calles Cabeza de Vaca, Reino de León, Santo Tirso y Baltasar Gutiérrez, así como regularizar el frente de alineación de la margen este de la Avda. Reino de León, para lo que es necesario demoler tres edificaciones existentes en el límite sureste de la calle Cabeza de Vaca.

- AA10-02. Se trata mediante esta actuación de dar salida a la calle Juan Álvarez Posadilla. Esta calle entronca en su extremo sur con la Avda. Reino de León, entronque de tan escasas dimensiones y de ángulo tan forzado que hace que dicha salida sea tan sólo peatonal, generándose así un indeseable rincón a la altura del número 28 de dicha calle de Juan Álvarez Posadilla. La acción pretende garantizar la apertura visual en primera instancia y de acceso en segunda opción, de este tramo de la calle, para lo que, redefiniendo la actuación, se evita la demolición de la vivienda.

- AA10-03. La actuación pretende la recuperación del entorno de la Iglesia de Santa Ana. Definida ya desde el planeamiento general anterior en el objetivo de liberar totalmente de construcciones anejas el perímetro de la Iglesia, dejando a ésta exenta, no sólo se ha mostrado irrealizable en tales condiciones, sino que exige además la demolición de las dependencias anejas a la Iglesia, edificación esta que, además del uso de interés social que acoge, es el único ejemplo representativo de la morfología urbana que tenía este entorno. Adicionalmente, con aquella liberación propuesta en el planeamiento anterior, se dejaba totalmente abierto hacia el espacio libre que se generaba en torno a la Iglesia, la fachada trasera de un enorme edificio de X y XI plantas de altura que existe en el lindero norte de este espacio y que, si bien está retranqueado de este lindero dejando un patio abierto en todo su frente al lindero de siete metros de fondo, su cierre total por el sur, legítimo en el libre ejercicio de propiedad desde el cual se levantó tal mole constructiva, generaría no pocos roces sociales.

El Plan reconsidera así totalmente la situación y establece por sí mismo una ordenación cuyas premisas fundamentales son las siguientes:

- mantenimiento de la edificación adosada por el norte a la Iglesia y que acoge al momento dependencias de ésta y otras actividades de interés social. Dicha edificación deberá sin embargo adecuar su alineación oeste así como dignificar sus acabados para convertirse en fachada abierta al nuevo espacio libre que aquí se configura.

- configuración de un espacio libre en torno a la Iglesia que ocupe la totalidad del frente existente en esta alineación a la calle Páramo, así como en la esquina con calle Barahona. Dicho espacio libre debe penetrar hacia el interior de la manzana adosado a la Iglesia y a esa edificación del lindero norte que se mantiene, hasta embocar en la calle de Santa Ana en todo el frente existente entre las dependencias parroquiales y el edificio de XI plantas de altura, para lo que resulta necesario demoler la edificación existente en el número 42 de esta calle de Santa Ana, demolición esta que pretende garantizar un frente abierto de dimensiones suficientes para evitar la marginación de este espacio libre interior.

- construcción de un edificio adosado a la espalda de los existentes en los números 19, 21 y 23 de la calle Barahona, que oculte la vista desde el espacio libre interior de estas traseras, así como suavice la transición hacia aquella otra trasera del edificio de X plantas correspondiente a los números 36, 38 y 40 de la calle Santa Ana. La altura a alcanzar por dicho edificio será la equivalente a seis plantas (PB+IV), que es la altura que corresponde en la Ordenanza EN4 en aplicación de las Normas Urbanísticas de este Plan.

- construcción de un edificio de dos plantas de altura (PB+I) destinado a equipamiento público adosado al lindero norte de este espacio libre interior así como al frente también norte del edificio anterior. Con esta construcción se pretende dignificar el frente norte de este espacio sin por ello cerrar las vistas y condiciones de soleamiento de aquella mole de X plantas que así queda retranqueada más de 15 metros de este espacio, y que, por el juego de las perspectivas, su percepción quedará disminuida a poco más de cinco plantas sobre este nuevo edificio. Por lo que al destino específico que a este edificio se le asigna, su necesidad deriva de las mismas razones que hacen mantener la edificación auxiliar adosada al norte de la Iglesia, permitiendo con ello ampliar el espacio destinado a aquellas atenciones sociales sin verse abocado a seguir adosando construcciones al edificio de la Iglesia.

La gestión de la actuación lo será como Actuación Aislada de gestión pública con expropiación de la finca y edificación existente en el número 42 de la calle Santa Ana para su demolición, e imposición de Contribuciones Especiales sobre las fincas afectadas tal y como se recoge en la ficha correspondiente.

- La ejecución del Plan sobre estos suelos precisa de otras intervenciones públicas y privadas sobre ellos pero cuya singularización aquí no resulta necesaria por poder llevarse a cabo desde la gestión ordinaria.

10.2.B. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Siguiendo el mandato contenido en el art. 12.b. de la Ley 5/1999, y desarrollado y matizado en los criterios generales de este Plan, se incluyen y delimitan en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

A. NC10-01.

Se incluyen en esta nueva delimitación:

- los terrenos comprendidos en el sector de suelo urbanizable El Ejido de los delimitados en el planeamiento general anterior y que aún no se han desarrollado.

Estos suelos a través de un convenio urbanístico, cuyo fin es la inmediata obtención de suelos destinados a dotaciones urbanísticas (por encima de las cesiones y reservas legales mínimas) en el localizados, se individualizan de su situación anterior y pasan a configurar un nuevo sector. Esta prevista la ejecución de un importante equipamiento deportivo en la zona que ataque la carencia de estos equipamientos en el área que nos ocupa.

B. Sector NC10-02

Comprende este sector parte de los suelos a los que este Plan reconoce su pertenencia a la clase de Urbanos por cumplir las condiciones establecidas para ello en la legislación vigente, pero que no reúnen sin embargo aptitud para poder intervenir sobre ellos de modo inmediato.

Se incluyen en esta situación:

- los terrenos que fueron objeto de ordenación desde aquél Plan Especial de Reequipamiento de La Granja. La inclusión de estos terrenos en esta categoría de suelo se justifica desde la imperiosa necesidad de formalizar las complejas situaciones jurídicas que aquí se han generado, ya que desde dicho Plan Especial se consiguió efectivamente ejecutar un gran Parque Público –el parque de La Granja- y otros dos equipamientos –uno en régimen privado (parque científico) y otro que se corresponde con el Instituto Politécnico Nacional Giner de los Ríos-, pero nunca se ha instrumentado su gestión, por lo que los dominios se mantienen en su situación originaria y en consecuencia los usos implantados no dejan de estar en total precariedad jurídica. (Conviene precisar que es precisamente esta precariedad de situaciones jurídicas lo que obliga a este Plan General a derogar dicho Plan Especial, provocando con ello una nueva situación cero que permita resolver adecuadamente las mismas).

- algunas pequeñas parcelas en el extremo sureste de este ámbito.
- Las parcelas que se verán afectadas por la apertura en la C/ Real y pasan a ser parte integrante de este sector.

Por lo que a otras determinaciones que afectan al sector se refiere, este Plan establece la necesidad de, por un lado, concentrar las reservas para dotaciones urbanísticas –espacios libres y equipamientos públicos- sobre los suelos que resultan en la banda central de las dos vías que conforman la ronda interior, y ello tanto en el objetivo ya referido anteriormente de configurar una amplia zona de dotaciones que facilite posibles roturas tipomorfológicas, como de mecanismo que coadyuve a la integración de los poblamientos que se sitúan sobre ambas márgenes de esta vía. Por otro lado, el Plan establece una minuciosa y densa red viaria –que no tiene porque ser abierta necesariamente al tráfico rodado siendo deseable que alguna de estas calles sea exclusivamente peatonal- para la ordenación de la zona que resulta al oeste de este eje, y que atiende al objetivo de garantizar su integración con la trama viaria existente en los suelos urbanos consolidados colindantes.

10.2.C. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

Se incluyen a este régimen jurídico-urbanístico la totalidad de los suelos comprendidos entre el límite del suelo urbano y la ronda de circunvalación, incluyendo asimismo los suelos que quedan situados al este de dicha ronda, entre ella y el río Torio, suelos estos que, si bien no resultan aptos para acoger usos edificatorios, ofrecen a la ciudad, precisamente desde sus propios valores, una especial aptitud para su destino a actividades de ocio, expansión y recreo de la población así como para la práctica de actividades deportivas ciertamente especializadas, actividades todas ellas recogidas literalmente de las asignadas en el art. 38.1.c. de la Ley 5/1999 para la dotación de Espacios Libres Públicos, por lo que el Plan entiende no existe ningún obstáculo para su inclusión tanto en los suelos de esta clase como en los sectores de ordenación que aquí se delimitan, siempre que, dadas sus especiales características naturales, desde el Plan se garantice su destino a estos usos.

Es esta por tanto la primera determinación que el Plan establece con carácter vinculante al desarrollo de estos suelos, calificando como Sistema General de Espacios Libres la totalidad de los terrenos que resultan situados al este de la ronda de circunvalación.

Asimismo, y en los objetivos referidos anteriormente, se establece este mismo uso y destino para los terrenos situados al norte del área que resultan delimitados entre el eje transversal norte del sistema viario definitorio de la estructura básica del ámbito, y el actual Parque de La Granja. Al objeto de facilitar el libre acceso a dicho Parque a la vez que potenciar su uso general, se impone al desarrollo del área la obligación de concentrar aquí un porcentaje significativo de las plazas de aparcamiento de uso público que por mandato legal han de implantarse en el ámbito, con el objetivo adicional de poder aumentar el suelo neto resultante en el área para la disposición de los aprovechamientos atribuidos al mismo.

Este Plan General no desconoce la fuerte relación que desde él se establece entre la efectiva construcción de la denominada variante de Puente Castro y el posible desarrollo urbanístico de esta zona, sin embargo procede referir que tal relación no alcanza a ser de total y absoluta dependencia, ya que el Plan deja voluntaria y conscientemente suficientes márgenes a la libertad de decisión de los particulares como que pueda afrontarse este desarrollo urbanístico sin necesidad de vincularse tan fuertemente a la ejecución de dicha variante.

- Los accesos que el Plan concreta para el desarrollo de estos suelos se establecen precisamente desde el objetivo de garantizar su desarrollo autónomo respecto de la ejecución de la variante, cargándose en su totalidad sobre vías y ejes existentes y cuyo mantenimiento a este fin queda garantizado desde este Plan. Tan sólo quedaría sin resolver el acceso semidirecto previsto en el extremo sur, situación ésta en la que resulta toda la ciudad.
- El suelo neto disponible para ser ocupado por las edificaciones al este del eje central norte-sur que el Plan impone en el área, resulta incrementado en tan sólo un 12% con la ejecución de la variante-respecto del disponible antes de su ejecución, por lo que no son sustanciales las diferencias que en una u otra situación se derivan a la ordenación y materialización de los aprovechamientos sobre esta parte del suelo. La ordenación detallada del ámbito podría concentrar la práctica totalidad de las reservas a establecer para dotaciones urbanísticas sobre la cuña de suelo que resulta en el extremo sureste del sector entre la actual y la nueva traza de la ronda de circunvalación, si bien es cierto las mismas quedarían sin acondicionar hasta tanto no se ejecutase la variante.
- Respecto a la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al centro multifuncional a implantar en el extremo sur del ámbito, tampoco existen obstáculos aparentes para su materialización en cualquier momento, ya que el acceso a dicho centro se prevé como compleción del acceso existente al centro comercial sobre la actual carretera de Valladolid, tanto en la configuración actual como en la definitiva.

Dado que a las determinaciones contenidas en el primer documento inicial respecto a esta zona se han recibido varias demandas solicitando la partición del único sector de ordenación que allí se establecía para su desarrollo, este segundo documento inicial ha realizado un esfuerzo en la definición de la estructura general básica de la zona en el objetivo de poder atender esta demanda, delimitando así dos sectores de ordenación para el desarrollo de estos suelos.

La partición se ha realizado procurando mantener en cada uno de los dos sectores que delimitan una relación de beneficios y cargas similares, sino idénticas, entre ambos. Así, la carga de suelos destinados a Sistemas Generales sobre cada uno de los dos sectores se mantiene en un porcentaje de suelo muy similar para ambos -46,82 % del suelo bruto para el sector norte, y 49,89% del suelo bruto para el sector sur-, siendo idénticos para ambos sectores los valores de los índices de aprovechamiento asignados.

11. FRAGMENTO 11.

11.1. Ordenación general del ámbito.

Corresponde el presente fragmento con la parte de la ciudad consolidada denominada la Ciudad Antigua, y cuya práctica totalidad está declarada Bien de Interés Cultural.

Es precisamente esta cualidad la que obliga al Plan General a ser cauto con las determinaciones que establece para este ámbito, cautela que se traduce, en primer lugar, en el reconocimiento de su incapacidad para, desde el nivel generalista en que ha de tomar sus decisiones, atreverse a entrar en un ámbito cuyo análisis requiere un absoluto nivel de detalle.

Los objetivos del Plan General para esta parte de la ciudad se limitan por tanto a definir las bases de nivel más general que permiten y garantizan el perfecto encaje entre esta pieza de la ciudad y el resto del territorio, y ello en orden a que sea un planeamiento derivado quien entre a establecer las determinaciones más pormenorizadas que tiene que ver con sus propios valores patrimoniales.

Así, y desde este objetivo, el Plan declara cuáles son los espacios que, por su posición relativa en la estructura general o el uso específico que al momento acogen o el Plan considera deben acoger, conforman parte esencial del sistema de dotaciones desde el que se organiza y estructura la ciudad toda, y ello con independencia de la regulación más pormenorizada que para su desarrollo y ejecución, pueda establecer más individualizadamente el planeamiento de detalle.

Para alcanzar este objetivo el Plan se encuentra sin embargo con un escollo cual es la imposibilidad de reconocer o asignar este carácter de Sistema General a cualquier espacio o elemento de dominio o titularidad privada, y ello cualquiera que sea el nivel o intensidad que cada uno tenga en esa función estructurante, imposibilidad que deriva de la dicción literal del art. 41.c. de la Ley 5/1999, al anteponer el carácter dominical -el texto legal requiere que sean "dotaciones urbanísticas públicas"- a la función real que el respectivo elemento desempeñe en la estructura urbana. Este Plan hace girar muchas de sus decisiones en torno a la relevancia que en la estructuración y organización del espacio urbano tiene la catedral, por ejemplo. Sin embargo, no está ni meridianamente claro que el Plan pueda reconocer la relevancia que para la ciudad y su organización social, administrativa y económica tiene, calificando por consiguiente este elemento como perteneciente al Sistema General de Equipamientos.

Las imprecisiones y consiguiente inseguridad jurídica que de este texto se derivan, hacen que el Plan mida cautamente sus riesgos y, en aras de evitar problemas de fondo, utiliza otros recursos para poder lograr sus fines, cuales son aplicar con total y absoluta rigidez en este ámbito el concepto declarado en dicho art. 41.c. para las dotaciones existentes en este ámbito, alcanzando así a, por efecto de acumulación, recalcar con la intensidad que desea el carácter de pieza básica en la estructura general de la ciudad de esta área, con lo que ello lleva implícito de que desde ella se estructura y organiza la práctica totalidad de la estructura general del municipio.

El ámbito, como unidad urbana que se reconoce y declara desde este Plan, está sobresaturada tanto en densidad edificatoria (el índice de edificabilidad que arroja actualmente es de 15.034 metros cuadrados construibles por cada 10.000 metros cuadrados de suelo neto -deducidos tanto el suelo como las edificaciones calificadas como sistemas generales-, densidad máxima permitida por la Ley para los suelos urbanos consolidados) como en densidad de actividad humana de uso debido a la altísima concentración zonal de ciertas actividades. Al momento actual puede decirse que más de la mitad de la edificabilidad existente en esta área está destinada a actividades distintas de la residencial, uso global este que sin embargo tiene asignado en la estructura urbanística general.

Con la rigidez que el Plan aplica el criterio de calificación de los sistemas, se pretende alcanzar un segundo objetivo cual es dejar sentadas unas bases estructurales suficientes para que desde la gestión diaria puedan afrontarse las otras cuestiones menores con pleno conocimiento de la influencia que cada decisión tiene tanto sobre la estructura general a la cual pertenece la inmensa mayoría del ámbito, como sobre la calidad de vida de la población residente en el área (cabe recordar que es precisamente desde este objetivo de la calidad de vida de la población desde el que el legislador establece -art. 36 Ley 5/1999- límites a la densidad tanto edificatoria como de actividad humana, concepto este último que en la técnica urbanística va mucho más allá que la mera densidad de residencia y que se acerca mucho más de lo que administrativamente se entiende a aquél otro concepto de capacidad de carga humana de un territorio acuñado por las disciplinas medioambientales).

Desde estas cuestiones previas resulta obvio que el Plan remite la ordenación definitiva de este ámbito a un Plan Especial, el cual deberá tener en cuenta en su justa medida la situación urbanística descrita así como las restantes determinaciones y objetivos que se establecen en este documento. Al objeto de no provocar un vacío legal que abocase a un empeoramiento de la situación, se mantiene en vigor el Plan Especial de Protección, Conservación y Mejora de la Ciudad Antigua (P.E.C.A.) aprobado definitivamente en fecha 2 de Marzo de 1993.

11.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

El Plan afronta directamente de forma independiente y distinta algunas intervenciones singulares sobre las que entiende perentorio intervenir, función de las situaciones constatadas en cada caso:

- a. AA11-01. La delimitación de esta Unidad de Actuación responde al objetivo de mejorar las condiciones de perceptibilidad y accesibilidad de los elementos singulares existentes en su entorno -palacete de Padre Isla 30, Instituto La Torre, Residencia de la Asunción- y todos los cuales dan sus traseras (término que aquí no asocia el sentido de elemento degradado ya que se trata en todos los casos de edificios exentos de fachada múltiple) hacia este ámbito.

Resulta evidente, y en este aspecto ha de coincidir con las apreciaciones y argumentaciones aportadas por algunos alegantes al primer documento inicial, que la calle particular de Renueva no reúne aptitudes para ser el único espacio público que permita la percepción y acceso a estos elementos arquitectónicos singulares. Igual de evidente resulta la inutilidad de este mismo pasaje para poder servir de alternativa o salida de emergencia de los usos aquí existentes. Es desde este reconocimiento de la situación desde el que el Plan General aborda la apertura de una vía de características más adecuadas a estas funciones y este entorno.

La Actuación pretende por tanto la apertura de una calle que, ampliando la calle Renueva existente dignifique este ámbito.

Para la apertura de esta calle se delimita una Unidad de Actuación que incluye terrenos de varias parcelas situadas al este de dicho vial. Dadas las características tanto de esta distribución de la propiedad como de los emplazamientos y "cuantums" que resultan para las nuevas edificaciones, se entiende que la actuación puede llevarse a cabo como Actuación Aislada de Gestión Privada por el sistema de Normalización de Fincas previsto en el art. 71 de la Ley 5/1999.

- b. AA11-02 (Unidad de Actuación Las Cercas). Los parámetros de edificabilidad que desde las determinaciones establecidas para esta Unidad en el Plan Especial, este Plan General disiente del mismo al no encontrar justificable el hecho de dejar vistas desde la muralla las fachadas traseras de las edificaciones correspondientes a los números 14 a 28 de la calle Puerta Moneda, así como los números 22 y 24 de la calle Las Cercas. Atendiendo a esta situación, este Plan General modifica las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección, Conservación y Mejora de la Ciudad Antigua vigente, realizando por sí mismo una nueva ordenación para este ámbito que, respetando las restantes determinaciones aquí adoptadas por dicho Plan Especial, las complementa permitiendo adosar una nueva edificación en el lindero oriental del ámbito en el objetivo de ocultar las fachadas traseras de las edificaciones referidas. La altura que el Plan establece para estas edificaciones lo es de las mismas III plantas de altura que el Plan Especial adoptaba para las edificaciones que él mismo permitía, y ello además porque si bien es cierto que las edificaciones que se quieren ocultar tiene en su práctica totalidad IV plantas de altura, ha de tenerse en cuenta que el punto de percepción de tales edificaciones desde la muralla lo es desde una cota más baja que la rasante en que se han de asentar estas edificaciones, por lo que el efecto de perspectiva permite garantizar la ocultación sin necesidad de llegar a enrasar ambas edificaciones.

La solución es aquí sin embargo notablemente diferente. Del análisis de las determinaciones establecidas para esta Unidad en el Plan Especial, este Plan General disiente del mismo al no encontrar justificable el hecho de dejar vistas desde la muralla las fachadas traseras de las edificaciones correspondientes a los números 14 a 28 de la calle Puerta Moneda, así como los números 22 y 24 de la calle Las Cercas. Atendiendo a esta situación, este Plan General modifica las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección, Conservación y Mejora de la Ciudad Antigua vigente, realizando por sí mismo una nueva ordenación para este ámbito que, respetando las restantes determinaciones aquí adoptadas por dicho Plan Especial, las complementa permitiendo adosar una nueva edificación en el lindero oriental del ámbito en el objetivo de ocultar las fachadas traseras de las edificaciones referidas. La altura que el Plan establece para estas edificaciones lo es de las mismas III plantas de altura que el Plan Especial adoptaba para las edificaciones que él mismo permitía, y ello además porque si bien es cierto que las edificaciones que se quieren ocultar tiene en su práctica totalidad IV plantas de altura, ha de tenerse en cuenta que el punto de percepción de tales edificaciones desde la muralla lo es desde una cota más baja que la rasante en que se han de asentar estas edificaciones, por lo que el efecto de perspectiva permite garantizar la ocultación sin necesidad de llegar a enrasar ambas edificaciones.

De las determinaciones de este Plan, se alcanza un índice de edificabilidad en el ámbito de esta Unidad de Actuación de 1,4324 metros cuadrados de edificación permitidos por cada metro cuadrado de suelo incluido en el ámbito, sensiblemente semejante al índice de aprovechamiento medio del área homogénea en que el mismo se emplaza, valor este asignado que no podrá ser en ningún caso superado desde la intervención real que se realice.

11.3. Valoración de las determinaciones y contenidos del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

Objetivos y recomendaciones a seguir para la revisión del Plan Especial.

La documentación del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, tiene en general la suficiente calidad y vigencia como para poder integrarse, total o parcialmente, en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, una vez que se actualicen algunos datos de la gestión más reciente.

Sin embargo sería necesario realizar algunos retoques a sus contenidos determinativos, tanto en lo que se refiere a algunas cuestiones de Ordenación, como en la Normativa y en el Catálogo de Edificios Protegidos, además de ajustar los Sistemas de Actuación previstos y tratar algunos problemas de las áreas de borde para su tratamiento conjunto con otras barriadas exteriores al ámbito considerado.

11.3.A. Consideraciones generales.

- La Ciudad Antigua sigue manteniendo una posición geográfica central en el desarrollo de la Ciudad de León, pero sin embargo ha dejado de ser, desde hace bastante tiempo, el Centro General de Ordenación Urbana de León, el cual se ha desplazado al Ensanche.

Sin embargo todavía quedan posibilidades de recuperar una parte significativa de esa centralidad, aunque para ello sea necesario aplicar medidas urgentes, no solamente para la protección del patrimonio, sino también mediante actuaciones positivas que revitalicen tanto el tejido social, como el económico.

En el logro de este objetivo, el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección ha servido como un instrumento aceptable de Planeamiento de Protección, y como marco para aplicar acciones de todo tipo, que pudieran permitir alcanzar los objetivos explicitados.

- Analizando el inventario de las Intervenciones Públicas de estos últimos años, se puede comprobar que han tenido una cierta influencia en la recuperación del Casco, aunque hayan estado excesivamente polarizadas en los espacios exteriores, y no se haya cumplido con excesivo rigor la programación temporal.
- Ha habido un amplio cumplimiento de los Planes de Urbanización y de Peatonalizaciones, mientras que las propuestas de aparcamiento tienen un bajo nivel de cumplimiento.

- Se ha actuado sobre algunos elementos del Patrimonio Monumental, aunque quedan varios edificios de gran valor arquitectónico en un preocupante estado de abandono.
- Se han iniciado campañas de recuperación de las fachadas exteriores de las edificaciones, pero apenas se ha entrado a actuar en operaciones de rehabilitación integral de los edificios.
- Ha habido un resurgimiento comercial en torno a algunas calles y se ha aumentado la especialización hostelera y de ocio nocturno del "Barrio Húmedo", pero han faltado medidas equilibradoras que eviten el despoblamiento de algunas manzanas por incompatibilidad, o la degradación de ciertas áreas de borde por deterioro de la edificación, o por la agresión ambiental que supone la presencia de un importante tráfico rodado.

Parece claro que la entrada en vigor del Plan Especial ha modificado sensiblemente algunas de las dinámicas de degradación que se detectaban con anterioridad, aunque no todas sus determinaciones o programas de intervención activa hayan sido puestos en marcha.

11.3.B. Ordenación y Normativa. Recomendaciones.

A. Delimitación del Conjunto Histórico versus ámbito del Plan Especial.

Al margen de la delimitación legal a efectos de la Ley de Patrimonio Histórico, y aunque en principio se considera bastante válida la delimitación establecida para la Ciudad Antigua en el Plan Especial, parece necesario realizar algunos pequeños reajustes.

- Mantener una delimitación de la Ciudad Antigua que puede coincidir con el borde exterior del Recinto Amurallado, tanto el romano, como el medieval.
- Establecer una franja de transición todo alrededor del ámbito anterior abarcando tanto manzanas del Conjunto Histórico como otras de los antiguos Arrabales, en las que la protección no tendría que ser tan estricta, pero donde es necesario resolver problemas de borde y de integración, definiendo para ellas una normativa y unas actuaciones que vayan encaminadas a lograr una mejor integración de Casco Histórico en el resto de la Ciudad.

Esta franja perimetral debería extenderse por el norte (Era del Moro – Espolón – Alfonso El Justiciero), por el Este (San Lorenzo – San Pedro – San Pablo – Santo Tirso) y por el sur – sureste (Santa Ana – López de Fenar). Por el oeste la línea de borde es bastante clara y diferenciada.

B. Áreas que necesitan tratamientos conjuntos con zonas exteriores.

Se han detectado algunas manzanas en las que se dan problemáticas homogéneas, que debieran ser tratadas de forma conjunta con otras áreas exteriores al ámbito del Plan Especial. Esta circunstancia se da, entre otras, en las siguientes manzanas:

- Las manzanas situadas en el extremo noroeste del ámbito, fuera del Recinto Amurallado, entre el Espolón, y la C/ Ramón y Cajal, incluyendo el entorno de la C/ Era del Moro, y sin olvidar la posible transformación que pudieran sufrir los terrenos de la Estación del ferrocarril de Matallana.
- El entorno de la Cerca Medieval, al sur y sureste, donde se están produciendo importantes transformaciones en los últimos años, y donde todavía queda un importante potencial de renovación sobre manzanas que contienen edificaciones y usos algo obsoletos.

C. Áreas que necesitan tratamientos diferenciados.

Se han detectado problemáticas que debieran ser tratadas de forma específica. Las áreas en las que aparecen tales problemas deberían ser objeto de un tratamiento diferenciado de las del resto del Casco, tanto en lo que se refiere a las actuaciones positivas de recuperación medioambiental, o de fomento de la vivienda y de otras actividades comerciales, como a la implantación de ciertas actividades terciarias que revitalicen un tejido urbano excesivamente monopolizado y bastante deteriorado socialmente.

- Una parte importante de los Barrios de San Isidoro y Santa Marina, donde amplios espacios y frentes de calles están ocupados por parcelas dedicadas a grandes Equipamientos Educativos y Religiosos, con un importante consumo de suelo, en los que se está produciendo una progresiva disminución de sus niveles de ocupación.
- El denominado "Barrio Húmedo", y en especial las manzanas más cercanas a las Plazas de San Martín, Don Gutierre y Mayor, zona totalmente saturada de bares y restaurantes, donde, ante las adversas condiciones ambientales y dotacionales resultantes, se está produciendo una huida de la población residente, con el consiguiente y ya alarmante deterioro de la edificación más antigua.
- Las manzanas más cercanas a la Cerca Medieval, al sur y sureste, en las que se vienen produciendo importantes sustituciones durante los últimos años, y donde todavía queda un cierto potencial de renovación, en el mismo borde interior de la Cerca Medieval, sobre solares o edificaciones de escasa calidad.

D. Normativa Urbanística y de Protección.

Parece adecuada la delimitación de las Áreas y Subáreas, a efectos de la definición de la normativa de composición y estética, pero es necesario establecer un mayor control sobre la calidad de las nuevas edificaciones en el Recinto Intramuros, o en sus inmediaciones, para lo que debería procederse a una revisión parcial de las normas de composición,

En líneas generales la Normativa puede considerarse adecuada, aunque quizá necesite ligeras revisiones de algunas Normas estéticas y de composición de fachadas, así como las determinaciones sobre tipos de acabados y materiales. Como en otros muchos Centros Históricos, será necesario reabrir el debate sobre cuáles son los materiales modernos más adecuados para las nuevas fachadas, y cuales son el color o colores más adecuados para los edificios de la Ciudad Antigua de León.

También parece conveniente reformar el sistema de regulación, la tramitación y la financiación, de las excavaciones arqueológicas, previas a la reestructuración de edificios existentes, o la construcción de nuevos edificios. La problemática que actualmente plantea la casi habitual necesidad de realizar excavaciones arqueológicas previas, aconseja revisar la normativa correspondiente, agilizando trámites y habilitando medios materiales, personales y financieros, que reduzcan su repercusión sobre los nuevos edificios o las rehabilitaciones.

E. Catálogo y Niveles de Protección.

El Catálogo se considera totalmente válido aunque habría de revisarse la asignación de niveles de protección en algunos edificios. Puede hacer falta un análisis más detallado de las circunstancias interiores de cada edificio. Los estudios que se exigen para intervenir sobre los Edificios incluidos en el Catálogo de Protección con el Nivel II, deberían de realizarse con anterioridad a iniciar las intervenciones pues, además de facilitar las actuaciones, permitirían asignar los niveles con un mayor rigor.

Podría ser la propia Administración quien encargara estos estudios a profesionales de reconocido prestigio, aunque posteriormente su coste pudiera ser en parte repercutido sobre los propietarios. Es esta una fórmula utilizada en algunos otros municipios que está dando muy buenos resultados.

En líneas generales también pueden ser válidos el tratamiento de los Edificios Catalogados, posibilidades de intervención y tipos de obras permitidas, aunque debería revisarse el tratamiento de la problemática específica de los edificios de Nivel II y Nivel III por lo que se refiere al tipo de acciones permitidas o recomendadas en cada uno de ellos, así como en general de los niveles IV A y IV B.

11.3.C. Las Propuestas de Actuación y de Intervención. Recomendaciones.

- El Plan Especial realizó un detallado estudio de la realidad de la Ciudad Antigua en 1988-89, y aportó una exhaustiva relación de Propuestas de Actuación e Intervención, abarcando todo el amplio espectro de medidas directas e indirectas que un documento urbanístico puede abordar.

Los distintos Tipos de Actuaciones y Programas de Intervención alcanzaban a cubrir todas las necesidades urbanísticas que un Casco Histórico puede tener, aunque algunas de las propuestas de detalle, y en especial las que afectan a la intervención sobre los edificios catalogados de mayor nivel, puedan ser mejorables.
- Sin embargo quizá la principal carencia del Plan Especial ha estado en algo que no es estrictamente exigible a un Planeamiento de Protección, aunque debe acompañarle, como es el habilitar los suficientes medios financieros, materiales y de gestión para que cada una de las Propuestas puede llevarse a la práctica.

En el análisis del cumplimiento de las determinaciones del Plan se observa que son muchas las actuaciones en las que la Iniciativa Pública está implicada, que no se han llegado a gestionar, mientras que otras, sobre todo las que afectan al viario y a la urbanización, se han realizado algo descoordinadamente, y sin adecuarse excesivamente a las Etapas Programadas.
- El Plan Especial debía haber tenido una Comisión de Seguimiento, que parece no haber funcionado. Aunque no sea la mejor solución, y con sus limitaciones, desde ella se hubieran podido poner en marcha un número mayor de actuaciones de iniciativa pública de las que se han iniciado, y se podrían haber inducido o fomentado un número mayor de iniciativas particulares.

A. Red Viaria.

- Ordenación de la Red.

Debería revisarse su Ordenación en función de las determinaciones de nivel Ciudad y de la progresiva entrada en funcionamiento de los tramos de la Red Viaria Principal que permiten descongestionar, o incluso peatonalizar, el viario perimetral extramuros.
- Peadonalizaciones y política de aparcamiento.

Incremento de las peatonalizaciones, totales o parciales, en calles a las que todavía no han llegado las remodelaciones, según avancen las obras de urbanización.

Revisar todas las propuestas de Aparcamientos Subterráneos aún no consolidados, eliminando algunas de ellas (como es el caso del propuesto bajo el Jardín Romántico), y reconsiderando a fondo la viabilidad de otras (aparcamiento bajo la Plaza del Espolón) pero introduciendo otros mejor localizados y que sean más viables. Se considera más recomendable plantear pequeños aparcamientos, fundamentalmente dirigidos a los residentes, integrados en algunas de las actuaciones residenciales de borde de mayor entidad, lo que facilitará su ejecución.

• Transporte público.

No se debería condenar a la Ciudad Antigua a carecer de todo tipo de Transporte Colectivo que discurra por su interior. Por ello debiera estudiarse la reserva de algunos itinerarios para líneas del Transporte Público, empleando vehículos de características adaptadas a la geometría de las calles, y por ello de menor tamaño que los del Servicio regular, que funcionen tanto de forma regular, como eventual o estacional.

Parece conveniente en este sentido, y como primera medida, recuperar la propuesta inicial del Plan Especial de implantar un Sistema moderno de Transporte Público Colectivo en el eje este - oeste, tendente a mejorar la accesibilidad de algunas áreas tanto del interior del ámbito del Plan Especial, como del entorno más próximo.

B. Unidades de Actuación

Se pueden recuperar como tales las Unidades que no han llegado a desarrollarse, caso de las UE nº 1, 2, 3, 7 y 12. Aunque casi todas parecen adecuadas, alguna de ellas puede necesitar la introducción de correcciones o ajustes en la delimitación o en el contenido, dirigidas siempre a facilitar su gestión.

En el objetivo de permitir un desarrollo más rápido de algunas determinaciones incluidas en otros programas (por ejemplo, recuperación de algunos edificios singulares o de espacios libres) debería estudiarse la delimitación de alguna nueva Unidad de Ejecución,.

C. Actuaciones Aisladas

Pueden ser válidas la mayor parte de las actuaciones previstas, una vez que se ha reducido su número con las modificaciones en tramitación (mantenimiento de los edificios de la C/ Ruiz de Salazar). Sin embargo habrá que revisar, tanto los criterios, como las prioridades, con una programación y una financiación algo más concreta.

La actuación más compleja -eliminación de edificios adosados o construidos sobre la Muralla en la Avenida de los Cubos-, parece adecuado que se mantenga, pero necesita una individualización de actuaciones, dada la disparidad de situaciones y la dificultad de acometerlas conjuntamente.

D. Actuaciones Puntuales de Mejora Ambiental.

Se deben mantener todas ellas aunque tarden en materializarse. Se podría incentivar la realización de las transformaciones o las mejoras, a más corto plazo, planteando ayudas u otras medidas complementarias.

E. Programas de Rehabilitación Preferente.

La selección de manzanas afectadas parece algo escasa. Sería necesario ampliarla, repartiéndolas, según su urgencia, en programas anuales sucesivos.

Estos programas no pueden quedarse en intervenciones meramente estéticas, es decir solamente sobre el exterior de las viviendas, sino que deben afectar también al interior de los edificios (viviendas y espacios comunes).

Adicionalmente a lo anterior, la rehabilitación debe ir acompañada de medidas de recuperación de carácter social y económico (de las actividades), y de incentiación, en el objetivo de conseguir la vuelta a la Ciudad Antigua de sus antiguos o de nuevos moradores.

Cuando la rehabilitación de edificios residenciales sin especial interés sea difícil, por las malas condiciones constructivas y de conservación, sería recomendable introducir en el programa la reconstrucción de algunos edificios, pero manteniendo tanto las características del parcelario, como las tipologías edificatorias (pequeñas actuación de vivienda de promoción pública, insertadas en el tejido residencial de la Ciudad Antigua).

F. Programas de Adecuación Ambiental y Arquitectónica.

Se deben mantener, ampliando incluso las zonas previstas, pero dotándolos de un contenido más detallado en el que se integren tanto las actuaciones aisladas como algunas operaciones de rehabilitación preferente o de recuperación de edificios singulares.

G. Dotaciones y Equipamientos en Edificios de Especial Interés.

Resulta necesario hacer una selección más rigurosa de acuerdo con una definición más concreta de las necesidades de equipamientos y de las características y posibilidades de reutilización que pueda tener cada edificio seleccionado. En consecuencia será

imprescindible “filtrar” la amplia lista de edificios que incluye el Plan Especial, además de definir cuales serán los sistemas de actuación que se puedan emplear en cada caso, priorizando las soluciones que tengan un mayor grado de autofinanciación.

11.3.D. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. Recomendaciones.

Alcanzar un reparto más equilibrado de las dotaciones presupuestarias entre los diferentes programas y tipos de actuaciones. Debería aumentar sensiblemente la cuantía de las inversiones dedicadas a actuaciones públicas en la Ciudad Antigua, en especial las destinadas a la recuperación y reutilización de edificios, y a la rehabilitación del patrimonio edificado, así como a complementar e incentivar las intervenciones de los particulares.

11.3.E. Gestión y Coordinación de Actuaciones. Recomendaciones.

Ningún documento de Planeamiento, y más si es de Protección, debe ser un fin en sí mismo. Además de las propuestas urbanísticas de ordenación y de una amplia dotación económica, si se quiere que sus determinaciones puedan realmente influir positivamente en el tejido urbanístico y social, necesita que esté acompañado de una gestión activa.

Es imprescindible la creación de un ÓRGANO DE GESTIÓN ESPECÍFICO que:

- Realice un seguimiento de las determinaciones del planeamiento,
- Establezca las prioridades de inversión,
- Vigile el cumplimiento de los Programas de Actuación,
- Coordine las actuaciones directas y de fomento,
- Controle la disciplina urbanística.

En este órgano deberían tener una participación relevante, además de las diferentes Administraciones Públicas, los Colectivos implantados y sobre todo los propios vecinos residentes.

11.3.F. Implantación de las Recomendaciones.

La implantación de la mayor parte de las Medidas y Recomendaciones formuladas, no precisan en último extremo su consideración desde un documento de la entidad de un Plan General, pudiendo implantarse por la vía de una modificación del propio Plan Especial, y las más de ellas, desde una mera Revisión del Programa de Actuación, justificable desde la evidencia de haberse cumplido ya el plazo temporal establecido para su primera Etapa.

Ello no obsta para que algunas de las cuestiones que se han enunciado deban estudiarse y resolverse conjuntamente con áreas limítrofes, pero exteriores al ámbito del Plan Especial, por lo que ha sido este documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, quien las ha realizado directamente.

12. FRAGMENTO 12.

12.1. Ordenación general del ámbito.

Se delimita este ámbito homogéneo incluyendo en él los terrenos comprendidos entre las calles La Corredera al oeste, Alcalde Miguel Castaño al noreste y Avda. Fernández Ladreda al sur.

El fragmento está dominado por los desarrollos habidos en la ciudad en los años 80 –Plan Parcial La Chantría-, constituyendo una de las piezas de orden más regular y homogéneo de la ciudad, roto tan sólo en el borde este por las más recientes actuaciones derivadas de modificaciones puntuales, lo que abunda en demostrar las disonancias que con frecuencia se derivan al orden urbano general desde acciones que atienden exclusivamente a dar respuestas puntuales a demandas individualizadas.

Los objetivos generales que el Plan se plantea para la ordenación de este ámbito se limitan a reconocer la efectiva consolidación urbanística de la práctica totalidad de los suelos incluidos en el fragmento, manteniendo en general las condiciones de ordenación y edificación existentes, e introduciendo algunos ajustes puntuales que atienden tan sólo a corregir otros tantos errores detectados en la aplicación ordinaria de las determinaciones del planeamiento general en base al cual se ha realizado su desarrollo, así como algunas otras alteraciones que tienden a corregir pequeños desajustes puntuales, todas las cuales se explicitan más detalladamente a continuación.

12.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

12.2.A. Determinaciones sobre el Suelo Urbano Consolidado.

Como se ha apuntado anteriormente se incluyen en esta clase y categoría de suelo la práctica totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, parte, por ser suelos de desarrollo y consolidación histórica reconocidos ya como tales por el planeamiento general anterior y para los cuales este

Plan mantiene aquellas determinaciones, y parte por ser suelos que han alcanzado tal condición por haber sido urbanizados en desarrollo de planeamientos formulados asimismo en desarrollo del planeamiento anterior.

- a. Respecto al primer grupo de estos suelos, este Plan mantiene las anteriores determinaciones por corresponder a una unidad urbana cuyo índice de densidad de edificación alcanza a 1,71, por lo que se supera en ellos el valor máximo permitido por la legislación vigente (art. 36 1.b) de la Ley 5/1999).
- b. Una segunda acción que el Plan realiza en estos suelos es la reasignación de ordenanza que produce en el triángulo formado por las calles Alcalde Miguel Castaño, General Benavides y Conde Ansúrez.

El Plan anterior consideró estos suelos como dos unidades morfológicas diferentes separadas en dirección noroeste-sureste por un callejón de tan sólo tres metros de ancho, en el bien entendido de que, desde las características del parcelario preexistente y en aplicación de sus propios mecanismos de control sobre la estructura formal final, se garantizaban las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad, higiene y salubridad de las edificaciones. Sin embargo, como un efecto más de aquella modificación de elementos por la que se suprimían aquellos mecanismos de control, se han producido parcelaciones en estas manzanas que no garantizan tales condiciones mínimas.

El Plan unifica por ello ambas áreas en una única unidad morfológica, estableciendo el patio de manzana y el fondo máximo edificable que garantiza los niveles de calidad mínimos que el Plan define, asignando a la unidad resultante el grado de la ordenanza que función de ello le corresponde.

El Plan es plenamente consciente de que esta decisión implica declarar fuera de ordenación una licencia de obras otorgada recientemente para edificar sobre una parcela que tiene acceso tan sólo a través de ese callejón que aquí existe y que ahora se suprime convirtiendo la totalidad de sus márgenes en patio de manzana, licencia esta que es precisamente el hecho que alerta sobre las situaciones urbanísticas que desde aquella ordenación del planeamiento anterior se están produciendo.

Pero no por esta causa el Plan puede eludir su responsabilidad en el cumplimiento del mandato contenido en el art. 36 de la Ley y que le obliga no sólo a no generar incrementos del aprovechamiento en el área homogénea en que estos suelos están incluidos, sino a ir más allá y procurar disminuir la densificación existente hasta rebajar dicho índice. La ordenación dada así a esta manzana se justifica pues desde el cumplimiento de esta obligación legal, estableciendo una ordenación que, en este caso, se limita tan sólo a garantizar que se pueden seguir produciendo los incrementos de densidades que, como demuestra la posibilidad de que se haya otorgado tal licencia, pueden de otro modo producirse (obviamente, en el contexto expuesto, no es solución para el problema de esta licencia la propuesta que se hace en una alegación presentada al primer documento inicial, en el que dicho sea de paso se mantenía erróneamente la ordenación del plan anterior, en el sentido de ensanchar este callejón).

- c. El Plan mantiene en esta zona las condiciones de edificación contenidas en el Plan Parcial La Chantría para los suelos que fueron ordenados desde el mismo, así como, aunque muy en contra de su voluntad inicial, la ordenanza de Volumetría Especial que, como verdadera ordenanza de excepcionalidad, el Plan anterior razonablemente estableció, pero de la que en la gestión ordinaria de dicho plan se ha hecho un uso que muestra a las claras el efecto desordenador que se puede alcanzar desde una aplicación abusiva de ella –la muestra más patente se puede encontrar en la ordenación que resulta para la manzana delimitada entre las calles Alcalde Miguel Castaño, travesía del mismo nombre y Avda. Europa.

- d. Se realizan por fin otros cambios menores en el ámbito que tienden en todo caso a recuperar y mantener esa homogeneidad que caracteriza al mismo, y que alcanzan en síntesis a:

- Calificación a Servicios Urbanos de la parcela existente entre el Centro de Salud José Aguado y la Guardería Infantil, ambos en el lindero sur del Parque de Los Reyes.

El objetivo de esta recalificación no es otro que atender a cubrir una sentida carencia de este servicio en un ámbito de especial concentración de equipamientos públicos. La acción presenta sin embargo la dificultad de que este aparcamiento no debe tener su acceso por la calle que separa estos dos equipamientos del colegio Luis Vives, por ser esta una calle peatonal de intenso uso infantil permanente. Por ello el Plan plantea dotar de acceso a este servicio abriendo una calle por el lindero sur del Parque de Los Reyes, sin llegar a tocar prácticamente a este parque.

- Regularización formal de dos manzanas existentes en el lindero sur, con frente a la Avda. Fernández Ladreda –manzanas delimitadas pro las calles Murillo, Fernández Ladreda y Churrua. Edificada la mitad norte de ambas manzanas con la Ordenanza de Volumetría Especial y IX plantas de altura, ordenación realizada directamente por el plan general anterior, mantiene sin embargo para la mitad sur de ambas la asignación de Ordenanza EN con seis plantas de altura, cuando además en la realidad están edificadas desde antes de dicho plan general con XI plantas. El Plan califica así la totalidad de cada una de estas manzanas en Volumetría Especial y IX plantas de altura.

12.2.B. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

A. Sector NC12-01.

El sector se corresponde con lo que pretendió ser el polígono B de los dos en que se dividía la ejecución del Plan Parcial Carretera de Madrid y que, anulada su aprobación definitiva por sentencia judicial firme emanada cuando ya estaba totalmente ejecutado el polígono A del mismo, resulta imprescindible reconducir.

Este Plan disiente en primer lugar del uso predominante industrial que el planeamiento anterior asignaba para la totalidad de aquél sector y que, si bien se entiende justificado por lo que a los suelos de la mitad sur –los comprendidos entre la Avda. Fernández Ladreda y el río Torío- se refiere, resulta bastante más discutible para estos de la mitad norte, máxime cuando actos administrativos posteriores han reclasificado a suelo urbano directo de uso residencial la zona norte de toda esta bolsa de suelo que resulta delimitada por las Avdas. Europa, Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño.

Las nuevas determinaciones que así establece este Plan para este sector pretenden, además de dar una ordenación global coherente a toda esta pieza de la estructura urbana, garantizar la continuidad de itinerarios viarios entre la estructura urbana de la zona oeste y la adoptada por el polígono 10, evitando así que, desde la ordenación detallada de este sector, pueda generarse un corte estructural tan nocivo para la ordenación general como el que se introducía desde la ordenación dada por aquél fallido Plan Parcial.

13. FRAGMENTO 13.

13.1. Ordenación general del ámbito.

La delimitación de este fragmento se hace incluyendo en él la totalidad de los terrenos que fueron objeto de ordenación desde aquél Plan de Ensanche de primeros del siglo XX, a los que se han incorporado los suelos situados al sur de aquellos –barrio de San Claudio- dada la identidad estructural con los anteriores que se adoptó para su desarrollo.

El ámbito constituye en su totalidad el que se ha denominado unidad urbana B de las definidas en el suelo urbano consolidado, la cual arroja un índice de densidad de edificación de 1,78 superior por tanto al máximo establecido en el art. 36 1.b) de la Ley 5/1999, por lo que el Plan, en cumplimiento del mandato contenido en dicho artículo, no altera las determinaciones que al momento tiene establecidas desde el planeamiento general anterior, y de cuya aplicación resultan los referidos índices de calidad de vida.

El grado de colmatación existente tampoco permite introducir variaciones o actuaciones puntuales tendientes a descongestionar el ámbito dados los altísimos costes que ello supondría, sin embargo el Plan no renuncia a poner en evidencia tal situación y necesidad aunque por razones evidentes su intervención tenga que limitarse a esta mera cita.

Tan sólo, y en este objetivo, se interviene desde este Plan mediante las siguientes determinaciones singulares:

- a. Atajar un fenómeno recientemente detectado en relación con las segregaciones parcelarias que sobre éste ámbito se están produciendo y que, dejando aparte el análisis en profundidad de su legalidad, pueden en un futuro abocar a una complejidad y densificación mayor de las que ya de por sí pesan sobre este ámbito. Para ello se introducen en las Ordenanzas las determinaciones precisas para dejar clara la imposibilidad de segregar la parte de parcela que resulta edificable por tener frente a calle de la parte no edificable correspondiente al patio de manzana sin especificar en la correspondiente inscripción la efectiva compensación de aprovechamientos urbanísticos existente entre ambas.

Como reflejo de las tensiones que se están produciendo en este ámbito y con este origen merece la pena referirse a las alegaciones habidas sobre el primer documento inicial en las que se pretende se autoricen roturas morfológicas en las manzanas delimitadas por las calles Avda. de Roma, Cardenal Lorenzana, Roa de la Vega y Colón, así como en la lindante por el noroeste con esta misma. En ambos casos se pretende que, segregadas recientemente las partes de parcelas correspondientes al patio de manzana que tienen materializados sus aprovechamientos urbanísticos en la parte con frente a calle de la que se han segregado –en algunos casos incluso con edificaciones que superan hasta en diez veces el máximo aprovechamiento permitido por el planeamiento- se permita, en evitación de agravios comparativos, edificar sobre las mismas un aprovechamiento muy superior al que por su condición de patio le corresponde.

Obviamente, y al margen como se ha dicho anteriormente de la legalidad de tales actos de desagregación parcelaria, el Plan no solamente no atiende tales pretensiones, sino que, alertado de que estas situaciones puramente especulativas pueden producirse –y que de hecho se están produciendo- y atendiendo al mandato expreso contenido en el artículo 47 de la Constitución por el cual se obliga a los poderes públicos a “impedir la especulación”, pone a disposición de la administración los mecanismos que considera pertinentes para facilitar el cumplimiento de este mandato.

- b. Una segunda cuestión que se ha detectado prolifera también en este ámbito es la apertura de calles de dominio privado sobre las que, se autoriza la implantación y apertura de usos y actividades como si de calles abiertas al uso público se tratase, pero cuya situación legitimadora de tales autorizaciones –el destino a usos público de tales calles- no se documenta en derecho, manteniéndose en mera situación de hecho. El problema se hace más complejo en aquellas situaciones detectadas desde este Plan en que tales calles están ocupadas en subsuelo por construcciones destinadas a aparcamientos de dominio y uso privado, con lo que ello lleva asociado de no quedar suficientemente explicitadas las responsabilidades y obligaciones de mantenimiento de tales espacios y las consecuencias que ello puede acarrear sobre los intereses públicos.

En el objetivo de avanzar en la solución de este problema, a la vez que atajar la proliferación de este mecanismo como vía técnica que de hecho permite incrementar notablemente la densidad de actividad humana que este ámbito ya soporta, el Plan introduce también en las Ordenanzas las determinaciones que se entienden necesarias para controlar tales situaciones.

Por último referir que, dándose en este fragmento la mayor concentración de elementos arquitectónicos protegidos desde el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León, este Plan General ha atendido a analizar minuciosamente la posible problemática de vinculaciones singulares que pudieran resultar de tales protecciones, ajustando la ordenación detallada de algunos de estos elementos en el objetivo de resolver tales situaciones. En el apartado de esta Memoria referida a la aplicación de este Plan Especial de Protección, se explicitan en detalle las determinaciones adoptadas a este respecto.

14. FRAGMENTO 14.

14.1. Ordenación general del ámbito.

El ámbito de este fragmento se hace corresponder con los terrenos delimitados entre el puente de San Marcos y su prolongación como Avda. Quevedo al norte, el río Bernesga al este, la Avda. Fernández Ladreda al sur y la Avda. Dr. Fléming al oeste. Se incluye asimismo en el ámbito la pequeña extensión de terreno que resulta situada al oeste de esta última Avenida hasta el límite del término municipal, comprendida entre la misma Avda. Quevedo al norte y la calle Orozco (camino de la Raya) al sur.

Resulta así un fragmento dominado por dos de las más importantes operaciones urbanísticas que plantea este Plan General: la operación de integración ferroviaria del subsistema RENFE, y el desarrollo urbanístico del gran vacío urbano correspondiente a los terrenos ocupados por la antigua Azucarera Santa Elvira y suelos limítrofes con ella y que se extienden hasta la Avda. Fernández Ladreda.

Son precisamente estas dos grandes operaciones urbanísticas quienes constituyen por sí mismas los grandes objetivos del Plan General no sólo sobre este ámbito, sino que extienden sus efectos a una parte importante de la ordenación de la ciudad.

La estructura general que el Plan adopta para este ámbito se basa esencialmente y en primer lugar en el diseño de una red viaria que garantice la integración de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a ambos lados de la traza ferroviaria, la cual, por las razones que se han explicitado convenientemente en el Título II Capítulo I Epígrafe 2 de esta Memoria, no puede soterrarse completamente, limitándose la operación a producir una depresión de las vías suficiente para, aunque no sin problemas, conseguir suavizar notablemente la llaga territorial que al momento significa esta infraestructura.

La necesidad de utilizar este elemento de la estructura como el elemento definitorio de primer nivel deriva de la alta concentración de equipamientos de uso masivo que aquí se da –estadio de fútbol, pabellón polideportivo, piscinas municipales, parque de bomberos, centro jurisdiccional- a lo que ha de añadirse ahora el Palacio de Congresos y Recinto Ferial, y el centro integrado de transporte multimodal de larga, media y corta distancia que ahora se configura –estación central de autobuses y estación central de ferrocarril. 2

El esquema de ordenación de tráfico a que responde el sistema viario que se configura, resulta integrado en síntesis por:

- Un total de cuatro ejes de direccionalidad dominante norte-sur –tres de los cuales tienen enlace a desnivel con la Avda. Fernández Ladreda- más un quinto semieje que forma bucle con los dos centuales anteriores, que garantizan la relación entre los ejes de accesibilidad externa a la ciudad, así como la movilidad de relación urbana.
- Un total de tres ejes, uno de ellos quebrado, de direccionalidad dominante este-oeste que enlazan entre sí todos los ejes longitudinales anteriores, complementados con otros tres semiejes que enlazan tan sólo algunos de dichos ejes. Todos ellos garantizan la relación tanto entre los ejes longitudinales, como la de continuidad de itinerarios con las vías de entrada/salida de la ciudad y con los ejes de acceso a los más importantes focos de actividad urbana.
- El sistema pretende y consigue dotar así a todos los equipamientos de uso masivo existentes en el ámbito de un doble par de vías de accesibilidad, evitando con ello los colapsos que actualmente sufre el sistema cuando se celebra en ellos algún acontecimiento de estas características.

- El sistema se completará con la red capilar que se implante para la ordenación de los distintos sectores, a la cual se le imponen diversas limitaciones de conectividad con los ejes principales según sea la función que cada uno asume en el sistema.

Como se ha dicho anteriormente esta tupida red de movilidad –cuya densidad viene justificada y determinada como se ha dicho tanto desde la alta concentración humana que puntualmente puede alcanzarse en la zona como de las necesidades de accesibilidad de cualquier direccionalidad que demandan algunos de los equipamientos aquí existentes- configura un conjunto de grandes espacios edificables y/o edificables, donde destacan los siguientes grupos de elementos singulares:

- En el lado este, y delimitados por los dos ejes norte-sur más orientales –Avda. Ingeniero Sáenz de Miera y el nuevo eje este de la estación-, se emplazan el edificio de tribunales de justicia, parque de protección civil y estación de autobuses. Los límites transversales de este conjunto de elementos lo constituyen, por el norte, el eje transversal central –Avda. Palencia-Ordoño II- y un semieje de apoyo que relaciona tan sólo estos dos ejes longitudinales.
- Un poco más hacia el sur del anterior se emplaza un segundo grupo de elementos singulares integrado por todos los centros deportivos de primer nivel o nivel ciudad –piscinas municipales, pabellón polideportivo y campo de fútbol- grupo que queda servido, además de por los dos ejes longitudinales que les enmarcan en la dirección norte-sur, por el semieje transversal anterior, y dos ejes transversales, uno de media relación –eje que discurre entre el pabellón polideportivo y el estadio de fútbol para, pasando bajo las vías del ferrocarril, alcanzar hasta la Avda. Dr. Fléming en el extremo oeste del fragmento, recorriendo en su recorrido los tres ejes longitudinales intermedios-, y otro de larga distancia constituido por la Avda. Fernández Ladreda.
- Ocupando la posición central del ámbito se emplazan el Museo del ferrocarril –previsto en el extremo norte del espacio ferroviario-, un nuevo centro administrativo de actividades aún sin determinar que corresponde con el actual edificio de la estación de viajeros de RENFE, un complejo hotelero que se prevé levantar a pié de la nueva estación, y la propia estación central de viajeros por ferrocarril que ocupará la posición central del ámbito montada sobre las vías, y que resulta así accesible desde los dos longitudinales e interconectada peatonalmente con la estación de autobuses bajo el eje longitudinal oriental.
- Por el lado occidental del ámbito se implantará el Palacio de Congresos y Recinto Ferial, para lo que se prevé la obtención del emblemático edificio de la Azucarera Santa Elvira, el cual deberá ser completado con las otras edificaciones que sean precisas, y que queda así delimitado por los dos longitudinales del extremo occidental, un semieje transversal que relaciona por el lado norte los dos ejes longitudinales anteriores, y el eje transversal que, en sustitución del histórico Camino de la Raya, relaciona todo el área oeste del termino municipal con el centro intermodal del transporte –estaciones de ferrocarril y de autobuses. Adicionalmente, en este mismo ámbito y situado inmediatamente al sur del Palacio de Congresos, el Plan prevé la obtención de un espacio unitario y continuo de unos 20.000 metros cuadrados de suelo con destino al Sistema General de Espacios Libres.

Para el logro de este nuevo espacio de centralidad de la ciudad, el Plan delimita diversos ámbitos de ordenación cuya descripción y objetivos más pormenorizados se detalla a continuación.

14.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

14.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

Dentro de este ámbito se reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo a:

- a. La totalidad de los terrenos situados al oeste de la Avda. Dr. Fléming, entre ésta y el límite oeste del término municipal, y ello por corresponder con suelos que se han ido desarrollando históricamente a raíz precisamente de la llegada del ferrocarril a la ciudad.

Por las características de su ordenación y las condiciones de edificación a que está sometido, el Plan incluye la totalidad de estos suelos en el área homogénea H –ordenación con dominancia de mallla ortogonal de calles que configuran manzanas cerradas con patio de manzana y edificación regulada por la Ordenanza de Extensión EX – área que arroja un índice de aprovechamiento de 1,51 m2 construibles por cada metro cuadrado de suelo deducidos los terrenos destinados a sistemas generales, por lo que el Plan mantiene íntegramente para estos suelos las determinaciones del planeamiento general anterior (art. 36.1.b. Ley 5/1999).

- b. Los suelos correspondientes al Polígono 59, por corresponder con un planeamiento ya ejecutado.

Sobre este ámbito el Plan General plantea una pequeña modificación en las alineaciones de la esquina de las calles Juan de la Cosa y Avda. de Astorga (AA14-01). El Plan Parcial desde el que se ordenó todo el ámbito dejó en esta esquina unas edificaciones que reducían notablemente el ancho de la calle Juan de la Cosa, de los 20 metros entre alineaciones que fija dicho Plan Parcial para toda esta calle, a los escasos 8 metros a que se reduce en este punto.

El Plan General, sin alterar los valores cuantitativos del aprovechamiento reconocido en el Proyecto de Compensación que gestionó aquél Plan Parcial, reordena los volúmenes edificables en cada una de las tres parcelas afectadas en el objetivo de prolongar hasta la Avda. de Astorga aquél ancho dominante de 20 metros entre alineaciones.

Esta modificación es esencial dada la nueva funcionalidad que la calle Juan de la Cosa adquiere en el nuevo modelo estructural de todo el ámbito, y en el cual esta calle debe asumir la totalidad de los movimientos capilares entre los dos ejes formados por la Avda. de Astorga y el Paseo de Salamanca, debiendo disponer además de un remanente de capacidad de asunción de tráfico que aporte una cierta complementariedad a la calle Quiñones de León.

- c. Todas las parcelas con frente a la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera comprendidas entre la Avda. Palencia al norte y la Avda. Fernández Ladreda al sur, y destinadas en su mayor parte a equipamientos de nivel general.
- d. Algunas pequeñas agrupaciones de edificaciones existentes en la esquina suroeste del ámbito, con frentes bien a la Avda. Fernández Ladreda, bien a la Avda. Dr. Fléming.

14.2.B. Determinaciones para el Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan incluye en esta categoría de suelo el resto de los terrenos del ámbito que no han resultado incluíbles en la categoría anterior.

Sobre estos terrenos es sobre los que el Plan plantea aquellas dos grandes operaciones urbanísticas que establecen los objetivos de su ordenación, para lo que delimita un total de cinco sectores de ordenación diferenciados.

A. Sector NC14-01.

Se incluyen en este sector la totalidad de los terrenos pertenecientes al patrimonio del Estado afectos al momento al sistema general ferroviario.

Para la realización de la operación de integración del ferrocarril resulta necesario modificar algunas determinaciones del planeamiento vigente sobre este ámbito y que afectan a los elementos del patrimonio cultural aquí existentes, determinaciones estas que se especifican detalladamente en la ficha correspondiente a este sector.

Otras determinaciones que para el desarrollo de este sector se establecen se justifican en garantizar la ejecución de la actuación tal y como se ha consensuado finalmente entre todos los organismos y estamentos político-administrativos involucrados, y cuya estructura básica se puede resumir en los siguientes términos:

- Se configura un sistema de linealidad noroeste-sureste y 63 metros de ancho destinado íntegramente a la infraestructura lineal ferroviaria. Este espacio central queda flanqueado en sus dos límites longitudinales por sendas edificaciones destinadas a acoger servicios de atención tanto a la propia infraestructura como al usuario, entre los cuales se considera compatible el destino a aparcamiento de uso público.
- Estas edificaciones que flanquean así el sistema lineal, tendrán su cota de uso más baja coincidente con la cota a la que discurren las vías, elevándose con los destinos referidos en una altura total de 8,50 metros, equivalente a tres plantas en sus frentes a vías y andenes.
- Dos bandas lineales de 10 metros de ancho, y que corresponden a las cubiertas de las edificaciones anteriores, se destinan a itinerarios peatonales de borde o balcón sobre el sistema. Estas bandas actúan así como defensa del sistema lineal a la vez que como elementos de amortiguación de ruidos y vibraciones hacia las edificaciones a emplazar en el entorno.
- Las edificaciones se disponen en dos bandas lineales a ambos lados de los ejes peatonales anteriores, y en su desarrollo transversal deberán absorber el desnivel –equivalente a siete metros o dos plantas de altura- que resulta entre las bandas de defensa del sistema de vías, y los ejes viarios que, discurriendo paralelos al sistema de vías, recorren la totalidad de la actuación. Estos ejes presentan su punto más bajo precisamente en la perpendicular que prolonga las Avdas. Ordoño II-Palencia, y van ascendiendo hacia el norte y sur hasta alcanzar a pasar sobre las vías comunicando así ambos lados del sistema.
- Los dos pasos transversales así generados se aprovechan para disponer sobre ellos los dos puntos nodales de la infraestructura ferroviaria –estación de viajeros y museo del ferrocarril- que enmarcan así el gran vacío central ocupado por andenes y vías. Un paso peatonal central, prolongación de la Avda. Palencia, permite, a la vez que comunicar directamente las dos márgenes del sistema, visualizar la estructura completa del sistema.

B. Sector NC14-02.

Comprende este sector los terrenos correspondientes a la Azucarera Santa Elvira, y constituyen el flanco lateral occidental del punto nodal de la actuación anterior.

Es precisamente esta posición de centralidad que tiene el imponente edificio industrial tanto respecto a la ciudad –prolongación recta hacia el oeste del eje Avda. Ordoño II-Avda. Palencia– como respecto de la nueva centralidad que se constituye con el sistema general ferroviario –resulta centrado también sobre el espacio delimitado por el museo del ferrocarril al norte y la estación de viajeros al sur–, junto al notable valor del edificio industrial en sí como elemento del patrimonio cultural e histórico de la ciudad, lo que hace que la ordenación general establezca una ordenación para este ámbito basada en la incorporación al patrimonio común de dicho edificio mediante su calificación como Sistema General de Equipamientos, en el objetivo de su destino a acoger el Palacio de Ferias y Congresos que León lleva tantos años demandando y precisando y que, por diversas razones, no ha podido disponer hasta el momento.

La posición relativa en que así resulta este edificio en la ordenación de conjunto, junto a sus reconocidos valores arquitectónicos y culturales, le permiten constituirse en un digno emblema de la nueva centralidad que el ámbito adquiere en el modelo de ciudad adoptado.

El Palacio de Congresos queda flanqueado por sus cuatro costados por cuatro de los grandes ejes viarios del sistema, con la holgura suficiente para poder disponer en su entorno de los espacios vacíos y áreas de servicio que un edificio de estas características arquitectónicas y de uso, precisa.

En cuanto al alcance de los objetivos de este Sector, en lo referente a la obtención y futura gestión del citado sistema general de equipamientos, y a sus determinaciones más concretas, todas se recogen en el convenio urbanístico que se acompaña a esta fase del documento, y que han suscrito la sociedad mercantil Ebro Puleva, propietaria única del sector y el Excmo Ayuntamiento de León.

C. Sector NC14-03.

Incluye este sector el gran paquete de suelo que, constituido por grandes propiedades catastrales, completa prácticamente el ámbito y con ello las dos grandes operaciones urbanísticas aquí planteadas.

La función que a este suelo se le asigna en el sistema lo es en todo caso de transición. El sector debe aportar al conjunto del ámbito, por un lado, el gran Espacio Libre que, por la cantidad de elementos del sistema general de equipamientos que concentran los dos sectores anteriores, aquellos no alcanzan ya a aportar, y por otro, aportar una parte de sus beneficios a completar la ejecución de algunos elementos que, cargados parcialmente a alguno o ambos de los sectores anteriores, resultan a pesar de todo incompletos. La carga que así se le asigna pretende equidistribuir los beneficios y cargas del conjunto de las operaciones planteadas (aquellos sectores aportan las piezas y elementos centrales del sistema que constituye la nueva centralidad, y este sector, sin aportar nada a constituir esa nueva centralidad resultaría notablemente beneficiado de tales actuaciones en sus rentas de posición).

D. Sector NC14-04.

Se delimita este sector incluyendo una única propiedad catastral, y ello dadas las situaciones de conflictividad social y urbanística que aquí se concitan.

El sector corresponde con los terrenos que constituyeron en su momento la fundición La Vegailla, industria cuya actividad cesó hace años y que aporta al momento a la ciudad un vacío que, por diversas circunstancias concurrentes, deriva además en un área marginal, y ello en un punto clave de la ciudad, tanto actual como futura.

No se justifica involucrar en la gestión de las operaciones y desarrollo urbanísticos pretendidos sobre este ámbito la resolución de los problemas de marginación urbana que esta propiedad ha permitido –y/o fomentado– que aquí se produjeran, y la conflictividad social que cualquier operación de regeneración –imprescindible de acometer por otra parte– en este ámbito lleva inevitablemente aparejada.

El Plan, consciente de las dificultades de todo orden que aquí se concitan, ha tomado por ello la decisión de mantener esta operación de regeneración urbanística y social aislada en sí misma, sin que ello quiera decir que abogue por un desentendimiento de la situación por parte de la administración, sino precisamente todo lo contrario, ya que desde su “acotación” individualizada, podrá coadyuvar más fácilmente a su resolución sin por ello entorpecer el desarrollo de unas operaciones urbanísticas primordiales para la configuración del nuevo modelo de ciudad que precisamente desde este ámbito se suscita.

E. Sector NC14-05.

Abarca este sector los suelos residuales que, a consecuencia de la delimitación de las actuaciones anteriores, resultan en el ámbito.

Corresponde así este sector con un pequeño grupo de parcelas cuya ordenación y desarrollo deben terminar de integrar los nuevos desarrollos de centralidad aquí previstos con una zona de ocupación y orden espontáneo y que constituye al momento el espacio “trasero” de un conjunto de ocupaciones de características variopintas..

15. FRAGMENTO 15.

15.1. Ordenación general del ámbito.

El fragmento se hace corresponder con los suelos que resultan comprendidos entre el límite del término municipal al norte (camino de La Raya), la Avda. de Antibióticos al este, la Avda. Portugal al sur, y la traza de la línea ferroviaria, ranal de Galicia, al oeste.

El ámbito incluye así tanto poblamientos de base colonizadora tradicional como son las estribaciones sur del barrio de la Sal o el núcleo principal del barrio de La Vega, junto a otros procesos de ocupación planificados como es el área norte de aquél Plan Especial de Armunia, así como otras ocupaciones dispersas por el territorio que, por agregación o adosamiento a aquellas otras ocupaciones, configuran un poblamiento difuso en el que prolifera la indefinición tipológica y morfológica, la baja calidad edilicia junto a algunas de las edificaciones de mayor relevancia social, y en general una variopinta mezcla de usos y actividades que no alcanzan a estructurar el territorio ni a estructurarse entre ellas mismas.

Los objetivos globales de la ordenación que el Plan adopta para el ámbito responden precisamente a estructurar el mismo mediante su integración tanto en la ciudad como entre sí mismo.

Para ello el Plan establece una base territorial o nervadura integrada por los siguientes elementos:

a. Ejes de direccionalidad norte-sur.

Además del eje básico que constituye la Avda. Dr. Fléming y que constituye el lindero este del ámbito, se establecen otros dos ejes de esta direccionalidad constituidos por las calles Fraga Iribarne y La Tercia-Jorge Manrique.

La necesidad de este doble eje deriva precisamente de la operación de integración ferroviaria (fragmento 14). La ejecución del tramo tunelado bajo la Avda. Dr. Fléming obliga a cortar dos de los colectores generales del sistema de saneamiento del Alfoz, los denominados I y II, el primero de los cuales discurre precisamente por la calle Fraga Iribarne.

Este colector es uno de los más antiguos de la ciudad, por lo que la operación de corte ha de aprovecharse para renovar todo su trazado. Sin embargo, además de su función como colector general –por lo que recibe los colectores de la red transversal–, recibe también las acometidas domiciliarias de las edificaciones de sus márgenes. Es imposible por tanto pensar en su sustitución, requiriéndose por ello disponer de una calle paralela de dimensiones suficientes para poder implantar bajo ella un nuevo colector, acompañado en cada una de sus márgenes por dos colectores menores que realicen la función de recogida de las redes capilares transversales y las acometidas domiciliarias, evitando así que pueda volver a producirse una situación de interferencia como la que se ha producido en el de Fraga Iribarne.

El Plan prepara para ello la calle La Tercia-Jorge Manrique, que, con una dimensión transversal de 16 metros, permita la implantación de este elemento del sistema general de servicios urbanos.

El Plan implanta un tercer semieje a poniente del anterior, entre él y el ramal del ferrocarril a Galicia. Dicho eje, que procede del extremo norte del núcleo de Armunia, ha de alcanzar hasta el eje transversal más septentrional de los que definen la estructura de este ámbito, constituyendo así una de las alternativas de movilidad entre las áreas de empleo a implantar en el arco suroeste del municipio y las áreas de centralidad de los fragmentos 13 y 14.

b. Ejes de direccionalidad este-oeste.

La nervadura anterior queda completada con la disposición de tres ejes transversales completos más un semieje de menor rango que discurre por el centro del ámbito.

El eje más septentrional lo constituye el histórico Camino de La Raya. Si bien este eje no dispone de características adecuadas para cumplir una función básica en el sistema, el Plan no puede ignorar la influencia que el mismo ha tenido en la configuración del poblamiento, por lo que, aun renunciando a dotarle de unas características adecuadas a tal fin dado que tal incremento no resulta posible en la margen norte, sí lo incorpora a la estructura con carácter de eje complementario.

Precisamente para sustituir esa funcionalidad perdida por el Camino de La Raya, el Plan implanta un nuevo eje un poco más al sur del anterior que, si bien no tiene en el sistema global la función supramunicipal que tuvo y debía mantener el anterior, sí ha de permitir integrar todos los desarrollos de la zona a la vez que garantizar la accesibilidad a las áreas de centralidad (centro integrado del transporte de viajeros y ciudad antigua) localizadas a naciente de la Avda. Dr. Fléming.

El eje más meridional por fin lo constituye la propia Avda. Portugal, la cual sufrirá una sensible alteración de su estructura técnica una vez pierda el carácter de carretera de la red estatal.

El sistema viario anterior permite soportar así en su interior una estructura mayada, no perfectamente ortogonal pero no por ello menos funcional, que garantiza esa integración urbanística de que el ámbito carece.

Como elementos esenciales de esa nueva estructura procede destacar la configuración de un espacio central –delimitado en dirección norte-sur por aquellos dos ejes longitudinales centrales de las calles Fraga Iribarne y La Tercia-Jorge Manrique– en el que dominan las ocupaciones destinadas a equipamientos. Un segundo elemento estructural lo constituye la reserva de suelo que se establece en el límite oeste del ámbito, entre el semieje occidental y la traza ferroviaria del ramal a Galicia, y sobre la que el Plan prevé implantar el segundo gran complejo deportivo de nivel ciudad, igualando con ello el nivel de calidad urbana y cohesión social de esta zona occidental de la ciudad con el previsto para el área oriental.

15.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores.

15.2.A. Determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado.

El Plan no detecta la necesidad de acometer ninguna intervención singular sobre los terrenos a los que reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo, y ello porque, dada la intensidad de los vacíos intersticiales existentes, es posible resolver, desde sus desarrollos, las múltiples situaciones puntuales que es necesario afrontar para la ordenación racional del ámbito.

Por lo que se refiere a las condiciones de ordenación y edificación que el Plan establece para estos suelos, los mismos se integran en la unidad urbana I de las definidas en el total de la ciudad, área cuyo índice de aprovechamiento alcanza a 1,40 m2 construibles por cada metro cuadrado de suelo deducido el suelo ocupado por sistemas generales existentes. El hecho de que tal índice no supere el valor máximo permitido por la Ley para esta clase y categoría de suelo, no quiere decir que el Plan tenga necesariamente que permitir elevar la densidad del ámbito, la cual resulta al momento adecuada a la escasa estructura existente, por lo que no se considera adecuado alterar la misma.

15.2.B. Determinaciones para el Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan incluye en esta categoría la totalidad de los vacíos intersticiales que existen en el ámbito, lo que significa la práctica totalidad de la mitad oriental del mismo.

Dada la enorme extensión de suelo que ello implica, y en el objetivo de garantizar un adecuado faseado en la ejecución de los distintos elementos de la estructura zonal, así como en atención a las características que presenta la distribución de la propiedad según nos es conocida esta por la información catastral, el Plan sectoriza el desarrollo de esta importante masa de suelo en un total de 7 sectores de ordenación, además de otros dos sectores que están al momento en ejecución.

- Así, los sectores NC15-01 y NC15-02, ejecutarán cada uno un tramo del nuevo eje transversal norte, tramo para el cual el Plan establece la necesidad de introducir en su diseño una variedad de imagen que se entiende fundamental dados los importantes elementos generales que se emplazan en sus extremos –Palacio de Congresos y centro integrado de transporte de viajeros en su extremo este, y nuevo centro deportivo en el extremo oeste–. El primero de dichos sectores deberá resolver la relación entre los dos ejes longitudinales intermedios –calles La Tercia y Fraga Iribarne–, y el segundo la de los dos ejes más orientales –Avda. Dr. Fleming y Fraga Iribarne.
- Al norte del segundo de aquellos sectores se delimita el SOA15-01, el cual recoge unos suelos recientemente reclasificados y cuyos aprovechamientos este Plan General reconoce, si bien dentro del régimen transitorio aplicado para estas situaciones.
- Otro tanto cabe referir respecto al SOA 15-02, cuya situación jurídica y técnica es idéntica al anterior. Ambos se encuentran injustificadamente aún sin ejecutar y con unos aprovechamientos asignados que superan con creces los máximos permitidos por la Ley. Para estos suelos se mantiene el régimen especial transitorio que reconoce la edificabilidad aprobada en su día..
- Otro tanto cabe referir respecto del sector NC15-04, si bien en este caso el Plan General altera más sustancialmente las condiciones de ordenación que la misma tenía establecida anteriormente, y ello en el objetivo de configurar unidades morfológicas completas sin mezcla de uso, cual es criterio general adoptado por el Plan para toda la ciudad.
- El último de los sectores delimitados corresponde con aquella Unidad de Ejecución que, delimitada y ordenada detalladamente en el planeamiento general anterior, hubo de ser dividida en dos Unidades diferenciadas ante la imposibilidad de alcanzar acuerdos de una parte de los propietarios afectados para su desarrollo, lo que abocó a tal partición consiguiendo así ejecutar al menos una parte –precisamente la de mayor influencia en la estructura general del ámbito– de la misma. Para esta otra parte aún no ejecutada, el Plan mantiene exactamente su delimitación anterior, así como sus aprovechamientos, al incluirla dentro de los sectores de ordenación asumida SOA 15-04 y SOA15-05

El Plan delimita por fin otros dos sectores en esta clase y categoría de suelo, los cuales se definen por el propio Plan como Sectores de Ordenación Asumida, en el objetivo de, dado que los mismos corresponden con dos Unidades de Actuación definidas en el planeamiento general anterior que se encuentran al momento en ejecución, no introducir distorsiones sobre las mismas que pudieran trastocar su estado de gestión y ejecución. Tan sólo sobre una de estas Unidades, la denominada La Industria correspondiente al sector ahora denominado SOA15-03, el Plan modifica ligeramente la traza de la calle central, modificación que se justifica en el hecho de que el Plan considera suficientemente resuelta en el ámbito la red viaria de direccionalidad norte-sur, direccionalidad que

apoyaba aún más la traza prevista para esta calle, mientras que entiende no tan bien atendida la red de direccionalidad este-oeste, por lo que considera imprescindible modificar la traza de dicha calle en este sentido.

15.2.C. Determinaciones para el Suelo Urbanizable Delimitado.

Corresponde este régimen jurídico-urbanístico a la práctica totalidad de los terrenos situados en el extremo occidental del ámbito, entre el eje La Tercia-Jorge Manrique y la traza del ferrocarril a Galicia.

La ordenación general de este área debe garantizar la compleción de la estructura viaria adoptada para la totalidad del ámbito, así como la integración de sus propios desarrollos tanto con los suelos urbanos limitrofes por el este, como con los existentes al otro lado de la traza ferroviaria, como con los importantes elementos del Sistema General de Equipamientos que se localizan al sur del ámbito (fragmento 19), como en fin, con el núcleo principal de Amunia, núcleo al que han estado asociados históricamente estos suelos.

Para ello el Plan establece la necesidad de implantar un eje viario que, recogiendo por el oeste los ejes transversales que estructuran los suelos del lado oriental, canalice sus tráficos tanto hacia el norte, hacia el paso a desnivel previsto bajo la traza ferroviaria hasta permitir enlazar con el Camino de Alfageme, como hacia el sur pasando asimismo bajo la Avda. Portugal, garantizando la relación directa con la Universidad sin tener para ello que cruzar un eje de la relevancia y problemática de la Avda. de Portugal. Esta vía deberá tener acceso con dicha Avenida pero en ningún caso debe poder ser cruzada a nivel cuanto mucho menos permitir sobre ella giros a la izquierda.

Como se ha referido anteriormente, del desarrollo de estos suelos la ciudad debe obtener los terrenos necesarios para afrontar la construcción de un equipamiento deportivo de primer nivel, y ello en el doble objetivo de, por un lado, alcanzar aquí unos niveles de calidad urbana similares a los que el Plan plantea obtener en la zona este de la ciudad, y por otro, coadyuvar a la integración social de un poblamiento con unas bases previas de manifestas dificultades en este campo.

Dentro de los objetivos principales del documento, reiterados, y reforzados en esta fase del mismo mediante la firma de diversos convenios con los distintos agentes intervinientes en el proceso, se encuentra la promoción de acciones tendentes a garantizar la efectiva ejecución de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Por ello y para lograr un adecuado equilibrio a nivel ciudad, este fragmento acoge en el sector ULD-15-02, con la firma de un convenio urbanístico, suscrito por el Excmo Ayuntamiento de León, y AGELCO (Asociación que agrupa a un número muy importante de Promotores y constructores de la provincia), cuyos objetivos principales son, la reserva del 100% del aprovechamiento residencial del ámbito (del cual ostente la titularidad AGELCO), a viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Así como la fijación de una aportación de un millón de euros por parte de AGELCO, que junto con el resultado de la enajenación del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento, sirvan a la ejecución de este nuevo polo de equipamientos deportivos públicos del oeste de la ciudad y al sector como dotación local.

16. FRAGMENTO 16.

16.1. Ordenación general del ámbito.

Corresponde este ámbito a los suelos delimitados por el Camino de La Raya al norte, la traza ferroviaria, ramal de Galicia, al este, la Avda. de Portugal al sur, y la carretera N-120 al oeste.

El ámbito resulta atravesado en dirección norte-sur por el histórico Camino de Alfageme, el cual delimita sobre el fragmentos dos zonas claramente diferenciadas: la mitad este, integrada por terrenos pertenecientes a la primera terraza del Bernesga y que resulta fuertemente segregada de la mitad oeste por la formación geológica que eleva la segunda terraza a la vez que por la disposición de la presa del Bernesga a mitad de dicha ladera de elevación. Ocupada por implantaciones industriales en la totalidad de la margen occidental del Camino de Alfageme, su margen oriental hasta el salto de las dos terrazas está asimismo ocupado por un centro escolar en sus dos tercios septentrionales, y por una de las primeras implantaciones industriales de León, en el tercio meridional. Las ocupaciones de esta margen generan un notable vacío entre ellas mismas y la traza ferroviaria cuya integración en la estructura general será uno de los objetivos de la ordenación de este ámbito.

La mitad oeste se configura por su parte como una llanada acotada en su lado occidental por la estribación norte de la singular elevación de la cornisa de Oteruelo, hito geológico calificado como de interés nacional pero que ha sufrido ya en esta zona importantes alteraciones derivadas de ocupaciones históricas por viviendas unifamiliares que han ido buscando los valores paisajísticos que como receptora de vistas tiene dicha ladera. La parte central de esta mitad occidental presenta problemas de encharcamiento –gran parte de ella fue hasta épocas recientes terreno lagunar– y empieza ahora –a raíz precisamente de su desecación– a mostrar tensiones de ocupación urbanística cuya estructuración y atención son el segundo de los objetivos generales de la ordenación que para este ámbito establece el Plan.

Dentro de la situación general de esta mitad oeste su borde sur presenta matices singulares debidos fundamentalmente a la especial renta de posición que le aporta la Avda. de Portugal, y que justifica su ocupación parcial ya por implantaciones industriales destinadas a actividades de las denominadas tradicionalmente en urbanismo como de Industria Escaparate.

Función de estas situaciones el Plan establece la ordenación general del ámbito desde los siguientes objetivos generales:

a. Garantizar la integración del ámbito tanto con su entorno como en su mismo desarrollo.

Para lograr esta integración el Plan dispone los siguientes elementos:

i. En el sistema de movilidad:

- Dos ejes de direccionalidad norte-sur que garantizan la integración de relación con el entorno: uno, el más oriental, constituido por el eje histórico del Camino de Alfageme cuyo entronque con la Avda. de Portugal se modifica al objeto de mejorar tanto las condiciones de dicha integración al darle continuidad bajo dicha Avenida hasta alcanzar al núcleo de Armunia en el lado sur, como las condiciones de accesibilidad al ámbito desde la propia Avda. de Portugal, como en fin las condiciones de circulación por dicho eje. Un segundo eje de nueva implantación que discurre por el lado oeste, a pie de ladera de la elevación de la cornisa de Oteruelo y que prolonga hacia el norte el ramal de conexión entre la nueva ronda sur y la Avda. de Portugal, con lo que aporta también al ámbito una relación de hinterland más amplio hasta alcanzar el nuevo sistema de accesibilidad de la ciudad.

- Un eje de direccionalidad este-oeste que garantiza esa misma integración y relación con el entorno queda configurado por la prolongación hacia el oeste de aquél eje que, iniciándose en el centro integrado de transporte de viajeros (fragmento 14), atraviesa entre los barrios de La Sal y La Vega (fragmento 15) hasta alcanzar el lindero oeste de este ámbito.

Complementariamente a este eje transversal, el Plan dispone un segundo semieje en el tercio norte del ámbito que, atravesando hacia el oeste bajo la carretera N-120, permite relacionar el eje longitudinal más occidental de los dos primeros, con la zona de La Maza, en el lado oeste de dicha carretera N-120 y, desde ella, con el núcleo de Oteruelo.

- Por lo que a los elementos que han de garantizar la integración y cohesión interna del ámbito, el Plan implanta tres ejes de direccionalidad norte-sur; uno, el más occidental, paralelo a la traza de la carretera N-120 pero que discurre por cotas más bajas que aquella, sirviendo así directamente al poblamiento; un segundo elemento que, discuriendo entre los dos ejes longitudinales de entorno, permite a la vez resolver las dificultades de compatibilización entre los usos industriales implantados en la margen oeste del Camino de Alfageme y los nuevos usos residenciales a implantar en la zona central del ámbito; y un tercer eje que, prolongación hacia el norte del nuevo paso del Camino de Alfageme bajo la Avda. de Portugal, permite estructurar la plataforma oriental del ámbito que resulta al momento encerrada entre el equipamiento escolar y la traza ferroviaria.

Para la integración endógena transversal el Plan implanta asimismo dos ejes principales y un semieje. El primero de ellos lo constituye un vial que, además de posibilitar la accesibilidad a los desarrollos a implantar en el tercio sur del ámbito desde los ejes longitudinales de entorno, ha de permitir compatibilizar los usos industriales a implantar sobre la margen norte de la Avda. de Portugal con los usos residenciales previstos en la parte central del ámbito. El segundo de estos ejes deberá permitir asimismo la accesibilidad desde aquellos mismos ejes a los desarrollos del área central. Por lo que al tercero de estos ejes, o semieje norte, se refiere, el mismo ha de cumplir idéntica función que los anteriores pero respecto tan sólo de los desarrollos previstos sobre el tercio norte.

ii. Sobre el sistema funcional:

- El Plan no puede desaprovechar las ventajas estratégico locacionales que al ámbito le aporta la inmediata reconversión que ha de experimentar la Avda. de Portugal una vez que entre en servicio la nueva ronda sur, y que el Plan pretende reconducir hacia la implantación en sus márgenes de actividades económicas que aprovechen esa singular renta de posición que han empezado ya a aprovechar algunos particulares.
- Los cuantitativamente importantes desarrollos residenciales que el Plan potencia se produzcan en esta zona occidental del municipio –fragmentos 15, 16 y 18 fundamentalmente- demandan para su viabilidad el destino de suelo suficiente en sus inmediaciones para generar empleo. Ello, unido a esas ventajas de localización derivadas no solamente de la nueva funcionalidad estructural que ha de adquirir la Avda. de Portugal, sino también del empuje que a estos fines significa la ya iniciada implantación del Parque Tecnológico de Armunia en el lado sur, y de la posible implantación del INTECO,

constituyen las bases de la ordenación funcional que el Plan establece para este ámbito.

- Las condiciones tanto de ordenación, estructura viaria y asignación de usos, como de edificación que el Plan establece para la zona, pretenden decantar las nuevas implantaciones de actividades económicas hacia lo que se denomina Industria Escaparate, sector que se singulariza dentro de las actividades industriales por tener en todo caso una fuerte componente de relación directa con el usuario (son estas las características de actividades tales como industrias de fabricación de muebles, concesionarios de automóviles que añaden en un único espacio la venta y reparación de vehículos, almacenes distribuidores de materiales de decoración, etc.). Ello hace precisa la disposición de una estructura física muy específica, ya que debe conseguirse una segregación prácticamente completa entre los tráfico pesados que atienden a las demandas de los procesos fabriles y los tráfico de consumidores.

b. Procurar el mantenimiento de la diversidad de usos que caracteriza el ámbito garantizando la compatibilidad entre ellos.

El Plan establece a este objetivo una zonificación básica de las dotaciones urbanísticas que tiende a garantizar el necesario distanciamiento entre los suelos destinados a implantaciones industriales y los suelos que han de acoger los usos residenciales.

Se impone así el destino a dotaciones urbanísticas, sean estas de espacios libres, sean de equipamientos, o sean en fin de servicios urbanos (bolsas de aparcamientos de uso público), de unas bandas de suelo que delimitan por el oeste las actividades implantadas ya sobre esa margen del Camino de Alfageme.

Igualmente, y por lo que se refiere a las nuevas implantaciones previstas en el frente a la Avda. de Portugal, el Plan impone ese mismo destino a dotaciones urbanísticas de la cuña de suelo que resulta de la configuración del eje transversal sur, eje que atiende precisamente a ser desde él desde el que se realice el servicio pesado a las actividades de Industria Escaparate, reservando la vía de servicio que discurre adosada a la Avda. de Portugal para los accesos de consumidores y usuarios.

c. Garantizar la adecuación de los usos, tipologías y morfologías edificatorias a los valores y riesgos naturales que caracterizan el ámbito.

Como se ha referido anteriormente en el ámbito se localizan dos de las elevaciones más singulares del aterrazado de la cuenca del Bernesga. Una de ellas, el talud oeste del hito geológico de interés nacional que significa la cornisa de Oteruelo, es ya irrecuperable en este tramo como hito paisajístico debido a las fuertes transformaciones y ocupaciones que en ella se han producido. Sin embargo esta ladera sigue presentando características de cierto riesgo como consecuencia de ser el área natural de drenaje de la elevación de la cornisa. El Plan atiende así a estas circunstancias desde los dos modos tradicionales de intervenir sobre estas situaciones: minimizando el riesgo, para lo que dispone dos ejes viarios longitudinales que, a manera de bermas, permitan la implantación bajo ellos de los sistemas de drenaje necesarios; y minimizando los daños, para lo que limita notablemente la densidad humana de posible implantación en la ladera.

Por lo que a la ladera oriental se refiere, aquella por la que discurre la presa del Bernesga, las situaciones actuales permiten una mayor libertad de acción al Plan, por lo que califica la totalidad del talud como Sistema General de Espacios Libres en cuyo acondicionamiento final deberá integrarse el propio canal de la presa en sus características de canal abierto con vegetación riparia. Resultan aun así dos tramos de esta ladera en los que el Plan no puede actuar de este modo: uno corresponde con la implantación del Colegio de los Agustinos, implantación que sorprendentemente ha invadido la presa y sus banzos privatizando totalmente las mismas e implantando incluso el propio aulario sobre ella. El Plan mantiene en este punto la situación existente, pero no puede obviar alertar sobre las consecuencias de actuaciones de estas características.

La segunda ocupación de esta ladera se localiza un poco más al sur de la anterior, y coincide con las instalaciones industriales de la fábrica de harinas Alfageme. La ocupación aquí aparece más justificada ya que la disposición de esta implantación precisamente sobre la presa se deriva de su utilización como molino hidráulico. El Plan mantiene también esta implantación por su valor cultural, por lo que cualquier transformación que se quiera acometer sobre estas instalaciones deberá garantizar el paso a titularidad pública de la presa y sus banzos en una dimensión de al menos 8 metros a cada lado del borde de canal, así como las instalaciones de molinenda como parte integrante de ese Sistema General de Espacios Libres a que deben incorporarse dichos elementos.

Por lo que a otras determinaciones estructurales del Plan se refiere, ha de destacarse el esfuerzo que el mismo hace para compatibilizar los intereses que aquí se concitan. Por un lado, los intereses públicos que no pueden permitirse el lujo de desaprovechar los valores y rentas de posición que tienen gran parte de los suelos del ámbito para procurar su destino a la implantación de actividades económicas que redunden en beneficio del desarrollo socioeconómico de la ciudad y sus ciudadanos; por otro, los intereses de gran parte de los propietarios de suelo del ámbito que tienen puestas sus expectativas en el destino de sus suelos al mercado inmobiliario residencial.

El Plan, consciente de la necesidad de alcanzar un cierto compromiso entre ambos juegos de intereses, implanta los elementos de la estructura necesaria para el logro de sus objetivos territoriales y urbanísticos de forma que su ejecución pueda llevarse a cabo desde una división en sectores que permita, por un lado, cumplir el mandato legal de la racionalidad y calidad de la ordenación (art. 35.3 Ley 5/1999), y por otro conseguir que los suelos destinados a la implantación de actividades económicas se integren en único sector de ordenación con suelos destinados a acoger usos residenciales, ello en el objetivo de que todos los propietarios del sector puedan acceder a materializar parte de sus aprovechamientos en suelos de uso residencial. Ello implica obviamente que el desarrollo urbanístico de estos sectores deba llevarse a cabo mediante una única Unidad de Actuación. Será el instrumento que realice la ordenación detallada quien deberá cargar con la responsabilidad de conseguir cumplir este objetivo.

Justificación de la clasificación de los sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en este fragmento:

NC16-01 NC16-02

Corresponden estos suelos con aquellos clasificados ya como urbanos en el planeamiento vigente, con destino a tipologías unifamiliares, y consolidados en grado medio por edificaciones existentes de esta tipología. Ocupan la parte alta de la cornisa y surgen como urbanizaciones apoyadas tanto en la N-120 como en la vía de servicio paralela a la misma, de condiciones insuficientes en la actualidad. Estos suelos continúan los así clasificados (SUC) de otros municipios limítrofes (San Andrés del Rabanedo). Los argumentos para su clasificación y categorización quedan explicados en la memoria del fragmento (párrafos anteriores) y en las argumentaciones siguientes:

- Preservar aquellos suelos de valor paisajístico mas elevado y limitar de forma controlada las condiciones de las edificaciones.
- Mejorar la accesibilidad de la zona y su integración en la mallia urbana.
- Conseguir una ordenación que responda mas eficazmente a los intereses y objetivos determinados para esta zona desde el Plan General.
- Obtener dotaciones urbanísticas a través de la ejecución del planeamiento propuesto: los suelos pasan de suelo urbano (Plan de 1982) a suelo urbano no consolidado (PGOU 2004), con las implicaciones del régimen jurídico correspondiente.

NC16-03

Suelos clasificados como urbanos (1982) y no consolidados por la edificación en los que se proponen usos acordes y complementarios a las actividades industriales adyacentes. Estos suelos están integrados en la trama urbana a través del camino de la raya. Y constituyen una banda (bolsa) lineal, junto con los siguientes sectores enunciados, que estructurada sobre la Carretera de Alfageme (de carácter plenamente urbano y que mantiene su nomenclatura tradicional) surge como una extensión de edificaciones consolidadas en suelo urbano que discurre desde Trobajo del Camino hasta Armunia.

Es evidente que la clasificación y categorización de estos suelos (SUNC) tiene la vocación de, reconociendo su carácter de urbano, provocar su ejecución y gestión a través de actuaciones integradas que doten a la zona de las condiciones mínimas requeridas (urbanización, obtención de dotaciones, control de la edificabilidad, densidad de uso, tipología edificatoria, usos e intensidades de los mismos,...etc) desde este Plan General.

NC16-04

Suelos que con características similares a las enunciadas anteriormente, son de titularidad, principalmente, de una congregación religiosa. Objetivos propios de estos suelos al margen de los ya enunciados para la zona, son el tratamiento paisajístico de la presa que por ellos discurre (obtención como SG-EL para uso y dominio público), con las implicaciones ambientales descritas en la memoria, y la compleción de un sistema de equipamientos existentes en los suelos clasificados como urbanos (DEQ-E) al Sur del Sector, colegio e instalaciones anexas de los Padres Agustinos, que de esta manera se verán completadas y ampliadas dado el régimen de usos propuesto para este sector.

Es este objetivo de completar los usos actuales de equipamientos (educativo, deportivo, religioso, todos ellos de uso privado pero con una función pública clara y determinante (complementados con el uso residencial que permita la viabilidad del sector) el que ha favorecido la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado que aglutine los suelos de titularidad de la citada Orden.

NC16-05

Son suelos clasificados como urbanos, Plan General de 1982, y consolidados en cierto grado por edificaciones, con usos principalmente industriales (y equipamientos

deportivos), que derivan a un ambito clasificado como suelo urbano (no consolidado) de usos residencial y actividades económicas (compatibles con vivienda en el ámbito del sector) que permitan la consecución de una masa poblacional adecuada a los objetivos de la zona (que se completará mediante el desarrollo de los suelos centrales del fragmento, clasificados como urbanizables y con destino, principalmente, residencial.

NC16-06

Comprende este sector los terrenos correspondientes a la implantación industrial de una fabrica de harinas, al momento sin actividad, y los suelos vacantes existentes a ambos lados de ella, incluyendo por tanto suelos clasificados anteriormente como urbanos directos de uso industrial. Los usos de este sector se orientarán a completar aquellos derivados de la actuación en los Fragmentos 18-19 (INTECO), es decir, actividades económicas y equipamientos complementarios a estas actividades. Las nuevas determinaciones de ordenación general sobre el sector (dotaciones urbanísticas e inclusión de SG) al norte del mismo y la compleción de las necesidades de urbanización y servicios de la zona provocan la categorización de estos suelos como no consolidados (SUNC), manteniendo su carácter de urbanos.

Consideraciones generales (FRG16)

Estos suelos y sus respectivas clasificaciones y categorizaciones responden a los objetivos del Plan enunciados en la memoria del Fragmento 16 y que principalmente suponen la ocupación de zonas que suponen un área claramente desordenada y desestructurada en la zona Sur-Oeste de León, en el anillo previo a la circunvalación de la N-120. Una planificación que responde a los objetivos de configurar un área residencial y de actividades económicas, equipamientos, industria complementaria (limpia) vinculadas a los objetivos del Fragmento 18 y 19 en sus bordes Norte (INTECO).

Existe una diferenciación clara entre las características de estos suelos (sectores SUNC) y aquellos otros clasificados como urbanizables (ULD) tanto en cuanto a sus condiciones físicas, accesibilidad, integración en la mallia urbana, consolidación por la edificación, y dotación de servicios, que provoca esta distinción entre los ámbitos descritos en este informe.

En cualquier caso, existe de todas formas una justificación razonada y motivada de estas argumentaciones, y su relación, tanto con las características como con los objetivos de los ambitos correspondientes en la presente memoria.

El conjunto de las características descritas de estos sectores permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 11 de la L.ey 5/99 y 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (S.U.N.C.) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

17. FRAGMENTO 17.

17.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento los terrenos situados en el extremo oeste del término municipal, entre dicho límite y el barranco de La Fontanilla.

El ámbito se encuentra al momento prácticamente despoblado, existiendo en el mismo tan sólo algunas ocupaciones aisladas destinadas en su mayor parte a actividades industriales concentradas en su borde norte que han ido buscando en su emplazamiento las rentas de posición que se derivan de la proximidad al polígono industrial de San Andrés del Rabanedo.

El ámbito se caracteriza por una topografía accidentada de pendientes medias que alcanza en zonas aisladas a ser abrupta. Ello, unido a las características geológicas del subsuelo, convierte al arroyo de La Fontanilla en un cauce calificado en el mapa de riesgos del Instituto Geotécnico y Minero de España como de régimen torrencial con riesgo alto de inundaciones en su tramo final por esta causa. Adicionalmente a ello, este mismo mapa califica como área susceptible al deslizamiento de riesgo medio toda la parte sur del ámbito.

Los objetivos que el Plan se plantea en relación con la estructuración general del ámbito y su incorporación al desarrollo urbanístico de la ciudad, parten obviamente del reconocimiento de estas situaciones, y así determina:

Procurar la recuperación para la estructura urbanística general de la ciudad de las rentas de posición que esta zona disfruta en relación con los grandes ejes territoriales de accesibilidad.

El Plan no puede dejar al albur de los particulares la objetivación o no de las potencialidades que este territorio tiene de coadyuvar al desarrollo socioeconómico de la ciudad y sociedad leonesa. Las rentas de posición se generan donde se generan y no es posible trasladarlas por el territorio a voluntad ni de los particulares ni de la propia administración, por lo que hay que rentabilizarlas allí donde se producen.

El Plan califica así con destino a la implantación de actividades económicas, con preferencia por las actividades de primera o segunda transformación y generales de distribución, la totalidad de los suelos que, por sus características naturales, admiten su incorporación a procesos urbanizadores.

El reto que desde este objetivo se plantea asimismo el Plan es importante, y ello a consecuencia precisamente de las difíciles características naturales de este territorio por disponer de una topografía nada fácil para implantar tales usos. Es por ello que el Plan ha debido abordar la definición de una estructura básica muy minuciosa para el desarrollo de este territorio.

Dicha estructura general queda integrada por los siguientes elementos:

A. Asignación de los distintos suelos a los diferentes regímenes jurídico-urbanísticos.

El Plan ha comenzado la definición de la estructura general de la zona desde la identificación minuciosa de las distintas situaciones que se dan en este ámbito. De tales análisis el Plan delimita las siguientes situaciones:

- Asigna el régimen jurídico-urbanístico correspondiente al Suelo Rústico a la totalidad de los terrenos que se localizan al sur de la ronda, y ello atendiendo al hecho de que la topografía por la que discurre la ronda obligará a generar unos taludes sobre su margen sur que impiden totalmente la disposición racional sobre esta margen de un sistema viario coherente que garantice la integración estructural de estos suelos con los que quedan localizados sobre la margen norte. Estos suelos por tanto no presentan en modo alguno aptitud para poder incorporarse al desarrollo urbanístico.

A ello ha de añadirse el valor paisajístico que, dando por supuesta la resolución del impacto visual que ha de producir la implantación de la ronda, aporta este ámbito al desarrollo urbanístico de la ciudad, y más inmediatamente al núcleo de Oteruelo. No puede obviarse el hecho de que, estando situado el núcleo de Oteruelo sobre una plataforma de 850 metros de altitud media, en el extremo suroccidental de este ámbito se alcanzan los 900 metros de altitud, y ello en un desarrollo horizontal de poco más de 1.000 metros.

Adicionalmente, en el lindero sur de este ámbito se localiza una de las zonas arqueológicas de mayor interés de las existentes en el término municipal, yacimiento de La Farrala, lo que abunda aún más si cabe en la necesidad de preservar estos suelos de procesos urbanizadores.

- Se asigna este mismo régimen jurídico-urbanístico de Suelo Rústico, en su categoría de Protección Natural, a los suelos que configuran la unidad fisiográfica del barranco de La Fontanilla.

Para la delimitación de este ámbito zonal, el Plan adopta como línea definitiva la línea de ruptura de pendiente, tanto en la margen oriental como en esta margen occidental. El Plan es consciente de que esta decisión implica no ajustar tal delimitación a los límites de propiedad, dejando por tanto parcelas en las que parte de ellas resultan en este régimen jurídico-urbanístico de Rústico de Protección Natural, y parte resultan en otro régimen jurídico.

Sin embargo el Plan adopta esta decisión en el ejercicio de las responsabilidades que le competen (art. 10 Ley 5/1999), atendiendo con ello a cumplir el mandato contenido en los arts. 15 y 16 de la Ley 5/1999.

- Se asigna asimismo este régimen jurídico de Suelo Rústico, en su categoría de Protección de Infraestructuras, a los suelos por los que se prevé discurrirán las nuevas infraestructuras viarias previstas por la administración del estado, según están definidas sus trazas en los instrumentos sectoriales vigentes.

- Se asigna el régimen jurídico-urbanístico correspondiente al Suelo Urbano Consolidado a:

- Parcela con frente al Camino de La Raya ocupada por las instalaciones del grupo Everest. La asignación de este régimen a este suelo deviene de la evidencia de que cumple los requisitos establecidos en las leyes para reconocerle su pertenencia a esta clase de suelo. Por lo que a la atribución de la categoría de Consolidado se refiere la misma se justifica en la también evidencia de que el Plan mantiene sobre ella las determinaciones que al momento tiene establecidas por el planeamiento general anterior, no alterándose por tanto en ningún modo la ordenación existente para la misma.

- Parcela ocupada al momento por las instalaciones correspondientes al matadero municipal. Con idéntica justificación que en el caso anterior, el Plan reconoce igualmente para esta instalación su pertenencia al Sistema General de Equipamientos.

- El resto del territorio incluido en este ámbito se incluye en su totalidad en el régimen jurídico-urbanístico correspondiente al Suelo Urbanizable Delimitado, y ello por corresponder con suelos que no sólo no cuentan con valores o riesgos que les haga merecedores de otro régimen, sino que concitan sobre sí la necesidad estructural de procurar su incorporación al desarrollo urbanístico de la ciudad por las razones referidas anteriormente.

B. Otros elementos definitorios de la estructura general.

- Sistema viario.

La estructura viaria del ámbito se configura apoyada totalmente sobre la vía de acceso desde la ronda sur al polígono industrial de San Andrés del Rabanado, único eje del sistema territorial del que puede disponer este ámbito.

Para cada una de las dos zonas en que esta vía divide el ámbito, el Plan establece una red viaria básica que, para cada una de tales partes, se configura como una red mayada en sí misma y cerrada, para la parte oeste, con el Camino de La Raya y esta vía de acceso; y para la parte este, con la vía de servicio de la ronda sur por un lado, y con una vía de nueva implantación en su borde norte que garantiza la integración de esta zona con las áreas residenciales de la margen oriental del barranco de La Fontanilla.

- Delimitación sectorial.

Para el desarrollo urbanístico de estos suelos el Plan delimita dos sectores cuyo límite entre ambos queda establecido precisamente por la vía central de acceso desde la ronda sur al polígono industrial de San Andrés del Rabanado, y ello por entenderse desde el Plan que es la única forma de garantizar aquellos principios de racionalidad y calidad de la ordenación que exige para esta determinación el art. 35.3 de la Ley 5/1999.

18. FRAGMENTO 18

18.1. Ordenación general del ámbito.

El ámbito para el que se delimita este fragmento comprende los suelos que configuran el hito de interés geológico nacional de la cornisa de Oteruelo, así como los suelos situados en su margen oriental hasta alcanzar la traza ferroviaria del ramal a Galicia.

Ya la propia definición que se hace del ámbito pretende orientar hacia la caracterización geográfica del mismo. Sus valores medioambientales son obvios. Ocupada la cornisa hasta hace pocos años tan sólo por el pequeño núcleo de población de Oteruelo de la Valdoncina, ha sido en los últimos años –precisamente cuando la sociedad ha empezado a reclamar una mayor atención por parte de los poderes públicos hacia estos valores– cuando se han concitado sobre este singular elemento geológico un conjunto de acciones cuyo alcance final es difícil prever:

- El extremo más meridional de la cornisa se verá seriamente alterado para implantar sobre ella un enlace a la ronda sur, enlace que, según se deduce de los documentos sectoriales disponibles, discurrirá en forma de profunda trinchera ocupando precisamente el morro sur de la cornisa.
- El enlace anterior tiene por objetivo dar acceso desde la ronda sur a una vía que, discurriendo primero por la línea de borde oriental de la cornisa, pasa a mitad de su desarrollo, a discurrir otra vez en profunda trinchera por la media ladera y, descendiendo a pié de talud, se prolonga hacia el norte hasta entroncar en la Avda. de Portugal. Precisamente en el punto medio del tramo en trinchera se implantará una rotonda a nivel del tronco de esta vía para dar acceso al Parque Tecnológico de Armunia.

La alteración de los valores paisajísticos, geológicos, culturales, etc. que estas disposiciones implicarán sobre este singular elemento, son evidentes.

- A. El Plan no abandona por ello su propio concepto de sostenibilidad ni altera su jerarquía de valores y, consecuente consigo mismo, opta por salvar lo que aún queda salvable de este elemento territorial, reconociendo la pertenencia a la clase de Suelo Rústico de todos los suelos correspondientes a esta formación comprendidos entre el límite sur del término municipal y una línea norte que queda definida en el límite sur de las ocupaciones existentes apoyadas sobre el Camino de El Jano. En sentido este-oeste los límites de esta clasificación se extienden a toda la anchura del fragmento, es decir, desde la traza ferroviaria, hasta la línea de ruptura de pendiente del lado oeste de la cornisa.

Dentro de estos suelos el Plan diferencia las siguientes categorías:

- Atribuye el régimen correspondiente a los Suelos Rústicos con Protección Natural a la totalidad de dichos suelos, y ello en reconocimiento precisamente de los valores naturales únicos que caracterizan y definen el ámbito.
- Atribuye el régimen correspondiente a los Suelos Rústicos con Protección Especial, a los suelos correspondientes a la formación de ladera, y ello por ser esta formación el elemento por el que se produce el drenaje natural de la plataforma sobreelevada que corona la cornisa.
- Atribuye el régimen correspondiente a los Suelos Rústicos con Asentamiento Tradicional, a los mismos suelos anteriores, y ello por conservarse aquí gran parte de las bodegas tradicionales que un día ocuparon la práctica totalidad del desarrollo norte-sur de esta formación geológica, siendo las existentes en este tramo los últimos reductos que quedan en un estado de conservación aceptable, si bien son precisas actuaciones en aras de recuperar la entidad y seguridad de estas construcciones.
- Atribuye el régimen correspondiente a los Suelos Rústicos con Protección Cultural a los suelos comprendidos dentro del ámbito delimitado como Yacimiento Arqueológico Catalogado bajo la denominación de El Jano y La Maza.
- Atribuye por fin el régimen correspondiente a los Suelos Rústicos con Protección de Infraestructuras a los suelos previstos a ocupar para la ejecución de la ronda sur, así como para el tramo de la vía de enlace de esta ronda con la Avda. de Portugal que discurre por esta clase de suelo. Estos suelos se califican además a la condición de Sistema General Viario.

La atribución de todos y cada uno de estos regímenes y la correspondiente delimitación de los suelos incluidos en cada uno de ellos se realiza por este Plan además de en aplicación de sus propios criterios y valores, en cumplimiento del mandato contenido en los arts. 10, 15 y 16 de la Ley 5/1999.

B. El Plan reconoce la necesidad y conveniencia de incorporar al desarrollo urbanístico del municipio el resto de los suelos del ámbito, es decir, todos los terrenos situados al norte de una línea que, de este a oeste, se corresponde en un primer tramo, con la línea que constituye el límite sur del Plan Parcial que desarrolla y ordena el Parque Tecnológico de Armunia hasta alcanzar a la traza prevista para la vía de enlace de la ronda sur con la Avda. de Portugal para, avanzando hacia el norte por el límite occidental de dicha traza, alcanzar hasta el eje central de la rotonda prevista en dicha vía, punto en el que gira a la dirección este-oeste para prolongarse prácticamente recta hasta el límite occidental del fragmento.

La necesidad de incorporar estos suelos a procesos urbanizadores, así como las determinaciones concretas que el Plan establece para su desarrollo, se justifican en el logro de los siguientes objetivos zonales:

- a. Integrar el núcleo tradicional de Oteruelo en la estructura general urbana de la ciudad, acabando de una vez por todas con el aislamiento estructural, funcional y social que tradicionalmente ha singularizado el mismo.

Ya desde la propia justificación de la implantación de este núcleo se intuyen las dificultades de accesibilidad y relación de la zona con los poblamientos próximos, y cuya resolución se afrontó precisamente mediante la implantación aquí del mismo.

Abandonadas definitivamente las actividades agrícolas, e incorporada la población a las actividades que caracterizan el medio urbano, el núcleo tiene al momento una dependencia funcional total y absoluta del empleo que se genera en el entorno urbano más próximo, entorno del cual sigue sin embargo notablemente aislado y desconectado.

El Plan se plantea por tanto como su objetivo zonal esencial facilitar la integración de este núcleo tanto en el aspecto funcional, es decir, potenciando la implantación en sus inmediaciones de actividades generadoras de empleo, como estructural, garantizando su conectividad con otras áreas de ese medio urbano del que ya, al menos territorialmente, forma parte.

El Plan se apoya para ello precisamente en los elementos que ya se están implantando en el entorno, sacando provecho de unas acciones que, sin que ello suponga dudar de su bondad conceptual, deberían, en su modelo, haberse implantado desde otras sensibilidades.

Para el logro de esta integración el Plan establece las siguientes determinaciones de ordenación general:

- Incorporar al desarrollo del núcleo los valores estratégico-locacionales y rentas de posición de los terrenos situados entre la Avda. de Portugal y el límite norte del Parque Tecnológico de Armunia.

Ya en el apartado III-16 de esta Memoria referida al fragmento 16 se han explicitado detalladamente los factores y potencialidades que poseen los suelos situados en las márgenes de este tramo de la Avda. de Portugal, así como la necesidad social de garantizar su destino a actividades generadoras de empleo y de estructuración urbanística general.

Adicionalmente a aquellos razonamientos en este lado sur de esta Avenida concurren otros factores estructurales que hacen abundar aún más en aquellas potencialidades, y que derivan de la implantación, precisamente en el lindero sur de éste área, y de los suelos limítrofes, adscritos como sistemas generales, y pertenecientes al fragmento 19, que complementan al Parque Tecnológico-Empresarial. Si ello es ya de por sí un magnífico germen inicial para el desarrollo a estos fines de estos suelos, lo es aún más si se tiene en cuenta que, de los objetivos pretendidos para el desarrollo del Parque, resulta imprescindible un estricto control de las actividades que se implanten en su interior. Ello ha de generar, como es habitual, ciertas tensiones en sus áreas de borde, y cuyo único objetivo y razón de ser lo es el aprovechar las rentas de posición que se derivan de su cercanía. Son precisamente estas rentas adicionales las que pretende utilizar estructuralmente el Plan, ordenándolas y canalizándolas hacia el modelo general de orden urbano que él establece.

- Incorporar igualmente al desarrollo del núcleo los valores y potencialidades de un elemento territorial tan singular como es la ladera este de la cornisa sobre la que él mismo se asienta.

Ya al principio de esta Memoria se han referido suficientemente los valores medioambientales, complementados en este tramo con unos valores paisajísticos tanto receptor como emisor de vistas nada desdeñables, de esta singular formación geológica. Pero tales valores van acompañados, como es frecuente en la naturaleza, de riesgos, riesgos que en este caso se concretan en la existencia sobre esta ladera de unas notables presiones hidrológicas laterales, y cuya desatención produce efectos como los que están aún recientes en la memoria colectiva.

Se aúnan aquí por tanto dos circunstancias que desaconsejan totalmente el destino de estos suelos a usos edificatorios –mucho menos residenciales– e incluso obligan a adoptar ciertas cautelas sobre otros usos meramente constructivos.

Sin embargo el Plan considera que estos suelos tienen potencialidad y necesidad de desarrollo, por lo que los incorpora a la estructura de suelos rústicos con protección particularizada (como se desprende de los planos y fichas de ordenación), salvaguardando así con ello tanto sus valores naturales, y permitiendo la rentabilización urbanística legítimamente deseada por sus propietarios, y la potenciación de un foco cultural-patrimonial del núcleo.

Esa incorporación pretende, por un lado, mantener las bodegas existentes, y por otro lograr su mantenimiento en el marco definido por el Plan y se destinen a acoger usos acordes a su naturaleza y características (no tiene por qué obviarse el referir aquí que el Plan está pensando en el destino de estas y otras construcciones que puedan implantarse, a usos tales como talleres y tiendas de artesanía, locales tradicionales de restauración, etc. todos ellos usos de servicios que apoyen y complementen a las actividades económicas implantadas a pié de la ladera –Industria Escaparate según se ha definido ésta en el apartado de esta Memoria correspondiente al fragmento 16 y Parque Tecnológico– y que no tienen allí cabida).

Adicionalmente, y por lo que a la instrumentación de tal incorporación a la estructura general se refiere, el Plan integra la mayor parte de estos suelos en un sector de ordenación de alta rentabilidad urbanística (Sector ULD19-01) y otra pequeña parte en el sector sobre el que se pretende constituir el área de centralidad del núcleo (sector NC18-02), y sobre los cuales los propietarios habrán de materializar los aprovechamientos que el Plan les asigna, a la vez que entregan a la sociedad los suelos en concepto de participación en las plusvalías, los terrenos calificados como Sistema Local de espacios libres que liberará parte de la cornisa.

En estos objetivos de destino el Plan implanta una rotonda sobre la vía de enlace entre la ronda sur y la Avda. de Portugal en la que poder entroncar una calle que, reutilizando parte de la vía de acceso desde dicha Avda. de Portugal al núcleo de Oteruelo, actualmente en desuso y cuyo entronque con la Avenida este Plan definitivamente anula, garantice la relación entre esas áreas de actividades económicas y la zona de este Sistema General de Espacios Libres que se considera necesario destinar a estos usos.

Igualmente, y en ese mismo objetivo general de integración endógena del ámbito, el Plan implanta un nuevo eje de accesibilidad al núcleo por el sur, utilizando para ello el semicírculo oeste disponible en la rotonda a construir en el punto central de la vía que une la ronda sur con la Avda. de Portugal, y cuyo semicírculo oriental será utilizado para dar acceso al Parque Tecnológico-Empresarial.

Esta vía se diseña ascendiendo desde esta rotonda por la media ladera hasta alcanzar la plataforma de coronación de la cornisa en la esquina suroccidental del cementerio, punto en el que se ramifica para, por un lado, prolongarse en sentido sur-norte hasta alcanzar el centro del núcleo tradicional precisamente en la plaza del Mirador, por otro, constituir el cierre sur del anillo que circunvala todo el poblamiento implantado en la zona centro-norte de la cornisa, y por fin, garantizar el acceso a los grandes equipamientos colectivos previstos implantar como sellado por el sur de dicho poblamiento.

- b. Dotar al ámbito de una estructura zonal que, posibilitando los desarrollos urbanísticos que sus singulares características territoriales permiten, garantice la conservación de sus valores de calidad de vida urbana a la vez que la preservación de los valores ecológicos y ambientales que este territorio posee.

El notable incremento de presión y carga humana que sobre este ámbito se introduce desde el modelo adoptado por el Plan, es solamente posible desde la adopción de una estructura general que garantice su compatibilidad con la preservación y potenciación de los valores que posee.

La estructura que para ello el Plan adopta configura un anillo perimetral o ronda de circunvalación que, dadas las dimensiones finales que adquiere el poblamiento, garantizan la accesibilidad a cualquier punto del mismo sin introducir tráfico por su interior que no sean los de sus propios accesos. Tan sólo dos cortos tramos de los ejes principales, los correspondientes al tramo norte de la calle Principal y el cierre sur, discurren por el interior del poblamiento, pero ello lo hacen por unas zonas que son, en cualquier caso, de borde.

Dicho anillo de circunvalación se traza, entre otras razones, de forma que actúe de rotonda frontera del poblamiento y los suelos de entorno que requieren, por sus características naturales, medidas extremas que garanticen la imposibilidad de su urbanización, por lo que se incorporan además a la estructura general en condición de Sistema General de Espacios Libres, calificación esta que justamente les corresponde precisamente desde los valores que aportan al modelo.

La integración del núcleo en la estructura general de la ciudad se garantiza mediante la disposición de un total de cinco puntos de relación con los ejes viarios generales, ejes todos ellos que conectan en todo caso exclusivamente con el anillo principal del núcleo:

En el lado norte, se dispone un eje transversal que prolonga sus extremos en sentido oeste hasta enlazar con los desarrollos industriales previstos al lado oeste del barranco de La Fontanilla, a la vez que con el Camino de La Raya, y discurre en sentido este bajo la actual carretera N-120 para enlazar con la zona de la Fanfalcia y, a través de la red estructural de esta zona, con los centros urbanos principales –Palacio de Congresos, centro integrado de transporte de viajeros, equipamientos deportivos de primer nivel, etc.

A poca distancia hacia el sur del eje anterior, se dispone un entronque con la propia carretera N-120, eje este desde el que se tiene acceso en todas direcciones a cualquier punto de la ciudad y del territorio.

Un poco más al sur, y por este mismo costado ese del núcleo, se dispone aquella calle de conexión que, desde el mismo centro del núcleo tradicional, relaciona estas áreas netamente residenciales de la plataforma alta de la comisa con las áreas de empleo que se localizan a pié de la ladera.

En el extremo sur se dispone aquél nuevo acceso sur que se deriva de la rotonda central prevista sobre la vía de conexión de la ronda sur con la Avda. de Portugal.

Es precisamente esa total y absoluta concentración sobre el lado este del poblamiento de los puntos de relación con la estructura general, una de las poderosas razones que justifican la necesidad de implantar ese anillo perimetral o ronda de circunvalación que garantice la accesibilidad extensa de todo el poblamiento sin tener por ello que atravesar un núcleo cuya red viaria tiene unas características geométricas acordes con las funcionalidades que hasta ahora ha debido prestar.

No se le escapa al Plan que de las condiciones de implantación sobre el territorio de los dos ejes de accesibilidad más septentrionales, se derivan unas indeseables condiciones de segregación espacial al ámbito resultante entre el eje longitudinal principal –prolongación norte de la calle Principal– y la carretera N-120 que, a la vez que se genera una fuerte dependencia para la movilidad de esta área respecto de dicho eje longitudinal. En evitación de estas condiciones el Plan impone al desarrollo urbanístico de este ámbito la ejecución de un vial de integración endógena que, arrancando del centro del núcleo, plaza de cruce de las calles Principal, Muro y Mirador, se extienda hacia el norte coincidiendo primero con la traza actual de la calle Mirador norte para, pasando elevada sobre el vial central de acceso al núcleo desde al carretera N-120, continuar en ese mismo sentido sur-norte hasta alcanzar el Camino de la Raya después de haber pasado también elevada sobre el eje transversal norte. Tanto este vial como las dos estructuras de paso, deberán ser ejecutadas por los sectores de suelo urbanizable afectados, y ello en el objetivo de procurar la disposición de un elemento que integre tanto entre sí como con el resto del doblamiento, tales desarrollos, ofreciendo a la vez una alternativa de accesibilidad y relación a la que constituye de por sí el eje principal del anillo, cuya capacidad de asunción de tráfico debe quedar más reservada para movimientos de acceso y de relación de media distancia.

18.2. Ordenación del núcleo urbano.

Respecto de la ordenación del propio núcleo tradicional, el Plan se plantea sobre él un único objetivo que podría enunciar así:

Conservar los valores urbanísticos que caracterizan el núcleo tradicional sin renunciar por ello a mejorar sus condiciones de calidad urbana y de vida.

El núcleo tradicional tiene unos valores urbanístico-culturales indudables. No por el hecho de que sea un pequeño núcleo de estructura rural que ha perdido su funcionalidad como tal, quiere ello decir que deba dinamitar su estructura formal actual, pero sí necesita adaptarla a la nueva situación que le sobreviene.

Como área homogénea en sí mismo considerado, la aplicación sobre este ámbito de las condiciones de ordenación y edificación que tiene al momento asignadas en el planeamiento general vigente, arrojan un valor para el índice de densidad de aprovechamiento de 1,56 metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo deducido el suelo destinado a Sistemas Generales, inexistentes en este ámbito, valor éste que supera el establecido como máximo deseable en esta clase y categoría de suelo en el art. 36.1.b. de la Ley 5/1999.

Ante esta situación, dos son las ataduras legales que impiden al Plan poder atender la demanda social existente en este núcleo en el sentido de elevar la altura de edificación en el mismo:

- Por un lado, el contenido del art. 36.1.a. de la Ley 5/1999, cuya dicción literal reza del siguiente modo:

"El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:

a. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno."

- Por otro, el apartado b. siguiente de ese mismo artículo legal, cuyo contenido literal reza asimismo del siguiente modo:

b. "En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales."

- Una tercera determinación de este mismo texto legal, viene a abundar aún más si cabe sobre esta cuestión, y es la contenida en el art. 37, el cual establece:

"El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

a. Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales."

El Plan por tanto está obligado por Ley a mantener aquellas condiciones de edificación que rigen actualmente sobre este núcleo teniendo vetado:

- Aumentar las alturas permisibles por encima de las dos plantas que es la altura característica de las edificaciones existentes en el núcleo (art. 36.1.a.Ley 5/1999);
- Aumentar el aprovechamiento del área homogénea que el núcleo constituye por sí mismo, al existir ya sobre el ámbito una superficie construible por hectárea superior a la considerada como máxima permisible (art. 36.1.b.Ley 5/1999);
- El no atender como uno de sus objetivos la conservación y recuperación de una forma tradicional de ocupación humana del territorio una de cuyas peculiaridades locales es la altura de dos plantas que caracteriza el núcleo (art. 37.a. Ley 5/1999).

Sin embargo, y como se ha dicho en el propio enunciado de este tercer objetivo general del Plan para la ordenación de este ámbito, nada de ello obsta a que el Plan no atienda a la necesaria mejora urbanística del ámbito, en la medida en que las intervenciones que se planteen en esta línea, respeten igualmente las limitaciones que se derivan de estos textos legales.

En este objetivo, y estas condiciones, el Plan interviene sobre el núcleo y su entorno planteando las siguientes acciones:

- Dotar al núcleo de un área de centralidad –la plaza del pueblo, podría decirse– de la que al momento carece.

Dadas las limitaciones que la legislación impone para afrontar intervenciones de estos objetivos sobre núcleos de estas características, el Plan decide intervenir a este objetivo sobre un espacio inmediato al tradicional punto central del núcleo para, reordenando una Unidad de Actuación delimitada en el planeamiento general anterior y después de más de veinte años aún no ejecutada, conseguir esa área de centralidad que, como espacio que aglutine sobre sí la vida colectiva, sienta la base para la recuperación de esa personalidad o peculiaridad propia que la Ley no quiere se pierda.

Responde así a este objetivo el sector denominado NC18-02, el cual corresponde, como se ha dicho, con una actuación de mera extensión definida en el planeamiento general anterior, y para la que este nuevo Plan establece unas condiciones de ordenación que, posibilitando la materialización del máximo aprovechamiento para la categoría de suelo urbano no consolidado que a estos terrenos les corresponde, permitan la disposición sobre ellos de una plaza o espacio público de pequeña escala por ser esta la banda dimensional que caracteriza al núcleo.

El lado norte de esta plaza, cuyos suelos corresponden al sector de Suelo Urbanizable ULD18-02, deberá implantar asimismo en este frente una dotación urbanística que complete esta acción, y cuyo destino específico previsto por el Plan es el de implantar un centro administrativo al servicio del núcleo.

- Mejorar las condiciones de accesibilidad de este nuevo área de centralidad, haciendo confluir en él los ejes principales que integran el poblamiento.

El Plan establece la necesidad de remodelar el actual punto de cruce de las calles Principal, El Muro y Mirador, cuya mejora como punto de convergencia de todos los tráfico que acceden al núcleo es imprescindible acometer.

19. FRAGMENTO 19.

19.1. Ordenación general del ámbito.

El ámbito de este fragmento se delimita por unos potentes elementos territoriales que en cierta forma aíslan al mismo de la ciudad de la que forma parte, situación esta en la que radican precisamente la mayor parte de los problemas estructurales que le caracterizan. Así, sus límites están constituidos por la Avda. de Portugal al norte, el haz de vías de la estación de clasificación de mercancías por ferrocarril al este, la nueva ronda sur al sur, y la traza del ferrocarril del norte al oeste.

Su base territorial originaria estaba formada por unas estructuras naturales de direccionalidad característica noroeste-sureste –cornisa de Armunia, presa del Bernesga, antiguos caminos de León-Armunia, Armunia-Trobajo del Cerecedo, de Alfageme, etc.-estructura que no han respetado en modo alguno ninguna de las intervenciones humanas habidas en los últimos cien años, las cuales han “montado” sobre esta base oblicua una nueva mallá ortogonal de direccionalidad cartesiana norte-sur y este-oeste, sin procurar en lo más mínimo no ya una adaptación a aquella base preexistente, sino tan siquiera una mínima adecuación entre ambos sistemas.

La situación del ámbito es así al momento compleja, bastante caótica, y precisada de una urgentísima y decidida reconducción.

Las primeras dificultades con que se enfrenta el Plan ante este territorio radican precisamente en identificar cuáles sean los elementos matrices que mayores posibilidades tienen de, desde su manejo racional, aportar más valores y precisar menores costes para estructurar mínimamente el ámbito.

En esta situación, el primer objetivo general que el Plan se plantea puede enunciarse como el de :

Dotar al ámbito de una estructura coherente que le permita integrarse en primer lugar con su propia base físico-territorial, así como con la ciudad de la que forma parte, y en sí mismo.

A. La clasificación del suelo.

Es quizá, la decisión estructural del Plan en relación con la clasificación y categorización del suelo, el aspecto que mejor ilustra las dificultades y situación existentes. El poblamiento y las ocupaciones de suelo con usos urbanísticos se expanden indiscriminadamente por el ámbito formando bolsas inconexas que sortean como pueden unas infraestructuras lineales de direccionalidad múltiple.

Los suelos que se atribuyen al régimen del Suelo Urbano Consolidado aparecen disgregados por el territorio produciendo una lectura del sistema que se reconoce poco sólida, pero que intenta no solamente no incrementar problemas, sino que permite avanzar notablemente hacia posibles soluciones. Se han respetado de todas maneras en esta categoría aquellos principios y criterios establecidos para la atribución de este régimen, tanto en la legislación vigente como en las bases de este Plan.

La clasificación que aquí se adopta aparece dominada por la clase de suelo urbano en su categoría de No Consolidado, resultado de la necesidad de ir agrupando pequeñas bolsas de suelo aisladas y discontinuas, hasta conseguir una dimensión en los distintos sectores que puedan alcanzar a resolver cada uno de ellos por sí mismos una parte mínimamente autónoma del problema de conjunto. Esta categoría ha tenido que incorporar, por tanto, pequeñas extensiones, vacíos que responden a aquella necesidad de masa crítica mínima, que ha ido decantado zonalmente su asignación final.

La atribución del régimen del Suelo Urbanizable muestra una mayor consistencia. Una vez separados en la clase y categorías anteriores los múltiples vacíos intersticiales de pequeña extensión, los vacíos estructurales son más extensos, amplios y continuos, y ello permite alcanzar una organización algo más ágil.

El resultado final de esta determinación estructural del Plan es una clasificación en la que domina con claridad lo factible sobre lo territorialmente constatable e incluso sobre lo creíble.

B. El sistema viario.

Sentada aquella primera base estructural el Plan afronta en un segundo nivel un primer intento de definición del sistema de movilidad general. La definición sistémica de este elemento estructural muestra con toda crudeza –a través de su rareza sistémica, sus trueques para conseguir continuidades y resolver interferencias- el alcance y consecuencias que para este ámbito ha tenido y tiene aquella histórica rotura estructural de la base territorial preexistente.

Sobre un sistema cuyos elementos de primer nivel o generales –constituidos por las Avdas. de Portugal y Antibióticos, dado que la nueva ronda sur no dispone de otros puntos de acceso al ámbito que no sea el enlace con la Avda. de Antibióticos- se ha estructurado claramente como un sistema cartesiano orientado a los cuatro puntos cardinales, el segundo nivel sistémico aparece girado casi 45 grados, único modo de conseguir solventar la interrelación de aquél primer nivel sistémico con el soporte territorial natural –topográfico fundamentalmente- con unos costes sociales y económicos razonables.

En este caso concreto son los elementos de tercer nivel del sistema los que, forzando en gran medida las propias bases de su categorización, permiten solventar en gran parte las dificultades de interrelación entre los dos niveles anteriores y de todos ellos con los elementos de la red capilar.

El resultado final es una red cuya organización sistémico-funcional resulta necesariamente algo confusa, pero cuya disposición metodológica resulta por ello esencial. En cualquier caso el sistema finalmente adoptado está voluntariamente incompleto. Como se ha dicho se ha adoptado un límite establecido en un coste social y económico razonable. Algunos elementos del sistema se disponen conscientemente incompletos, pero se implantan de modo que resulte fácil su compleción futura, cuando las necesidades y medios de posible disposición lo aconsejen y permitan.

El sistema queda así integrado por los siguientes elementos:

- Eje transversal norte. El eje aporta la más importante base de la integración estructural amplia del ámbito al dar conectividad entre el centro integral de transporte de viajeros en su extremo norte –fragmento 14-, los equipamientos deportivos de primer nivel existentes al norte de la Avda. Fernández Ladreda –fragmento 14- esta misma Avda de Fernández Ladreda mediante un enlace a desnivel, el grupo 1 de nuevos talleres de RENFE a implantar en el extremo norte de la planta de Antibióticos, la propia Avda. de Antibióticos mediante una rotonda a nivel, los centros Universitarios de Armunia, el nuevo Parque Científico de Armunia, la Avda. de Portugal en el extremo oeste de este ámbito mediante un enlace a desnivel, el núcleo urbano de Armunia desde el norte, el eje básico de relación de todos los suelos destinados a usos industriales del arco sur del municipio, y el Parque Tecnológico-Empresarial de Armunia. El eje tiene continuidad por su extremo oeste hasta entroncar en la nueva vía que enlaza la ronda sur con la Avda. de Portugal a la altura del núcleo de Oteruelo dando acceso desde ella a este mismo núcleo urbano.

Sus características geométricas, y por tanto de asunción de tráfico, ha debido asumirse, disponiendo tramos con un carril por sentido –tramo del enlace con la Avda. Fernández Ladreda, por ejemplo-, tramos de doble carril por sentido en calzadas separadas con mediana edificada –tramo del área del Camino de Armunia, o tramo comprendido entre la calle San Juan Bosco y el nuevo trazado paralelo a esta por el norte- y tramos de doble carril por sentido con mediana. La mayor parte de su traza es de nueva implantación, si bien existen algunos tramos y ramales de enlace con otras vías de nivel general que utilizan tramos de calles existentes.

- Eje de relación de las áreas industriales del arco sur. El eje se inicia en el nuevo acceso sur a León, en un punto del enlace entre este acceso y la nueva ronda sur (fragmento 20), y termina entroncando mediante rotonda en el eje transversal norte anterior. En su discurrir hacia el oeste va aportando al ámbito accesibilidad con, entre otros elementos, las implantaciones industriales de la margen derecha del Bernesga –plantas de Puleva, Vitatene, Mercado Nacional de Ganados-, actual carretera de Vilecha mediante una rotonda a nivel y a través de la cual tiene acceso a las implantaciones industriales existentes y previstas apoyadas en esta carretera y al núcleo urbano de Trobajo del Cerecedo, el grupo 2 de nuevos talleres de RENFE en los terrenos que libera la planta de CLH, depósitos estratégicos de BP y nuevas implantaciones industriales previstas en su entorno, Avda. de Antibióticos mediante una rotonda a nivel, el núcleo urbano de Armunia desde el sur, acceso norte al polígono de Villacedré, nuevas implantaciones industriales previstas en el extremo suroeste de Armunia, el núcleo urbano de Armunia por el oeste, para cerrar en su extremo norte con el eje transversal anterior.

- El eje tiene por tanto una notable relevancia territorial, si bien tanto en su modo de implantación como en sus características geométricas y técnicas se han hecho prevalecer las funciones locales sobre aquellas más aparentemente territoriales, pero sin renunciar por ello a estas últimas.

- El sistema básico forma así un semianillo que se cierra sobre sí mismo tan sólo en su extremo occidental, pero que va teniendo conexión en su recorrido por múltiples elementos de este mismo nivel en el sistema global. Su conectividad por el oeste es la más reducida ya que se limita por el momento a aquella prolongación hacia el oeste del eje transversal norte hasta alcanzar a la vía de enlace de la nueva ronda sur con la Avda. de Portugal a la altura del núcleo de Oteruelo. Sin embargo el Plan prevé la construcción en la rama sur del anillo de un paso bajo la línea del ferrocarril a la altura del borde suroeste del núcleo de Armunia que permita una futura continuidad hacia el noroeste hasta cerrarse con el mismo eje transversal norte en el entronque de aquél con la vía de enlace de la ronda sur con la Avda. de Portugal.

- Un tercer elemento de este nivel se implanta formando secante de este semianillo por el borde nororiental del núcleo de Armunia, utilizando para ello la traza que sigue en este ámbito la presa del Bernesga, elemento territorial este que se integra estructuralmente en el eje en forma de su mediana. La pertenencia de este elemento a este nivel del sistema deriva de su funcionalidad como eje principal de integración territorial y urbana del núcleo de Armunia, al que se van incorporando la práctica totalidad de las vías de acceso exterior a este núcleo, ya que las características geométricas y técnicas del mismo no son sin embargo las adoptadas con carácter general para los ejes de este nivel del sistema. El eje debe acoger además en subsuelo aquél nuevo colector general que, arrancando en el Camino de La Raya en el extremo norte de La Fanfalcia, deberá discurrir por aquí hasta alcanzar la EDAR.

- Por lo que a los elementos del nivel complementario se refiere, el ámbito se estructura sobre un total de tres ejes de este nivel que atienden a garantizar su integración de entorno y que van entroncando en los elementos de primer nivel sin

tener otra continuidad, en la mayoría de los casos, con los otros elementos del mismo nivel pero ámbito endógeno que no sea a través de dichos ejes, y otros cuatro que lo hacen en ese nivel endógeno y cuyas características de implantación e hinterlands de servicio quedan suficientemente explicitadas en la documentación gráfica de este Plan, a la que, en aras de la necesaria brevedad, remitimos.

C. La organización de los usos del suelo.

El sistema viario implantado permite compartimentar el territorio en grandes bolsas de suelo urbanísticamente útil a las que el Plan intenta especializar en sus usos recogiendo en su asignación funcional final las múltiples y dispersas preexistencias que, en forma de implantaciones individuales, caracterizan el ámbito, consiguiendo de esta forma hacer compatibles zonalmente esas notables mezclas de usos existentes.

Resultan así:

- Área del Camino de Armunia. Emplazado en la esquina noreste del ámbito, con un uso dominante residencial que recoge todas las edificaciones existentes dispersas por los dos tercios de su superficie noroeste, se consigue compatibilizar con los usos industriales de su tercio sureste mediante la interposición entre ambas áreas del eje básico denominado transversal norte.
- Resto de suelos situados en el lindero este y delimitados entre la Avda. de Antibióticos y el sistema general ferroviario. Con uso exclusivo industrial, integra las implantaciones existentes correspondientes a la propia planta de Antibióticos, central lechera, reservas estratégicas de BP, y los suelos intersticiales entre ellas que resultan al momento vacantes y que habrán de integrarse a la estructura urbana en usos de estas mismas tipologías.

- Área en el entorno de la calle Fraga Iribarne. Delimitado en su borde occidental por la prolongación sur de la calle Jorge Manrique, en él domina el uso residencial, por lo que deberán reconvertirse las dos implantaciones industriales existentes en el frente oeste de la calle Fraga Iribarne.

- Área de la Universidad. El Plan reordena este ámbito sustancialmente. En primer lugar, limita el reconocimiento de pertenencia a la clase de suelo Urbano a los terrenos ocupados por la Universidad en un fondo de 100 metros sobre el frente de la Avda. de Portugal, pero no así al resto de suelos vacantes de que dispone este ente, terrenos estos que el Plan incluye en la clase de suelo de Urbanizables que les corresponde, previendo su destino a usos diversos función del ámbito menor a que se incorporan.

Atravesado este ámbito en sentido este-oeste por el eje básico transversal norte, el Plan asigna el uso residencial a las manzanas que quedan adosadas a las edificaciones de este uso existentes apoyadas sobre la calle San Juan Bosco, especializando hacia usos de actividades económicas las manzanas que quedan ubicadas en la mitad oeste de esta zona, con la interposición entre ambas de una dotación de espacios libres que prolonga hasta el eje básico la calle Miguel Hernández. Para los terrenos que quedan localizados al norte de este eje, entre él y la Universidad, el Plan prevé su destino a la implantación de un Parque Científico que haga de puente entre el centro de conocimiento que es la Universidad y el centro productivo que habrá de ser el Parque Tecnológico.

- En el lado sur, el Plan establece la frontera entre los mismos dos usos principales, residencial y de actividades económicas en su modalidad de actividades industriales, también en la traza del eje básico, especializando hacia el primer uso los suelos que se localizan al norte y este del eje y hacia los segundos los de la banda sur y oeste. Sin embargo, y al igual que ocurría en los suelos de la zona norte, también aquí ha sido necesario hacer matizaciones a este criterio general, y así se asigna el uso residencial a la parte de suelos que, situados al sur de este eje resultan comprendidos entre la Avda. de Antibióticos y el acceso norte al polígono de Villacodrú, y ello tanto por las preexistencias de implantación como por la configuración de la propiedad que en ese difícil juego entre lo deseable y lo posible desaconseja la implantación en esta de zona de usos fuertemente consuntivos de suelo.

- El ámbito o almendra central se especializa casi íntegramente a usos residenciales, con una notable excepción en la práctica totalidad de los suelos con frente a la Avda. de Antibióticos en su margen oeste, para los cuales se mantiene esa imprecisión de especialización que al momento les caracteriza. Esta imprecisión genera problemas tan sólo en un único punto, el correspondiente a las instalaciones industriales ubicadas en la margen norte de la calle San Juan Bosco, las cuales, por su configuración física, resultan ser las únicas que, viéndose el Plan obligado a mantener por aplicación de aquél límite del coste social y económico razonable, constituyen una cuña que penetra hasta prácticamente el nuevo área de centralidad que el Plan implanta como base esencial para la ordenación del núcleo urbano de Armunia.

19.2. Ordenación del núcleo urbano.

El núcleo se dispone, al igual que lo hacía el anterior de Oteruelo de la Valdovincina, sobre el borde de cornisa de la elevación de la primera terraza del Bernesga, lo que le fuerza a una linealidad característica a lo largo del borde de cornisa de dominante direccional noroeste-sureste.

La implantación inicial sobre esa base física le ha configurado una característica linealidad de esa misma dominante direccional que fue cerrando notablemente cualquier posibilidad de expansión hacia el interior, hacia el suroeste. Sin embargo, las tensiones de crecimiento fueron precisando esa expansión, lo que se solventó radiándose a sí mismo en esa dirección desde los escasos puntos de accesibilidad que esa colonización cuajada del frente de la cornisa permitía. El resultado final es una estructura indiferenciada en mancha de aceite no radial, sino de difusión básicamente lineal con múltiples expansiones arrítmicas que repite en cada una de sus expansiones esa característica linealidad de dirección noroeste-sureste.

El plan afronta la integración urbanística de este poblamiento expansivo desde los siguientes objetivos globales:

- Completar la estructura de dispersión existente, colmatando los vacíos hasta configurar un núcleo compacto capaz de integrar en un único e identificable ámbito urbano los múltiples núcleos menores dispersos por el territorio sin capacidad para alcanzar a crear y mantener unos niveles mínimos de actividad que pueda denominarse urbana.
- Permeabilizar transversalmente el poblamiento posibilitando así su expansión ordenada hacia el suroeste.
- Integrar el núcleo en su entorno diversificando sus estructuras de relación principalmente con la cabecera municipal.

Para el logro de estos objetivos, el Plan establece una estructura de ordenación que se proyecta sobre las siguientes bases:

- Dotar al núcleo de un área de centralidad que procure aglutinar a la población en torno a ella.

El núcleo tradicional carece, al igual que ocurría con el núcleo anterior de Oteruelo, de un centro que aglutine la vida colectiva. Tan sólo la Iglesia, por su emplazamiento, volumen y valor arquitectónico, ofrece un área significativa, pero la escasez de espacio libre en su entorno anula en la práctica su potencialidad estructurante.

El Plan aúna el valor de posición dominante de este edificio con el valor paisajístico del borde de cornisa que caracteriza a este emplazamiento para establecer sobre esta base un área de centralidad formalmente diferenciada que, prolongándose hacia el noreste por la línea de máxima pendiente de la ladera, se expanda en la zona baja formando un gran espacio libre rodeado, en forma de ágora, por nuevas edificaciones en cuyas plantas bajas se implanten las actividades de servicios básicos de que el núcleo carece.

Los suelos vacantes disponibles para alcanzar a configurar este centro se adscriben al régimen del suelo urbanizable por lo que el Plan descende en el establecimiento de las determinaciones vinculantes para el desarrollo de este sector a obtener garantías suficientes de que al menos desde la base física de su ordenación se coadyuve hacia este objetivo.

Responden a este objetivo las determinaciones que se establecen para el desarrollo de los sectores NC19-08 y ULD19-07, así como la calificación como Sistema General de Espacios Libres de la traza de la presa del Bernesga y la disposición del eje básico central en que este elemento ha de quedar integrado.

Complementariamente a este área de centralidad que podríamos denominar como principal, el Plan atiende a mantener la escala que caracteriza al núcleo, generando diversos centros de este mismo fin distribuidos por los diferentes ámbitos, formando entre todos ellos un sistema polinuclear de escala adecuada al tamaño y características del núcleo.

- Como intervenciones más singulares dentro de las de este grupo destacan la intervención prevista en la margen occidental de la Iglesia, sector NC19-07, la cual pretende, además de sanear el ámbito, configurar aquí un espacio colectivo que aglutine el mismo, así como la ordenación establecida para los sectores NC19-06 ó NC19-11, dirigidas ambas hacia ese mismo objetivo.
- Configurando una estructura de accesibilidad al núcleo central que, sin disminuir la funcionalidad de los ejes viarios principales actuales, los interrelacione entre sí con una red viaria transversal que integra asimismo los nuevos ejes de integración amplia.
- El Plan carga el logro de este objetivo sobre el desarrollo de los sectores ULD19-02, NC19-05, NC19-06, NC19-07, ULD19-03, así como sobre todos los sectores de suelo urbanizable ubicados en el arco sur del ámbito.

- Precisamente sobre los sectores de este arco, el Plan establece otro de los elementos principales de estructuración básica del núcleo, imponiendo a su desarrollo la concentración de las reservas dotacionales en forma de banda lineal continua perimetral al núcleo, configurando así un anillo dotacional en el borde del

núcleo que pretende garantizar la integración social entre él y los nuevos desarrollos (sectores ULD19-04, ULD19-05 y ULD19-08).

Respecto de las determinaciones que el Plan adopta en relación a las condiciones de edificación, también sobre este núcleo se ha producido una intensa demanda de incremento del volumen edificable.

La situación es aquí también muy similar a la que se produce en el caso del núcleo de Oteruelo de la Valdorcina. Como área homogénea que este núcleo es en sí mismo, la aplicación de las condiciones de edificación que tiene al momento asignadas en el planeamiento vigente, arrojan un valor para el índice de densidad de aprovechamiento de 1,51 metros cuadrados construibles por cada metros cuadrado de suelo deducido el suelo destinado al momento a Sistemas Generales, también en este núcleo inexistentes, valor este que supera ligeramente el establecido como máximo deseable en esta clase y categoría de suelo en el art. 36.1.b. de la Ley 5/1999.

Se produce por tanto en este caso idéntica situación a la descrita en el caso del núcleo anterior, y que reproducimos aquí en aras de una mayor facilidad de entendimiento general.

Ante esta situación, dos son las ataduras legales que impiden al Plan poder atender la demanda social existente en este núcleo en el sentido de elevar la altura de edificación en el mismo:

- Por un lado, el contenido del art. 36.1.a. de la Ley 5/1999, cuya dicción literal reza del siguiente modo:

"El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:

- e. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno.*
- Por otro, el apartado b. siguiente de ese mismo artículo legal, cuyo contenido literal reza asimismo del siguiente modo:
- f. "En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales."*

- Una tercera determinación de este mismo texto legal, viene a abundar aún más si cabe sobre esta cuestión, y es la contenida en el art. 37, el cual establece:

"El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

- a. Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales."*

El Plan por tanto está obligado por Ley a mantener aquellas condiciones de edificación que rigen actualmente sobre este núcleo teniendo vetado:

- Aumentar las alturas permisibles por encima de las dos plantas que es la altura característica de las edificaciones existentes en el núcleo (art. 36.1.a.Ley 5/1999);
- Aumentar el aprovechamiento del área homogénea que el núcleo constituye por sí mismo, al existir ya sobre el ámbito una superficie construible por hectárea superior a la considerada como máxima permisible (art. 36.1.b.Ley 5/1999);
- No observar como uno de sus objetivos la conservación y recuperación de una forma tradicional de ocupación humana del territorio una de cuyas peculiaridades locales es la altura de dos plantas que caracteriza el núcleo (art. 37.a. Ley 5/1999).

20. FRAGMENTO 20.

20.1. Ordenación general del ámbito.

Los límites del ámbito quedan constituidos por la Avda. Fernández Ladreda al norte, el río Bernesga al este, la nueva ronda al sur, y el haz de vías de la zona de clasificación de mercancías por ferrocarril al oeste.

Se trata de unos suelos vacantes ocupados tan sólo en su tercio más septentrional por un pequeño polígono desarrollado al amparo de las instalaciones de Mercaleón.

Son precisamente usos de estas características no sólo los únicos que existen implantados en el ámbito, sino los que flanquean al momento el mismo, situación esta que constituye el principal condicionante que el Plan ha tenido en cuenta a la hora de atribuir a estos suelos su papel en la estructura general y el modelo de ciudad.

Efectivamente, aquella ocupación existente en el tercio norte divide el ámbito en dos zonas:

A. Zona norte.

De pequeña extensión, abre su frente norte hacia las instalaciones deportivas de nivel ciudad emplazadas en la otra margen de la Avda. Fernández Ladreda.

Su escasa extensión, y el hecho de constituir una pieza fuertemente segregada de la ciudad por la forma de implantación de las infraestructuras que le flanquean por tres de sus lados, hace de esta zona unos suelos sin vocación definida. Podrían acoger por igual una especialización hacia usos generadores de empleo como usos residenciales.

A favor de los primeros juega el hecho de configurar un área de pequeña extensión y escaso frente urbano, flanqueada ya en su lado sur por implantaciones de estas características. En contra, las dificultades para dotarle de una accesibilidad adecuada a tales usos.

El Plan decanta finalmente la zona hacia los usos residenciales precisamente por esta causa. La densidad de tráfico que acumula este tramo de la Avda. Fernández Ladreda, junto a las altas concentraciones que pueden alcanzarse esporádicamente derivadas de los usos implantados en la 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 aliende 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 tráfico 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 Trabajo 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 Trabajo 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 traben 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 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 Torio 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 está 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 Torio 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 elementos protegidos obligando a modificar el mismo instrumento del Plan especial de Protección del Conjunto Urbano para su inclusión en el mismo, y obliga ahora a este Plan Parcial a garantizar su conservación, si bien con declaración expresa de puede modificar su emplazamiento trasladándola a formar parte de algunos de los espacios libres de dominio y uso público –preferiblemente el sistema general de este uso previsto.

22. FRAGMENTO 22. *

22.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento los terrenos correspondientes al núcleo tradicional de Puente de Castro y todos los suelos limítrofes que resultan comprendidos entre el núcleo y la traza de la nueva ronda sur.

Al igual que se planteaba con los otros núcleos secundarios del municipio, el Plan prevé para este núcleo de Puente de Castro un complejo proceso de transformaciones estructurales derivadas muy directamente de la profunda alteración que está experimentando el sistema de accesibilidad de la ciudad, y que afecta muy especialmente a este núcleo.

Resaltan de este proceso, y por lo que a este ámbito se refiere, dos cuestiones:

- La sensible alteración de las bases que han sustentando la estructuración urbanística y funcional del núcleo.

Organizado el núcleo en torno a la carretera N-601 –Avda. de Madrid- elemento territorial este al que el núcleo debe su propia existencia, su organización sufrió ya, a raíz de la construcción de la variante del Portillo, una sensible pérdida de sus valores estratégico-locacionales, pérdida ésta que le significó una notable ralentización de su crecimiento y desarrollo, y de lo cual mantiene una estructura a medio camino entre lo rural y lo urbano.

Los nuevos cambios que se están produciendo no sólo abundan aún más en esa pérdida de valores estratégicos –si bien aún no está definido el nuevo emplazamiento de la autovía de Valladolid, resulta evidente que no podrá en ningún caso mantenerse sobre la traza actual de esta carretera- sino que están avanzando hacia un rapidísimo cambio de su estructura física.

- El núcleo, estructurado sobre un eje de dirección sureste-noroeste en torno al cual se localiza todo su soporte económico y por consiguiente su poblamiento, dejará de tener a corto plazo este soporte para tener que reestructurarse en torno a un nuevo sistema configurado sobre un eje de direccionalidad oeste-este.

Como una consecuencia específica de esta alteración estructural destaca el altísimo riesgo que pesa sobre el triángulo noreste del núcleo –precisamente el que concentra la mayor parte de la actividad económica y de población– de quedar notablemente ajeno en esta nueva estructura.

Ante esta situación tan sucintamente enunciada, el Plan no puede plantearse para la ordenación de este núcleo más que un único objetivo global:

Dotar al núcleo de una potente estructura general que garantice su adaptación e integración en los profundos cambios estructurales que se le están derivando.

La complejidad de este objetivo se alcanza desde el Plan mediante la acción integrada de un conjunto de intervenciones específicas de objetivos específicos y alcances muy diferentes según la zona del núcleo sobre la que se interviene:

A. *Triángulo noreste, zona comprendida entre la carretera N-601, la Avda. De Madrid y el río Torio.*

La zona presenta una estructura básica de cierto orden, si bien notablemente incompleta, tanto por lo abundante de los vacíos como por las distorsiones que a su lento ritmo natural de poblamiento le produce la existencia de fuertes variaciones en la textura parcelaria. Los objetivos generales se matizan en la ordenación de esta zona en el sentido de consolidar aquella primigenia estructura básica jerarquizando y completando su sistema viario e interviniendo principalmente sobre sus vacíos, siendo realmente escasas y muy puntuales las intervenciones que se hace necesario realizar sobre sus preexistencias.

- a. Construcción de una vía que, aprovechando el tramo de la actual carretera N-601 que se abandona por la construcción de la nueva variante de Puente de Castro, dote de accesibilidad al barrio garantizando a la vez la funcionalidad e integración estructural del triángulo noreste.

Esta vía se plantea realizando un ligero giro hacia el oeste en el extremo sur del tramo de carretera que se abandona, para desembocar en una rotonda a construir muy cerca de la esquina noreste de la residencia de las Siervas de San Jose. La consecución plena del objetivo pretendido exige que desde dicha rotonda, además de darse continuidad hacia el sur a dicha vía de penetración al núcleo, se garantice la relación hacia el norte –calle Isoba, evitando con ello que se pueda configurar en torno a esta calle un fondo de saco de difícil accesibilidad– así como la conectividad con las calles Alegría y Vázquez Acuña.

La eficacia de esta vía a este objetivo requiere su prolongación sur hasta tener continuidad con la nueva vía de acceso al núcleo por el oeste, alcanzando así a configurar un anillo o ronda interior que equilibre e integre el núcleo en su totalidad.

Esta imprescindible prolongación hasta alcanzar a dar continuidad a la ronda interior, obligaba a trasladar con carácter inmediato una importante implantación industrial existente con frente a la Avda. de Madrid. El Plan es plenamente consciente de las dificultades de todo tipo que esta operación urbanística conlleva, y de lo imprescindible de su previsión. Por ello el Plan actúa aquí diseñando una estructura –en el más amplio contenido de los elementos que integran este concepto– que, además de permitir el desarrollo autónomo de cada uno de los distintos sectores, garantiza la funcionalidad del sistema aún ejecutada por fases cualquiera que sea el orden en que la misma se vaya ejecutando. Todo ello en el objetivo de no forzar los tiempos en acometer este sabido traumático traslado. El Plan actúa aquí en su papel más noble de organizador espacial para las necesidades de futuro, que no impositor de acciones. La industria aquí existente puede permanecer en sus condiciones actuales hasta que la propia dinámica del proceso de reconversión que empieza ya a afectar a su campo de actividad, aconseje o fuerce a su traslado, momento en el cual el Plan avanza cual debe ser el destino que debe darse a los suelos que libere y cual la estructura física a que ha de responder su nuevo desarrollo. Pero se insiste en que el Plan ha puesto un elevado esfuerzo en diseñar una estructura que no obliga a que tal traslado se haya de producir mañana. De hecho el trazado alternativo previsto para el corto plazo garantiza la pervivencia de esta actividad industrial y compatibiliza este hecho con la necesidad de este nuevo eje de accesibilidad convertido ahora en un par funcional. Este hecho permite así mismo atender una de las alegaciones de mayor incidencia social. En la zona.

- b. Apertura de una calle paralela a la carretera N-601 que, a modo de vía de servicio, permita recuperar a este ámbito su histórico contacto con la carretera.

La antigua carretera N-601, actual Avda. de Madrid, hizo especializarse a este ámbito hacia el sector de servicios al automóvil hasta el punto de concentrarse aquí la práctica totalidad de las instalaciones de esta actividad existentes en la ciudad. Tan sólo muy recientemente han empezado a implantarse otras empresas del sector en otros puntos del municipio, pero esta Avenida sigue conservando aquella alta especialización.

Sin embargo esta concentración corre peligro de desaparecer rápida, y ello debido entre otras causas, a la pérdida de aquél valor estratégico que esta Avenida tenía como uno de los principales ejes de accesibilidad de la ciudad, a lo que ha de sumarse la pérdida del efecto “escaparate” a raíz de los desvíos de tráfico habidos. De hecho se detecta ya una cierta tendencia de nuevas implantaciones de estas actividades un poco más al sur, tramo este que mantiene el valor de “escaparate” desde la misma carretera.

El Plan pretende abrir de nuevo este frente urbano hacia la carretera en el objetivo claro de recuperar la funcionalidad histórica de este ámbito. Es obvio que de las nuevas condiciones del sistema circulatorio por este eje no pueden recuperarse plenamente aquellos valores, y por consiguiente aquella especialización de actividades, pero no es menos cierto que, desde esta apertura visual, es posible recuperar aquella relación especial que esta zona urbana ha mantenido siempre con “su” carretera.

Adicionalmente a este objetivo el Plan persigue uno segundo no menos necesario, adaptar la posición de las edificaciones a las distancias a la carretera marcadas por la legislación sectorial. Antes se ha referido el desconocimiento que al momento se tiene de cual pueda ser la traza que adopte definitivamente la conversión en autovía de esta carretera, así como las dificultades aparentes para que se mantenga sobre la traza de la carretera actual. Ambos casos, que se mantenga sobre la traza actual o no, no dejan de ser por el momento meras especulaciones. Es clara la obligación del Plan de pronunciarse sobre la posición que considera más adecuada al modelo urbano que él diseña, pero también es claro que, siendo esta una cuestión dependiente de la administración del estado, el Plan no puede bloquear otras soluciones aunque sean menos deseables, y aunque se intente hacer así, el estado tiene habilitaciones legales suficientes para impedirlo. Ya se ha dicho en esta Memoria que el Plan es, en materia del sistema general de comunicaciones, absolutamente pragmático (ver Título III, Capítulo II), y es por ello que el Plan busca en estas situaciones soluciones alternativas de claro compromiso. Esta es una de ellas.

La vía se hace nacer en aquella rotonda prevista sobre la nueva penetración este, y discurre paralela a la carretera N-601 en dirección sur hasta entroncar con la Avda. de Madrid en la rotonda existente en su extremo sureste, rotonda esta que ha de reformarse para poder acoger la funcionalidad que en el nuevo sistema se le asigna.

Esta vía recoge, en su prolongación hacia el sur, todas las calles transversales –Simón Arias, ronda interior, Alejo García Brizuela y Cruz del Portillo– que existen o se implantan entre ella y las vías de similar direccionalidad que discurren por el oeste, garantizando así la integración de estas implantaciones de actividades económicas escaparate con las áreas residenciales más especializadas que resultan entre ambas vías.

Para conseguir cerrar este sistema resulta imprescindible la demolición de las edificaciones existentes en el tramo final de la calle Alejo García Brizuela –números 21, 21D, 18, 20, 22 y 24 de su policía– acción ésta que, dada su clasificación como suelo urbano consolidado, se deberá acometer por el sistema de expropiación (arts. 69.1.b. y 69.2.a.1. Ley 5/1999).

Esta actuación involucra, también, a una importante implantación industrial aquí existente. Al igual que en el caso anterior –subapartado a de este mismo apartado– el Plan diseña aquí un orden que, en este caso, no obliga tampoco al traslado de la actividad, ni tan siquiera a una modificación de las condiciones en que la misma se realiza al momento –ello siempre en el sobreentendido de que la misma cumpla las condiciones exigibles para resultar compatible con el uso de vivienda dominante ya en el ámbito en que se ubica–.

- c. Supresión del paso sobre la carretera N-601 existente en la prolongación este de la calle Simón Arias, el cual debe ser sustituido por un nuevo paso a construir un poco más al norte.

Al margen de los problemas de seguridad vial y urbana que han pesado sobre este paso y que obligaron en su momento a cerrar su acceso desde la carretera N-601, resulta claro el forzamiento que el mismo produce a la estructura urbana de la zona. Existe sin embargo un poco más al norte, en la margen derecha del arroyo del Barranco, una elevación natural del terreno que permite alcanzar la altura necesaria para pasar sobre la carretera sin un impacto visual sobre la escena urbana tan fuerte como el que se produce en su actual emplazamiento. Adicionalmente juega a favor de este nuevo emplazamiento el hecho de que en esta parte toda la red viaria ha de ser de nueva factura, por lo que es posible establecer desde el primer momento las rasantes de forma que la elevación necesaria no fuerce tanto el sistema existente. Un tercer factor apoya asimismo este emplazamiento y es el poder derivar los tráfico a que sirve este paso –acceso desde León a los enclaves urbanos existentes sobre la Candamia en el término municipal de Valde Fresno–, sin necesidad de que discurran por el interior del barrio de Puente de Castro.

- d. Peatonalización del puente sobre el río Torio así como del tramo de la Avda. de Madrid comprendido entre el puente y la Iglesia de San Pedro.

El Plan considera imprescindible dotar al barrio de un área de centralidad que, por las razones expuestas anteriormente, ha de configurarse necesariamente sobre este primer tramo de la Avda. de Madrid. Sin embargo el Plan no considera oportuno ni conveniente suprimir la funcionalidad como eje de relación externa e interna de esta Avenida, por lo que se hace necesario que se adopte esta acción cuando existan las alternativas viarias previstas en el documento, tanto en lo referente a la modificación de la N-601, como al nuevo paso previsto sobre el río Torio que sirve de nuevo acceso por el sur a la ciudad a través del Sector “La Lastra”, así como el nuevo acceso por el Norte (actual traza de la carretera de Valladolid) y todo ello sin afectar a la estructura histórica del sistema de movilidad, sustituyendo únicamente a este tramo inicial del sistema.

Es esta una de las actuaciones de mayor contenido estructurante hacia aquél objetivo de adaptación del barrio de Puente de Castro a las nuevas funciones que el Plan le

asigna en el modelo global de ciudad. El Plan no puede ser ajeno al valor patrimonial, etnográfico y cultural de este tramo del Camino de Santiago y, en especial, al precario estado estructural del puente sobre el Torio derivado de los tráfico pesados que está soportando. Sin embargo, tampoco puede ser ajeno a todas aquellas funciones que este tramo de la Avda. de Madrid ha tenido en el nacimiento y estructuración histórica del barrio. Configurado un nuevo sistema de accesibilidad y relación para la mitad nororiental del núcleo desde el conjunto de las acciones enunciadas anteriormente, el Plan está en disposición de afrontar uno de los objetivos esenciales para la adaptación de la estructura general del barrio a las nuevas funciones que el Plan le asigna en la estructura general de la ciudad.

B. Zona comprendida al suroeste de la Avda. De Madrid.

La zona cuenta con una estructura mucho más rural –en el sentido de espontánea– que la anterior, y en consecuencia más difícilmente adaptable a aquél objetivo general enunciado. Es precisamente de esta carencia de estructura básica (no debe olvidarse que una de las mayores esencias del urbanismo nace precisamente en lo difícil que resulta convertir lo rural en urbano, el camino en calle) de donde se hace necesario incrementar notablemente las intervenciones sobre las preexistencias en relación con las que resultaban en aquella mitad noreste.

La ordenación general que el Plan establece para esta zona se apoya esencialmente sobre la estructura radial preexistente, reforzando el papel estructurante de las calles Flecha, San Froilán, Cirujano Rodríguez y Santo Tomás, estructura que se completa con una algo más densa red transversal, densidad que se justifica en ese objetivo general del Plan de garantizar la integración tanto exógena como endógena de las distintas zonas y barrios de la ciudad.

Para el logro de estos objetivos, el Plan plantea sobre esta zona, entre otras de menor entidad, las siguientes intervenciones singulares:

- a. Adaptar a las necesidades urbanas la estructura formal del tejido existente.

Excepción hecha de las manzanas aledañas a la Avda. de Madrid, así como algunas otras de más reciente factura –calles del Maestro, Herrera y Sagitario– el tejido existente responde a una estructura formal tradicional del medio rural y caracterizado en este aspecto por la agrupación del caserio en torno a grandes vacíos interiores destinados a acoger usos y construcciones auxiliares que, por ello, no sólo no precisan acceso directo desde el espacio público, sino que demandan un estricto control desde el espacio privado al que sirven.

Resulta obvia la inaptitud de esta estructura formal no sólo para la funcionalidad que el espacio público adquiere en el medio urbano, sino para garantizar los valores medioambientales y de uso –prestación de servicios públicos– que demanda la mayor carga de actividad humana que asocia este medio.

Es por ello que el Plan plantea un conjunto de intervenciones tendentes a permeabilizar algunas de las unidades morfológicas actuales, precisamente aquellas en las que se ha constatado la existencia de usos y construcciones en estos espacios interiores que no responden a aquella función primigenia o rural que les justifica (responden a este objetivo específico las actuaciones aisladas denominadas AA22-03, AA22-04, AA22-07, AA22-07, AA22-08 y AA22-14, si como específicamente la red viaria que se impone para el desarrollo del sector NC22-07 para garantizar la accesibilidad al centro escolar existente en su lindero sureste, y la apertura que, como actuación aislada directa se establece para la apertura de una calle por el lindero sureste de este mismo centro).

- b. Dotar al ámbito de una red de movilidad y relación acorde con la nueva estructura de accesibilidad que se configura para el núcleo.

Como se ha reiterado repetidamente la nueva estructura de accesibilidad y relación de este núcleo con la ciudad central se está transformando notablemente en el sentido de volcarse casi íntegramente sobre un eje de direccionalidad este-oeste que discurre por los suelos vacantes limítrofes al suelo urbano consolidado, perdiéndose así esas funciones por la red radial preexistente. El Plan valora esta situación y, con independencia de, a la vez que como complemento a, aquellas decisiones estructurales que adopta en el objetivo de evitar la segregación a que esta nueva situación aboca al triángulo noreste, entiende imprescindible dotar a todo el núcleo de un sistema complementario de esa misma direccionalidad este-oeste que garantice la funcionalidad de aquél eje principal evitando la concentración sobre él de los movimientos de relación más puramente endógena, a la vez que posibilite la adaptación estructural de los nuevos desarrollos hacia esa configuración de base transversal –en sustitución de la actual estructura radial centrada en el extremo noroeste de la Avda. de Madrid.

Responden a este objetivo estructural tanto las determinaciones que sobre la disposición de la red viaria se les establece a los distintos sectores de esta zona (en especial la apertura que se establece en los extremos este y noroeste del sector NC22-02), como las intervenciones puntuales denominadas AA22-11, AA22-14, AA22-16, AA22-17.

C. Determinaciones sobre el Suelo Urbano Consolidado.

El Plan reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo a la mayor parte del suelo declarado como urbano en el planeamiento general anterior, y que corresponde más exactamente

con aquellos terrenos que, estando en su mayor parte edificados conforme a las determinaciones establecidas por aquél planeamiento, este Plan considera adecuadas para el nuevo modelo, por lo que no introduce sobre ellos modificaciones significativas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan altera totalmente la Ordenanza que resultaba de aplicación a este ámbito en aquél planeamiento general, alteración que viene motivada en:

- a. El núcleo de Puente de Castro se encontraba sometido en el planeamiento anterior a la regulación establecida por la Ordenanza de Extensión Especial (EX3), demandándose en las alegaciones que se pueda elevar hasta una cuarta planta en las parcelas con frente a calles de 16 o más metros de anchura.

La Ordenanza EX3 estaba diseñada en aquél Plan para su aplicación en “aquellos sectores del suelo urbano caracterizados por su situación marginal, o por la falta de control del proceso de sustitución de edificaciones de carácter rural por edificaciones urbanas de alta intensidad”. Siendo así su ámbito de aplicación áreas a medio camino entre lo rural y lo urbano, la Ordenanza atribuía una altura única de DOS PLANTAS, ciertamente característica del medio rural, a la práctica totalidad de las áreas de suelo que incluía, permitiendo una TERCERA PLANTA en las parcelas con frente a calles que, por su mayor anchura, se acercan más a los modos urbanos.

- b. Esta regulación de partida fue sin embargo posteriormente alterada mediante una modificación de elementos de aquél planeamiento general por la cual se hizo extensiva la tercera planta a todo el ámbito de aplicación de la Ordenanza, independientemente del ancho de la calle a que cada parcela diera frente, pero sin alterar en modo alguno la definición previa de dicha Ordenanza.
- c. Sin entrar a debatir los problemas conceptuales y de coherencia urbanística de esta modificación, ello tuvo algunas consecuencias que merecen destacarse:

- Se rompió el modelo general de ordenación establecido en el Plan según el cual las alturas de las edificaciones urbanas se regulaban en todo caso en función del ancho de la calle a que las parcelas dieran frente.

- Se elevó notablemente la densidad edificatoria y humana de las áreas afectadas (tan sólo en el ámbito clasificado como suelo urbano por aquél Plan en este núcleo Puente de Castro el índice de edificabilidad pasó de 1,37 m²/m²s, a 1,54 m²/m²s.), y ello sin acompañar tal elevación de la más elemental adecuación previa o simultánea tanto de la trama urbana como de las dotaciones urbanísticas –sean estas sistemas generales o locales– existentes o previstas.

Dada la estructura urbana de las zonas calificadas a esta Ordenanza –caracterizada en general por calles muy estrechas conformadoras de manzanas de grandes dimensiones con amplios espacios interiores ocupados mayoritariamente por usos, actividades y construcciones marginales de subeconomía–, se incrementaron notablemente las ya de por sí precarias condiciones en las que en dichos ámbitos se prestan servicios esenciales tales como abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, servicios de protección civil, etc., alcanzándose en algunos casos puntuales a situaciones de inadaptación e incumplimiento de Normas Técnicas Básicas de obligada aplicación.

Atendiendo a los deseos de gran parte de la población de Puente de Castro, en el primer documento inicial de esta Revisión se pretendió dar un paso significativo hacia la incorporación plena del núcleo a las estructuras y formas urbanas, y ello empezando ya por la redefinición de la propia Ordenanza, la cual quedaba en dicho primer documento enunciada desde la caracterización de los problemas urbanísticos que se pretendía atender, abandonando el método de su definición mediante la calificación de los procesos de ocupación de que deriva.

“Comprende los sectores de edificación periurbana que intentan adaptarse a los modos urbanos próximos en sus tipos edificatorios pero sin adaptar las tramas urbanas sobre las que se estructuran, resultando así unas áreas de muy alto índice de ocupación, notablemente amorfas, con muy difícil control de sus insalubres espacios interiores, y con muy escasas dotaciones urbanas básicas”.

En función de ello, la nueva ordenación planteada para este ámbito en aquel primer documento se enfrentaba, muy sintéticamente, desde dos objetivos:

1. Impedir a toda costa el aislamiento estructural en que, desde el nuevo sistema de accesibilidad territorial de León, podrían resultar grandes zonas del núcleo.

No puede ocultarse que la consecución de este objetivo obligaba a adoptar algunas decisiones de cierta dureza, por lo que tales acciones se limitaban expresamente en aquél documento a las que se consideraban el mínimo imprescindible, resultando de ello algunas incoherencias reputadas menores.

2. Incorporar decididamente el núcleo al modelo urbanístico general, acabando con ello con su singularización como “residuo rural marginal”.

Es desde este último objetivo desde el que se justificaba en aquél primer documento inicial la modificación que el mismo introducía sobre las alturas permitidas en el núcleo, adaptando la misma al modelo general en el sentido de hacerla depender del ancho de la calle a que cada parcela dé frente, modelo al que responde la ordenación de toda la ciudad, si bien seguía singularizándose como grado 3 en el seno de la Ordenanza General EX en el sentido de alcanzar tan sólo a dos escalones dimensionales de calle y por consiguiente de altura edificable –dos plantas para calles de ancho inferior a 8 metros, y tres plantas para calles de ancho igual o mayor de éste.

El Plan da ahora un paso más en esta adaptación ya iniciada en el primer documento inicial, y lo da en el sentido de suprimir incluso la singularización implícita en el grado –grado 3 que se

aplicaba tan sólo en este ámbito, por lo que entendemos se seguía produciendo una cierta singularización– para encuadrar toda la ordenación en los dos grados de la ordenanza general –EX1 para el caso de manzana cerrada con patio de manzana y EX2 para el caso de manzana compacta.

Elo implica alcanzar en este ámbito un índice de intensidad de edificación de 1,51 m²/ m²s., valor que es ligeramente superior al de 1,50 m²/ m²s. que el art. 36.1.b. de la Ley 5/1999 establece como máximo deseable. Sin embargo ha de resaltarse que ello no implica que este Plan esté incumpliendo este mandato legal ya que la dicción literal de tal artículo remarca que, cuando en el área homogénea de que se trate se supere este valor, el Plan no puede adoptar decisiones de las que se derive un incremento del mismo respecto del existente.

La realidad es que, a efectos del valor de referencia a tomar para no elevar el mismo, la situación actual, derivada precisamente de aquella modificación de elementos por la que se elevó tan notablemente, el valor referencial ha de ser necesariamente el que resultaba de la misma, es decir, el de 1,54 m²/ m²s. referido anteriormente, por lo que de esta decisión del Plan no sólo no se aumenta el índice de intensidad de edificación, sino que en realidad se está disminuyendo.

C. Determinaciones sobre el Suelo Urbano no Consolidado.

En lo referente a esta clasificación de suelo, y respecto del documento de aprobación inicial, los objetivos son los mismos que se expresaban en este, y únicamente se han producido a pequeños reajustes tendentes a la aceptación de las alegaciones favorablemente estimadas, si bien existen algunas cuestiones ya enunciadas en apartados anteriores que son ahora objeto de pormenorización.

Existen ligeros reajustes a efectos de lo expuesto en el párrafo anterior y de la aceptación de diversas alegaciones, en lo referente a las condiciones del sistema viario del NC 22-01, que permiten salvar situaciones de edificaciones que debían ser erradicadas, (especial consideración han tenido las edificaciones existentes en el entorno de la Iglesia de San Pedro), haciendo un esfuerzo en el diseño e implantación de la red transversal (nuevos ejes este-oeste), de manera que este objetivo sea compatible con el de liberación de la iglesia, y la necesaria continuidad de la importante actuación sobre el primer tramo de la Avda de Madrid desde el puente sobre el Torío hasta la Iglesia de San Pedro.

Así mismo los sectores NC-22-04, NC-22-05, Y NC-22-07, también han sido objeto de una reconsideración en lo referente a la red viaria, y a la afección de las instalaciones industriales existentes en ellos, en los términos ya expuestos en el apartado anterior, de manera que el NC-22-04, no forma parte a corto plazo de la red transversal, que ahora se articula a través del NC-22-05, NC-22-07, y de los suelos urbanos consolidados adyacentes. De esta forma se salvaguarda el interés general y la futura integración de los nuevos desarrollos, y se garantiza la inserción del núcleo existente en la nueva red viaria, sin renunciar a salvar las escasas actividades económicas existentes, que consiguen un mínimo índice de variedad de usos.

C. Determinaciones sobre el Suelo Urbanizable.

En lo referente a esta clasificación de suelo, y respecto del documento de aprobación inicial, los objetivos son los mismos que se expresaban en este, y únicamente se han producido ligeras modificaciones en el sector ULD 22-07, en lo referente a las determinaciones previstas para este ámbito, quedando sus objetivos de integración dentro de esta clasificación de suelo, y de estructura general intactos.

En cuanto al alcance de las modificaciones de este Sector, todas se recogen en el convenio urbanístico que se acompaña a esta fase del documento, y que han suscrito la entidad de ahorro Caja España y el Excmo Ayuntamiento de León, que tiene como finalidades la reserva del 100% del aprovechamiento residencial del ámbito (del cual ostenta la titularidad Caja España), a viviendas sometidas a regímenes de protección pública, y la obtención y cofinanciación de un equipamiento público, que sirva al sector como dotación local.

23. FRAGMENTO 23.

23.1. Ordenación general del ámbito.

El territorio que se hace corresponder con este fragmento, localizado en el extremo sur-este del municipio, comprende los terrenos que quedan situados al sur de la primera fase de la ronda sur, entre ésta ronda y el límite sur-este del término municipal, quedando fijado su límite oeste en la denominada carretera a Villarroaño.

El Plan diferencia nitidamente sobre este ámbito dos zonas:

A. Suelos que el Plan considera posible, necesario y conveniente su incorporación a procesos urbanizadores.

Se incluyen en este primer grupo o zona los terrenos correspondientes a la zona existente entre el la carretera de Villarroaño y la banda este de influencia de dicha carretera, terrenos situados al este de la misma, que engloban las edificaciones industriales difusas existentes, y ello no porque acojan ya usos o construcciones característicos del medio urbano, sino por considerar este Plan que han de incorporarse a este proceso para poder completar con ello el modelo territorial adoptado.

Se incluye así en este primer grupo un área sometida a un régimen jurídico urbanístico diferenciado:

a. Suelos situados al este de la carretera de Villarroaño, en su área de influencia más próxima, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende, como se explica en los objetivos de ordenación del ámbito del fragmento 24, generar una masa crítica suficiente de suelo industrial en la cual no se permiten los usos residenciales, que coadyuvó a su vez obtener una superficie de sistemas generales que sirvan a la estrategia que sobre materia ambiental pretenda desarrollar municipio. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y regueros, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública. Dentro de este polo de desarrollo de suelo industrial, se encuentra un paquete de suelos situado al este de la Carretera y en la zona norte del sector, (como se describe en el apartado III-24, correspondiente al fragmento 24), que es el que se estima más conveniente para su futura utilización como espacio que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal). Para ello estos suelos clasificados como urbanizables dentro de esta área de futuros usos industriales, están calificados como sistemas generales, para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

Quedan por tanto incluidos en este grupo aquellas parcelas aisladas sobre las que se implantan algunas actividades industriales y que, clasificadas como suelo urbano por el planeamiento general anterior, no se han incluido en el primer grupo por las razones descritas en el apartado III-23, correspondiente al fragmento 23.

Se incluye también en este grupo una parcela localizada en el límite sur de estos suelos, al otro lado del arroyo, y perteneciente a ese grupo de parcelas aisladas y construidas, dejando claro que este Plan no legitima en modo alguno la ocupación del cauce del arroyo que dicha instalación ha efectuado, y que porque por razones obvias, es precisamente el paso de este arroyo quien marca la línea límite de la cuenca de servicio del sistema de saneamiento de que puede dotarse este territorio (ver apartado III-23 de esta Memoria correspondiente al fragmento 23), rebasar esta línea obligaría precisamente a descender mucho las cotas de soterramiento de este colector para poder pasar bajo las cotas de este arroyo, lo que impediría llegar a alcanzar aquél punto previsto para atravesar el río. Se avanza aquí, que por ejemplo, una solución puede consistir en rebasar con los desarrollos urbanísticos esta línea hacia el sur implantando un nuevo colector que, en lugar de verter hacia el norte, vertiese directamente hacia el oeste, hacia el río Bernesga, para atravesar dicho río hasta alcanzar la E.D.A.R. Es esta precisamente una de las alternativas que en este Plan se han barajado, y es ella precisamente la que obliga a hacer aquél comentario contenido en el referido apartado de que hay otras soluciones.

Este área carece de red de saneamiento, y está provocando serios problemas en el vecino núcleo de Santa Olaja. El Plan prevé la construcción de un sistema de saneamiento para toda la zona suroeste de Puente de Castro consistente en dos colectores de direccionalidad norte-sur, uno, dividido en dos tramos de pendientes inversas por la calle Cirujano Rodríguez –refuerzo del existente con vertido hacia el norte, y nuevo para el tramo sur de la calle con pendiente hacia la ronda sur-, y otro por la calle San Froilán con vertido también en dos tramos –el existente en el tramo norte de la calle con vertido hacia el sur en la ronda, y otro para el tramo del cementerio también con vertido hacia el norte hasta la ronda. Todos ellos, excepto el tramo norte de Cirujano Rodríguez, deben converger sobre un colector transversal que discurra por el pie del talud norte de la ronda, y que verterá hacia el oeste para entroncar en el colector general VII antes de su cruce bajo el río Torío.

De esta descripción se deduce que todo el saneamiento de los terrenos situados al sur de la ronda, han de tener una solución desde el punto de vista de vertidos de saneamiento perteneciente ya a la cuenca que vierte directamente al Bernesga, no a la del Torío, característica esta que obliga a acotar su desarrollo longitudinal. La previsión es por tanto de que los desarrollos que el Plan propugna sobre los terrenos de la margen oeste de esta carretera de Villarroaño (fragmento 24) y estos suelos de su margen este, tengan una solución en ese sentido. Cabe destacar que la mayor parte de estos suelos dentro del fragmento 24 están clasificados como sistema general y por su objetivo de ordenación no supondrán un problema relevante. Actuar en otras direcciones es desde luego posible pero previsiblemente con unos costes difícilmente asumibles en el horizonte temporal de este Plan.

Respecto a la existencia en este ámbito de alguna parcela clasificada al momento como Suelo Urbano de Uso Industrial en el planeamiento general anterior, y las consecuencias que al respecto tenga esta nueva clasificación (cuestión esta que ha sido objeto de alegaciones y acuerdos municipales), procede repetir lo manifestado ya en varias ocasiones a lo largo de esta Memoria en el sentido de que no se puede reputar en absoluto de tales parcelas el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación para poder ser incluidos en la clase de Suelo Urbano, no sólo por la evidencia de que no están en ningún modo integrados en la malla urbana, sino que, de lo expuesto ahora queda de manifiesto la absoluta carencia de servicios básicos de todos los terrenos de este ámbito.

De esta decisión del Plan no se deriva la erradicación en absoluto de los usos existentes ya que, en esta clase y categoría de suelo, tanto la legislación vigente como este Plan permiten que estos usos se integren como compatibles en un nuevo polo de desarrollo que los subsuma, y haga desaparecer las lesiones territoriales que tradicionalmente han desatado, por lo que los usos existentes deberán validar en su caso su permanencia en el momento de tramitarse el oportuno planeamiento de desarrollo.

Por lo que a las determinaciones vinculantes que se establecen para el desarrollo de estos suelos se establecen, las mismas responden a los siguientes objetivos específicos:

- Garantizar una superficie suficiente de sistemas generales en este ámbito, que permita que la ciudad de León cuente en un horizonte de 20 años, y dentro de un polo de desarrollo de suelo industrial como este, que le brinda todo tipo de opciones de cara al futuro desarrollo de un área de gestión medioambiental integral para el municipio, reservando los suelos situados necesarios a tal fin al este de la Carretera y en la zona norte del sector, (como se describe también en el apartado III-23, correspondiente al fragmento 23), siendo estimada esta una ubicación conveniente para su futura utilización como espacio que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal), que tendrá vinculado su crecimiento a la consecución simultánea, por medio de un tratamiento específico como zona verde de la superficie del mismo, de un gran parque. Para ello aparecen las oportunas determinaciones en los planos de ordenación, y estos suelos están clasificados como urbanizables dentro de esta área de futuros usos industriales, y están clasificados como sistemas generales, para su obtención en el futuro por parte de la administración local.
- Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de un sistema de accesibilidad y movilidad interna que dependa lo menos posible de los elementos anteriores. Para ello deberá implantarse una vía que derive de los ejes de direccionalidad norte-sur lo antes posible los tráficos con destino a estos suelos.

Por lo que al uso global que se asigna a la totalidad de los suelos con aprovechamiento urbanístico de este fragmento, sobra justificar que ello deriva muy directamente de las afecciones legales que se les deriva del uso de cementerio que domina este ámbito, uso incompatible con usos residenciales.

B. Terrenos que el Plan considera deben ser preservados de su urbanización.

Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Rústico el resto de los terrenos del ámbito, diferenciando los mismos en dos categorías fundamentales:

- Suelo Rústico con Protección Natural, categoría en la que se incluyen los suelos correspondientes al cauce del Bernesga y su ribera (art. 16.1.g. Ley5/1999), delimitada esta según aparece en la cartografía catastral.
- Suelo Rústico con Protección Especial, categoría en la que se incluyen los restantes suelos rústicos del ámbito, y ello por las mismas razones y justificación expuestas para el caso del fragmento 23 (apartado III-23 de esta Memoria).

24. FRAGMENTO 24.

24.1. Ordenación general del ámbito.

El ámbito corresponde a los terrenos situados al sur del municipio y de la traza de la primera fase de la ronda sur, sobre la margen izquierda del río Bernesga.

El Plan diferencia nitidamente sobre este ámbito dos zonas:

- A. Suelos que el Plan considera posible, necesario y conveniente su incorporación a procesos urbanizadores.

Se incluyen en este primer grupo o zona los terrenos correspondientes a la zona existente entre el cementerio y la carretera de Villaroña, así como las dos bandas de influencia de dicha carretera situadas a este y oeste de la misma, que engloban las edificaciones industriales difusas existentes, y ello bien porque acogen ya usos o construcciones característicos del medio urbano y que por su grado de intensidad o concentración forman en conjunto un núcleo urbano por sí mismos, o bien por considerar este Plan que han de incorporarse a este proceso para poder completar con ello el modelo territorial adoptado.

Se diferencian así en este primer grupo tres áreas sometidas a otros tantos regímenes jurídico urbanísticos distintos:

- a. Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Urbano Consolidado los terrenos correspondientes al cementerio, con la calificación obvia de Sistema General de Equipamientos, así como los suelos sobre los que existen implantadas actividades industriales y que, por su continuidad, se considera forman núcleo, y a todos los cuales el Plan asigna la Ordenanza correspondiente a la disposición Aislada de la edificación dentro de la parcela, por ser esta la disposición que adoptan la mayoría de las instalaciones existentes.

No se acepta por consiguiente la pertenencia a este régimen de algunas pequeñas implantaciones de esta misma actividad existentes en el ámbito, y ello por su condición de implantaciones discontinuas o difusas que en ningún caso alcanzan a formar núcleo ni a poder considerarse integradas en una malla urbana.

- b. Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado aquellos suelos que, por su posición relativa sobre el territorio en relación con los suelos anteriores, aún no contando con los requisitos dotacionales mínimos, sí se puede considerar forman parte del núcleo que configuran aquellos.

De la aplicación de este criterio resultan aquí incluidos los terrenos –en realidad parte de parcelas catastrales pertenecientes en sus frentes al régimen anterior- localizados en el lindero norte del cementerio, entre este y la ronda sur. El Plan establece para estos suelos las condiciones estructurales a que debe responder su ordenación detallada y que se justifican tanto en garantizar la necesaria accesibilidad al cementerio y a algunas implantaciones industriales existentes, como el respeto de las afecciones que se derivan de la legislación sectorial aplicable.

- c. Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Urbanizable Delimitado los suelos a ambos lados de la carretera de Villaroña, en su área de influencia, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende generar una masa crítica suficiente de suelo industrial, en la cual no se permiten los usos residenciales, que coadyuve a su vez obtener una superficie de sistemas generales que sirvan a la estrategia que sobre materia ambiental pretenda desarrollar municipio. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y reberos, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública. Dentro de este polo de desarrollo de suelo industrial, se encuentra un paquete de suelos situado al este de la Carretera y en la zona norte del sector, (como se describe en el apartado III-23, correspondiente al fragmento 23), que es el que se estima más conveniente para su futura utilización como espacio que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal). Para ello estos suelos clasificados como urbanizables dentro de esta área de futuros usos industriales, están clasificados como sistemas generales, para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

Quedan por tanto incluidos en este grupo aquellas parcelas aisladas sobre las que se implantan algunas actividades industriales y que, clasificadas como suelo urbano por el planeamiento general anterior, no se han incluido en el primer grupo por las razones allí expuestas.

Por lo que a las determinaciones vinculantes que se establecen para el desarrollo de estos suelos se establecen, las mismas responden a los siguientes objetivos específicos:

- Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de un sistema de accesibilidad y movilidad interna que dependa lo menos posible de los elementos anteriores. Para ello deberá implantarse una vía que derive de los ejes de direccionalidad norte-sur lo antes posible los tráficos con destino a estos suelos.

Integrar en la ordenación de estos suelos el canal existente como elemento natural, sin que sea preciso para ello su entubamiento total.

Por lo que al uso global que se asigna a la totalidad de los suelos con aprovechamiento urbanístico de este fragmento, sobra justificar que ello deriva muy directamente de las afecciones legales que se les deriva del uso de cementerio que domina este ámbito, uso incompatible con usos residenciales.

- B. Terrenos que el Plan considera deben ser preservados de su urbanización.

Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Rústico el resto de los terrenos del ámbito, diferenciando los mismos en dos categorías fundamentales:

- Suelo Rústico con Protección Natural, categoría en la que se incluyen los suelos correspondientes al cauce del Bernesga y su ribera (art. 16.1.g. Ley5/1999), delimitada esta según aparece en la cartografía catastral.
- Suelo Rústico con Protección Especial, categoría en la que se incluyen los restantes suelos rústicos del ámbito, y ello por las mismas razones y justificación expuestas para el caso del fragmento 23.

25. FRAGMENTO 25.

25.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este fragmento los terrenos correspondientes al núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo situados entre el río Bernesga por el este, el tronco principal de la traza ferroviaria por el oeste, la nueva ronda sur por el norte, y el límite del término municipal por el sur.

El ámbito aparece claramente diferenciado de este a oeste en tres zonas:

- El tercio este corresponde en esencia con unos suelos que, pertenecientes al cauce natural del río Bernesga, fueron ganados al río mediante rellenos y están actualmente ocupados por un conjunto de grandes instalaciones industriales: Puleva, Vitatene, Mercado Nacional de Ganados, Planta de clasificación de residuos, Planta de tratamiento y eliminación de residuos de Antibióticos, etc.
- El tercio occidental corresponde con los suelos sobre los que se asienta el núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo. Caracterizado por una singular linealidad de su caserío a lo largo de la carretera LE-V-5234 de León a Vega de Infanzones, tiene marcada una clara frontera en su borde oeste en el discurrir de la vía del ferrocarril.
- Entre ambas zonas, un territorio vacío perfectamente delimitado en su lado oeste por la traza de canales y regueras y en el este por un camino que marca asimismo frontera con las referidas implantaciones industriales. Este ámbito presenta una situación natural caracterizada por un estado temporal de anegamiento, situación que se le deriva, entre otras causas, de las cotas a las que se elevó el relleno del cauce natural del río, y que le ha convertido en una olla que tan sólo puede drenar superficialmente hacia el sur.

Son precisamente estas preexistencias las que condicionan y definen las bases y objetivos que el Plan se fija para la ordenación del ámbito, y que pueden sintetizarse en los siguientes elementos:

A. Sobre las clases, categorías y usos del suelo.

Dada la caracterización general que se ha expuesto, la primera decisión estructural que el Plan adopta para la ordenación del ámbito es la diferenciación de los regímenes jurídico-urbanísticos aplicables a cada parte de suelo.

Atribuye así el régimen correspondiente al Suelo Rústico en las siguientes áreas y categorías:

- Suelo Rústico con Protección Natural, a los suelos que constituyen la ribera natural del río Bernesga, característica esta que si bien han perdido desde el punto de vista meramente geográfico por su alejamiento del cauce y la elevación producida en su borde, no resulta así desde su caracterización ambiental.
- Suelo Rústico con Protección Especial, a los suelos que resultan situados a cota inferior a la de la plataforma del Mercado Nacional de Ganados, y ello por ser estos suelos los que presentan aquella situación característica de permanente anegamiento.
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, para aquellos suelos cuya rasante actual resulta inferior a la del discurrir de la reguera occidental.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, a los suelos que resulta necesario ocupar para la implantación y construcción del nuevo acceso sur a León.

Se incluyen en las otras clases de suelo los restantes terrenos del ámbito que no han resultado incluidos en el régimen general anterior.

El Plan es especialmente minucioso con la asignación de usos y delimitación de sectores de ordenación de los suelos situados en la zona central del ámbito y a los que reconoce su pertenencia a la clase de Urbanizable, y ello en el objetivo esencial de mantener la especialización zonal de los usos del suelo existente en el ámbito.

La necesidad de esta determinación tan detallada deviene precisamente de las especiales limitaciones que demanda el mantenimiento, e incluso expansión, de los volúmenes de actividad en la planta de tratamiento y eliminación de residuos existente en la zona este. El Plan considera necesario garantizar un distanciamiento de al menos 1.000 metros de esta planta de cualquier posible uso residencial.

Dadas las características de la estructura de la propiedad catastral, así como la existencia aquí de una conjunción de intereses similar a la referida en el apartado III-16 de esta Memoria correspondiente al fragmento 16, el Plan adopta aquí una fórmula instrumental idéntica a la adoptada en aquél caso, realizando una delimitación de sectores de ordenación que garantiza la disponibilidad de aprovechamiento de ambos usos globales –residencial e industrial– para todos los propietarios, si bien la zonificación que como se ha dicho resulta imprescindible realizar en esta zona obliga a materializar cada uno de ellos en una parte muy concreta del territorio.

B. Sobre el sistema de movilidad.

Al igual que ocurría en la ordenación de la parte sur del fragmento 20, el sistema de movilidad se utiliza en este ámbito mucho más desde sus posibilidades como elemento segregador que no como sistema integrador, y ello en abundamiento de esa alta especialización de usos que se pretende garantizar sobre este territorio.

El sistema se configura así por un conjunto de elementos de direccionalidad dominante norte-sur con una alta especialización de tráfico, derivada de la especialización de los usos del suelo por los que cada uno de ellos discurre.

- Ejes longitudinales o de direccionalidad norte-sur:
 - Un eje principal especializado como eje de accesibilidad y movilidad de los usos residenciales que, coincidente con la carretera LE-V-5234 o calle de Calvo Sotelo, se mantiene en su actual posición y función como eje aglutinador del poblamiento tradicional.
 - Un segundo eje de nuevo trazado especializado también en tráfico puramente urbanos que, arrancando del eje anterior inmediatamente al sur de su paso bajo la ronda sur, se une de nuevo a aquél en su extremo sur en un punto previo al enlace del mismo con el nuevo acceso sur a León. Este eje discurre en todo su desarrollo por suelos Urbanizables y su traza se hace corresponder en su práctica totalidad con las trazas de las diversas regueras existentes, de modo que ha de ir integrando las mismas en su propio acondicionamiento.
 - Los dos ejes anteriores se complementan y refuerzan con dos ejes que, discurriendo por el espacio existente vacío entre ambos, tienen un recorrido incompleto, si bien ambos se cierran por su extremo sur con uno de los ejes transversales principales que se referirán más adelante.

Un tercer semieje adicional a estos y que discurre por el lindero occidental del ámbito, atiende a integrar y dar servicio a los desarrollos urbanísticos previstos al oeste del primero de los ejes anteriores.

- Un eje previsto a tráfico mixto, residenciales e industriales, que discurre exactamente por el centro del ámbito y que conecta en sus extremos con los dos ejes transversales principales.
- Un eje especializado en tráfico industriales que, utilizando el segundo paso existente en esta zona bajo la ronda sur, arranca en la vía de servicio prevista por el lado norte de esta ronda (fragmento 20) y discurre hacia el sur por el lindero oeste de la planta de Lenosa, planta de tratamiento y eliminación de residuos de Antibióticos y Mercado Nacional de Ganados hasta enlazar con el nuevo acceso sur a León. El eje se prolonga al otro lado de este nuevo acceso hasta alcanzar a la EDAR de León.
- En el extremo este se dispone por fin un semieje que, formando bucle con el eje anterior, encierra con aquél al Mercado Nacional de Ganados, y cuyo objetivo es garantizar la accesibilidad a la planta de clasificación de residuos y a los otros suelos existentes entre él y el nuevo acceso sur pero que carecen al momento de uso implantado.

- Ejes transversales o de direccionalidad este-oeste: revisar apartado.....

A diferencia de los ejes longitudinales anteriores, la funcionalidad territorial de estos ejes transversales es notablemente más integradora que segregadora, si bien se ha procurado un modo de implantación de los mismos que permita segregar los tráfico prácticamente en sus puntos de entronque.

- El eje norte discurre paralelo a la ronda sur, iniciándose precisamente en la rotonda de enlace de dicha ronda con el nuevo acceso sur a León. Como eje transversal principal termina en el eje longitudinal más occidental, si bien tiene una aparente prolongación, en ningún caso funcional, con el semieje más occidental de las zonas residenciales. En su discurrir en sentido este-oeste entronca con el eje principal de uso industrial que atraviesa bajo la ronda sur, con el eje central de uso mixto y con el eje oriental de los dos especializados en tráfico residenciales. Especializará por tanto sus tráfico hacia los de características industriales en su primer tramo este, si bien en el esquema circulatorio general del Plan su previsión es que el eje se decantara más hacia los tráfico residenciales, trasladando la mayor especialización industrial al eje paralelo que discurre por el lado norte de la ronda sur, y ello

por tener este último continuidad hasta la Avda. de Antibióticos -territorio también especializado en usos industriales-, ámbito al cual este otro eje del lado sur no puede alcanzar.

- Eje centro-norte. Interseca todos los ejes y semejes longitudinales, de extremo a extremo del ámbito, por lo que, atendiendo a la diversidad de usos de las zonas por las que discurre, se dimensiona con unas características limitadas en el objetivo de, precisamente desde ellas, "tranquilizar" sus tráficos. Su funcionalidad objetiva es precisamente la de facilitar una relación fluida, potenciando los tráficos tanto rodados como peatonales entre las áreas residenciales y las generadoras de empleo, aplicando así uno de los principios de la sostenibilidad territorial que informan este Plan.
- Semeje centro-sur. De funcionalidad, objetivos y características similares al anterior del que se diferencia tan sólo en el hinterland al que presta servicio.
- Eje sur. Cierra por el sur todos los ejes longitudinales a la vez que forma bucle de servicio entre los dos enlaces previstos sobre el nuevo acceso sur a León.

Como puede fácilmente deducirse de las condiciones de implantación de este sistema transversal, el mismo garantiza y atiende tanto a la integración exógena del ámbito como a su integración endógena, pero aparece territorialmente notablemente basculado hacia el este, basculamiento que le deviene precisamente de la inexistencia de otras conexiones con la ronda sur que no sea la existente entre ella y el nuevo acceso sur a León.

El Plan, consciente de esta situación, y contando entre sus objetivos principales lograr la plena integración de las áreas residenciales del municipio, objetivo este que requiere precisamente en este núcleo una especial atención dada la barrera que constituye la traza ferroviaria, afronta la situación mediante dos intervenciones puntuales que, por respeto a la jerarquía de los varios objetivos que pretende, se refiere en el apartado siguiente correspondiente a la ordenación del Núcleo Urbano.

No obstante, las intervenciones en el suelo urbano consolidado, se han limitado a las estrictamente necesarias, de manera que estos ejes transversales permitan lograr una continuidad de la trama peatonal del núcleo hacia los nuevos desarrollos al este, mientras que se evitan los cruces peligrosos transversales en el centro más urbano del núcleo, y la introducción de tráficos pesados en el mismo, de manera que estos ejes transversales permitan la descongestión del tráfico hacia el anillo longitudinal, así como la mencionada fluidez peatonal hacia en sentido este-oeste, objetivo este de claro carácter integrador y de recuperación de los valores naturales y rurales, frente a los tráficos pesados que podrían llegar a deteriorar el ambiente próximo al núcleo.

25.2. Ordenación del núcleo urbano.

Como se ha referido anteriormente la estructura de este núcleo se caracteriza por su linealidad. El poblamiento se reduce en realidad a cuatro hileras de casas apoyadas sobre las márgenes de dos vías paralelas de direccionalidad norte-sur –calles de Calvo Sotelo y del General Franco- separadas entre sí poco más de 50 metros y con más de 1.200 metros de desarrollo lineal. En un punto central de la hilera más occidental se localizan los únicos equipamientos del núcleo, a los que recientemente se ha incorporado un relativamente importante grupo de equipamientos localizados en el extremo norte del núcleo.

El poblamiento está totalmente segregado tanto de la ciudad, de cuyas edificaciones más próximas dista cerca de tres kilómetros y con la que está unida tan sólo por la carretera LE-V-5234, y dispone como otros elementos de relación con su entorno de una pasarela peatonal sobre las vías del ferrocarril a la altura de los equipamientos de centro, y una calle en el tercio norte que, con pendientes muy forzadas, cruza asimismo sobre las vías hasta alcanzar a la carretera N-630 León-Benavente. En la nueva estructura de accesibilidad de la ciudad el núcleo dispondrá de un acceso por el sur directamente a su eje urbano principal. El Plan prevé además dotarle de un sistema de movilidad territorial notablemente más denso según se ha descrito anteriormente, además de otras intervenciones más exclusivamente urbanas.

- En relación con la ordenación de este núcleo tradicional el Plan se plantea los siguientes objetivos globales:
- Integración de los poblamientos implantados sobre ambas márgenes de la traza ferroviaria.
 - Potenciar la función del núcleo histórico como área de centralidad de los nuevos desarrollos urbanísticos que se suscitan en su entorno. Este objetivo lleva indisolublemente asociado uno segundo: garantizar la integración de los nuevos desarrollos con el núcleo histórico.

La generalidad que pueda entenderse llevan asociados estos enunciados, se particulariza en este núcleo mediante las siguientes estrategias:

Conseguir un tratamiento de apertura de las bandas de la traza ferroviaria mediante su tratamiento como si de una calle de grandes dimensiones se tratara, evitando la estructuración de los márgenes de vías como traseras urbanas.

La estrategia que ya en su momento adoptó el Plan en aquél su primer documento inicial, se basaba precisamente en dar un tratamiento metodológico a la fachada ferroviaria idéntico al que se da habitualmente a las trazas carreteras.

Es obvio que nunca las carreteras han planteado problemas de integración urbanística como están planteando las líneas ferroviarias. Es cierto que las unas son elementos de un sistema de acceso y uso general, aunque de hecho siempre controlado, y las otras no, y de ahí derivan esas diferencias de trato que habitualmente se han dado en el medio urbano a unas y otras infraestructuras. Pero ello no quiere decir que las segundas no puedan, mediante técnicas de intervención semejantes a las que se aplican en aquellas tales como la implantación en sus márgenes de vías de servicio similares si no idénticas a las que se implantan habitualmente en las carreteras a su paso por áreas urbanas, y la disposición de suficientes pasos transversales elevados sobre las vías, no puedan repetimos configurarse como fachadas urbanas con tratamiento igual de digno que el que se da habitualmente a las fachadas a las carreteras.

Es esta concreta semejanza metodológica la estrategia que adoptó este Plan en aquél su primer documento inicial, y que sin embargo ha recibido durante la información pública a que se sometió el mismo, una fuerte contestación social.

El Plan puede, y de hecho así lo hace en este segundo documento, reconsiderar el aspecto formal de esta estrategia. Podría incluso extender tal reconsideración hasta alcanzar a su componente estructural, aunque ello pueda llegar a poner en duda la prevalencia del interés público, razón por la que ahora no se hace de este aspecto una reconsideración tan extensiva como con el aspecto anterior. Pero no puede en ningún modo reconsiderar el aspecto legal a que atiende esta decisión.

Las alegaciones presentadas sobre esta decisión del Plan abundan en las argumentaciones jurídicas sobre estas cuestiones, pero todas ellas se olvidan dar cabida a las matizaciones que toda jurisprudencia demanda sobre su aplicabilidad extensiva, y ninguna hace referencia, obviamente, a una exigencia legal que aquél primer documento, por inevitable y razonable, ya adelantaba.

De todo ello, el Plan reduce la apertura de aquella vía paralela a la traza ferroviaria que hacía discurrir por la trasera de la hilera de edificaciones en todo el desarrollo lineal del poblamiento, al tramo estrictamente necesario para garantizar el descenso de la vía que, elevándose hasta pasar sobre las vías del ferrocarril, garantiza la relación entre los poblamientos de ambas márgenes de la traza. Ello obliga a mantener la apertura de esta vía en el tramo correspondiente a la calle Era números 1 a 25, por el lado norte, y en el tramo comprendido entre la calle El Caño y la prolongación hacia el oeste de la calle sur de la Iglesia, por el lado sur, así como la apertura de la calle transversal que ha de permitir conectar este paso con la calle Calvo Sotelo precisamente en el punto que le emboca por el otro lado aquella calle de la Iglesia.

El Plan renuncia así, en atención a la demanda social, a prolongar esta solución urbanística de integración hasta el extremo sur del poblamiento. Pero como no puede renunciar a limitar la disposición de las edificaciones a la distancia de las vías que exige la legislación sectorial, califica como Patio Libre de edificaciones los suelos urbanos que resultan situados entre el Sistema General Viario de la traza del ferrocarril y las edificaciones con frente a la calle Calvo Sotelo en el tramo comprendido entre los números 126 a 180 de los de dicha calle.

Idéntica situación se plantea respecto de la traza de la presa del Bernesga y de las regueras que deriva por su margen occidental –manzanas situadas sobre la margen oriental de la calle General Franco. El problema urbanístico que este elemento genera es idéntico al anterior, con dos matices diferenciales, uno, el que aquí la demanda de la razón no tiene el complemento de una exigencia legal tan amplia ya que aquellos 50 metros se reducen aquí a un banzo de 3 metros, y uno segundo que, debido precisamente a las dificultades de control de un espacio de tan escasa dimensión transversal que no garantiza ni tan siquiera su accesibilidad general, la habitual conversión de estos espacios y elementos en insalubres vertederos.

El Plan tiene en relación a estos elementos muy distintos márgenes de libertad de decisión, no sólo por ser muy distinto el margen de legalidad disponible, sino porque el territorio ofrece aquí un muy distinto margen de intervención.

En atención por tanto a los mismos argumentos anteriores, modifica las determinaciones del primer documento inicial desplazando a la margen este de la presa del Bernesga la implantación de la calle prevista entonces sobre la margen occidental, utilizando también la calificación de Patio Libre no edificable

para garantizar la no edificación de los suelos urbanos que resultan comprendidos entre la margen occidental de la presa del Bernesga y las edificaciones existentes en primera línea de fachada a la calle General Franco en los números 1 a 23, ambos inclusive.

- Por lo que se refiere a los problemas de estructuración e integración transversal del núcleo, el Plan estableció en aquél su primer documento inicial la necesidad de acometer un conjunto de intervenciones de apertura de calles transversales que garantizaran tanto la relación entre las hileras que configuran actualmente el núcleo, como la accesibilidad al mismo de los nuevos desarrollos perimetrales al mismo, utilizando para ello la figura de la actuación aislada en suelo urbano consolidado, con sus distintas posibilidades y especialidades en lo referente a sistemas de gestión.

También esta decisión del Plan ha sido fuertemente contestada por la sociedad durante el periodo de información pública a que se sometió aquél primer documento. Tal contestación presenta sin embargo muy diferentes alcances según cuál sea el matiz al que se refieren.

Por un lado está el aspecto estructural, es decir, la necesidad o no de realizar tales aperturas y el número y localización concreta de las mismas. Y por otro, el cuestionamiento que se hace del sistema de actuación previsto para su gestión y ejecución.

Por lo que al primero de estos aspectos se refiere, resulta difícil conciliar los aspectos estructurales más extensivos del Plan, cuales son los crecimientos poblacionales que el Plan prevé en el entorno de este núcleo, y la aceptación que tales determinaciones ha tenido por esos mismos grupos sociales que demandan incluso aun mayores incrementos, con esa "impenetrabilidad" transversal que caracteriza el núcleo y a cuya ruptura se oponen en la mayoría de los casos aquellos mismos alegantes. El Plan no puede renunciar a ese objetivo de múltiple efecto de procurar el desarrollo urbanístico de los suelos que por sus características naturales y estructurales resultan aptos para acoger desarrollos urbanísticos —determinación esta con la que se limita en cierto modo a cumplir el mandato legal al respecto— a la vez que garantizar la integración de tales desarrollos en su modelo territorial.

El Plan puede reconsiderar la densidad de la red de relación transversal necesaria, e incluso puede redefinir la estructura de posición relativa de tales aperturas, pero no se han mostrado razones suficientes, ni objetivas ni subjetivas, para reconsiderar su modelo territorial o de ordenación urbana ni total ni parcialmente.

Por tanto, y atendiendo tan sólo a tales reconsideraciones parciales, se redefinen en este documento tanto la densidad como la estructuración concreta de tal red transversal, la cual queda limitada a:

- Aperturas que garanticen la accesibilidad a/desde la Avda. Calvo Sotelo de los desarrollos urbanísticos previstos en la zona noroeste (sector ULD25-01). Tales aperturas afectan a parcelas catastrales no edificadas, estableciéndose para su gestión y ejecución el sistema de expropiación con costes repercutidos al desarrollo del referido sector en concepto de conexión con los Sistemas Generales (art. 20.2. Ley 5/1999) en el caso de la AA 25-01, AA 25-02 y Sistema de Expropiación por contribuciones especiales en la AA 25-03.

- Apertura de calle entre el Camino catastral número cinco y el banzo occidental de la presa del Bernesga. Esta apertura tiene por objeto configurar el eje denominado en el apartado 2 anterior como eje transversal centro-norte, y afecta a tres parcelas catastrales todas ellas sin construcciones, localizadas en la calle Calvo Sotelo número 36, parcela sin número situada entre las calles Calvo Sotelo y General Franco a la altura de la anterior, y parcelas correspondientes a las signaturas número 11, 11D y 11T de la numeración de la calle General Franco.

Para mayor facilidad de su gestión y ejecución la acción se divide en tres actuaciones aisladas diferentes dos de las cuales, las correspondientes a los dos tramos extremos, se deberán desarrollar por expropiación pero repercutiendo su coste por aplicación del sistema de contribuciones especiales en la forma prevista en la legislación vigente sobre las parcelas catastrales que para cada uno de tales tramos se delimitan en los planos, y ello por resultar dichas parcelas claramente beneficiadas en sus aprovechamientos urbanísticos como consecuencia de tales aperturas. Para la apertura del tramo central, el comprendido entre las calles Calvo Sotelo y General Franco, se establece el sistema de expropiación directa por el Ayuntamiento.

- Apertura de calle entre el Camino de Armunia y la calle Calvo Sotelo a la altura del número 78 de los de policía de esta última. Su apertura deriva de la necesidad de garantizar la accesibilidad a los desarrollos urbanísticos previstos en la margen occidental del núcleo (Sector ULD25-04), y su posición exacta en este punto viene forzada por la necesidad de continuidad con la apertura que se refiere a continuación. Afecta también a una parcela sin construcciones, y para su gestión el Plan establece el sistema de expropiación pero repercutiendo su coste y ejecución sobre el desarrollo del Sector ULD25-04 en concepto de conexión a los Sistemas Generales (art. 20.2. Ley 5/1999).

- Prolongación y cierre de la calle número ocho. Se trata de dar salida al callejón existente a la altura del cruce de la calle Armunia con la calle Calvo Sotelo. El callejón tiene un trazado quebrado de más de 70 metros de desarrollo total, existiendo edificaciones en sus márgenes y en la práctica totalidad de su desarrollo, incumpliendo así la normativa de accesibilidad. Resulta por tanto imprescindible resolver este problema urbanístico, para lo que el Plan establece su prolongación hacia el norte afectando al uso de calle los fondos no edificados de las parcelas con frente a la calle Calvo Sotelo números 57, 59 y 61, para girar al oeste por la parte no edificada de la parcela número 55 de la misma calle de Calvo Sotelo hasta entroncar en ella, configurando así un bucle que resuelve el problema.

Por la forma en que se plantea esta apertura, la ejecución del tramo de dirección norte-sur se define por el sistema de expropiación por contribuciones especiales por los particulares afectados, y ello porque como consecuencia de su apertura podrán edificar sobre sus parcelas con frente a dicha nueva calle. Para la ejecución del tramo de dirección este-oeste se establece sin embargo el sistema de normalización de fincas, dado que, si bien la calle afecta a una única parcela, discurre precisamente por su lindero norte, por lo que se beneficia notablemente de esta acción la parcela colindante al pasar a tener frente a esta nueva calle en todo su lindero sur. Deberán por tanto redistribuir entre ambas tanto la cesión de la superficie de suelo necesaria para la apertura de esta calle, como la ejecución de la misma, como en fin los beneficios que de tal acción obtienen ambas parcelas.

- Apertura a la altura del número 124 de la calle Calvo Sotelo. Esta apertura forma parte de la nueva calle que integra los poblamientos de las dos márgenes de las vías y que, arrancando aquí su pata sur, asciende paralela a las vías hasta la prolongación de la calle El Caño para cruzar en este punto a la margen oeste. Su posición exacta viene por tanto determinada por dos causas: en primer lugar, la longitud de desarrollo necesario en la calle paralela a las vías para disponer de gálibo suficiente en el paso sobre ellas, y en segundo lugar, la inexistencia de construcciones precisamente en la mitad sur de esta parcela, cuya edificación principal se ubica sobre la mitad norte, con lo que no es necesario demoler ninguna construcción.

- Apertura entre las calles Calvo Sotelo y General Franco a la altura del número 140 de aquella. Se trata de cortar una manzana cuyo desarrollo lineal actual sin conexiones transversales alcanza a casi los 200 metros. La implantación de esta apertura se establece precisamente en este punto, en primer lugar, por ser prácticamente el punto central de la manzana, y en segundo lugar por disponerse aquí de una gran parcela de más de 40 metros de fachada a la calle Calvo Sotelo que además atraviesa hasta la calle General Franco.

Por último, y como parte también de este objetivo global de integración de los poblamientos existentes sobre ambas márgenes de la traza del ferrocarril, el Plan plantea otras dos intervenciones singulares para la ordenación de este ámbito:

- Modificación de la actual pasarela existente en el tercio norte del núcleo y que conecta la calle Calvo Sotelo con la Avda. de Antibióticos pasando sobre las vías del ferrocarril.

Esta pasarela fue construida hace años y ha sido recientemente reformada y reforzada. Sin embargo, y por lo que se deduce de su estado actual, parece seguir teniendo algún problema constructivo que disminuye notablemente su potencialidad. En cualquier caso, tanto su disposición sobre el territorio como su solución técnica, crean más problemas a la ordenación urbana del núcleo que los territoriales e incluso urbanos que pretende resolver.

El Plan considera necesario la sustitución estructural de esta pasarela por una solución deprimida. Ello permitirá suavizar notablemente su pendiente —el gálibo necesario como calle es de 5 metros que puede en este caso disminuirse hasta los 4,50 metros, lo que exige salvar entre el extremo este de la vía y el punto central de paso bajo las vías un desnivel inferior en más de dos metros al que salva actualmente pasando sobre las vías del ferrocarril cuyo gálibo ha de ser necesariamente de 7,50 metros.

Con esta depresión, es posible construir una calle que, paralela a la traza ferroviaria y adosada a ella, discurra por encima de este eje transversal así dispuesto permitiendo dar continuidad a los desarrollos urbanísticos previstos sobre ambas márgenes del mismo (sectores ULD25-01 y ULD25-04), y que en la disposición actual de esta pasarela resultarían totalmente inconexos.

- Sustitución de la actual pasarela de peatones sobre las vías del ferrocarril existente a la altura de la calle El Caño, por una calle que permita el tráfico rodado, debiendo disponer además de una dimensión transversal suficiente para facilitar una verdadera continuidad urbana sobre ella entre los poblamientos de ambas márgenes de la traza.

El punto en que se establece este elemento se selecciona tanto por la concentración aquí de los equipamientos de barrio existentes, como por ser este el punto asumido ya por la sociedad, como en fin por ser un punto especialmente adecuado para poder integrar las elevaciones necesarias en los tramos de tierra.

La vía debe rematar en la margen occidental en un nodo de centralidad que el Plan prevé para la ordenación de aquellos suelos (apartado III-26 de esta Memoria correspondiente a la ordenación del fragmento 26).

26. FRAGMENTO 26.

26.1. Ordenación general del ámbito.

Comprende este último ámbito de los que se han diferenciado a efectos de estas descripciones, los terrenos del límite sur del municipio que resultan delimitados entre la ronda sur al norte, la traza ferroviaria al este, y los límites del término municipal al sur y oeste, constituyendo así una estrecha franja de suelo alargada de norte a sur, y totalmente dominada por los usos ferroviarios y algunas de las más importantes implantaciones industriales del Alfoz leonés.

El ámbito se caracteriza urbanísticamente como un espacio de transición en todos los sentidos, que no ha llegado a definir cuál sea su papel en la estructura general del territorio, indefinición ésta que le viene en gran medida derivada del fuerte impacto en la estructura general de los elementos que rodean a un ámbito que sin embargo ha pretendido siempre ser otra cosa, y que se ha visto arrastrado a una situación muy similar a la descrita en el caso del fragmento 19.....

Los objetivos que se plantea el Plan General para ordenar este territorio, no pueden ser así muy distintos de los que el propio Plan se fijaba para la ordenación de aquél fragmento 19, si bien es cierto que en este caso nos encontramos con un ámbito sobre el que han de asentarse algunas de las más profundas transformaciones estructurales que ha de sufrir el área de León.

La primera y principal cuestión que el Plan atiende en esta zona es la de propiciar y posibilitar la reforma estructural del sistema ferroviario que discurre por la ciudad, como medida previa imprescindible para afrontar la integración urbana de esta infraestructura en la zona central de la misma.

Para ello el Plan, haciendo suyas las conclusiones y propuestas contenidas en los documentos e instrumentos sectoriales disponibles, y en el ejercicio de sus competencias y capacidades legales, fija en primer lugar la reserva de terrenos necesarios para la ejecución del acceso sur ferroviario que ha de permitir sacar del interior de la ciudad los tráfico de mercancías de esta modalidad de transporte, y completar la nueva red ferroviaria aparejada a la llegada de la alta velocidad ferroviaria.

Las trazas adoptadas para la ejecución de esta infraestructura dibujan sobre el territorio un triángulo curvilíneo que corta el ámbito en dos zonas:

- La situada al sur de este singular elemento, está al momento totalmente ocupada y territorialmente especializada hacia los usos industriales, localizándose ya en ella la mayor concentración industrial del alfoz leonés.
- La zona norte por su parte se presenta salpicada por usos diversos sin estructurar siendo, por sus características naturales, de posición, ocupación y potencialidades una de las zonas del territorio más precisadas de intervención.

El Plan General afronta la complejidad existente en este territorio, y que ha de incrementarse aun más desde las intervenciones estructurales previstas, desde los siguientes objetivos globales:

1. Preservar los valores naturales existentes en el ámbito, a la vez que preservar el territorio resultante de los riesgos naturales y tecnológicos que pesan sobre el mismo.
2. Integrar estructuralmente el ámbito tanto en el modelo territorial global como en el modelo de ciudad adoptado, mediante la potenciación de sus valores locacionales y la recalificación urbanística de sus espacios.
3. Procurar el mantenimiento de la diversidad de usos implantados en el ámbito, desde la adopción de una estructura zonal que posibilite su compatibilización.

El logro de tales objetivos se alcanza como efecto integrado de los siguientes objetivos y determinaciones zonales:

A. Zona sur.

Corresponde con la parte del territorio ocupada al momento por las grandes implantaciones industriales o que están en proceso de desarrollo urbanístico a estos mismos destinos.

El Plan se limita en esta zona a redefinir el sistema viario general existente para adecuar su implantación a la nueva implantación ferroviaria, manteniendo vigentes las restantes determinaciones de ordenación, regulación de usos y edificación desde las que se ha desarrollado y está desarrollándose el ámbito.

B. Zona central.

Corresponde esta zona con el área que va a ser ocupada por la construcción del nuevo enlace ferroviario.

El Plan establece como uno de sus objetivos esenciales para esta zona el de procurar la integración estructural, funcional y ambiental de la nueva infraestructura ferroviaria.

- a. Como se ha dicho anteriormente, por razones técnicas y funcionales, esta infraestructura dibujará sobre el territorio un gran triángulo curvilíneo que además ha de alabearse ya que ha de poder elevarse en sentido este-oeste desde las rasantes de vías en la estación de contenedores (algo más bajas incluso que las rasantes que disponen las dos carreteras que aquí se unen –carretera nacional N-630 y carretera autonómica LE-V-4133 y que viene naturalmente marcada por la profundidad de la llaiga que forma el barranco de la Fontanilla, hasta coronar la ladera sur de este barranco primero, y seguir ascendiendo hasta alcanzar las cotas de la segunda terraza del Bernesga en el límite occidental del término municipal de Santovenia de la Valduncina.

Los documentos sectoriales disponibles prevén realizar esta elevación inicial mediante rellenos que se permeabilizarán mediante estructuradas porticadas tan sólo para procurar los pasos de la carretera nacional N-630. Ello significará la formación de unas pantallas visuales que este Plan General no comparte en ningún modo.

- En primer lugar, tales documentos sectoriales no atienden, por su limitado campo de trabajo, a las dificultades que ya de por sí presenta en este punto el sistema viario. Como se ha referido anteriormente se unen precisamente aquí dos de las carreteras de mayor funcionalidad territorial de la zona sur leonesa: la carretera nacional N-630, soporte de la accesibilidad y movilidad territorial del mayor polígono industrial del alfoz, y la carretera autonómica LE-V-4133, vía que complementa funcionalmente a la anterior.

El entronque de ambas vías se produce en la depresión de fondo del barranco de La Fontanilla, lo que provoca que ambas vías tengan unas fortísimas rampas en el entorno de este entronque, obligando a la vez a realizar dicho entronque en un ángulo muy cerrado por la estrechez del pasillo natural por el que discurren. Resulta por tanto imprescindible reorganizar tanto la implantación de estas vías como la disposición concreta que adquiere al momento su entronque.

- En segundo lugar, si bien la elevación del lado sur podría llegar a entenderse, forzando mucho su lectura territorial, como una prolongación natural hacia el este de la fuerte ladera sur del barranco, no es forzar tanto la imaginación para llegar a hacer una lectura semejante con la rama norte, la cual atraviesa casi perpendicularmente la profunda depresión central del barranco.

- Una tercera cuestión que no puede dejar de inquietar a este Plan es el notable estrechamiento que con estas elevaciones sobre taludes se produce de un barranco cuyo régimen fluvial y características geográficas le hacen merecedor de la calificación de elemento de alto riesgo de provocar inundaciones torrenciales en el mapa de riesgos elaborado por el Instituto Geotécnico y Minero de España. Es cierto que, si bien el riesgo es alto, el nivel de daños humanos es bajo dadas las ocupaciones del suelo posibles en la zona, pero no es así para el nivel de daños materiales ni para las afecciones que una inundación de estas características y en este punto provocarían. No se puede olvidar que el lado recto de este triángulo curvilíneo lo ocupa al momento, y lo seguirá ocupando, la plataforma de depósito, clasificación y distribución de contenedores del transporte ferroviario, y que al otro lado de esta plataforma se emplaza la mayor subcentral transformadora del área metropolitana leonesa, todo ello además de la funcionalidad territorial de las vías que en su caso quedarían cortadas.

- Ha de darse cabida por fin a la peligrosidad que caracteriza actualmente estos tramos y el cruce de las dos carreteras. Las medidas preventivas se limitan al momento a la disposición de señales luminosas complementadas con la disposición en la carretera estatal de bandas sonoras. Entendemos que, con la reducción del campo visual que indudablemente implican los terraplenes, el problema se ha de agudizar notablemente.

No minusvalora este problema de seguridad vial el hecho del pronto cambio de titularidad de la carretera N-630. El problema es de la infraestructura funcional, no de titularidades, y esta vía, aun cuando cambie de titularidad, seguirá cumpliendo un papel de primer orden en la estructura territorial.

De todo ello, y atendiendo fundamentalmente a la imagen territorial final resultante, campo este en que el Plan General puede opinar con más derecho que los otros documentos, el Plan propugna la construcción de estos ramales en forma de estructuras porticadas en una dimensión longitudinal equivalente al menos a:

- En el ramal norte, desde la margen este del paso sobre la traza actual de la carretera N-630, hasta alcanzar la rasante natural del morro norte del barranco de La Fontanilla, para una vez rebasado el costado oeste del mismo, volver a ejecutarse como paso porticado en toda la dimensión transversal del barranco a esa cota.
- En el ramal sur, desde la intersección con el mismo de la prolongación virtual hacia el sur del mismo punto anterior sobre la margen oriental de aquél tramo de la carretera N-630, hasta su entrada en tierra sobre la ladera sur del barranco de La Fontanilla.

Resuelta en esta forma esta pieza estructural el Plan pretende la construcción, precisamente en el baricentro de este triángulo curvilíneo, de una rotonda que resuelva el entronque con la carretera N-630 tanto de la carretera LE-V-4133 de la red autonómica, como de una nueva vía que, pasando bajo el ramal ferroviario norte, ascienda por el morro norte del barranco de La Fontanilla hasta alcanzar la plataforma elevada de esta ladera garantizando así una accesibilidad adecuada desde el sistema viario de nivel territorial al polígono industrial de Villacedré. Adicionalmente en esta rotonda deberá resolverse el entronque, por el arco oriental, del acceso a la plataforma de contenedores también aquí emplazado actualmente. En el lado sur, la nueva posición que ha de adquirir la carretera LE-V-4133, además de posibilitar una sensible disminución de su pendiente, permitirá mejorar también notablemente el entronque con ella de la vía de acceso al núcleo residencial de Villacedré.

El Plan incorpora, a título meramente orientativo, el resultado de su análisis de rasantes para todos estos elementos infraestructurales que muestran la viabilidad de su propuesta.

- b. Desde el punto de vista instrumental, el Plan es consciente de la existencia en este entorno de algunas instalaciones industriales, que no por escasas, deben ignorarse. Y es conocedor igualmente de la necesidad de recalificar sensiblemente todo el área de borde norte de esta importante operación.

De la complejidad de estas situaciones, el Plan considera imprescindible el protagonismo público en la intervención completa, tanto la meramente infraestructural, que alcanza ya de por sí a una importantísima superficie de suelo, como a la de recalificación de todos los espacios del entorno, por lo que delimita sobre este ámbito un sector de ordenación urbanística que en caso de no desarrollarse por sí mismo deberá expropiarse en su totalidad en el horizonte temporal del medio plazo, previo al proyecto de integración del sistema ferroviario. Parte para ser ocupado por las nuevas infraestructuras, parte para poder garantizar los traslados de las actividades industriales existentes que han de erradicarse por ser necesarios sus suelos para aquellas infraestructuras, y parte por fin para poder realizar esa necesaria recalificación funcional, urbanística y ambiental que esta actuación demanda.

C. Zona norte este.

Incluimos en esta zona los terrenos que resultan situados entre la carretera N-630 y la actual traza ferroviaria.

En el marco de interacción de los objetivos globales enunciados, el Plan considera necesaria la incorporación de estos suelos a la estructura general en primer lugar, desde una especialización de usos diferenciada según se sitúen los terrenos al norte o al sur de la calle que, pasando al momento sobre las vías del ferrocarril pero prevista su modificación para realizar este cruce deprimida, constituye uno de los elementos de accesibilidad principal al núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo (fragmento 25).

Así, para los terrenos que quedan situados al norte de dicha vía, el Plan establece su destino hacia la implantación de usos de actividades económica, sean estos de dominante de tipo industrial, sean de dominante terciaria, o lo sean en fin mixtos. La asignación de este destino predominante a estos suelos se justifica, por un lado, en la renta de posición de estos suelos desde su posición en el enlace entre la carretera N-630 y la ronda sur, y de otro, por su escasa dimensión en relación a la intensidad y amplitud de las fuentes de contaminación acústica que les rodean, y que hace desaconsejable la implantación sobre ellos de usos que requieran bajos niveles de contaminación.

Para los suelos situados al sur de dicha vía de relación con el núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo, el Plan establece su destino a usos residenciales, y ello por la ya alta intensidad de ocupaciones a este uso existente en el frente a la carretera N-630. Si bien es cierto que este ámbito presenta también unas condiciones estructurales de alta concentración de emisores contaminantes, también es cierto que ello se limita en este caso a los dos linderos laterales este y oeste, mientras que en aquella parte norte esta concentración se da en sus cuatro linderos.

Adicionalmente a ello el Plan establece una estructura general para la ordenación de la zona que obliga a concentrar las nuevas edificaciones sobre el lindero oeste, adosadas a la espalda de las existentes en el frente de la carretera, debiendo destinarse los suelos más próximos a la línea del ferrocarril íntegramente a dotaciones urbanísticas. Esta exigencia de posición se justifica tanto en el cumplimiento de las exigencias legales respecto al distanciamiento de las edificaciones de las líneas ferroviarias, como en la conveniencia de densificar mínimamente el poblamiento de la zona para conseguir la masa crítica mínima que permita alcanzar niveles de actividad característicos del medio urbano, como para dignificar en fin el frente que el ámbito presenta hacia el núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo, y en relación al cual esta zona debe integrarse mediante aquella operación de paso sobre las vías a la altura de la calle de El Caño que quedó descrita en la Memoria correspondiente a dicho núcleo tradicional (ver apartado III.25 de esta Memoria).

Así, y como consecuencia de dicha operación de integración, también en esta zona resulta necesario implantar una vía de borde que discorra paralela a las vías, y ello por resultar necesario para conseguir el desarrollo suficiente para realizar con pendientes razonables el descenso de las rasantes del paso sobre las vías a las rasantes que han de adquirir las calles de esta zona, las cuales vienen ya forzadas por su relación con la carretera N-630.

Dichas vías efectivamente han de entroncar en la carretera N-630, único elemento que garantiza la accesibilidad externa al ámbito, y ello el Plan considera necesario se realice tanto hacia el norte como hacia el sur. Para garantizar la relación con la carretera por el norte, el Plan implanta una vía

que, adosada por el oeste a la estricta línea ferroviaria, pase sobre la nueva vía de acceso al núcleo de Trobajo del Cerecedo, hasta entroncar en la carretera en la propia rotonda de enlace de ésta con la ronda sur. Por lo que al entronque sur se refiere, el Plan obliga a unificar dicho entronque con el que es necesario disponer al servicio de las implantaciones previstas en la zona sur.

D. Zona norte oeste.

La zona presenta una caracterización geográfica dominada por la posición oblicua, noroeste-sureste, de la ladera de elevación de la segunda terraza del Bernesga, elevación que divide así el ámbito en dos plataformas casi horizontales de las cuales, la situada al este de la ladera, presenta una dominancia de implantaciones de uso residencial en su tercio norte, el de mayor fondo desde la carretera N-630, una prácticamente nula ocupación en el tercio central, y una cierta indiferenciación en el tercio sur, si bien prevalece en éste una cierta tendencia hacia los usos de dominancia no residencial.

El Plan utiliza esta caracterización para implantar, en primer lugar, un sistema viario que garantice, por un lado, la relación directa entre la carretera N-630 y el polígono industrial de Villacedré. Este polígono cuenta al momento con una vía de esta funcionalidad que entronca en la carretera en un punto especialmente inadecuado no ya con la estructura viaria actual, sino de aún peor integración en la nueva estructura que se adopta para la zona. Adicionalmente, el Plan pretende la erradicación de los tráfico pesados de la actual vía de relación de este polígono con el núcleo de Armunia, al menos en el tramo de dicha vía comprendido entre el nuevo eje transversal sur y el propio núcleo (ver apartado III.19 de esta Memoria).

En respuesta a estas nuevas situaciones, el Plan reordena totalmente el sistema de accesibilidad a este polígono sustituyendo el sistema actual por un triple sistema:

- Un primer eje de accesibilidad desde el norte integrado por aquél eje transversal sur previsto al norte de la ronda sur y que, arrancando en la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera discurre paralelo a la ronda sur por su talud norte hasta alcanzar el extremo noroeste del núcleo tradicional de Armunia, conectando en puntos intermedios con la carretera LE-V-5234 de Vilecha, la Avda. de Antibióticos, la calle La Bandonilla, y el camino de Armunia a Villacedré.
- Un segundo eje también desde el norte, que se implanta precisamente en esta zona y que, prolongación hacia el oeste de la vía a transformar que constituye el acceso norte al núcleo tradicional de Trobajo del Cerecedo, discurre por este ámbito paralelo por el sur a la ronda sur hasta entroncar en ese mismo Camino de Armunia a Villacedré, cruzando en puntos intermedios tanto con la carretera N-630, como con el camino de La Bandonilla.
- Un tercer vial que corresponde con la actual calle Jano, y que constituye el actual acceso al polígono desde la carretera N-630. Este acceso, si bien se mantiene como tal en la nueva estructura adoptada, resulta sin embargo modificado en su origen ya que se suprime su conexión con el tronco principal de la carretera N-630, manteniéndose su conexión exclusivamente con la nueva vía de servicio a implantar en la margen oeste de dicha carretera.
- El cuarto acceso por fin, se plantea precisamente desde aquella rotonda a implantar en el baricentro del triángulo del nuevo enlace ferroviario. La continuidad y efectividad de este acceso depende esencialmente de las decisiones que sobre su continuidad hacia el oeste pueda adoptar el Ayuntamiento de Santovenia de la Valdoncina, por cuyo término municipal debería tener continuidad a este fin.

Para la estructura de direccionalidad norte-sur, el Plan, además de dar continuidad al Camino de La Bandonilla manteniendo incluso su entronque intermedio con la carretera N-630, implanta una red que atiende muy especialmente, además de a su propia funcionalidad como red de movilidad, a la preservación de los valores medioambientales de la ladera de elevación, integrándola en la estructura general de la zona en calidad de Espacio Libre.

Para ello el Plan adopta unas trazas para los elementos de esta direccionalidad que, desde la prevalencia dada por el Plan a este segundo objetivo, obligan a una mayor densidad de uso del suelo a este sistema, pero que, además de garantizar esa doble funcionalidad, aporta la base estructural que el Plan considera más adecuada a sus otros fines.

Es precisamente desde esta estructura que así dibuja el sistema viario, de la que el Plan extrae sus decisiones sobre la especialización de los usos del suelo en esta zona, atribuyendo así dominancia residencial a los suelos que quedan situados sobre la terraza alta, los cuales quedan así separados por el Espacio Libre que constituye la propia ladera y por las vías que la delimitan de las zonas de la plataforma baja con frente a la carretera N-630, suelos que el Plan puede especializar así a la implantación de actividades económicas que permitan recuperar sus valores locacionales y de renta de posición.

Obviamente esta especialización presenta los ajustes por tramos que exigen las preexistencias referidas al principio de este subapartado, y que obligan a atribuir el uso residencial a la práctica totalidad de los suelos situados en el tercio norte de esta zona, con la excepción —que el propio Plan entiende como estratégico-temporal— de las implantaciones industriales actualmente existentes en la zona más septentrional de este ámbito.

CAPÍTULO II.
RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE
TIENE CARÁCTER DE ORDENACIÓN GENERAL

Tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:

- A. Los objetivos y propuestas generales que se contienen en el capítulo I de la memoria vinculante del Plan General.
- B. La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación del Plan General.
- C. La previsión de los Sistemas Generales, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de su obtención.
- D. El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en el capítulo VII del Título I de estas Normas.

A tal efecto, en cuanto al grado de protección de cada uno de los elementos y en cuanto a los criterios, normas y previsiones para su conservación y recuperación, el presente Plan General de Ordenación Urbana asume, con las especialidades establecidas en el capítulo VII precitado, las determinaciones del:

- Plan especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, aprobado definitivamente en fecha 2 de marzo de 1993.
 - Plan especial S. Juan y S. Pedro de Renueva, aprobado definitivamente en fecha 2 de septiembre de 1993.
 - Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2.000.
 - Plan especial de Ordenación, mejora y protección de San Marcos y su entorno, aprobado definitivamente en 1.986.
- E. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado:
- La delimitación de los sectores.
 - Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
 - La densidad máxima de edificación.
 - El Índice de variedad de uso.
 - Las densidades máximas y mínimas de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
 - El Índice de variedad tipológica en sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
 - El Índice de integración social en sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
 - Los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
 - El plazo para establecer la ordenación detallada.
- F. En suelo rústico:
- Las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en el Título II de estas Normas, en relación con los planos de ordenación.

- G. Asimismo, en uso de la facultad prevista en el artículo 80.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con su artículo 91, el Plan General atribuye el carácter de determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo:
- La delimitación de ámbitos de planeamiento especial.
 - Las condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación y uso así como los criterios, normas y condiciones relativas a las dotaciones urbanísticas locales y otras condiciones generales establecidas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.
 - Los criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas en cualquier clase de suelo, así como las determinaciones referidas a la necesidad de implantación de nuevas vías que garanticen la continuidad de los itinerarios a que atiende.
 - Los objetivos definidos en las fichas de determinaciones de las actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano consolidado.

Dicha relación figura incorporada en el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO III
UNIDADES URBANAS EN SUELO URBANO
CONSOLIDADO.

A. Consideraciones previas.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 42 la obligación del Plan General de realizar por sí mismo la Ordenación Detallada para todo el Suelo Urbano Consolidado.

Adicionalmente, el artículo 36 de esta misma Ley, en sus apartados 1.a y 1.b., establece los criterios y normas que el planeamiento ha de atender al objeto de garantizar un mínimo nivel de calidad de vida de la población, los cuales quedan fijados, para el Suelo Urbano Consolidado en los siguientes términos:

Artículo 36 Ley 5/1999.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:
 - a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno.
 - b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

Para atender al cumplimiento de estas determinaciones el Plan divide la totalidad del Suelo Urbano Consolidado en ámbitos menores denominados Unidades Urbanas, sobre cada una de las cuales poder realizar la comprobación de situación requerida por el legislador, a través precisamente de la medición de los parámetros de calidad establecidos por el mismo –densidad humana y densidad edificatoria.

Con esta metodología se trata de dividir los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en Unidades Urbanas (según vienen definidas en el artículo 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) sobre las que poder controlar tanto el nivel de calidad de vida existente, como el resultante de la ejecución del Plan, no sólo en aquellos aspectos o parámetros definidos como de obligado control por la legislación, sino también aquellos otros tales que, en criterio comparado del propio legislador, afectan a otros objetivos de la ordenación urbanística tales como la adecuación de las dotaciones urbanísticas o la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias sobrevenidas no previstas en el propio Plan General.

Estas Unidades Urbanas se hacen corresponder con áreas de ordenación homogénea, zonas o barrios tradicionales o ámbitos de influencia de las dotaciones urbanísticas locales.

Los criterios utilizados para delimitar estas Zonas o Unidades Urbanas se basan en primera instancia en los siguientes aspectos de la ordenación:

- Homogeneidad del desarrollo urbanístico: características históricas de desarrollo homogéneo.
- Tipología y usos edificatorios existentes y proyectados. En general, tipologías edificatorias similares provienen de momentos históricos también análogos.

Dada la gran extensión que resulta para algunas de las Áreas Homogéneas resultantes, así como la existencia de ámbitos discontinuos de aplicación de una misma Ordenanza, el criterio general anterior se complementa con los adicionales de:

- Segregar los ámbitos continuos de aplicación de una misma Ordenanza en tantas Unidades Urbanas como sea preciso al objeto de que no resulten en ningún caso áreas homogéneas de superficie de suelo superior a 100 hectáreas.
- Considerar Unidades Urbanas diferenciadas cada uno de los ámbitos discontinuos existentes, y ello aunque estén varios de ellos asignados a una misma Ordenanza.
- Considerar Unidades Urbanas individualizadas los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado ya ejecutados (planeamientos asumidos).

Con estas medidas complementarias el Plan pretende facilitar el control futuro de la evolución de la ciudad desde la gestión diaria del Plan General.

De la aplicación de tales criterios el Plan delimita un total de 15 Unidades Urbanas en Suelo Urbano Consolidado, además de las conservaciones tipológicas y los Planeamientos Asumidos, que corresponden en líneas generales a las siguientes partes de la ciudad:

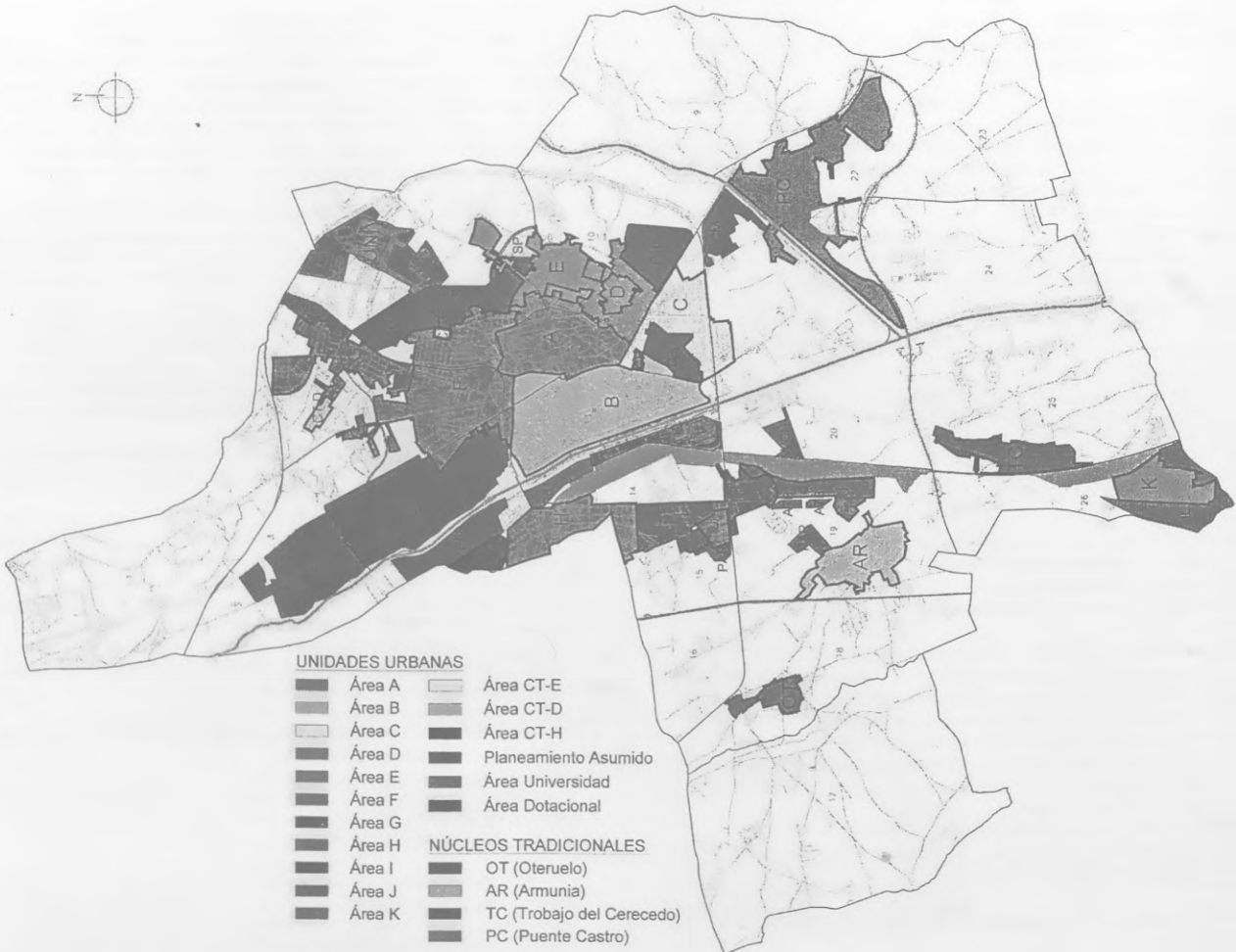
- **Unidad Urbana A.** Corresponde con el ámbito de la Ciudad Antigua declarado Bien de Interés Cultural.
- **Unidad Urbana B.** Se hace corresponder con la parte de la ciudad que fue desarrollada mediante el Plan de Ensanche de primeros del siglo XX, a la que se

- le incorpora el barrio de San Claudio por resultar su ordenación homogénea con dicho Plan de Ensanche.
- **Unidad Urbana C.** Comprende los desarrollos habidos en el triángulo sureste de la ciudad, en torno a la Avda. José Aguado, por constituir una unidad urbana muy homogénea en sí misma desarrollada bajo parámetros muy similares a la anterior.
 - **Unidad Urbana D.** Corresponde con las actuaciones parcelatorias habidas durante las primeras décadas del siglo XX desde las que se configuraron los barrios de Santa Ana y parte de El Egido –parcelaciones de Cantarranas, etc.– y cuyo desarrollo edificatorio se produjo de forma unitaria, constituyendo así unos barrios de fuerte y singularizada personalidad en la ciudad.
 - **Unidad Urbana E.** Incluye los desarrollos correspondientes a los barrios de El Egido y San Pedro que se han desarrollado ya en épocas más recientes bajo criterios y parámetros de ordenación muy similares, en la mayor parte de los casos idénticos, a los de la zona del Ensanche.
 - **Unidad Urbana F.** Incluye los desarrollos tradicionales de La Palomera, San Mamés y San Esteban, así como las zonas intersticiales y de borde que fueron reguladas por el planeamiento general anterior con los mismos criterios de ordenación y parámetros edificatorios que el Ensanche.
 - **Unidad Urbana G.** Comprende los sectores de la parte norte de la ciudad que absorbieron los desarrollos en las décadas centrales del siglo XX –barrios de Ventas y La Asunción– y que fueron regulados por el planeamiento general anterior con criterios de ordenación y parámetros de edificación muy similares a aquellos que caracterizan el Ensanche, pero con más baja densidad.
 - **Unidad Urbana H.** Corresponde con áreas ordenadas en condiciones muy similares a la anterior, pero situadas en la margen derecha del río Bernesga –barrios del Crucero y La Sal.
 - **Unidad Urbana I.** Área idéntica a la anterior pero con la que presenta notable discontinuidad física, por lo que de nuevo la facilidad operativa aconseja su consideración independiente de aquella.
 - **Unidad Urbana J.** Corresponde con los desarrollos industriales del entorno de Antibióticos, incluyendo también desarrollos puntuales al otro lado de la Avda de Portugal.
 - **Unidad Urbana K.** Comprende los suelos industriales surgidos como extensión del Polígono de Onzonilla por constituir un área de características homogéneas y donde todos los suelos responden a la ordenanza de Industria y Almacenes.

- **Unidades Urbanas de los Núcleos Tradicionales.** Se incluyen en este grupo los cuatro núcleos tradicionales del entorno de la ciudad densa. Cada uno de ellos presenta sus propias peculiaridades, por lo que a aquella discontinuidad física inicial se añade, para ser considerados unidades urbanas independientes, la evidencia de que cada uno de ellos responde a una idiosincrasia diferente, lo que configura unos ámbitos urbanos con particularidades locales diferentes. Cada uno de ellos resulta pues una unidad urbana por sí mismo, diferenciándose por tanto en este grupo los núcleos de:
AR. Núcleo Tradicional de Armunia.
OT. Núcleo Tradicional de Oteruelo de la Valduncina.
TC. Núcleo Tradicional de Trobajo del Cerecedo.
PC. Barrio de Puente de Castro.
- **Unidades Urbanas CT-D, CT-E y CT-H.** Corresponde a los barrios tradicionales de la Inmaculada, las Ventas y Pinilla respectivamente. Son pequeñas áreas homogéneas con las particularidades propias de la conservación tipológica.
- **Unidades Urbanas derivadas de Planeamientos Asumidos.** En este apartado quedan recogidos todos los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable ya ejecutados y que responden por tanto a las características propias que les adjudicó el planeamiento de desarrollo.

Quedan por tanto así recogidos y debidamente agrupados en **Unidades Urbanas** la práctica totalidad de los suelos clasificados por el Plan General en la categoría de Urbanos Consolidados, quedando únicamente sin incluir en tales áreas aquellas pequeñas bolsas de suelo incluidas en esta misma categoría pero que por su dispersión y discontinuidad sobre el territorio no alcanzan a tener una entidad que justifique la aplicación sobre ellos de los mecanismos y medidas de control que la legislación demanda.

En los siguientes apartados se describen las condiciones urbanísticas de todas y cada una de estas áreas, así como se cuantifican los parámetros de densidad que resultan también para cada una de ellas de la aplicación de las determinaciones de ordenación y edificación que tienen establecidas en el planeamiento general anterior, sintetizándose al final de las correspondientes descripciones y cuantificaciones el sentido de las determinaciones que adopta ahora sobre cada una de ellas este Plan General.



B. Caracterización y Ordenación de las Unidades Urbanas.

1. Unidad Urbana A. Ciudad Antigua.

1.A. Descripción

Esta área está integrada fundamentalmente por el ámbito limitado por el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora sobre la totalidad de la Ciudad Antigua.

Corresponde al ámbito de ciudad interior al recinto murado, fragmento 11, y el espacio extramuros integrado en los fragmentos 07 y 10.

En esta área es donde se concentran las principales señas de identidad no solo de la ciudad de León, sino también una parte importante de la historia de las ideas y el pensamiento del país, lo que ha sido reconocido desde la prematura declaración de este ámbito como Monumento Histórico Artístico de carácter Nacional.

La Ciudad Antigua había dejado de ser desde hacía décadas el espacio residencial preferido por la población autóctona.

- Se trata de un espacio envejecido y relativamente degradado a nivel social, pero sin los fenómenos de marginalidad que afectan a otros Centros Históricos.
- El proceso inmobiliario es la renovación puntual, debiéndose impulsar la rehabilitación, el acondicionamiento para alquiler y la renovación de edificios ruinosos, o de escasa calidad.
- Hay una cierta especialización funcional que requiere el papel simbólico del ámbito y testimonia la importancia que instituciones como la Iglesia tuvieron en la organización de la ciudad.
- La mayor incidencia morfológica y funcional se da en los barrios de San Marcelo, San Isidoro y Santa Marina.
- La pérdida de algunas funciones plantea situaciones de infrautilización que pone en peligro la conservación de los edificios.

Las Normas de Composición se establecen en función de las características tipológicas de la edificación. La edificabilidad se define en función de las alturas máximas y de las profundidades edificables. La altura se asigna edificio a edificio y la profundidad edificable se establece también parcela a parcela.

Las parcelas de más de 1.000 m2 se concentran en la mitad norte del recinto extramuros y están dedicadas a usos Institucionales. Por debajo de esta cifra aparecen los usos residenciales y comerciales. Las parcelas de menos de 100 m2, o entre 100 y 250 m2, derivadas de las tipologías medievales destinadas a actividades artesanales y mercantiles, dan lugar a tipologías de edificación con uso de vivienda.

Se identifican cinco tipologías residenciales básicas:

- **Casa popular de módulo mínimo:**
Parcelas de tamaño mínimo y frentes que no superan los 5 o 6 metros. Procede de las viviendas de origen medieval con usos mixtos. Actualmente tienen problemas de falta de condiciones higiénicas sanitarias, que dificultan su readaptación a las demandas actuales.
- **Casa popular de módulo doble:**
Tiene su origen en edificaciones sobre parcelas de frente más amplio o en la agrupación de dos edificaciones iniciales. La mayor parte se han transformado en edificaciones plurifamiliares, con aumento de alturas, y crecimiento en fondos hasta ocupar toda la parcela.
- **Casa residencia burguesa:**
Mayor amplitud de fachada, más de 10 metros, y mayor altura de plantas. Surgen en el S. XVIII como edificaciones unifamiliares de 2 plantas, con amplias fachadas de más de 4 huecos por planta. En el S. XIX se han transformado en plurifamiliares.
- **Casa señorial:**
Amplio frente de fachada, unos 20 metros. Construida a partir del S. XVI hasta épocas recientes, tiene inicialmente un volumen con 2 ó 3 crujías paralelas a fachada, y ocupa el resto de la parcela con edificaciones adosadas a las medianeras. Otras características propias son: simetría de huecos en fachadas; tratamiento noble de portadas, y relevancia del zaguán y la escalera como elementos representativos.
- **Casa de renta por apartamentos:**
Incluye las casas de pisos para renta edificadas a partir del siglo XIX, y las casas de pisos en comunidades de propietarios de épocas recientes. Se encuentran en áreas reformadas en el siglo XIX o a comienzos del XX, y en las renovaciones de los últimos decenios.

El estado de conservación de la edificación es relativamente bajo, salvo en el área de borde o en otras interiores que se han renovado a finales del S. XIX, o a principios del XX.

En el interior del Recinto Amurallado romano se mantiene la organización espacial de la Alta Edad Media, con algunas alteraciones puntuales que no afectan a la estructura.

En la zona extramuros se percibe la irregularidad estructural debida esencialmente a la necesidad de acoplarse a una topografía más fuerte. Sobre las vías históricas, calle San Pedro- La Serna, y calles Portón y Marqués de Montealegre, la estructura se va posicionando de forma diferente, según las distintas pendientes. Así la calle González de Lama, coincide con la traza de una antigua presa.

La estructura viaria presenta una mínima jerarquización, ayudada notablemente en este afán por las más recientes intervenciones.

El análisis tipológico muestra unas variaciones similares a la estructura, existiendo una proporción semejante de tipologías y alturas muy diversas. La variedad morfológica se recoge en manzanas en hilera, compactas, cerradas con patio central y bloques abiertos.

En las proximidades de la ciudad antigua, aparece especial concentración de las manzanas cerradas con edificación alineada a vial.

En el extremo más septentrional del área se conservan un conjunto de edificaciones de viviendas unifamiliares que forman parte de una actuación mucho mayor que se extiende a ocupar la práctica totalidad del tercio sur del fragmento y que está declarada de Conservación Tipológica desde el Plan General; ámbito poblado desde épocas muy pretéritas, en forma de de los tradicionales arrabales extramuros, próximos a las puertas del recinto murado.

1.B. Ordenanzas.

Ya que se trata de un área perteneciente al Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las Ordenanzas que rigen las zonas son las estipuladas en el Plan Especial, actualmente en vigor.

Para la aplicación de las Normas de Adecuación Ambiental el Plan Especial define 6 Áreas de Homogeneidad Tipológica.

Las Normas de Composición se establecen para cada área en función de las características tipológicas de la edificación, para cuya definición se utilizan variables tales como: ejes de composición, dimensiones de huecos, relaciones vacío- macizo, cuerpos y elementos salientes, aleros, cubiertas, frentes en planta baja, etc.

La regulación de la parcelación, agregación o segregación, se establece en función de las características morfológicas de cada área en la que se encuentran.

En cuanto a los parámetros morfológicos:

- La edificabilidad se define en función de las alturas máxima y de las profundidades edificables.
- El señalamiento de alturas se realiza edificio a edificio, eliminando los elementos espúreos añadidos. Como criterio general se establece la conservación de las alturas actuales. Cuando se permite un aumento de alturas, se señala el número máximo de plantas y la cota máxima de cornisa y en función de ésta la elevación de la cumbre de la cubierta.
- La profundidad edificable se establece también parcela a parcela. Se señalan las alineaciones interiores obligatorias, configurando desde ellas los patios de manzana.

1.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA A						
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (SG)			Superficie Neta (Stotal-Sup. S.G.) (m2)	Sup. Construida (PGOU-82) (m2 U m2 s)	Índice Edif.Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			Índice Edif.Neto
581.854,25	28.024,58	16.512,64	44.537,32	537.317,03	798.970,5	1,3731

Teniendo en cuenta las cifras que aparecen en la tabla correspondiente de la zona, ésta contabiliza una superficie construida de techo de 798.970,5 m.2 sobre un total de superficie final (neta) del área de 537.317,03 m.2, contabilizándose, en el área, un Índice de Edificabilidad Neto de 1,4870.

De estos datos se deduce que la superficie del área es sensiblemente inferior a las 100Ha establecidas como superficie máxima admisible para cada Unidad Urbana, y el índice de Edificabilidad Neto (deducida de la superficie total del área la superficie de suelo destinada a sistemas generales), que alcanza 1,4870, y es prácticamente igual al establecido como máximo admisible por la Ley en 1,50.

El Plan General no puede por tanto adoptar determinaciones sobre este ámbito que puedan significar aumento de la edificabilidad y por tanto del aprovechamiento en el mismo, por lo que mantiene las determinaciones vigentes, salvo un estrecho margen para futuras operaciones puntuales de reforma interior.

Elo no quiere decir que el Plan no pueda adoptar otras determinaciones que tiendan a resolver los problemas que él mismo ha detectado. Sin embargo, elementales principios de cautela aconsejan, dados los valores patrimoniales que dominan en el ámbito, derivar la adopción de las medidas necesarias a la revisión del Plan Especial desde el que fueron adoptadas las determinaciones vigentes sobre el mismo. Por ello, en el capítulo III de este Título referido a los objetivos de ordenación del Plan General para este ámbito, se incluyen las recomendaciones que han de seguirse en el necesario proceso de Revisión del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua.



2. Unidad Urbana B. Ensanche – San Claudio.

2.A. Descripción

Se define como el ámbito de la ciudad comprendido entre la ciudad antigua y el río Bernesga, los límites se establecen sobre vías históricas, elementos estructurales que lo configuran desde su nacimiento como pieza urbana. Estos límites son los siguientes: Avda. Suero de Quiñones, C/ Renuera, Avda. Ramón y Cajal, Avda. Independencia, C/ Corredora, C/ Santa Teresa Jomel, C/ Las Fuentes, Paseo de Papalagunda y Paseo de la condesa de Sagasta.

La zona norte, a partir de la calle Lancia es resultado del único Proyecto de Ensanche llevado a cabo desde la legislación de 1.864 en la ciudad de León. La zona sur, desde la referida calle Lancia, corresponde al barrio de San Claudio, donde al intentar el mismo mecanismo de desarrollo que en la zona norte, se evidencia una estructura urbana de idénticas características, por lo que resulta un conjunto con similar estructura y factura social como para considerarlo una pieza homogénea.

La ordenación del Ensanche se caracteriza por los siguientes elementos:

- Una estructura viaria fuertemente jerarquizada.
- La Gran Vía de San Marcos como base generatriz de toda la ordenación. Una red de calles paralelas y perpendiculares a la Gran Vía, genera una manzana cuadrada de 120 m de lado que se extiende por la totalidad del ámbito, rompiéndose en los frentes a la Avda. de Ordoño, invirtiéndose la posición de las manzanas, aumentando las posibilidades edificatorias en los frentes de dicha Avenida.
- Multiplicación del número de calles partiendo por la mitad las anteriores manzanas definidas, produciéndose, además, en una etapa liberalizadora como fueron los años 60, una fuerte transformación morfológica, elevando la altura máxima permitida y rellenando los espacios centrales de las pocas manzanas originales que quedaban, originando gran cantidad de medianerías al descubierto y alta densificación.
- Matizada diferenciación estructural entre las dos áreas en que la Avda. Ordoño II divide el ámbito, traduciéndose en una diferenciación de grupos sociales.

2.B. Ordenanzas.

Ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor propone para esta zona de Ensanche; es decir Ordenanza de Ensanche.

Esta Ordenanza, como ya se define en el apartado correspondiente a las Normas Urbanísticas, comprende los sectores de expansión del área urbana caracterizados por una organización predominante de la edificación en manzanas cerradas.

Esta definición morfológica es el resultado volumétrico y espacial de la forma en que se agrupan las edificaciones en esta zona concreta de la ciudad dotándola de una imagen urbana particular.

La disposición que adopta la edificación en relación con el espacio libre de dominio y uso público y respecto a otras edificaciones es una edificación alineada a vial, ordenación característica de la ciudad

tradicional consolidada, tipo de ordenación en que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, con edificación continua entre medianeras, resultando la manzana cerrada como unidad fundamental para el desarrollo de la edificación.

Ahora bien, es en función de las condiciones de edificación que se distinguen cuatro subzonas o grados; tres de Ensanche con patio de manzana EN 1, EN 2 y EN 3 y una sin patio de manzana, EN 4.

En esta área no existe subzona EN 3.

Los parámetros por los que se determina este tipo de ordenanza, correspondiente al Uso Pormenorizado de Vivienda Plurifamiliar, son los siguientes:

- Alineación de la edificación.
- Patio de manzana.
- Profundidad de la edificación y fondo edificable.
- Ocupación máxima.
- Altura y número de plantas.
- Ocupación del patio de manzana.

2.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m², construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA B								
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m² U m² s)						Patio manzana	TOTAL
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	PB+V	PB+VI		
EN 1	6.501,26	77.086,70	326.093,58	293.424,83	221.786,83	0,00	99.527,95	1.024.421,16
EN 2	0,00	37.290,14	61.376,35	37.846,62	73.541,76	0,00	21.314,46	231.369,33
EN 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EN 4	2.230,88	47.426,99	48.717,33	30.063,03	63.339,38	0,00	0,00	191.777,61
VE	0,00	2.529,35	0,00	2.986,20	6.793,98	0,00	138,33	12.447,87
TOTAL	8.732,14	164.333,19	436.187,25	364.320,68	365.461,95	0,00	120.980,75	1.460.015,97
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Suelo-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² U m² s)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto	
	E. Libres	Equip.	Total					
935.227,25	135.620,60	31.522,81	167.143,41	768.083,84	1.460.015,97	1,5611	1,9609	

Teniendo en cuenta las cifras que aparecen en la tabla correspondiente de la zona, esta contabiliza una superficie construida de techo de 1.460.015,97 m² sobre una superficie de suelo de área de 935.227,25 m² que eliminando 167.143,41 m² totales de Sistema General de Espacios libres y Equipamientos contabiliza un total de superficie final del área de 768.083,84 m², contabilizándose, en el área, un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,5611 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,9009.

De estos datos se deduce que la superficie del área, 935.227,25 m², es algo inferior a las 100Ha establecidas como superficie límite de la Unidad Urbana, y el Índice de Edificabilidad Neto superior al establecido por Ley de 1,5. Es por esto por lo que no se prevé aumento de la edificabilidad y por tanto del aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



3. Unidad Urbana C. Chantría.

3.A. Descripción

Esta área se compone por el fragmento 12, sin el ámbito correspondiente al Plan Parcial de La Chantría, y parte de la superficie que abarca el fragmento 21.

La parte de área perteneciente al fragmento 12 está situada al sur de la Ciudad Antigua, delimitada por vías de gran densidad de tráfico como son La Corredera, Alcalde Miguel Castaño y Avda. Fernández Ladreda, esto le da una peculiar estructura que la convierte en área de paso.

Esta zona es el producto de un Proyecto de Ensanche, “La Chantría”, provocado por el Ayuntamiento con la idea de planificar todo el crecimiento suburbial que se estaba produciendo en la periferia de la ciudad y reubicar el matadero y el mercado de ganados.

Tal proyecto no llegó a materializarse, debiendo esperar hasta los años noventa para ser incorporado estos suelos a la ciudad, manteniéndose hasta entonces en la parte central, finca de la Chantría, un enorme vacío.

Este vacío programado por el Plan General actual, no llegó a desarrollarse hasta bien entrados los años noventa.

De su origen como producto de Ensanche planteado en los años cincuenta, el área presenta una estructura que tradicionalmente se repite en estos procesos: una malla ortogonal de calles jerarquizadas, delimitando manzanas cuadradas o casi cuadradas.

La existencia dentro de ámbito de una importante masa de suelo perteneciente al Ayuntamiento, facilitó por un lado, la jerarquización de la red viaria, permitiendo disponer de una gran vía de acceso al centro, Avda. José Aguado, alternativa a la histórica calle de la Corredera, y por otro, el disponer en el ámbito de un importante conjunto de equipamientos de los que carecen los otros modelos de ensanche habidos en la ciudad.

La claridad que en general caracteriza al sector se ve empañada por la mecánica especulativa dando lugar a la partición de las manzanas originarias, concebidas como manzanas con patio interior, en dos con el fin de conseguir mayor frente a la calle, y por consiguiente mayor edificabilidad (ejemplos en el borde sur).

En la estructura urbana ya mencionada, las manzanas presentan dimensiones dispares desde las grandes manzanas existentes en la zona de borde norte, influencia del contacto con la ciudad antigua, con dimensiones de hasta los 140x180m., a las situadas en el borde sur y este en torno a los 60x80m., manzanas de dimensiones parecidas a las tradicionales.

La tipología es de vivienda plurifamiliar con edificación alineada a vial, con altura dominante de cinco a seis plantas en las zonas de borde norte y este, con profusa presencia, en el borde sur, de edificaciones que alcanzan las doce plantas.

Al otro lado de la Avda. Fernández Ladreda, terrenos pertenecientes al fragmento 21 limitando con el borde sur del fragmento 12 y adosados a la avenida mencionada, se sitúa un conjunto de suelo urbano consolidado constituido por un grupo de manzanas estructuradas sobre una malla de calles ortogonales que definen manzanas rectangulares de dimensiones variables, dominando la de 30x140m. Configuradas para tipología de vivienda unifamiliar, de las que quedan un 50%, están en periodo de transformación hacia tipología plurifamiliar en altura que alcanza hasta las doce plantas en algunas de ella.

3.B. Ordenanzas.

Como en el área B, ya que se trata de un suelo consolidado, se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Ensanche.

En las Normas Urbanísticas, ésta, la de Ensanche, se adjudica a los sectores de expansión del área urbana caracterizados por una organización predominante de la edificación en manzanas cerradas. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas para el área anterior, así como su disposición urbana en la ciudad.

Se aplica en el área también, de manera menos generalizada, una Ordenanza específica, Volumetría Especial, VE, aplicada a determinados edificios, aislados o agrupados y a manzanas a los que no son aplicables las condiciones generales de ninguna de las demás zonas residenciales.

El tipo de ordenación es por lo general de alineación a vial, pero con alturas fijadas para cada caso, con criterios no necesariamente coincidentes con el de altura en función del ancho del vial.

Las condiciones establecidas en este tipo de ordenación son las siguientes.

- Alineación de la edificación
- Ocupación máxima.
- Altura y numero de plantas

3.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

UNIDAD URBANA C										
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m² v m² s)								Patio manzana	TOTAL
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	PB+V	PB+VI	PB+VII	PB+VIII		
EN 1	0,00	0,00	9.355,05	10.290,98	23.588,03	0,00	0,00	0,00	7.466,75	50.700,80
EN 2	0,00	4.300,30	72.537,57	19.787,21	105.112,42	0,00	0,00	0,00	18.251,49	219.589,00
EN 3	0,00	0,00	0,00	0,00	3.566,23	0,00	0,00	0,00	574,82	4.141,05
EN 4	3.002,83	0,00	96.173,47	17.783,99	66.844,97	0,00	0,00	0,00	0,00	183.805,27
VE	0,00	0,00	0,00	77.463,88	76.104,20	0,00	1.154,58	12.887,28	0,00	187.609,94
TOTAL	3.002,83	4.300,30	178.066,09	125.326,06	275.215,85	0,00	1.154,58	12.887,28	0,00	626.246,05

Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)				Superficie Neta (Sistema Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	S. Urbanos	Equip.	Total				
399.656,70	34.127,21	4.881,84	20.045,89	59.054,94	340.601,77	626.246,05	1,5670	1,8386

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área C, se contabiliza una superficie construida de techo de 626.246,05 m2, sobre una superficie de suelo 399.656,70m2, que eliminando 59.054,94m2, totales de Sistema General de Espacios Libres, Servicios, Urbanos y Equipamientos contabiliza un total de superficie final (neta) del área de 340.601,77 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,5670 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,8386.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área C, 399.656,70m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,8386 superior al establecido por ley de 1,50, por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



4. Unidad Urbana D. Cantarranas - El Ejido

4.A. Descripción

Es un sector comprendido por distintos núcleos contenidos en el fragmento 10:

Una zona más amplia conocida como Santa Ana Este a lo que se le añadiría, algunas manzanas del barrio de Santa Ana Oeste y del Ejido.

Las zonas pertenecientes al barrio de Santa Ana y El Ejido, son núcleos poblados desde épocas muy pretéritas, en forma de los arrabales extramuros, próximos a las puertas del recinto murado.

El ámbito mayor viene limitado por la C/ Daoiz y Velarde que partiendo de la Puerta del sol se dirige hacia el este formando un arco descendente hacia el sur; la C/ Virgen de la Velilla, y Avda. Reino de León.

Todos estos sectores pertenecen, como ya se ha dicho al fragmento 10, cuyos límites se han fijado en un conjunto de potentes infraestructuras:

Al norte, antigua carretera de Santander C/ San Pedro y la Serna, al sur por la antigua carretera de Madrid, actual Avda. Alcalde Miguel Castaño, y al este por la ronda interior. El límite oeste es el recinto de la ciudad antigua.

La estructura caracterizadora para el área delimitada por estos tres elementos territoriales, aparece totalmente dominada por la traza del segundo de ellos, C/ Virgen de la Velilla, desde la que se establece una trama de calles ortogonales no jerarquizadas que define una estructura en manzanas rectangulares de 30m. de ancho constante y longitud variable entre 70 y 190m., orientadas siempre con su mayor dimensión paralela a la base de la trama.

El dominio tipológico lo ostenta en esta Área la vivienda unifamiliar, en general con jardines delanteros.

La caracterización morfológica anterior aboca al dominio de la manzana con patio interior, si bien el mismo aparece formado por agregación de los patios traseros de las edificaciones unifamiliares.

A estas manzanas de tipología unifamiliar se les aplica la Ordenanza de Conservación Tipológica, lo que implica un reconocimiento expreso de los destacables valores urbanísticos de la estructura urbana que configuran, y que refleja de modo excepcional y en condiciones actuales de envidiable dignidad, la intensidad con que la ciudad de León vivió un momento social determinado.

En el extremo más septentrional del área de Santa Ana Oeste, se conservan una serie de edificaciones de viviendas unifamiliares que forman parte de una actuación mucho mayor que se extiende a ocupar la práctica totalidad del tercio sur del fragmento, y que están declaradas de Conservación Tipológica en el Plan General Vigente.

Dos trozos de Ejido que también son manzanas con tipología unifamiliar con patio interior, aplicando al Plan General la Ordenanza de Conservación Tipológica que el Plan hace para la práctica totalidad de las ya escasas manzanas que aún conservan la originaria tipología unifamiliar.

4.B. Ordenanzas.

Como ya hemos dicho anteriormente esta zona se corresponde íntegramente con edificaciones de conservación tipológica, ordenanza CT-I

Dicha ordenanza responde a viviendas unifamiliares, adosadas componiendo diversos tipos con baja más dos plantas, baja más una planta o planta única. Pueden tener –según tipo- jardín trasero y pequeño jardín delantero o solo jardín trasero. En cuanto a su composición predominan las simétricas dos a dos y en general tienen diseños variados siguiendo patrones populares.

4.C. Determinaciones De Planeamiento

Como en las Unidades Urbanas anteriores, ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Conservación Tipológica CT-I. Se pretende además la conservación de la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar, validando la protección de grado 3 que le otorga el Catálogo del Plan Especial del Conjunto Urbano

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA D						
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Sótano-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² U m² a)	Índice Edif Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			Índice Edif Neto
127.431,53	0,00	0,00	0,00	127.431,53	132.980,00	1,0435

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área D, se contabiliza una superficie construida de techo de 132.980,00 m2, sobre una superficie de suelo 127.431,53m2, que al no contabilizarse ninguna superficie de Espacios Libres y Equipamientos contabiliza un total de superficie final del área de 127.431,53m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,0435 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,0435.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área D, 127.431,53m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,0435 inferior al establecido por ley de 1,50.



5. Unidad Urbana E. Santa Ana – El Ejido.

5.A. Descripción

Esta área corresponde al ámbito situado al norte y este de la ciudad antigua y formando parte de los fragmentos 07, 08 y 10.

Corresponde al norte con los desarrollos en torno a la antigua carretera de Santander C/ San Pedro y la Serna, al sur por la antigua carretera de Madrid, actual Avda. Alcalde Miguel Castaño, y limita al este con la ronda este y al oeste con el recinto de la ciudad antigua.

A este recinto hay que restarle los tres ámbitos, incluidos en el área y que son los ámbitos que conforman la Unidad Urbana D.

Esta área está conformada por ámbitos, alguno de los cuales son un ejemplo claro de lo difícil que resulta el paso de las estructuras territoriales rurales hacia una estructura urbana, la conversión de un camino en calle.

El primero de los ámbitos aparece como extensión de la ciudad antigua en su expansión hacia el norte y el este en edificación directa sobre las márgenes de una vía existente.

En las actuaciones actuales se ha procurado el respeto a la estructura inicial y reproduciendo en su propia estructuración la estructura básica de los ámbitos precedentes, si bien han reajustado las características y dimensiones tanto de la retícula como las vías, a los modelos más promocionales y de gestión más actuales.

El dominio tipológico corresponde a la manzana compacta sobre una malla regular y prácticamente ortogonal de calles, todas a la misma distancia entre si e idéntica dimensión transversal, configurando un conjunto de manzanas rectangulares.

Existe otro ámbito de esta área, Santa Ana, donde las parcelaciones urbanísticas de particulares sin planificación previa cuyo desarrollo urbanístico de los primeros años del siglo XX, se inicia sobre la existencia de unos primigenios soportes, ámbito poblado en épocas prerromanas en forma de arrabales extramuros, próximos a la muralla.

Este procedimiento llega a ocupar prácticamente la totalidad de la zona consolidada por la edificación existente en el ámbito, iniciándose en los años cuarenta una intervención pública de proyectos de urbanización zonales para definir unas bases mínimas de estructuración por conjuntos.

Existe una situación morfológica variada dentro del área constituida por manzanas con patio o hileras, en las márgenes de las carreteras, con dimensiones y formas muy variadas, que algunas veces presentan

clara tendencia a rematar la manzana con patio por la ocupación en planta baja del espacio libre con construcciones en altura.

Si bien tanto la forma como las dimensiones de las manzanas son muy variables, predomina la manzana rectangular con predominio del frente sobre el fondo permitiendo un completo macizado por la edificación.

En el ámbito de Santa Ana, la disposición de calles radiales unidas entre sí por cortas traseras, disponen una base estructural de manzanas trapezoidales que se edifican alineadas a vial, conviniendo manzanas cuadradas, con otras triangulares, con relación de lados muy variables.

La tipología dominante es de plurifamiliar de manzanas cerradas alineadas a vial sobre parcelario no homogéneo, como ya se ha comentado.

Se muestra un desequilibrio tanto por manzanas como en el área, consecuencia de las tensiones especulativas que han pesado y aún pesan, sobre el ámbito y que han generado la transformación de alguna de las estructuras originarias dominantes de vivienda unifamiliar con jardín delantero, por la actual de plurifamiliar en altura.

5.B. Ordenanzas.

Por tratarse de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Ensanche.

En las Normas Urbanísticas, ésta, la de Ensanche, se otorga a los sectores de expansión del área urbana caracterizados por: una organización predominante de la edificación en manzanas cerradas. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en el área B, así como su disposición urbana en la ciudad

En función de las condiciones de la edificación se distinguen cuatro subzonas, tres de ellas con patio de manzana; EN1, EN2, EN3 y una cuarta sin patio de manzana; EN4.

En esta área no existe la subzona EN 1.

Se aplica en el área también, una Ordenanza específica, Volumetría Especial, aplicada a determinados edificios, aislados o agrupados y a manzanas a los que no son aplicables las condiciones generales de ninguna de las demás zonas residenciales.

El tipo de ordenación es por lo general de alineación a vial, pero con alturas fijadas para cada caso, con criterios no necesariamente coincidentes con el de altura en función del ancho del vial. Nos remitimos a las Normas Urbanísticas para las características establecidas para esta ordenanza.

5.C. Determinaciones De Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA E								
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m² y m² s)							TOTAL
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	PB+V	PB+VI	Patio manzana	
EN 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EN 2	0,00	4.496,39	0,00	0,00	5.653,97	0,00	1.059,52	11.209,88
EN 3	2.868,24	39.095,75	195.996,01	26.853,24	5.966,53	0,00	51.826,19	322.605,96
EN 4	643,55	40.084,07	224.504,57	92.271,33	137.602,26	0,00	0,00	495.105,78
VE	0,00	0,00	0,00	0,00	10.525,70	0,00	0,00	10.525,70
TOTAL	3.511,79	83.676,21	420.500,58	119.124,57	159.748,45	0,00	52.885,72	839.447,32
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. Genera) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² s)	Índice Esp.Bruto	Índice Esp.Netto	
	E. Libres	Equip.	Total					
	0,00	40.531,78	40.531,78	405.573,90	839.447,32	1,8817	2,0698	

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área E, se contabiliza una superficie construida de techo de 839.447,32m2, sobre una superficie de suelo 446.105,68m2, que eliminando 40.531,78m2, totales de Sistema General de Equipamientos contabiliza un total de superficie final (neta) del área de 405.573,90 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,8817 y un Índice de Edificabilidad Neto de 2,0698.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área E, 446.105,68m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el índice de Edificabilidad Neto 1,8817 superior al establecido por ley de 1,50, por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



6. Unidad Urbana F. La Palomera, San Mamés, San Esteban.

6.A. Descripción

Esta zona corresponde al ámbito de la ciudad situado al norte y este de la ciudad antigua y formando parte de los fragmentos 05, 06 y 07.

Los límites, que en términos generales, delimitan esta área son los siguientes:

Al sur Avda. Suero de Quiñones y C/ Renueva, continuando por el oeste con Avda. Padre Isla y calle de las Campanillas, por el norte el límite discurre por las calles Obispo Vilaplana, en dirección Avda. de Asturias, que recogiendo los depósitos de agua en San Esteban, continua por calle Ventas y calle Calderón de la Barca, Avda. de Oviedo, calle José González para limitar por el este con el Plan Parcial de San Mamés y el Plan Parcial de La Palomera (considerados Planeamiento Asumido por este Plan).

Esta área está conformada por ámbitos que o bien se estructuran y responden a la ideología urbanística existente en el movimiento moderno, cuyo modelo reproduce con cierta fidelidad; supermanzanas regulares delimitadas por grandes avenidas, tratando no tanto de un crecimiento de la ciudad, sino más bien de la creación de una nueva ciudad adosada a la anterior, ordenada y organizada desde parámetros que nada tienen que ver con el lugar urbano en que se ubican, o bien tienen sus orígenes, a la vez que sus problemas, en la década de 1.920 época en que se implanta en la zona el ferrocarril de vía estrecha, desencadenando un proceso de valoraciones urbanísticas, estructurándose de acuerdo a los intereses particulares y exclusivos de sus respectivos titulares, sin la menor planificación u ordenación del conjunto, abocando a una altísima ocupación zonal del suelo, falta de jerarquización de su red viaria, escasa dimensión de sus calles con carencias de infraestructuras básicas sobre una red viaria que estos heterodoxos procesos urbanísticos llevaban en todo caso asociados.

Este proceso urbanizador que continuó durante los años 40 y 50 se configura, en parte, sobre potentes infraestructuras viarias de implantación rural, respondiendo al conocido esquema del "poblamiento de carreteras"; organización de la edificación sobre ambas márgenes de las carreteras o vías existentes que han ido realizando una estructura común previa.

Las calles son estrechas, de trazados lineales independientemente de la topografía originaria.

6.B. Ordenanzas.

Como en la Áreas anteriores, ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Ensanche.

En las Normas Urbanísticas, como ya hemos dicho, la ordenanza de Ensanche, se otorga a los sectores de expansión del área urbana caracterizados por una organización predominante de la edificación en

manzanas cerradas. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en el área B, así como su disposición urbana en la ciudad

En función de las condiciones de la edificación se distinguen cuatro subzonas, tres de ellas con patio de manzana; EN1, EN2, EN3 y una cuarta sin patio de manzana; EN4.

En esta área no existe ordenanza de la subzona EN 2.

Se aplica en el área de manera menos numerosa, una Ordenanza específica, Volumetría Especial, aplicada a determinados edificios, aislados o agrupados y a manzanas a los que no son aplicables las condiciones generales de ninguna de las demás zonas residenciales. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en las áreas anteriores así como su disposición urbana en la ciudad; aparecen además descritas en las Normas Urbanísticas.

6.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA F										
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-02) (m² y m² s.)									TOTAL
	PB+I	PB+B	PB+H	PB+V	PB+V	PB+V	PB+VH	PB+VH	Patio manzana	
EN 1	300,11	0,00	20.617,44	26.960,21	15.069,40	0,00	0,00	0,00	6.882,92	68.930,09
EN 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EN 3	6.348,47	98.555,58	294.886,56	44.189,02	79.980,29	0,00	0,00	0,00	65.394,92	589.364,84
EN 4	33.978,44	131.362,29	189.532,05	72.228,43	48.488,20	0,00	0,00	0,00	453.587,43	
VE	0,00	0,00	0,00	18.961,74	40.885,83	7.938,54	0,00	8.616,46	45,11	75.447,49
TOTAL	40.626,02	229.937,87	485.036,06	161.439,61	182.403,53	7.938,54	0,00	8.616,46	72.322,96	1.188.319,84
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Suelo Sup. 3 General) (m²)		Sup. Construida (PGOU-02) (m² y m² s.)		Índice Edif.Bruto		Índice Edif.Net o
	S. Urbanos	Equip.	Total							
914.875,71	20.089,72	71.329,71	91.419,43	823.456,27		1.188.319,84		1,2989		1,4431

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área F, se contabiliza una superficie construida de techo de 1.188.319,84 m2, sobre una superficie de suelo 914.875,71 m2, que restando una superficie de Servicios Urbanos y Equipamientos de 91.419,43 m2., contabiliza un total de superficie final del área de 823.456,27 m2.,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,2989 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,4431.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área F, 823.456,27 m2, es inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,4431, algo inferior al establecido por ley de 1,50.



7. Unidad Urbana G. Ventas – Asunción.

7.A. Descripción

Esta es un área situada al norte del término municipal, compuesta por parte de los fragmentos 02, 03 y 06.

Limita al norte con la calle Peña Negra; al sur con la Avda. Oviedo y Calle José Gonzáles; al este con la traza del ferrocarril de vía estrecha y al oeste con las calles Gijón, Cardenal Torquemada y Cormatel.

Los orígenes de la colonización urbana se remontan a mediados de siglo. Los usos primarios existentes especializaron el ámbito desde las primeras construcciones hacia las promociones de viviendas para obreros de bajo poder adquisitivo.

La construcción a primeros de siglo del hospital de San Antonio Abad, la implantación del ferrocarril a Bilbao pocos años después y aquellas actividades de tejeras existentes en el entorno, fueron los alicates que hicieron extender la ciudad hacia esta área.

Excepto actuaciones puntuales, el proceso de colonización se realizó de sur a norte.

Las primeras construcciones, en los años 20, se localizaban a lo largo de la carretera de Villaquilambre siguiendo, a falta de otras infraestructuras, las tradicionales pautas de colonización de las márgenes de las carreteras, "poblamiento de las carreteras".

La organización de la edificación sobre ambas márgenes de las carreteras ha ido realizándose sin estructura común previa, respondiendo a los intereses de los propietarios de los terrenos.

Excepción hecha de las grandes vías que marcan los límites, la red viaria no está jerarquizada. Son además y en general, estrechas apareciendo con frecuencia vías lineales cerradas en sus frentes por edificaciones, presentando serios problemas para conseguir continuidades que garanticen una estructuración del ámbito.

El dominio morfológico es de manzana rectangular cerrada con subtipos tanto con patio interior como sin patio interior.

Tipológicamente, iniciada su valorización urbanística bajo el redundante argumento de potenciar y posibilitar la autopromoción de "viviendas para obreros" en tipología unifamiliar adosada o en hilera de parcela muy pequeña, las parcelas van siendo adquiridas desde sus orígenes por especuladores, erigiéndose desde el inicio como edificaciones plurifamiliares.

Así que mientras en el norte domina la tipología de vivienda unifamiliar de baja altura y edificación alineada a vial, tanto al sur como al este la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar. Coexistiendo, a veces, sobre una misma manzana las dos tipologías.

En cualquier caso las determinaciones del P.G.O.U. vigente trata por igual a todo el territorio con Ordenanza Extensiva: EX, forzando a la transformación completa del área hacia la tipología plurifamiliar pero sin alterar la estructura viaria existente.

7.B. Ordenanzas.

Puesto que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Zona de Extensión.

En las Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Extensión se aplica a los sectores de desarrollo reciente, durante el segundo tercio del S. XX.

El Tipo de Ordenación en cuanto a la disposición que adoptan las edificaciones en relación tanto al espacio libre de dominio y uso público, como respecto a otras edificaciones colindantes, es una edificación alineada a vial, en la que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades fundamentales para el desarrollo de la edificación.

Su organización interna se basa en la existencia de parcelas privativas normalmente perpendiculares a la calle, sobre las que se disponen las edificaciones no solo alineadas a fachada sino además sin solución de continuidad con las parcelas colindantes, cerrando así totalmente el espacio privado en todo su perímetro en relación al espacio público que define la manzana y resolviendo cada una de estas edificaciones autónomamente en su interior los espacios libres necesarios para su ventilación y soleamiento.

La morfología urbana, en cuanto a la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad, conllevan unas características volumétricas y espaciales que dotan de una imagen particular a lo urbano, a cada ámbito o área.

En función de las condiciones de la edificación se distinguen dos subzonas, una de ellas con patio de manzana; EX1 y la segunda sin patio de manzana; EX 2.

Los parámetros que determinan este tipo de ordenanza, correspondiente al uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar son los siguientes:

- Alineación de la edificación.
- Patio de manzana.
- Profundidad de la edificación o Fondo edificable.

- Ocupación máxima.
- Altura máxima y alturas de plantas.
- Ocupación del patio de manzana.

7.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA G							
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m² U m² s)						TOTAL
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	Patio manzana		
EX 1	16.466,44	121.777,12	57.134,90	0,00	28.093,74		223.472,19
EX 2	17.908,95	95.907,00	38.807,64	0,00	0,00		152.623,60
TOTAL	34.375,39	217.684,12	95.942,54	0,00	28.093,74		376.095,79
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Suelo Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² U m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif. Neto
	Red Viana	Equip.	Total				
354.614,84	2.636,15	97.976,00	100.612,16	254.002,68	376.095,79	1,0606	1,4807

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área G, se contabiliza una superficie construida de techo de 376.095,79 m2, sobre una superficie de suelo 354.614,84 m2, que restando una superficie de Comunicaciones y Equipamientos de 100.612,16 m2., contabiliza un total de superficie final del área de 254.002,68 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,0606 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,4807.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área G, 354.614,84 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,48, algo inferior al establecido por ley de 1,50, por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento.



8. Unidad Urbana H. Crucero –La Sal.

8.A. Descripción

Este ámbito queda delimitado por la Avda de San Andrés, la Avda. de la Magdalena, la Avda Doctor Fleming y la C/ Cañada, formando parte de los fragmentos 04 y 14.

Una dificultad inherente de esta área es la localización sobre dos términos municipales; León y San Andrés de Rabanedo.

Su organización básica se apoya sobre dos ejes perpendiculares entre sí con altas intensidades de tráfico imponiendo unas características tanto sobre la propia estructura del ámbito como sobre la calidad de sus edificaciones y vida urbana.

Además de la identificación propia de la colonización de las márgenes de las carreteras que le identifican, fue la implantación del ferrocarril el detonante de su incorporación al proceso urbanizador.

A principios de los años cuarenta, se aprueba la parcelación conocida como "Solares de la Vega" localizado en el norte de esta área, en el margen este de la carretera de Villablino, parcelando y levantando las construcciones sin plantearse las más mínimas condiciones estructurales de posible relación con el entorno, independientemente del grado y tipo de urbanización existente y desde luego sin ser acometida paralelamente.

La parcelación Solares de la Vega conforma un trapezoid delimitado por la calle Relcjero Losada, Avda. de Quevedo, La Magdalena, y San Andrés, se configura como una estructura urbana clásica de calles perpendiculares y paralelas a las vías estructurantes. El trazado de las calles es básicamente lineal apareciendo cerrado frecuentemente en sus frentes por edificaciones

La tipología inicial de esta parcelación era de viviendas unifamiliares sobre parcelas rectangulares de superficie media configurando manzanas rectangulares cuya dimensión longitudinal reajusta al mayor aprovechamiento parcelatorio.

Esta concepción inicial se transformó ya desde las primeras etapas, multiplicándose por partición el número de parcelas.

La situación actual es una mezcla tipológica que mantiene en esencia la configuración tipológica inicial, con un proceso de constante aumento de alturas. El resultado ha sido el profundo cambio de paisaje.

La zona oeste, actúa como pieza que cose las tran.as de León y San Andrés de Rabanedo, sin continuidad morfológica con las áreas adyacentes del municipio de León.

Tanto la tipología como la morfología urbana de este ámbito son muy similares a la de la colindante zona de solares de La Vega.

Completa esta área morfológica un sector triangular encerrado entre las avenidas Dr. Fleming y Quevedo y las vías de ferrocarril. Presenta una estructura resultante de una organización inicial de dos manzanas triangulares que resolvían la curva que forma la traza ferroviaria y que ha sido modificado añadiendo una manzana en hilera, en forma de contracurva.

En esta zona triangular las manzanas son de tipología plurifamiliar con edificación alineada a vial.

Más al sur y vinculados desde sus orígenes al ferrocarril se encuentran los barrios La Sal- Vega Norte, barrios eminentemente obreros.

Con una estructura completamente lineal en dirección norte- sur de la Avda. Doctor Fléming, se organiza desde ella una retícula ortogonal de calles sin jerarquizar y malla prácticamente constante, que van delimitando los espacios edificables. Esta estructura tan clara se rompe en las zonas coincidentes con las áreas de borde del sector.

En cuanto a la tipología, conviven diferentes tipologías de edificación plurifamiliar alineada a vial. El dominio morfológico lo forman manzanas cerradas con patio interior.

Las Ordenanzas aplicables en esta zona es la de Extensión, asignando Ordenanza de Volumetría Especial a las dos márgenes de la calle Demetrio Montesión.

8.B. Ordenanzas.

Como en las Unidades Urbanas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado, se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Zona de Extensión.

En las Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Extensión se otorga a los sectores de desarrollo reciente, durante el segundo tercio del S. XX. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en el área G, así como su disposición urbana en la ciudad

8.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA H						
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)					
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	Patio manzana	TOTAL
EX 1	1.650,20	261.455,41	87.734,38	0,00	65.780,84	416.620,83
EX 2	0,00	19.149,06	16.181,35	0,00	0,00	35.330,41
VE	0,00	0,00	24.931,97	24.759,66	0,00	49.691,63
TOTAL	1.650,20	280.604,47	128.847,70	24.759,66	65.780,84	501.642,87
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)	Índice Edif. Bruto
	Red Vana	Equip.	Total			
342.194,06	8.981,45	0,00	8.981,45	333.212,60	501.642,87	1,4660
						1,5055

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área H, se contabiliza una superficie construida de techo de 501.642,87 m2, sobre una superficie de suelo 342.194,06 m2, que restando una superficie de Comunicaciones de 8.981,45 m2., contabiliza un total de superficie final del área de 333.212,60 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,4660 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,5055.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área H, 342.194,06 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,5055, prácticamente coincide con el establecido por ley de 1,50., por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



9. Unidad Urbana I. La Vega.

9.A. Descripción

Nos encontramos en el área situada en el margen oeste de la Avda. Dr. Fleming y limitada por las siguientes vías: Avda. de Portugal y las calles General Mola, Fraga Iribarne, Río Papa Juan XIII y a través de Pío XII volver a conectar con la Avda. Doctor Fleming; se extiende también al otro lado de la Avda de Portugal.

Esta área se encuentra en el tercio suroriental del fragmento 15, contando con elementos básicos de su estructura como Avda. Fraga Iribarne y calles de la Vega, la Industria y Francisco Fernández Díez. Abarca también la parte norte del fragmento 19 con las edificaciones surgidas en torno a la carretera de Zamora (Avda de Antibióticos) y la carretera a la Virgen del Camino (Avda de Portugal).

La estructura es resultante de las particiones agrarias, delimitándose una serie de manzanas informes, donde se implantan libremente las edificaciones. A su vez, las primeras construcciones a lo largo de la carretera de Zamora segulan, a falta de otras infraestructuras, las tradicionales pautas de colonización de las márgenes de las carreteras, "poblamiento de las carreteras".

La organización de la edificación sobre ambas márgenes de las carreteras ha ido realizándose sin estructura común previa, respondiendo a los intereses de los propietarios de los terrenos.

El norte del área se configura con un pequeño grupo de manzanas rectangulares, ocupadas parcialmente por tipologías plurifamiliar y unifamiliar. Esta mezcla de uso plurifamiliar y unifamiliar es otra característica común de todo el ámbito.

El Plan General vigente reconoce y mantiene la situación con determinaciones donde la trama básica elemental debería prolongarse hacia el norte.

9.B. Ordenanzas.

Como en la Áreas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Zona de Extensión.

En las Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Extensión, se adjudica a los sectores de desarrollo reciente, durante el segundo tercio del S. XX. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en el área G, así como su disposición urbana en la ciudad

9.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA I						
Ordenanza	Superficie Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)					
	PB+I	PB+II	PB+III	PB+IV	Patio manzana	TOTAL
EX 1	0,00	62.804,39	13.643,11	0,00	12.625,84	89.073,34
EX 2	0,00	39.803,26	3.946,87	0,00	0,00	43.750,13
VE	0,00	0,00	27.116,58	0,00	0,00	27.116,58
TOTAL	0,00	102.607,66	44.706,56	0,00	12.625,84	159.940,06
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
114.232,35	0,00	0,00	0,00	114.232,35	159.940,06	1,4001
						1,4001

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana I, se contabiliza una superficie construida de techo de 159.940,06 m2, sobre una superficie de suelo 114.232,35 m2, que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 114.232,35 m2.,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,4001 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,4001

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área I, 114.232,35 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,40, es algo inferior con el establecido por ley de 1,50.



10. Unidad Urbana J Antibióticos.

10.A. Descripción

Esta área se corresponde con los desarrollos industriales surgidos en el entorno de la planta de Antibióticos y el ferrocarril, así como implantaciones industriales al otro lado de la Avda de Portugal; abarcando el tercio este del fragmento 19 y una pequeña zona al sureste del fragmento 15.

Quedan al norte de esta área unas pequeñas edificaciones unifamiliares en la C/ del Sol adosadas a la parcela de Antibióticos. Con uso exclusivo industrial se integran las implantaciones existentes correspondientes a la propia planta de Antibióticos, central lechera, reservas estratégicas de BP, y los suelos intersticiales entre ellas

10.B. Ordenanzas.

Como en las Unidades Urbanas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Industria y Almacenes.

Ahora bien, en función de las condiciones de edificación y del uso se distinguen cuatro subzonas o grados: I1 Gran Industria; I2 Pequeña Industria, artesanía y talleres; I3 Almacenes; I4 Industria Escaparate.

En esta área solo hay industrias del tipo I1 e I2. Las condiciones de edificación relativas al grado I1 se refieren a edificación aislada, mientras que en el grado I2 se trata de edificación alineada a vial.

Para I1 el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación es del 50% y la superficie máxima edificable por parcela es de 0,60 m² por metro cuadrado.

Para I2 el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación es del 75% y la superficie máxima edificable por parcela es de 0,75 m² por metro cuadrado.

10.C. Determinaciones de Planeamiento.

El Plan General vigente reconoce y mantiene la situación existente, procurando sin embargo que en los desarrollos próximos previstos no exista esa coexistencia de usos residencial e industrial en la misma unidad morfológica.

De las características concretas de la ordenanza de industria se deriva que el Índice de Edificabilidad ha de ser más bajo que para el uso residencial.

UNIDAD URBANA J							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (SG) (m²)				Superficie Neta (Sótos+Sup.S.G.) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			Índice Edif.Neto
233.235,86	481,58	12.938,06	8.456,85	21.876,51	211.359,35	90.701,88	0,3889

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área J, se contabiliza una superficie construida de techo de 90.701,88 m2, sobre una superficie de suelo 233.235,86m2, que restando una superficie de Comunicaciones, Equipamientos y de Espacios Libres de Sistemas Generales en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 211.359,35m2.,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 0,3889 y un Índice de Edificabilidad Neto de 0,4291.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área J, 233.235,86m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 0,4291, es muy inferior al establecido por ley de 1,50.



Área J

11. Unidad Urbana K Polígono Industrial (Onzonilla).

11.A. Descripción

Esta área se corresponde con los desarrollos industriales surgidos junto al Polígono Industrial de León abarcando gran parte de la zona sur del fragmento 26. Se encuentra situada entre la carretera de Zamora al oeste, la traza ferroviaria correspondiente al sector de mercancías al este y el límite del término municipal al sur.

El ámbito se caracteriza urbanísticamente como un espacio de transición en todos los sentidos, que no ha llegado a definir su papel en la estructura general del territorio, indefinición ésta que le viene en gran medida derivada del fuerte impacto en la estructura general de los elementos que rodean a un ámbito que sin embargo ha pretendido siempre ser otra cosa. Corresponde sin embargo, a una zona territorialmente especializada hacia los usos industriales, localizándose ya en ella la mayor concentración industrial del alfoz leonés.

11.B. Ordenanzas.

Como en la Áreas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Industria y Almacenes.

Ahora bien en función de las condiciones de edificación y del uso que se distinguen cuatro subzonas o grados: I1 Gran Industria; I2 Pequeña Industria, artesanía y talleres; I3 Almacenes; I4 Industria Escaparate.

En esta área solo hay industrias del tipo I1. Las condiciones de edificación relativas al grado I1 se refieren a edificación aislada.

Para I1 el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación es del 50% y la superficie máxima edificable por parcela es de 0,60 m² por metro cuadrado.

11.C. Determinaciones de Planeamiento.

El Plan se limita en esta zona a redefinir el sistema viario general existente para adecuar su estructura a la nueva implantación ferroviaria, manteniendo vigentes las restantes determinaciones de ordenación, regulación de usos y edificación desde las que se ha desarrollado.

De las características concretas de la ordenanza de industria se deriva que el Índice de Edificabilidad ha de ser más bajo que para el uso residencial.

UNIDAD URBANA K						
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (SG)			Superficie Neta (Sótal-Sup.S.G.) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² s)	Índice Edif Bruto
	E. Libres	Viaro	Total			
235.668,67	0,00	24.875,01	24.875,01	210.793,66	104.545,88	0,4436

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área I, se contabiliza una superficie construida de techo de 104.545,88 m2, sobre una superficie de suelo 235.668,67m2, teniendo que restar la superficie de 24.875,01 m2 correspondiente a Sistema General Viaro en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 210.793,66m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 0,4436 y un Índice de Edificabilidad Neto de 0,4960.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área K, 235.668,67m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 0,4960, es muy inferior al establecido por ley de 1,50.



12. Unidad Urbana Ar. Armunia.

12.A. Descripción

El municipio fue anexionado al municipio de León en 1.970

Este núcleo está situado en la parte central del fragmento 19, localizado a media ladera sobre la primera cornisa geológica definitoria de las terrazas de la depresión del Bernesga, destacando a su alrededor vegetación de ribera y presas o canales de riego del Bernesga.

Además este territorio, donde se sitúa Armunia, es también una mezcla de muchas cosas, de muchas líneas territoriales, de muchos usos y cuenta con poderosos valores que habrán de encontrarse y potenciar.

Los condicionantes estructurales prioritarios son el enlace de este núcleo con los núcleos de Oteruelo y Trobajo de Cerecedo y también con León, San Andrés del Rabanedo y Santovenia de la Valdencia. Así se justifica la estructura radial de este ámbito.

La estructura urbana se configura por una red de calles paralelas a la alineación de la cornisa, sin posibilidad de enlace entre ellas por vías transversales dadas las notables diferencias de altura entre ellas.

El enlace entre estas vías se produce en un punto central en el que una pequeña meseta más horizontal, deja espacio suficiente para formar una plaza y, a partir de ella, radiar las calles y establecer todo el sistema.

El núcleo conserva aún algunos valores y caracteres como núcleo rural.

Los difíciles condicionantes con que se produce la anexión de Armunia a León, hacen que se multipliquen los esfuerzos para conseguir una plena integración entre ambos desde la búsqueda de un itinerario de continuidad urbana entre ambos.

Nace, por esto, la apertura de la calle San Juan Bosco y la urbanización del mismo nombre apoyada sobre dicha calle. Esta vía se traza siguiendo el esquema radial, entrando en Armunia perpendicularmente a la alineación de la cornisa.

Este hecho, unido a la desafortunada estructura con que se ejecuta la urbanización, bloques-torre que en ningún caso hacen calle, conduce a la difícil situación estructural que padece el área.

12.B. Ordenanzas.

Puesto que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Núcleo Tradicional.

En las Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Núcleo Tradicional, establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los históricos núcleos rurales existentes en el municipio de León, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

El Tipo de Ordenación en cuanto a la disposición que adoptan las edificaciones en relación tanto al espacio libre de dominio y uso público, como respecto a otras edificaciones colindantes, es una edificación alineada a vial, en la que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades fundamentales para el desarrollo de la edificación.

Su organización interna se basa en la existencia de parcelas privativas normalmente perpendiculares a la calle, sobre las que se disponen las edificaciones no solo alineadas a fachada sino además sin solución de continuidad con las parcelas colindantes, cerrando así totalmente el espacio privado en todo su perímetro en relación al espacio público que define la manzana y resolviendo cada una de estas edificaciones autónomamente en su interior los espacios libres necesarios para su ventilación y soleamiento.

La morfología urbana, en cuanto a la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad, conllevan unas características volumétricas y espaciales que dotan de una imagen particular a lo urbano, a cada ámbito o área.

Los parámetros que determinan este tipo de ordenanza, correspondiente al uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar son los siguientes:

- Alineación de la edificación a vial.
- Profundidad de la edificación o Fondo edificable máximo: 12 metros.
- Ocupación máxima. La que resulte de aplicar la alineación y el fondo máximo edificable.
- Altura máxima y alturas de plantas: Dos plantas más una planta bajo cubierta que puede levantarse en la alineación de fachada sobre un peto de 1,50 metro de altura.
- Ocupación de los patios de parcela. Un máximo del 200 % de la superficie ocupada en planta por la edificación principal.

10.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA AR							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistema General					Sup. Neta (Sótal-Sup.S.G.) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² s)
	Rad Viana	S.Urbano	E.Libres	Equip.	Total		
151.838,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.838,05	229.946,27

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área de Armunia, se contabiliza una superficie construida de techo de 229.946,27 m2, sobre una superficie de suelo 151.838,05 m2, que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 151.838,05 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,5144 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,5144.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área de Armunia, 151.838,05 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,5144, es ligeramente superior al establecido por ley de 1,50, por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



13. Unidad Urbana OT. Oteruelo de la Valduncina.

13.A. Descripción

Al quedar anexionado Armunia al municipio de León, Oteruelo de la Valduncina como núcleo secundario perteneciente al municipio de Armunia, quedó incorporado a la capital igualmente, aunque la incorporación al desarrollo urbano de la ciudad es más dudosa.

Este núcleo se encuentra enclavado en la cornisa geológica que configura las terrazas de la margen derecha del río Bernesga. Situado en medio de un territorio agrícola, dando la imagen de un territorio sin uso, en el que los únicos usos existentes corresponden precisamente al propio núcleo de población.

El núcleo urbano propiamente dicho conserva aún sus valores estructurales de núcleo rural, construido esencialmente por una trama viaria irregular, de calles estrechas y pendientes fuertes, que va configurando manzanas como se puede dadas las especiales condiciones topográficas de la cornisa con edificaciones con características de casa rural.

Un elemento caracterizador del núcleo lo constituyen las bodegas existentes en la propia cornisa.

13.B. Ordenanzas.

Como en la Áreas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Núcleo Tradicional.

En la Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Núcleo Tradicional, establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los históricos núcleos rurales existentes en el municipio de León, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas para Armunia, así como su disposición urbana en la ciudad

13.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA OT									
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)					Sup. Neto (Sotol-Sup. S.G.) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² U/m² s)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	Red Viana	S.Urbano	E.Libres	Equip.	Total				
86.924,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.924,97	135.844,37	1,5628	1,5628

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área de Oteruelo, se contabiliza una superficie construida de techo de 135.844,37 m2, sobre una superficie de suelo 86.924,97 m2, que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 86.924,97 m2,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,5628 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,5628.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área de Oteruelo, 86.924,97 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has., recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,5628, es superior al establecido por ley de 1,50, por lo que no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



14. Unidad Urbana TC. Trobarjo Del Cerecedo.

14.A. Descripción

Este núcleo pertenecía, como núcleo secundario, al municipio de Armunia, hasta la anexión de este a León en 1.970.

Núcleo situado al sur del término municipal junto a las vías del ferrocarril en su extremo occidental, justo en el frente del puente que, atravesando las vías del tren, enlaza las carreteras de Vilecha y Benavente.

El núcleo se configura como una larga hilera de casas adosadas a ambas márgenes de la carretera de Vilecha (C/ Calvo Sotelo). Una segunda calle (General Franco) más hacia el este de esta hilera, casi paralela a la anterior y separada de ella tan solo 60 metros, forma junto la anterior una larguísima manzana de más de un kilómetro de larga por 50 metros de ancho, que es la banda en la que se encierran las edificaciones, y cuya continuidad de edificación aparece cortada tan solo en tres puntos a lo largo de semejante frente.

Se conserva aún suficientes señas de su identidad como núcleo rural, en forma de edificaciones bajas, parcelaciones menudas, etc.

14.B. Ordenanzas.

Como en las Áreas anteriores y ya que se trata de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Núcleo Tradicional.

En las Normas Urbanísticas, esta Ordenanza de Núcleo Tradicional, establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los históricos núcleos rurales existentes en el municipio de León, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas para Armunia, así como su disposición urbana en la ciudad.

14.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA TC								
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)					Sup. Neta (Sótal-Sup.S.G.) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)	Índice Edif Bruto
	Red Viana	S. Urbanos	E. Libres	Equip.	Total			
171.778,10	9.571,68	0,00	0,00	0,00	9.571,68	162.206,42	208.422,29	1,2133

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área de Trabajo de Cerecedo, se contabiliza una superficie construida de techo de 208.422,29 m2, sobre una superficie de suelo 171.778,10 m2, que al restar una superficie de Sistema General Vario de 9.571,68 m2, en esta área, contabiliza un total de superficie final del área de 162.206,42 m2.

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,2133 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,2849.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área de Trabajo de Cerecedo, 162.206,42 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has., recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,2849, es igualmente inferior al establecido por ley de 1,50, y por lo tanto, no se agotan los parámetros.



15. Unidad Urbana PC. Puente De Castro.

15.A. Descripción

Puente Castro es un antiguo arrabal que ha evolucionado poco y conserva todavía buena parte de su estructura de núcleo urbano tradicional.

Está situado en el cuadrante suroccidental del término, en la margen izquierda del río Torio.

Es por esta localización periférica con respecto a la ciudad y separado de ella por una barrera con tanta dificultad como el río, donde se justificaría la escasa evolución que presenta el núcleo.

Siendo Puente Castro el enclave que permitía controlar el paso del río, su accesibilidad en relación con la ciudad de León ha mejorado con la construcción de una pasarela peatonal aguas abajo del puente histórico y desviando los tráfico con la construcción de la variante de la carretera N-120. El núcleo sigue manteniendo sus características vitales.

El núcleo presenta una disposición en su red viaria estructurante marcadamente radial con centro en el antiguo paso existente sobre el río Torio.

El ámbito presenta una segunda característica definitoria en la medida prudencia con que se enfrenta al río. El núcleo no presenta fachada al río, sino que se aleja dejando un vacío entre ambos que se ha ocupado por un conjunto de equipamientos que si bien aportan riqueza paisajística al río, están alejadas de las áreas edificadas.

El núcleo conserva buena parte de su estructura tradicional; calles estrechas y en fondo de saco, edificaciones de escasa altura, usos tradicionales. La mayoría de los establecimientos existentes son de primera necesidad y material y servicios de transporte, siendo el comercio y el servicio muy reducido.

15.B. Ordenanzas.

A diferencia de las Áreas anteriores no se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Extensión Especial EX3, ya que ésta desaparece (como se explica en la parte de la memoria correspondiente a la descripción por fragmentos, en el fragmento 22). Se ha encuadrado toda la ordenación en los dos grados de la ordenanza general -EX1 para el caso de manzana cerrada con patio de manzana y EX2 para el caso de manzana compacta,

El Tipo de Ordenación en cuanto a la disposición que adoptan las edificaciones en relación tanto al espacio libre de dominio y uso público, como respecto a otras edificaciones colindantes, es una edificación alineada a vial, en la que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades fundamentales para el desarrollo de la edificación. Las características morfológicas de dicha ordenanza ya han sido descritas en el área G, así como en las Normas Urbanísticas.

15.C. Determinaciones de Planeamiento.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA PC								
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)					Sup. Neta (Sótal-Sup.S.G.) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² V m ² s)	Índice Edif Bruto
	Red Viana	S. Urbanos	E. Libres	Equip.	Total			
314.594,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.594,57	475.539,26	1,5116

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área de Puente Castro, se contabiliza una superficie construida de techo de 475.539,26 m2, sobre una superficie de suelo 314.594,57 m2, y que al no existir superficie destinada a Sistema General en esta área, la superficie final del área que contabiliza es la misma es decir, 314.594,57 m2.

Es así que el área contabiliza un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,5116 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,5116.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área de Puente de Castro, 314.594,57 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has., recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,5116, es prácticamente igual al establecido por ley de 1,50, y es así, que dadas las cifras anteriores no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto del Aprovechamiento, considerándose colmatada la zona.



PC (Puente Castro)

16. Unidad Urbana CT-D (La Inmaculada)

16.A. Descripción

Es una pequeña área contenida en el fragmento 02, que se singulariza debido a sus personales características urbanas.

El ámbito queda definido por la C/ Peña Corada, la C/ Peña Ubiña, la C/ Peña Prieta, la C/ Nazaret, la C/ Mampodre, la C/ Cuelto Albo para volver a la C/ Nazaret.

Responde a una actuación unitaria de viviendas unifamiliares de tipo rural. El barrio, construido como viviendas de emergencia social en los años cincuenta, cuenta con unas interesantes y cuidadas características de estructura urbana, pero sus características edificatorias abocan a una muy baja calidad de vida personal.

El área presenta además un deterioro medio-ambiental originado por la existencia de viviendas en mal estado (C/ Peña Grande y C/ Peña Cortada) y espacios vacantes.

La caracterización morfológica anterior aboca al dominio de la manzana con patio interior, si bien el mismo aparece formado por agregación de los patios traseros de las edificaciones unifamiliares.

A estas manzanas de tipología unifamiliar se les aplica la Ordenanza de Conservación Tipológica, lo que implica un reconocimiento expreso de los destacables valores urbanísticos en lo que a su estructura se refiere, que definen una forma de hacer ciudad para atender a las necesidades sociales del momento.

16.B. Ordenanzas.

Como ya hemos dicho anteriormente esta zona se corresponde íntegramente con edificaciones de conservación tipológica, ordenanza CT-D.

Dicha ordenanza responde a viviendas unifamiliares, adosadas en hilera y de una sola planta, destacando más por su interés tipológico que arquitectónico. Estas edificaciones responden a un modelo unifamiliar de tipo rural.

16.C. Determinaciones De Planeamiento

Puesto que hablamos de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Conservación Tipológica CT-D. Se pretende además la conservación de la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar, validando la protección de grado 3 que le otorga el Catálogo del Plan Especial del Conjunto

Urbano, por lo que a garantizar el mantenimiento de su estructura se refiere, reconociendo el cierto valor cultural y patrimonial de unas históricas formas urbanísticas de hacer para atender a las necesidades sociales del momento, lo que aconseja conservar dichas estructuras. Sin embargo, resulta difícilmente encajable en el modelo social y de ciudad que ahora se adopta la extensión de la protección a las propias edificaciones, por lo que, como se explica en la parte de la memoria correspondiente a la descripción por fragmentos relativa al fragmento 02, se permite elevar una planta más.

UNIDAD URBANA CT-D							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Sótelo-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² a)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Total				
32.635,64	0,00	0,00	0,00	32.635,64	13.075,36	0,4006	0,4006

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área CT-D, se contabiliza una superficie construida de techo de 13.075,36 m2, sobre una superficie de suelo 32.635,64 m2, que al no contabilizarse ninguna superficie de Espacios Libres y Equipamientos contabiliza un total de superficie final del área de 32.635,64 m2.,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 0,4006 y un Índice de Edificabilidad Neto de 0,4006.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área CT-D, 32.635,64 m2, es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 0,4006 bastante inferior al establecido por ley de 1,50.

17. Unidad Urbana CT-E Las Ventas

17.A. Descripción

Es un pequeño área contenidos en el fragmento 10, que se singulariza debido a sus personales características urbanas.

El ámbito queda definido por la Avenida de Nocedo, la C/ Alfonso de la Cerda, la C/ San Juan de Dios y la C/ Alfonso VI.

Surgen como viviendas de protección oficial, con una estructura urbana muy clara, formando calles perpendiculares a la Avenida de Nocedo en la que se apoyan.

El dominio tipológico lo ostenta en esta Área la vivienda unifamiliar, alineada a vial y con jardines traseros.

La caracterización morfológica anterior aboca al dominio de la manzana con patio interior, si bien el mismo aparece formado por agregación de los patios traseros de las edificaciones unifamiliares.

A estas manzanas de tipología unifamiliar se les aplica la Ordenanza de Conservación Tipológica, lo que implica un reconocimiento expreso de los destacables valores urbanísticos de la estructura urbana que configuran, y que refleja de modo excepcional y en condiciones actuales de envidiable dignidad, la intensidad con que la ciudad de León vivió un momento social determinado.

17.B. Ordenanzas.

Como ya hemos dicho anteriormente esta zona se corresponde íntegramente con edificaciones de conservación tipológica, ordenanza CT-E

Dicha ordenanza responde a viviendas unifamiliares, adosadas en hilera. Las manzanas se conforman con una cabeza- comprende el frente a la avda. Nocedo y la primera vivienda de la calle transversal que responde a un modelo de B+1 planta con semisótano, y el resto de la manzana de B+2 plantas con garaje en planta baja

17.C. Determinaciones De Planeamiento

Puesto que hablamos de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona; Ordenanza de Conservación Tipológica CT-E. Se pretende además la conservación de la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar, validando la protección de grado 3 que le otorga el Catálogo del Plan Especial del Conjunto Urbano

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000m2., construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total."

UNIDAD URBANA CT-E							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Sótelo-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² y m² a)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Total				
10.625,51	0,00	0,00	0,00	10.625,51	12.113,12	1,1400	1,1400

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área CT-E, se contabiliza una superficie construida de techo de 12.113,12 m2, sobre una superficie de suelo 10.625,51 m2, que al no contabilizarse ninguna superficie de Espacios Libres y Equipamientos contabiliza un total de superficie final del área de 10.625,51 m2.,

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 1,1400 y un Índice de Edificabilidad Neto de 1,1400.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área CT-E, 10.625,51 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 1,1400 inferior al establecido por ley de 1,50.



18. Unidad Urbana CT-H Pinilla

18.A. Descripción

El área corresponde al triángulo formado por la C/ San Ignacio de Loyola y la Avda de San Andrés, contenidas en el fragmento 04 y que se extiende hacia el término municipal de San Andrés del Rabanedo. Una dificultad inherente de esta área es la localización sobre dos términos municipales; León y San Andrés de Rabanedo.

El ámbito se singulariza debido a sus personales características estructurales, morfológicas y tipológicas. Comprende la totalidad de los terrenos que fueron ordenados y edificados a mitad de los cuarenta con el patrocinio de la Obra Sindical del Hogar.

El dominio tipológico lo ostenta en esta Área la vivienda unifamiliar con jardín. La caracterización morfológica define un conjunto formado por viviendas pareadas y simétricas en las que se pueden distinguir dos tipos: los de baja más una planta –concentrados en la avenida Carlos Pinilla- y los de solo una planta –en el resto de la zona-. Ambos tipos están rodeados por jardín.

La proliferación de construcciones auxiliares añadidas o adosadas a las edificaciones primitivas, abunda notablemente más en los casos de viviendas de una sola planta que en los de dos plantas, lo que está provocando una cierta desvirtuación del conjunto por la vía de su insalubridad.

A estas manzanas de tipología unifamiliar se les aplica la Ordenanza de Conservación Tipológica, lo que implica un reconocimiento expreso de los destacables valores de la estructura urbana que configuran.

18.B. Ordenanzas.

Como ya hemos dicho anteriormente esta zona se corresponde íntegramente con edificaciones de conservación tipológica, ordenanza CT-H.

Dicha ordenanza responde a viviendas unifamiliares, pareadas y simétricas. Se distinguen dos tipos en función de la altura (una y dos plantas respectivamente), aunque ambos tipos lo son sobre unidades parcelarias de suelo prácticamente idénticas, y con superficies ocupadas en planta también idénticas.

18.C. Determinaciones De Planeamiento

Puesto que hablamos de un suelo consolidado se mantienen las Ordenanzas que el Plan General actualmente en vigor adjudica a esta zona: Ordenanza de Conservación Tipológica CT-H. Se pretende además la conservación de la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar, validando la protección de grado 3 que le otorga el Catálogo del Plan Especial del Conjunto

Urbano. Sin embargo, se ha considerado imprescindible realizar algunas concreciones sobre tales determinaciones.

Se establece para el barrio una ordenanza que, conservando tales valores, elimine las tensiones y recupere la unidad de conjunto con la parte del mismo emplazada en el municipio de San Andrés, por lo que, como se explica en la parte de la memoria correspondiente a la descripción por fragmentos relativa al fragmento 04, se permite elevar una planta más.

UNIDAD URBANA CT-H						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
83.909,92	0,00	0,00	0,00	83.909,92	40.710,70	0,4852

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente al Área CT-H, se contabiliza una superficie construida de techo de 40.710,70 m², sobre una superficie de suelo 83.909,92m², que al no contabilizarse ninguna superficie de Espacios Libres y Equipamientos contabiliza un total de superficie final del área de 83.909,92 m².

Se contabiliza en el área un Índice de Edificabilidad Bruto de 0,4852 y un Índice de Edificabilidad Neto de 0,4852.

De estos parámetros se deduce que la superficie del Área CT-H, 83.909,92 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has, recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neto 0,4852 bastante inferior al establecido por ley de 1,50.

19. Unidades Urbanas de Planeamientos Asumidos

19.A. Descripción

Estas áreas corresponde a los 14 ámbitos definidos como Planeamientos Asumidos repartidos por todo el término municipal. Se trata de los planeamientos de desarrollo ya ejecutados y que en virtud del art. 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León han de considerarse también unidades urbanas. Se les asumen desde este Plan las ordenanzas reguladoras para cada uno de ellos de modo que se respeten íntegramente las determinaciones de dicho planeamiento de desarrollo, de modo que aquí solo se recogen las determinaciones generales en cuanto a superficie total, sistemas generales, y aprovechamientos de los mismos.

UNIDAD URBANA PA-CO (P.P. CARBAJAL OESTE)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
285.179,00	0,00	0,00	0,00	285.179,00	91.257,00	0,3200

UNIDAD URBANA PA-A18 (P.P. AREA 18)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
204.067,00	51.000,00	0,00	51.000,00	153.067,00	65.301,44	0,3200

UNIDAD URBANA PA-ER (P.P. ERAS DE RENUÉVA)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
870.042,21	106.466,41	0,00	106.466,41	763.575,80	576.754,00	0,6629

UNIDAD URBANA PA-P61 (P.P. POLIGONO 61)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
111.700,00	20.700,00	0,00	20.700,00	91.000,00	182.000,00	1,8294

UNIDAD URBANA PA-P56 (P.P. POLIGONO 58)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
287.491,00	31.750,00	0,00	0,00	255.741,00	316.333,00	1,10

UNIDAD URBANA PA-SM (P.P. SAN MAMÉS)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
178.743,00	0,00	0,00	0,00	178.743,00	142.994,40	0,8000

UNIDAD URBANA PA-LP (P.P. LA PALOMERA)						
Superficie total Unidad Urbana (m ²)	Sistemas Generales (m ²)			Superficie Neta (Sotai-Sup. S. General) (m ²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Total			
274.924,00	0,00	0,00	0,00	274.924,00	219.939,00	0,8000

UNIDAD URBANA PA-SP (P.P. SAN PEDRO)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
89.987,20	0,00	0,00	0,00	69.987,20	68.930,20	0,9849	0,9849

UNIDAD URBANA PA-P10 (P.P. POLÍGONO 10)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
217.113,00	0,00	0,00	0,00	217.113,00	271.391,00	1,2500	1,2500

UNIDAD URBANA PA-CH (P.P. LA CHANTRIA)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
141.886,00	0,00	0,00	0,00	141.886,00	227.017,60	1,6000	1,6000

UNIDAD URBANA PA-VE (P.P. VENTAS ESTE)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
73.800,00	0,00	0,00	0,00	73.800,00	59.040,00	0,8000	0,8000

UNIDAD URBANA PA-VCH (P.P. VILECHA OESTE)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
60.502,77	0,00	0,00	0,00	60.502,77	48.402,21	0,8000	0,8000

UNIDAD URBANA PA-IL (POLÍGONO INDUSTRIAL DE LEÓN)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
126.003,90	0,00	0,00	0,00	126.003,90	52.752,85	0,4187	0,4187

UNIDAD URBANA PA-ATB (ESTUDIO DE DETALLE CTRA DE ARMUNIA)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
23.976,00	0,00	0,00	0,00	23.976,00	23.976,00	1,0000	1,0000

UNIDAD URBANA PA-PAR (P. E. ARMUNIA)							
Superficie total Unidad Urbana (m²)	Sistemas Generales (m²)			Superficie Neta (Total-Sup. S. General) (m²)	Sup. Construida (PGOU-82) (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Líneas	Equip.	Total				
211.850,00	0,00	25.870,00	25.870,00	186.020,00	239.395,00	1,1298	1,2899



CAPÍTULO IV.

SUPERFICIE INCLUIDA EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.
ELEMENTOS QUE INTEGRAN LOS SISTEMAS GENERALES.

La definición de estos epígrafes se encuentra reflejada en los diferentes documentos del Plan General.

A continuación se incluyen las fichas resumen que contienen las determinaciones de los diferentes sectores (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado), de cada uno de los fragmentos tales como:

- Superficie estimada,
- Superficie de sistemas generales,
- Superficie neta,
- Densidad máxima de edificación,
- Densidad máxima de uso
- Población estimada correspondiente

Así mismo se incluye un resumen de las actuaciones en suelo urbano consolidado de cada uno de los fragmentos en los que se divide el territorio.

Además y por último, se adjuntan las tablas resumen de las determinaciones de ordenación general de aquellos sectores de planeamiento asumido por este plan. Dichas tablas contienen los siguientes parámetros:

- Superficie estimada,
- Superficie de sistemas generales,
- Superficie neta,
- Densidad máxima de edificación,



FRAGMENTO 01

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.	INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	INDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 01-01	226.940,90	40.019,71	0,00	79.355,02	0,00	0,35	79.429,32	25,00	567	1.532
NC 01-02	177.343,59	1.271,64	0,00	51.596,11	0,00	0,55	97.536,97	35,00	621	1.676
NC 01-03	51.792,03	0,00	3.180,56	3.435,32	0,00	0,55	28.485,62	35,00	181	489
TOTALES	456.076,52	40.817,06	3.180,56	134.386,45	0,00		205.453,91		1.369	3.697
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 01-01	119.374,73	107.566,17		0,74		52,74				
NC 01-02	52.867,75	124.475,84		0,78		49,87				
NC 01-03	6.615,88	45.176,15		0,63		40,13				

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (m2 construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)		
ULD 01-01	286.649,94	0,00	0,00	126.023,74	0,00	0,35	100.327,48	25,00	717	1.935	
ULD 01-02	196.318,01	29.516,82	0,00	44.635,85	0,00	0,35	68.711,31	25,00	491	1.325	
ULD 01-03	317.975,97	77.274,94	0,00	52.490,47	0,00	0,35	111.291,59	25,00	795	2.146	
ULD 01-04	73.474,28	458,13	1.451,10	6.859,71	0,00	0,40	29.389,71	20,00	147	400	
TOTALES	876.089,10	96.421,70	1.451,10	229.587,57	0,00		310.388,44		2.150	5.806	
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 01-01		126.023,74	160.626,20			0,62		44,61			
ULD 01-02		74.151,87	122.166,14			0,56		40,17			
ULD 01-03		129.765,45	188.210,56			0,59		42,24			
ULD 01-04		8.769,01	64.705,26			0,45		22,71			

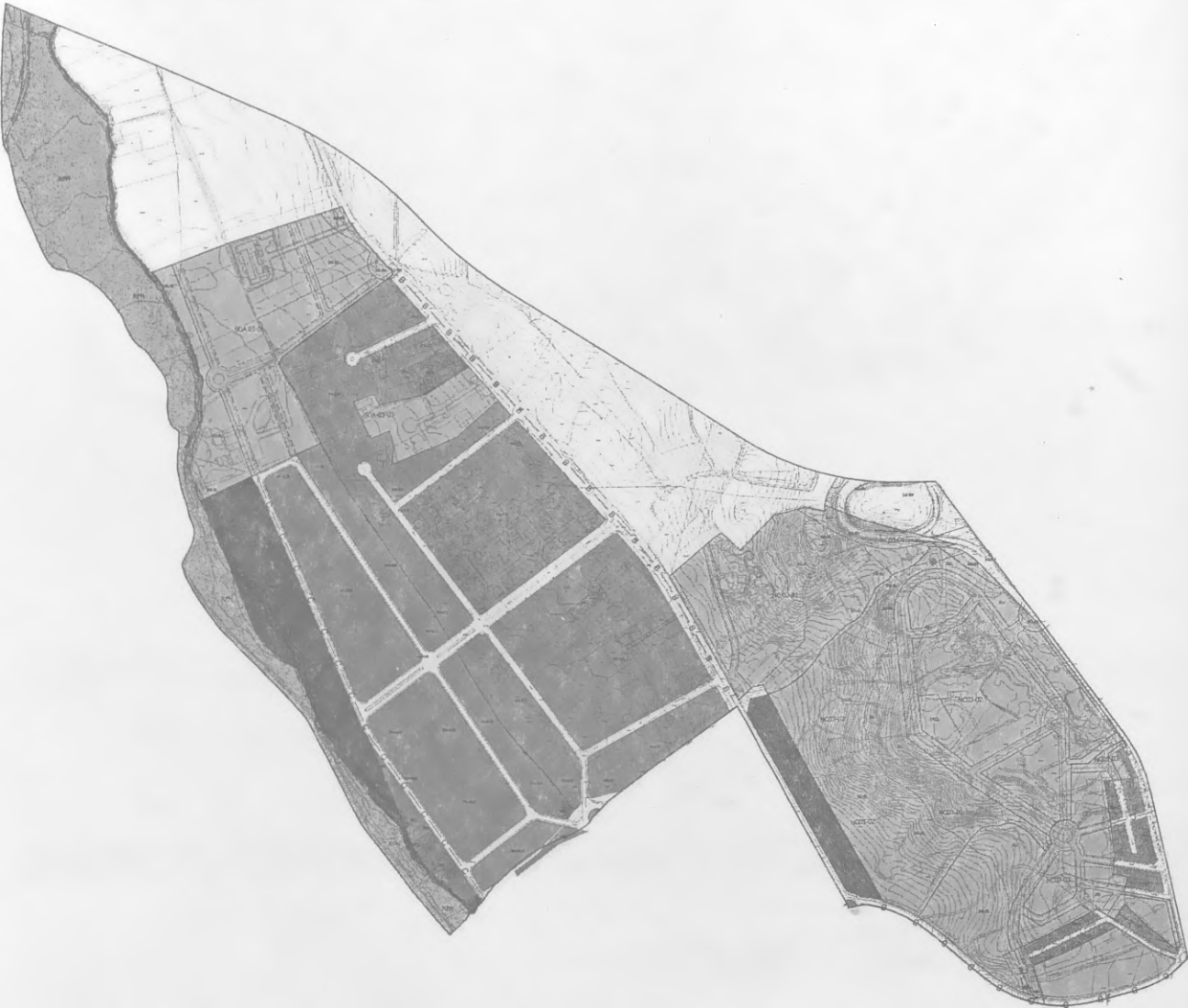


FRAGMENTO 02

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 02-01	4.361,77	Expropiación y Contribuciones Especiales
AA 02-02	2.593,42	Expropiación
AA 02-03	3.395,21	Obras Públicas
AA 02-04	221,80	Expropiación
AA 02-05	50,50	Expropiación

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (m² máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC02-01	42.177,10	3.678,58	0,00	0,00	0,00	0,60	25.306,26	38,00	160	433
NC02-02	64.620,13	0,00	0,00	6.659,10	0,00	0,65	42.003,08	40,00	258	698
NC02-03	58.900,03	0,00	0,00	0,00	5.963,64	0,70	41.230,02	36,00	212	573
TOTALES	165.697,26	3.678,58	0,00	6.659,10	5.963,64		108.539,37		631	1.703
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999										
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)		DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			DENSIDAD NETA DE USO (m² máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			
NC 02-01		3.678,58	38.498,52	0,66			41,63			
NC 02-02		6.659,10	57.961,03	0,72			44,60			
NC 02-03		5.963,63	52.936,40	0,78			40,06			

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 02-01	229.946,84	9.006,28	0,00	0,00	0,00	0,60	34.233,19	42,00	240	647
ULD 02-02	350.396,06	2.663,93	20.823,39	0,00	0,00	0,60	61.809,15	42,00	433	1.168
TOTALES	580.342,90	11.670,21	20.823,39	0,00	0,00		96.042,34		672	1.815
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999										
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)		DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			
ULD 02-01	9.006,28	48.049,04		0,71			49,87			
ULD 02-02	23.487,32	79.527,93		0,78			54,40			



FRAGMENTO 03

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m2 construíbles por cada m2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m2 construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 03-01	81.088,71	8.537,13	0,00	30.209,60	0,00	0,35	28.381,05	25,00	203	547
NC 03-02	205.228,17	2.534,75	0,00	69.294,54	0,00	0,60	123.136,90	38,00	780	2.106
NC 03-03	69.178,41	0,00	0,00	20.667,79	0,00	0,65	44.965,97	40,00	277	747
TOTALES	355.495,29	1.493,11	0,00	120.963,95	0,00		196.483,92		1.259	3.400
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999										
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)		DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)			DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)			
NC 03-01	38.746,73	42.341,98		0,67			47,68			
NC 03-02	71.829,29	133.398,88		0,92			58,46			
NC 03-03	20.667,79	48.510,62		0,93			57,04			



FRAGMENTO 06

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 06-01	607,61	Urbanización y Normalización
AA 06-02	375,97	Expropiación
AA 06-03	272,17	Expropiación
AA 06-04	169,40	Expropiación

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA GENERAL (m²s)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m2 construíbles por cada m2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m2 construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 06-01	118.040,62	0,00	6.435,27	14.306,10	142,42	0,60	70.824,37	40,00	472	1.275
NC 06-02	53.572,60	0,00	96,30	0,00	0,00	0,90	48.215,34	69,00	370	1.013
NC 06-03	29.131,13	3.859,95	0,00	0,00	3.163,99	0,70	20.391,79	45,00	131	354
TOTALES	200.744,35	3.859,95	6.435,27	14.306,10	3.306,41		139.431,50		973	2.628

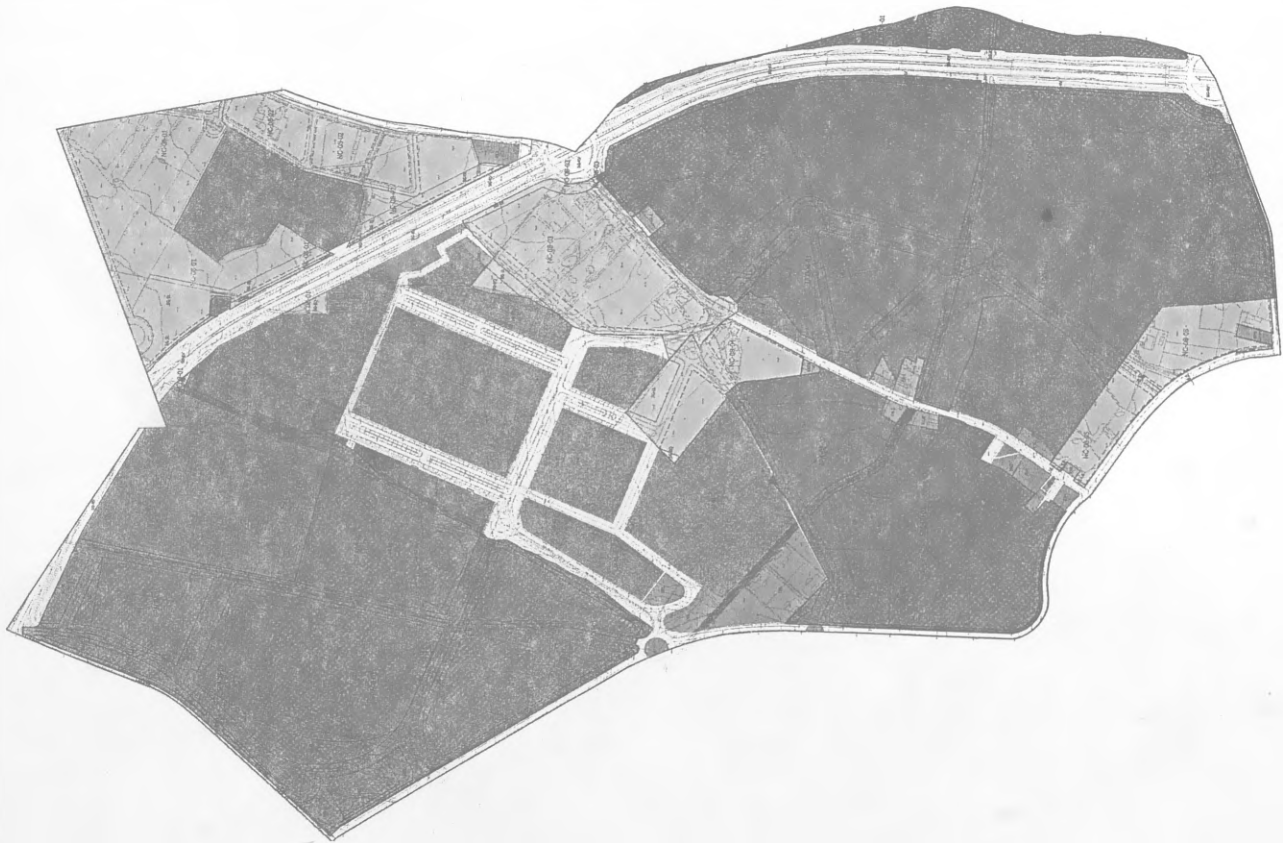
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999					
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S. Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)	
NC 06-01	20.883,79	97.156,83	0,73	48,60	
NC 06-02	96,30	53.476,30	0,90	69,12	
NC 06-03	7.023,94	22.107,19	0,92	59,30	



FRAGMENTO 07

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 07-01	705,50	Expropiación.
AA 07-02	797,63	Urbanización y Normalización de fincas
AA 07-03	3.371,68	Urbanización y contribuciones especiales
AA 07-04	1.429,51	Urbanización y Normalización de fincas
AA 07-05	230,50	Expropiación.
AA 07-06	3.005,74	Expropiación.
AA 07-07	173,06	Expropiación.

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA GENERAL (m²s)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC07-01	12.935,79	452,40	0,00	0,00	0,00	0,85	10.995,42	45,00	58	157
NC07-02	19.944,33	0,00	0,00	130,83	0,00	0,85	16.841,48	45,00	90	242
TOTALES	32.749,29	452,40	0,00	130,83	0,00		27.836,90		148	399
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 (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)			
NC07-01	452,40	12.483,39		0,88			46,63			
NC 07-02	130,83	19.813,50		0,86			45,30			



FRAGMENTO 08

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 08-01	90.346,29	1.645,86	0,00	16.147,61	1.511,69	0,45	40.655,83	32,00	289	781
NC 08-02	49.742,28	0,00	0,00	5.540,52	0,00	0,50	24.871,14	36,00	179	483
NC 08-03	73.883,21	3.059,55	0,00	1.899,55	1.889,42	0,50	36.941,61	38,00	281	758
NC 08-04	31.271,93	0,00	0,00	3.794,08	284,32	0,50	15.635,97	35,00	109	296
NC 08-05	36.247,66	0,00	0,00	223,88	0,00	0,80	28.998,13	42,00	152	411
TOTALES	281.491,37	4.705,41	0,00	27.605,64	3.685,43		147.102,67		1.011	2.729

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)
NC 08-01	19.305,16	71.041,13	0,57	40,70
NC 08-02	5.540,52	44.201,76	0,56	40,51
NC 08-03	6.848,52	67.034,69	0,55	41,88
NC 08-04	4.078,40	27.193,53	0,57	40,25
NC 08-05	223,88	36.023,78	0,80	42,26

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 08-01	447.374,80	10.631,25	0,00	36.871,39	144.216,40	0,50	224.461,26	40,00	1.789	4.832
TOTALES	447.374,80	10.631,25	0,00	36.871,39	144.216,40		224.461,26		1.789	4.832

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)
ULD 08-01	191.719,04	255.655,76	0,68	70,00

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 10-01	254.811,03	4.616,17	0,00	103.052,48	0,00	0,50	114.973,42	35,00	805	2.173
ULD 10-02	368.343,43	100.260,88	0,00	74.540,70	0,00	0,50	175.198,03	35,00	1.226	3.311
TOTALES	623.154,46	104.877,05	0,00	177.593,18	0,00		290.171,45		2.031	5.484
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 10-01	107.668,65	122.278,19		0,94		65,82				
ULD 10-02	174.801,58	175.594,48		1,00		69,84				



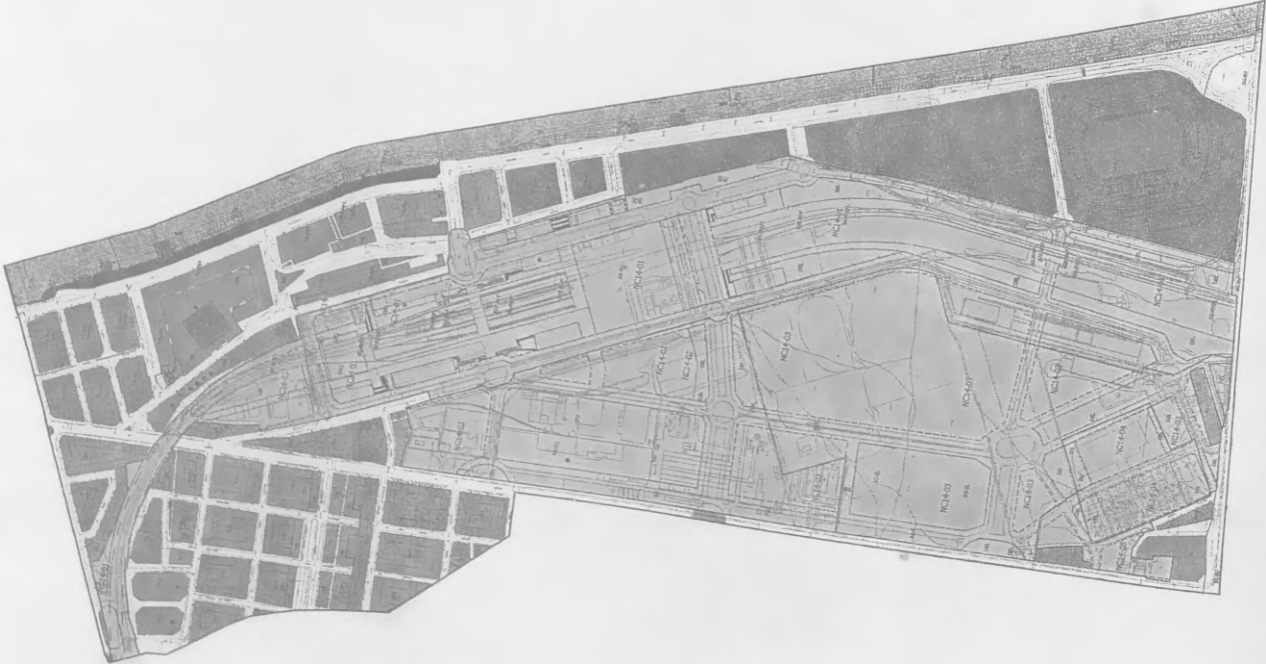
FRAGMENTO 11

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 11-01	2.168,55	Normalización y Urbanización de fincas
AA 11-02	3.949,00	Normalización y Urbanización de fincas



FRAGMENTO 12

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 12-01	47.841,94	0,00	0,00	7.647,81	0,00	0,70	33.489,36	42,00	201	543
TOTALES	47.841,94	0,00	0,00	7.647,81	0,00		33.489,36		201	543
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 12-01	7.647,81	40.194,13		0,83		50,01				



FRAGMENTO 15

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 15-01	59.073,11	0,00	0,00	421,30	0,00	0,90	53.165,80	55,00	325	877
NC 15-02	79.494,30	0,00	0,00	551,93	0,00	0,90	71.544,87	55,00	437	1.180
NC 15-03	22.317,97	0,00	0,00	146,40	0,00	0,85	18.970,28	52,00	116	313
NC 15-04	15.664,98	0,00	0,00	108,76	0,00	0,90	14.098,48	52,00	81	220
TOTALES	178.156,62	0,00	0,00	1.228,39	0,00		159.225,06		968	2.615
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 15-01	421,30	58.651,81		0,91		55,40				
NC 15-02	551,93	78.942,37		0,91		55,38				
NC 15-03	146,40	22.171,57		0,86		52,34				
NC 15-04	108,76	15.556,22		0,91		52,36				

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 15-01	50.440,42	0,00	0,00	1.761,12	0,00	0,70	35.308,29	50,00	252	681
ULD 15-02	102.118,27	0,00	0,00	1.361,28	0,00	0,90	91.906,44	60,00	613	1.654
ULD 15-03	160.316,87	4.180,13	0,00	5.080,30	34.787,18	0,65	97.705,97	45,00	676	1.826
TOTALES	302.875,56	4.180,13	0,00	8.202,70	34.787,18		224.920,70		1.541	4.162
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 15-01	1.761,12	48.679,30		0,73		51,81				
ULD 15-02	1.361,28	100.756,99		0,91		60,81				
ULD 15-03	44.047,61	106.269,26		0,92		63,65				



FRAGMENTO 16

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 16-01	20.996,51	1.270,29	0,00	4.239,63	0,00	0,50	10.498,26	32,00	67	181
NC 16-02	32.318,92	1.501,85	0,00	2.040,20	0,00	0,50	18.159,46	36,00	116	314
NC 16-03	7.708,00	0,00	0,00	26,85	0,00	0,45	3.468,81	0,00	0	0
NC 16-04	59.935,72	0,00	0,00	16.557,72	0,00	0,50	29.967,86	30,00	180	485
NC 16-05	77.431,66	2.961,19	0,00	1.732,92	6.906,75	0,55	42.587,41	34,00	263	711
NC 16-06	31.269,10	703,10	0,00	2.456,89	0,00	0,45	14.071,10	0,00	0	0
TOTALES	229.660,38	6.436,43	0,00	27.027,36	6.906,75		116.740,81		627	1.692

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	
NC 16-01	5.509,92	15.486,59	0,68	43,39	
NC 16-02	3.542,05	28.776,87	0,56	40,43	
NC 16-03	26,85	7.681,62	0,45	0,00	
NC 16-04	16.557,72	43.378,00	0,69	41,45	
NC 16-05	11.600,86	65.830,80	0,65	39,99	
NC 16-06	3.159,99	28.109,11	0,50	0,00	

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 16-01	56.817,96	0,00	0,00	289,88	0,00	0,60	34.090,78	45,00	256	690
ULD16-02	83.510,91	0,00	0,00	419,57	0,00	0,65	54.282,09	48,00	401	1.082
ULD16-03	53.280,41	4.046,11	0,00	2.950,25	0,00	0,65	34.632,27	45,00	240	647
ULD16-04	97.513,16	3.218,34	0,00	11.845,27	0,00	0,65	63.383,55	50,00	488	1.316
ULD16-05	80.217,93	7.912,19	0,00	10.554,51	0,00	0,35	28.076,28	0,00	0	0
TOTALES	370.340,37	15.176,64	0,00	25.639,91	0,00		214.464,96		1.384	3.736

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	
ULD 16-01	289,88	56.528,08	0,60	45,23	
ULD 16-02	419,57	83.091,34	0,65	48,24	
ULD 16-03	6.996,36	46.284,05	0,75	51,80	
ULD 16-04	15.083,61	82.449,55	0,77	59,14	
ULD 16-05	18.466,70	61.751,23	0,45	0,00	



FRAGMENTO 17

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 17-01	602.595,63	148.269,45	0,00	0,00	0,00	0,32	192.830,60	0,00	0	0
ULD 17-02	734.917,32	78.902,12	0,00	37.025,06	0,00	0,32	235.173,70	0,00	0	0
TOTALES	1.472.252,16	361.867,11	0,00	37.025,06	0,00		471.120,69		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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 17-01	148.269,45	454.326,18		0,42		0,00				
ULD 17-02	115.927,18	618.990,18		0,38		0,00				



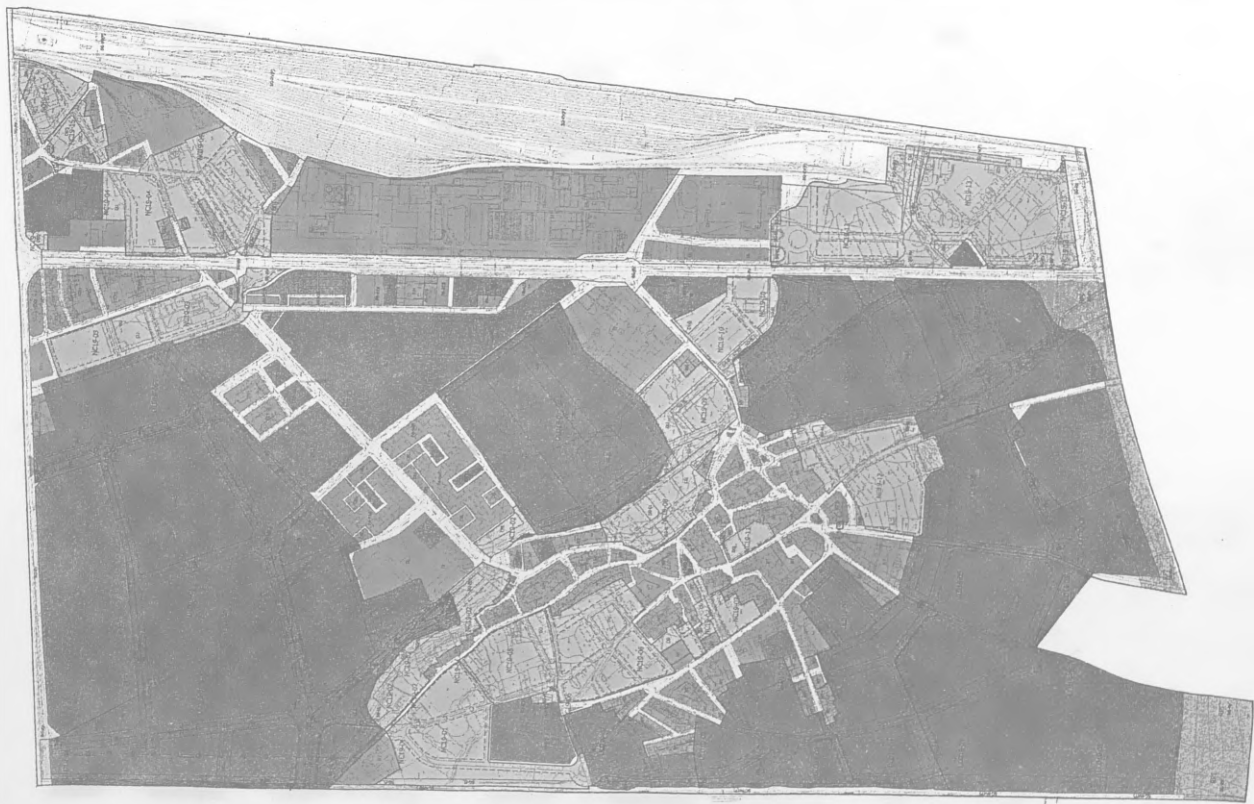
FRAGMENTO 18

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO										
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN								
AA 18-01	292,13	Expropiación.								
AA 18-02	154,30	Expropiación.								

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (nº construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 18-01	12.658,61	0,00	0,00	68,46	0,00	0,70	8.861,03	40,00	51	137
NC 18-02	8.250,88	0,00	0,00	50,96	0,00	0,80	6.600,70	40,00	33	89
NC 18-03	3.291,30	0,00	0,00	17,80	0,00	0,70	2.303,91	40,00	13	36
TOTALES	24.200,79	0,00	0,00	137,22	0,00		17.765,64		97	261

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 18-01	68,46	12.590,15		0,70		40,22				
NC 18-02	50,96	8.199,92		0,80		40,25				
NC 18-03	17,80	3.273,50		0,70		40,22				

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 18-01	145.117,82	0,00	0,00	29.901,21	0,00	0,45	65.303,02	32,00	464	1.254
ULD 18-02	88.556,84	1.399,42	0,00	13.539,28	0,00	0,55	48.706,26	38,00	337	909
ULD 18-03	96.335,99	0,00	0,00	17.426,43	0,00	0,55	52.984,79	38,00	366	988
ULD 18-04	138.238,19	162,51	0,00	37.132,00	0,00	0,45	62.207,19	30,00	415	1.120
TOTALES	468.248,84	1.561,93	0,00	97.998,92	0,00		229.201,26		1.582	4.271
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 18-01		29.901,21		145.117,82		0,45		32,00		
ULD 18-02		14.938,70		73.618,14		0,66		45,71		
ULD 18-03		17.426,43		78.909,56		0,67		46,39		
ULD 18-04		37.294,51		100.943,68		0,62		41,08		

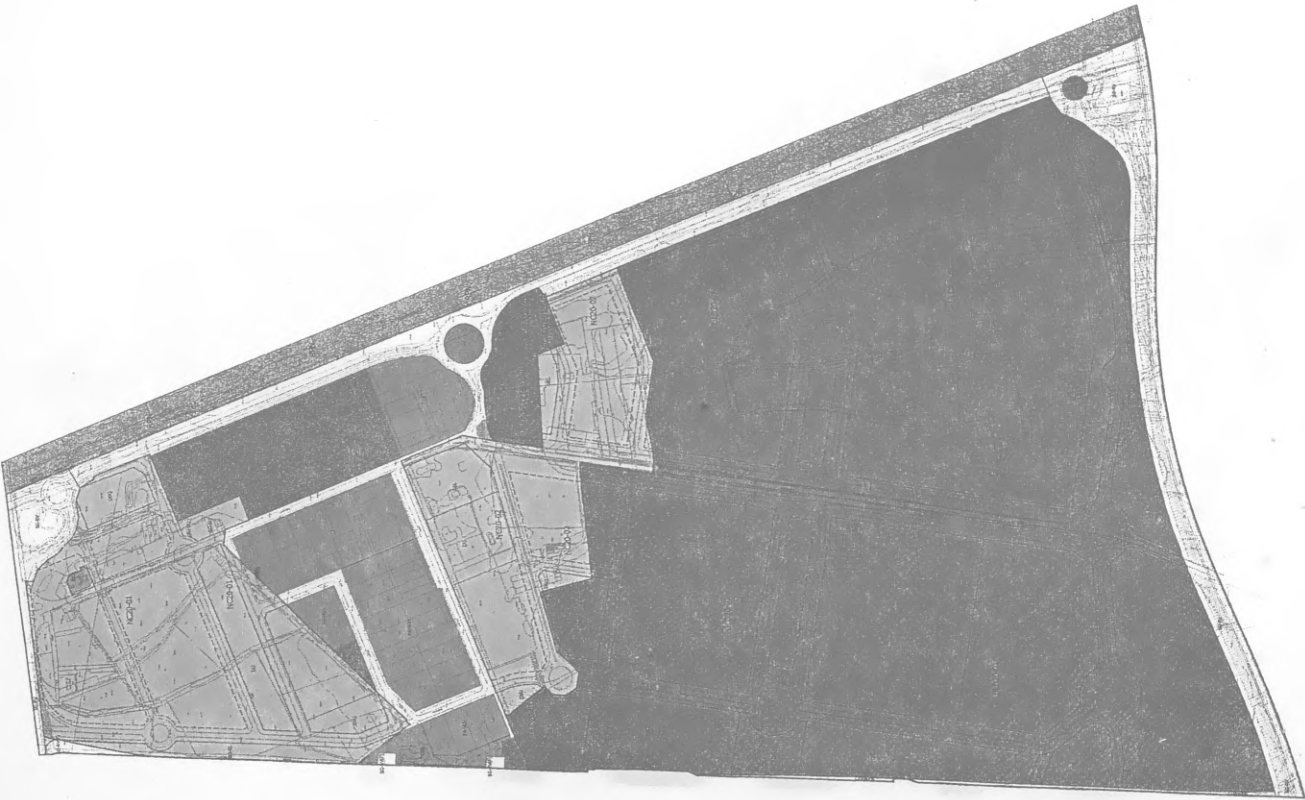


FRAGMENTO 19

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 19-01	93,60	Expropiación.
AA 19-02	1.180,70	Urbanización y contribuciones especiales.
AA 19-03	2.632,34	Urbanización y Normalización.
AA 19-04	247,32	Expropiación.
AA 19-05	1.141,91	Expropiación.
AA 19-06	112,02	Expropiación.

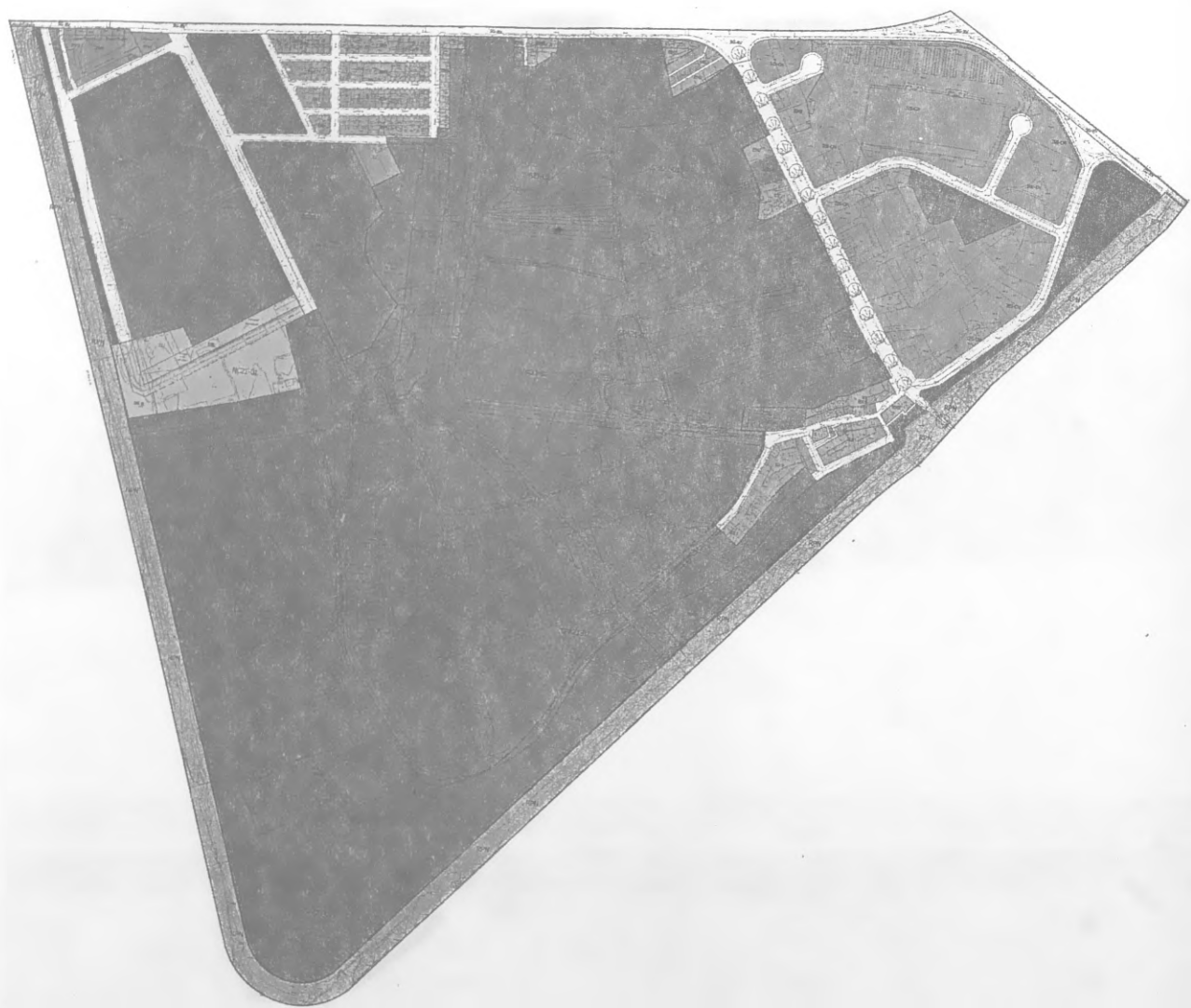
SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA GENERAL (m²s)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 19-01	31.966,30	3.524,34	0,00	3.524,34	0,00	0,75	23.974,73	45,00	144	388
NC 19-02	20.790,46	0,00	0,00	3.416,38	0,00	0,60	16.632,37	50,00	104	281
NC 19-03	23.318,05	1.899,88	0,00	0,00	0,00	0,75	17.488,54	50,00	117	315
NC 19-04	41.004,42	1.608,85	0,00	0,00	0,00	0,60	32.803,54	52,00	213	576
NC 19-05	17.238,63	0,00	0,00	0,00	768,30	0,75	12.928,97	45,00	78	209
NC 19-06	28.472,40	0,00	0,00	164,93	0,00	0,75	21.354,30	45,00	128	346
NC 19-07	6.344,96	0,00	0,00	44,05	0,00	0,90	5.710,47	55,00	35	94
NC 19-08	15.030,22	0,00	0,00	1.568,39	0,00	0,75	11.272,67	45,00	68	183
NC 19-09	16.498,04	0,00	0,00	3.034,06	0,00	0,75	12.373,53	45,00	74	200
NC 19-10	15.701,97	146,66	0,00	1.869,47	0,00	0,75	11.776,48	45,00	71	191
NC 19-11	3.055,04	0,00	0,00	20,04	0,00	0,85	2.596,78	42,00	13	35
NC 19-12	30.474,34	0,00	0,00	3.381,69	0,00	0,75	22.855,76	45,00	137	370
NC 19-13	77.186,30	12.297,25	0,00	955,72	0,00	0,45	34.733,84	0,00	0	0
NC 19-14	9.849,60	0,00	0,00	70,69	0,00	0,95	9.167,12	55,00	53	143
NC 19-15	5.736,99	0,00	0,00	39,83	0,00	0,95	5.450,14	50,00	29	77
TOTALES	342.467,73	19.476,98	0,00	3.524,34	768,30		241.119,22		1.262	3.409
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 19-01	7.048,68	28.441,96		0,96		57,73				
NC 19-02	3.416,38	17.374,08		0,96		59,83				
NC 19-03	1.899,88	21.418,17		0,82		54,44				
NC 19-04	1.608,85	39.395,57		0,83		54,12				
NC 19-05	768,30	15.470,33		0,78		47,10				
NC 19-06	164,93	28.307,47		0,75		45,26				
NC 19-07	44,05	6.300,91		0,91		55,38				
NC 19-08	1.568,39	13.461,83		0,84		50,24				
NC 19-09	3.034,06	13.463,98		0,92		55,14				
NC 19-10	2.016,13	13.685,84		0,86		51,63				
NC 19-11	20,04	3.035,00		0,86		42,28				
NC 19-12	3.381,69	27.092,65		0,84		50,62				
NC 19-13	13.252,97	63.933,33		0,54		0,00				
NC 19-14	70,69	9.576,91		0,96		55,41				
NC 19-15	39,83	5.697,18		0,96		50,35				

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 19-01	442.628,57	33.973,06	0,00	55.622,69	118.521,05	0,50	221.314,29	0,00	0	0
ULD 19-02	18.196,76	0,00	0,00	1.587,40	0,00	0,60	10.918,06	42,00	76	206
ULD 19-03	37.505,90	0,00	0,00	1.746,72	0,00	0,60	22.503,54	42,00	158	425
ULD 19-04	49.833,89	0,00	0,00	1.400,19	0,00	0,60	29.900,33	42,00	209	555
ULD 19-05	131.059,57	1.339,65	0,00	9.318,60	0,00	0,55	72.082,76	30,00	393	1.062
ULD 19-06	31.632,56	0,00	0,00	171,08	0,00	0,70	22.142,79	50,00	158	427
ULD 19-07	80.526,31	0,00	0,00	10.538,19	0,00	0,70	56.369,82	50,00	403	1.067
ULD 19-08	57.022,77	0,00	0,00	17,70	0,00	0,55	31.362,52	42,00	239	647
ULD 19-09	63.308,11	908,44	0,00	4.570,04	0,00	0,70	44.315,68	50,00	317	855
ULD 19-10	50.787,72	1.759,05	0,00	6.859,15	0,00	0,70	35.551,40	50,00	254	686
TOTALES		37.980,20	0,00	91.831,76	118.521,05		546.461,19		2.207	5.959
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 19-01	208.116,80	234.511,77		0,94		0,00				
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	10.656,25	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				



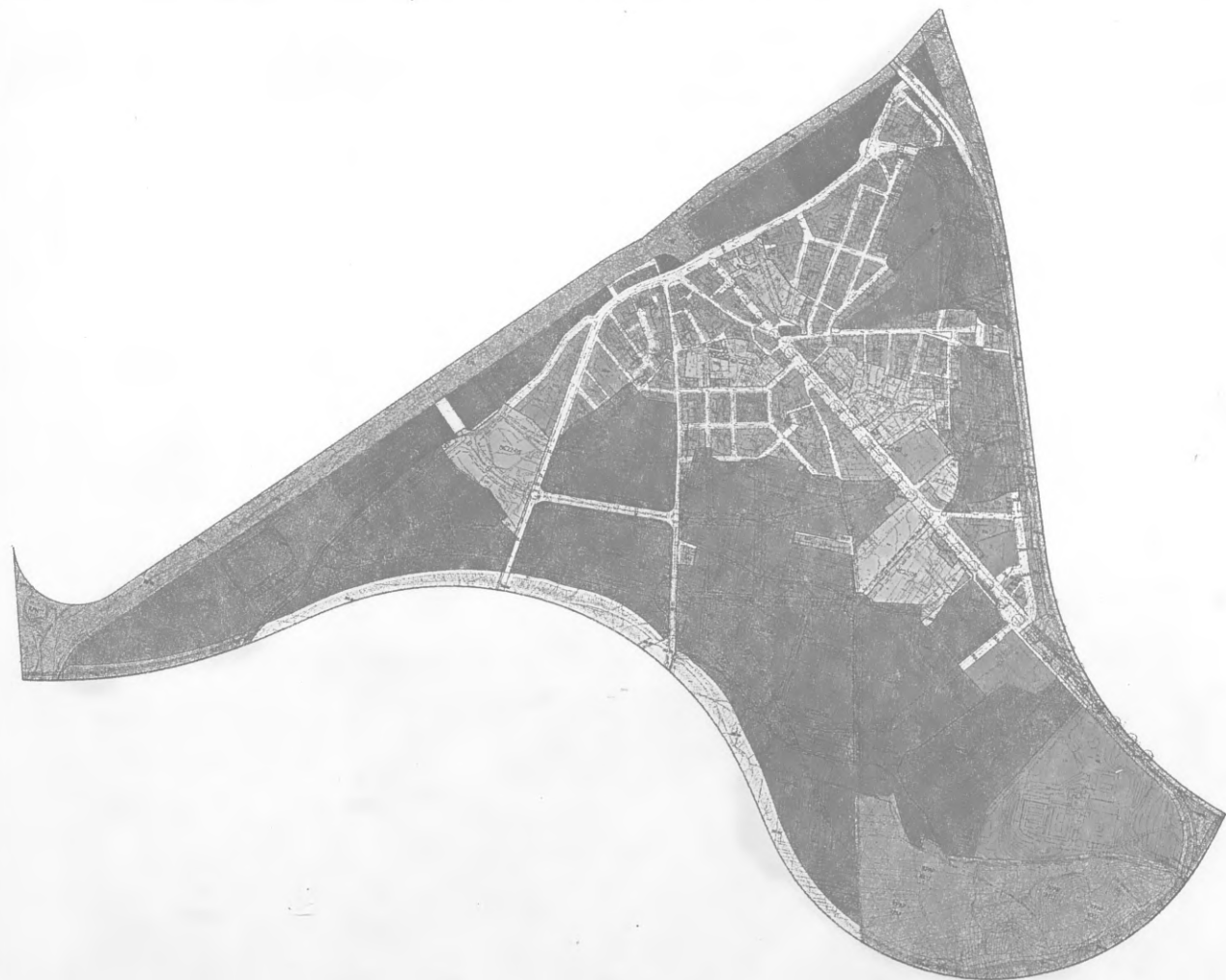
FRAGMENTO 20

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles 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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD MÁXIMA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles 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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles 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 (m²s)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)			DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles 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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles 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	4.725,30	0,00	0,85	31.421,64	60,00	222	599
TOTALES	36.966,64	0,00	0,00	4.725,30	0,00		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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)			
NC 21-01	4.725,30	32.241,34			0,97		68,79			



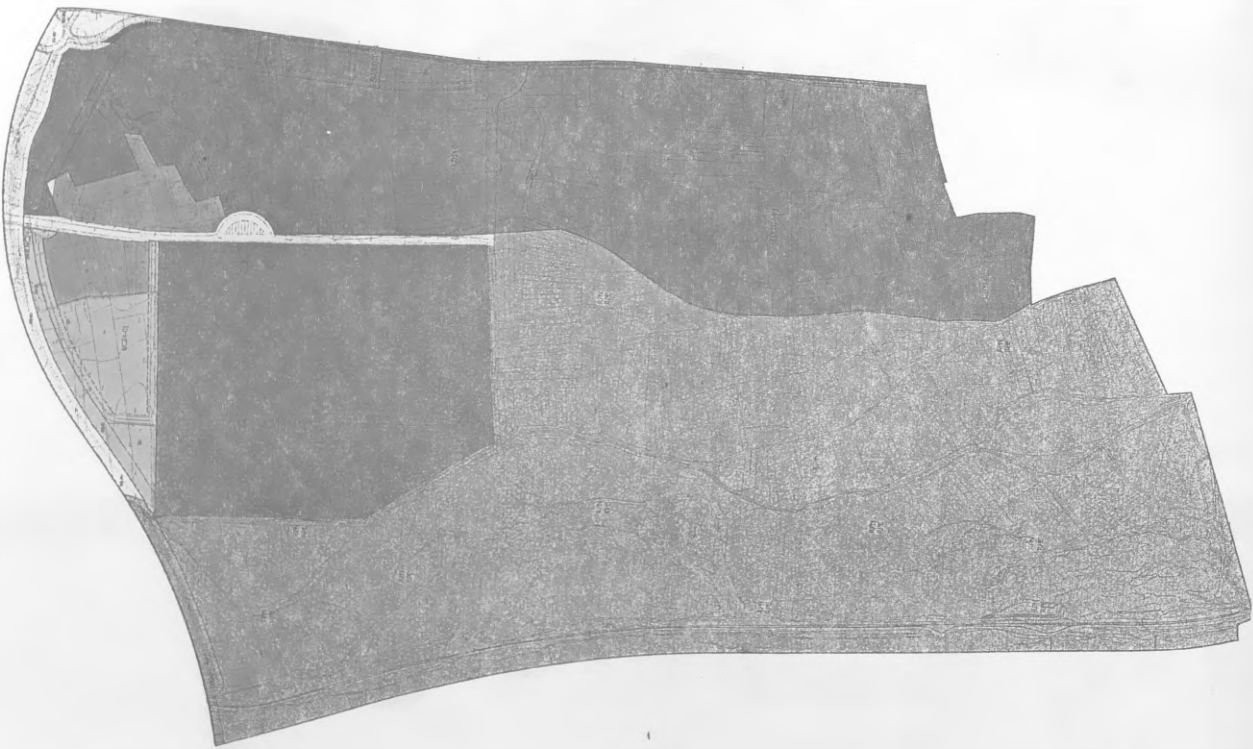
FRAGMENTO 22

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	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
AA 22-11	1.300,12	Expropiación y contribuciones especiales
AA 22-12	1.065,29	Urbanización y Normalización de fincas
AA 22-13	503,84	Expropiación.
AA 22-14	13.326,06	Expropiación.
AA 22-15	558,65	Expropiación y contribuciones especiales
AA 22-16	148,80	Expropiación.
AA 22-17	220,77	Expropiación.

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (m² máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 22-01	10.007,88	0,00	0,00	72,10	0,00	0,95	9.438,99	55,00	55	149
NC 22-02	11.483,81	0,00	0,00	79,73	0,00	0,90	10.263,67	55,00	63	171
NC 22-03	20.234,86	0,00	0,00	140,49	0,00	0,90	18.084,93	55,00	111	300
NC 22-04	3.778,93	0,00	0,00	26,24	0,00	0,90	3.377,42	55,00	21	56
NC 22-05	24.171,22	0,00	305,64	0,00	0,00	0,80	19.336,98	48,00	116	313
NC 22-06	27.556,23	0,00	0,00	170,20	0,00	0,80	21.908,82	50,00	138	372
TOTALES	97.232,93	0,00	305,64	488,76	0,00		82.410,82		504	1.361

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999				
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S. Generales)	DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluídos los terrenos reservados para sistemas generales)
NC 22-01	72,10	9.769,39	0,96	55,40
NC 22-02	79,73	11.404,08	0,91	55,38
NC 22-03	140,49	20.094,37	0,91	55,38
NC 22-04	26,24	3.752,69	0,91	55,38
NC 22-05	305,64	23.865,58	0,81	48,61
NC 22-06	170,20	27.386,03	0,80	50,31

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 22-01	39.695,84	3.595,37	0,00	2.759,46	0,00	0,60	23.817,51	42,00	167	450
ULD 22-02	35.938,20	1.175,76	0,00	1.260,58	0,00	0,60	21.562,92	42,00	151	408
ULD 22-03	42.933,99	0,00	0,00	232,21	0,00	0,70	30.063,79	50,00	215	580
ULD 22-04	60.867,70	0,00	2.537,28	8.971,19	5.418,59	0,60	36.520,62	42,00	256	690
ULD 22-05	46.095,90	1.490,88	0,00	6.989,88	0,00	0,60	27.657,54	42,00	194	523
ULD 22-06	91.620,64	2.277,81	0,00	9.364,03	0,00	0,65	59.553,42	50,00	458	1.237
ULD 22-07	60.623,60	0,00	148,83	0,00	0,00	0,99	60.017,36	69,00	418	1.127
TOTALES	377.169,63	8.539,82	2.537,28	29.577,35	5.418,59		259.183,16		1.853	5.011
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 22-01	6.354,83		33.341,02		0,71		50,01			
ULD 22-02	2.436,34		33.501,86		0,64		45,05			
ULD 22-03	232,21		42.701,78		0,70		50,27			
ULD 22-04	16.927,08		43.940,64		0,83		58,18			
ULD 22-05	8.480,76		37.615,14		0,74		51,47			
ULD 22-06	11.641,84		79.978,80		0,74		57,28			
ULD 22-07	148,83		60.474,77		0,99		69,17			

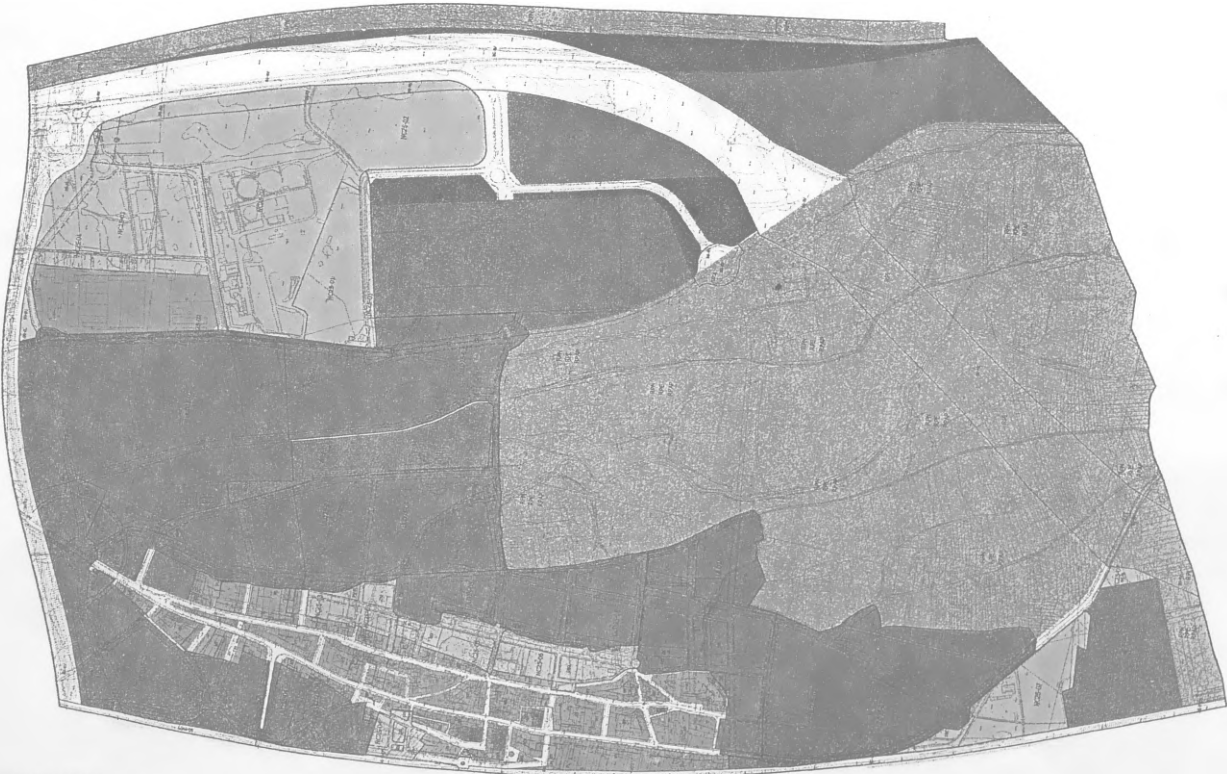


FRAGMENTO 24

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC24-01	45.117,54	0,00	0,00	9.479,33	0,00	0,35	15.791,14	0,00	0	0
TOTALES	45.117,54	0,00	0,00	9.479,33	0,00		15.791,14		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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)			
NC 24-01	9.479,33	35.638,21			0,4779		0,00			

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 24-01	1.145.320,13	0,00	357.972,49	131.208,60	0,00	0,25	286.330,03	0,00	0	0
TOTALES	1.145.320,13	0,00	357.972,49	131.208,60	0,00		286.330,03		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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	
ULD 24-01	489.181,09	655.860,91	0,44	0,00	

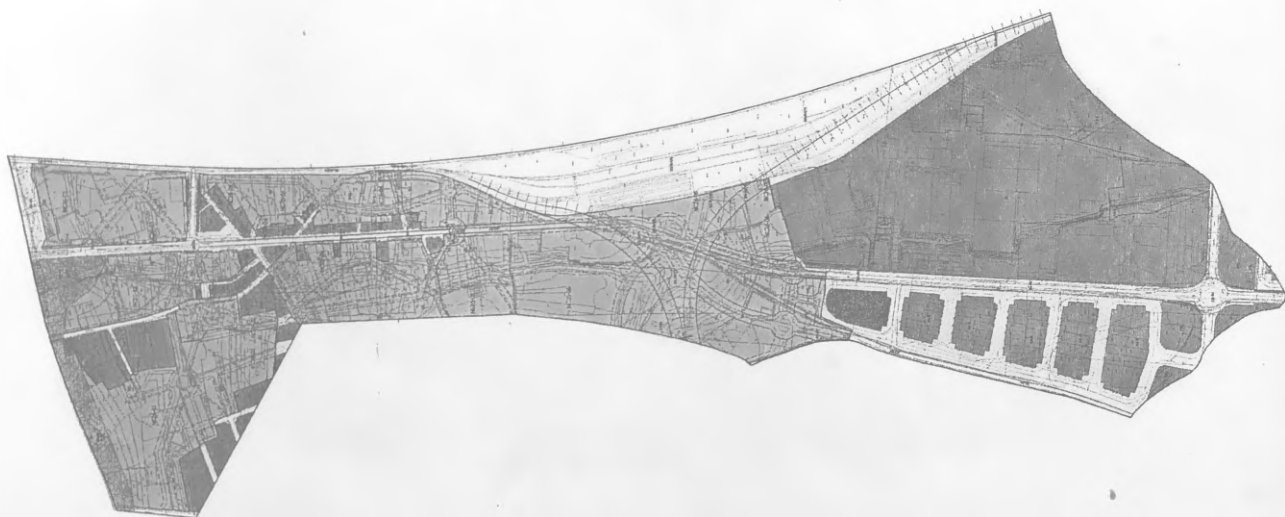


FRAGMENTO 25

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²s)	SISTEMA DE GESTIÓN
AA 25-01	155,10	Expropiación.
AA 25-02	396,53	Expropiación.
AA 25-03	2.006,74	Expropiación y contribuciones especiales.
AA 25-04	2.164	Expropiación y contribuciones especiales.
AA 25-05	325,38	Expropiación.
AA 25-06	4.435,58	Expropiación y contribuciones especiales.
AA 25-07	2.382,47	Expropiación y contribuciones especiales.
AA 25-08	913,88	Expropiación.
AA 25-09	1.707,26	Normalización de fincas
AA 25-10	1.253,51	Expropiación y contribuciones especiales.
AA 25-11	1.346,29	Expropiación y contribuciones especiales.

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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 25-01	92.549,56	97,42	0,00	7.803,22	0,00	0,45	41.647,30	0,00	0	0
NC 25-02	149.633,61	17.121,51	0,00	0,00	0,00	0,45	67.335,12	0,00	0	0
NC 25-03	11.687,95	0,00	0,00	806,87	0,00	0,60	7.012,77	38,00	44	120
NC 25-04	6.871,83	0,00	0,00	37,17	0,00	0,70	4.810,28	42,00	29	78
NC 25-05	12.177,03	0,00	0,00	813,74	0,00	0,60	7.306,22	38,00	46	125
NC 25-06	16.443,99	0,00	0,00	122,84	0,00	0,60	9.866,39	40,00	66	176
NC 25-07	30.131,35	0,00	0,00	2.097,23	0,00	0,40	12.052,54	0,00	0	0
TOTALES	319.495,32	17.218,93	0,00	11.643,90	0,00		150.030,63		185	500
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 construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)	DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)						
NC 25-01	7.900,64	84.648,92	0,49	0,00						
NC 25-02	17.121,51	132.512,10	0,51	0,00						
NC 25-03	806,87	10.881,08	0,64	40,82						
NC 25-04	37,17	6.834,66	0,70	42,23						
NC 25-05	813,74	11.363,29	0,64	40,72						
NC 25-06	122,84	16.321,15	0,60	40,30						
NC 25-07	2.097,23	28.034,12	0,43	0,00						

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
ULD 25-01	16.188,46	0,00	0,00	16.188,46	0,00	0,55	42.089,02	40,00	306	826
ULD 25-02	30.816,90	0,00	0,00	30.816,90	0,00	0,50	93.994,95	20,00	376	1.015
ULD 25-03	29.539,39	0,00	0,00	19.222,98	10.316,41	0,50	71.170,54	32,00	455	1.230
ULD 25-04	22.016,34	0,00	0,00	93,67	0,00	0,55	12.108,99	40,00	88	238
ULD 25-05	4.700,60	0,00	0,00	4.700,60	0,00	0,55	28.941,18	40,00	210	568
ULD 25-06	12.710,48	0,00	0,00	12.710,48	0,00	0,50	33.966,10	35,00	238	642
ULD 25-07	12.502,29	0,00	0,00	12.502,29	0,00	0,50	47.817,54	35,00	335	904
TOTALES	16.188,46	0,00	0,00	96.141,71	10.316,41		330.036,78		2.009	5.423
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999										
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)		DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
ULD 25-01	16.188,46	60.337,03		0,70		50,73				
ULD 25-02	30.816,90	157.173,00		0,60		23,92				
ULD 25-03	29.539,39	112.801,69		0,63		40,38				
ULD 25-04	93,67	21.922,67		0,55		40,17				
ULD 25-05	4.700,60	47.919,72		0,60		43,92				
ULD 25-06	12.710,48	55.221,71		0,62		43,06				
ULD 25-07	12.502,29	83.132,78		0,58		40,26				



FRAGMENTO 26

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO										
ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA DE GESTIÓN								
AA 26-01	708,93	Expropiación.								

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	SUPERFICIE ESTIMADA (m²)	SISTEMA GENERAL (m²)				DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		POBLACIÓN
		RED VIARIA	SERVICIOS URBANOS	E. LIBRES	EQUIP.	ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (Nº de viviendas)	
NC 26-01	70.555,86	0,00	0,00	245,79	0,00	0,45	31.750,14	0,00	0	0
NC 26-02	44.172,66	101,05	0,00	0,00	0,00	0,85	37.546,76	55,00	243	656
NC 26-03	44.040,39	527,54	0,00	0,00	0,00	0,45	19.818,18	0,00	0	0
NC 26-04	45.884,91	1.228,84	0,00	2.813,05	0,00	0,75	34.413,68	45,00	206	558
NC 26-05	48.706,77	269,09	0,00	0,00	0,00	0,70	34.094,74	45,00	219	592
NC 26-06	187.721,45	62.233,01	0,00	2.597,98	0,00	0,45	84.474,65	16,00	300	811
TOTALES	441.082,04	64.359,53	0,00	5.656,82	0,00		242.098,15		969	2.616
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 36.1 LEY 5/1999										
SECTOR	TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE NETA (Superficie estimada - Superficie total S.Generales)		DENSIDAD MÁXIMA NETA DE EDIFICACIÓN (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)		DENSIDAD NETA DE USO (nº máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales)				
NC 26-01	245,79	70.310,07		0,45		0,00				
NC 26-02	101,05	44.071,61		0,85		55,13				
NC 26-03	527,54	43.512,85		0,45		0,00				
NC 26-04	4.041,89	41.843,02		0,82		49,35				
NC 26-05	269,09	48.437,68		0,70		45,25				
NC 26-06	64.830,99	122.890,46		0,69		24,44				

SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA (S.O.A)

SOA 03-01								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
99.638,30	0,00	0,00	0,00	0,00	99.638,30	31.884,26	0,32	0,32

SOA 03-02								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
11.964,00	876,42	0,00	0,00	876,42	11.087,58	15.553,20	1,30	1,40

SOA 03-03								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
18.561,11	0,00	0,00	0,00	0,00	18.561,11	5.939,56	0,32	0,32

SOA 15-01								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
31.731,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.731,00	41.884,92	1,32	1,32

SOA 15-02								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
7.685,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.685,00	11.143,25	1,45	1,45

SOA 15-03								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
9.222,27	0,00	0,00	0,00	0,00	9.222,27	8.701,16	0,95	0,95

SOA 15-04								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
16.704,98	0,00	0,00	0,00	0,00	16.704,98	21.549,42	1,29	1,29

SOA 15-05								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
6.299,31	0,00	0,00	0,00	0,00	6.299,31	8.504,07	1,35	1,35

SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO (S.P.A)

SPA 02-01 (P.P. VENTAS OESTE)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
128.459,00	0,00	4.454,37	58.124,50	62.578,87	65.880,13	102.767,20	0,80	1,56

SPA 04-01 (P.P. ÁREA 17)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
213.326,17	0,00	12.340,45	0,00	12.340,45	200.985,72	170.660,94	0,80	0,85

SPA 08-01 (P.P. UNIVERSIDAD)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
326.616,80	21.668,92	83.323,35	46.066,73	151.059,00	175.557,80	163.308,40	0,50	0,93

SPA 08-02 (P.P. LA TORRE)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
156.011,00	17.350,00	13.170,00	0,00	30.520,00	125.491,00	124.808,80	0,80	0,99

SPA 18-01 (P.P. PARQUE EMPRESARIAL)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
327.156,78	8.100,00	0,00	17.983,00	26.083,00	301.073,78	140.677,42	0,43	0,47

SPA 21-01 (P.P. LA LASTRA)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
944.914,00	281.890,00	21.000,00	58.322,00	361.212,00	583.702,00	661.439,80	0,70	1,13

SPA 22-01 (P.P. PUENTE CASTRO SUR)								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
69.212,12	0,00	9.809,27	22.863,41	32.672,68	36.539,44	46.372,12	0,67	1,27

CAPÍTULO V.
PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA
ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan general no establece expresamente los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada, por lo que a tal efecto se ha optado, pro su remisión, a los establecidos por defecto en el reglamento de urbanismo de castilla y león.

Normas Urbanísticas
y Catalogación

ORDENANZAS

TÍTULO I Normas de carácter general

CAPÍTULO I: Disposiciones generales.

Art. 1	Objeto y alcance del Plan General	I-1
Art. 2	Naturaleza	I-1
Art. 3	Relación con otras normas y ordenanzas, generales o sectoriales	I-1
Art. 4	Vigencia	I-1
Art. 5	Efectos	I-2
Art. 6	Revisión y modificaciones	I-2

CAPÍTULO II: Contenido del Plan General.

SECCIÓN 1ª Documentación e Interpretación.

Art. 7	Documentación	I-3
Art. 8	Prevalencia e interpretación documental	I-3

SECCIÓN 2ª Carácter y régimen de las determinaciones del Plan.

Art. 9	Determinaciones de ordenación general	I-4
Art. 10	Determinaciones para cada clase y categoría de suelo	I-5
Art. 11	Desarrollo de las determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo	I-6
Art. 12	Definición y elementos que integran los distintos sistemas	I-6

CAPÍTULO III: Desarrollo del Plan General.

SECCIÓN 1ª Disposiciones generales.

Art. 13	Instrumentos para el desarrollo urbanístico	I-7
Art. 14	Adecuación al Plan General	I-7
Art. 15	Delimitación de Sectores y de Unidades de Actuación	I-7

SECCIÓN 2ª Planes o instrumentos de desarrollo.

Subsección 1ª Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Art. 16	Planes parciales. Objeto, determinaciones y contenido	I-8
Art. 17	Estudios de detalle. Objeto, determinaciones y contenido	I-8
Art. 18	Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado	I-8
Art. 19	Planes especiales. Formulación, determinaciones y contenido	I-9
Art. 20	Documentación y procedimiento para todos los planes de desarrollo	I-9
Art. 21	Plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos	I-10
Art. 22	Proyectos de Urbanización. Finalidad, formulación, contenido y procedimiento	I-10

Subsección 2ª Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas

Art. 23	Gestión de los suelos destinados a sistemas	I-10
Art. 24	Especialidades para los suelos destinados a nuevos elementos pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones	I-11
Art. 25	Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado	I-11
Art. 26	Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable	I-12

Subsección 3ª Desarrollo del sistema general de Vías Públicas o Comunicaciones

Art. 27	El sistema general de Vías Públicas o Comunicaciones. Identificación	I-12
Art. 28	Régimen de las actuaciones en el Subsistema General Ferroviario o colindantes con el mismo	I-12

Art. 29	Régimen específico para la red viaria de interés general del Estado	I-13
Art. 30	Régimen específico para la red viaria de interés de la Comunidad Autónoma y Diputación Provincial	I-13
Subsección 4ª	Desarrollo del Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones	
Art. 31	Sistema Local Viario. Identificación y clasificación	I-13
Art. 32	Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones	I-13
Art. 33	Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red básica funcional y red complementaria de nueva implantación	I-14
Art. 34	Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red viaria capilar de nueva implantación	I-14
Art. 35	Condiciones específicas para la red capilar peatonal	I-15
Subsección 5ª	Desarrollo del Sistema de Espacios Libres	
Art. 36	Sistema General de Espacios Libres	I-15
Art. 37	Sistema Local de Espacios Libres	I-15
Art. 38	Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres	I-16
Art. 39	Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres	I-16

Subsección 6ª Desarrollo del Sistema de Equipamientos

Art. 40	Sistema de Equipamientos. Definición	I-17
Art. 41	Condiciones generales de la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano Consolidado	I-17
Art. 42	Condiciones generales para la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable	I-18
Art. 43	Sistema General de Equipamientos. Identificación	I-18
Art. 44	Condiciones específicas para la edificación en el Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva	I-18
Art. 45	Sistema Local de Equipamientos. Identificación	I-19
Art. 46	Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos en planeamiento de desarrollo	I-19
Art. 47	Condiciones específicas para la edificación en el Sistema Local de Equipamientos para edificación en parcela exclusiva en el Suelo Urbano Consolidado	I-20

Subsección 7ª Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos

Art. 48	Sistema de Servicios Urbanos. Definición e identificación	I-21
Art. 49	Régimen del suelo y de las construcciones para el sistema de Servicios Urbanos	I-21
Art. 50	Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General	I-22
Art. 51	Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General	I-22
Art. 52	Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General	I-24
Art. 53	Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado público y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General	I-24
Art. 54	Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Residuos Urbanos en los instrumentos de desarrollo de este Plan General	I-25

SECCIÓN 3ª Intervención en el uso del suelo

Art. 55	Intervención del suelo. Régimen Jurídico de las Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución	I-26
---------	--	------

CAPÍTULO IV: Normas Generales de los Usos

SECCIÓN 1ª Determinaciones generales

Subsección 1ª Objeto. Ámbito de aplicación. Definiciones

Art. 56	Objeto	I-27
Art. 57	Ámbito de aplicación	I-27
Art. 58	Definiciones	I-27

Subsección 2ª	Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de usos	
Art. 59	Determinaciones en cada clase y categoría de suelo	I-28
Art. 60	Determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo	I-28
Art. 61	Determinaciones del Planeamiento de desarrollo en cada clase y categoría de suelo	I-28
Art. 62	Usos existentes	I-29
Art. 63	Situaciones especiales. Uso Autorizable. Uso Provisional	I-29
Art. 64	Condiciones generales de compatibilidad de usos	I-29
Subsección 3ª	Técnica para la asignación de usos e intensidades a los diferentes terrenos.	
Art. 65.	Usos Pormenorizados.	I-29
Art. 66.	Especialidades para el Suelo Urbano Consolidado	I-30
Art. 67.	Especialidades para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado	I-31
Art. 68.	Tablas de compleción y compatibilidad de usos	I-35

SECCIÓN 2ª Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados.

Subsección 1ª	Objeto y ámbito de aplicación.	
Art. 69	Objeto	I-37
Art. 70	Ámbito de aplicación	I-37
Subsección 2ª	Definiciones y categorías de usos pormenorizados. Condiciones funcionales y de implantación.	
Art. 71	Definiciones	I-37
Art. 72	Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos	I-38
Subsección 3ª	Uso de Vivienda.	
Art. 73	Definición	I-38
Art. 74	Categorías	I-38
Art. 75	Situación en el edificio	I-38
Art. 76	Usos compartidos con vivienda	I-38
Art. 77	Condición de vivienda exterior	I-39
Art. 78	Programa mínimo. Dimensiones y características de las piezas del uso vivienda.	I-39
Art. 79	Otras condiciones específicas de los edificios con Uso de Vivienda	I-40
Subsección 4ª	Uso Sanitario Asistencial.	
Art. 80	Definición	I-40
Art. 81	Clasificación	I-40
Art. 82	Condiciones comunes de implantación y uso	I-41
Subsección 5ª	Uso Sociocultural y Educativo.	
Art. 83	Definición	I-41
Art. 84	Clasificación	I-41
Art. 85	Condiciones comunes de implantación y uso	I-41
Subsección 6ª	Uso Deportivo.	
Art. 86	Definición	I-42
Art. 87	Clasificación	I-42
Art. 88	Condiciones comunes de implantación y uso	I-42
Subsección 7ª	Uso Religioso.	
Art. 89	Definición	I-42
Art. 90	Clasificación	I-42
Art. 91	Condiciones comunes de implantación y uso	I-42
Subsección 8ª	Telecomunicaciones	
Art. 92	Definición	I-43
Art. 93	Régimen de implantación y uso	I-43
Subsección 9ª	Uso Industrial y Almacénaje	
Art. 94	Definición	I-43
Art. 95	Régimen Normativo	I-43
Art. 96	Condiciones funcionales y de implantación	I-44
Art. 97	Categorías	I-44
Subsección 10ª	Uso Comercial	
Art. 98	Definición	I-45
Art. 99	Condiciones comunes de implantación y uso	I-45
Art. 100	Condiciones específicas de posición	I-46
Subsección 11ª	Uso de Equipamientos Comerciales	
Art. 101	Definición	I-47
Art. 102	Clasificación	I-47
Art. 103	Condiciones comunes de implantación y uso	I-47

Subsección 12ª	Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas	
Art. 104	Definición	I-47
Art. 105	Clasificación	I-47
Art. 106	Condiciones comunes de implantación y uso	I-47
Subsección 13ª	Uso Hotelero y Residencial Colectivo	
Art. 107	Definición	I-48
Art. 108	Clasificación	I-48
Art. 109	Condiciones comunes de implantación y uso	I-48
Subsección 14ª	Uso Residencial Móvil	
Art. 110	Definición	I-48
Art. 111	Condiciones de implantación y uso	I-49
Subsección 15ª	Uso de Oficinas	
Art. 112	Definición	I-49
Art. 113	Condiciones de implantación y uso	I-49
Subsección 16ª	Uso de Artesanía y Pequeños Talleres	
Art. 114	Definición	I-50
Art. 115	Clasificación	I-50
Art. 116	Condiciones de implantación y uso	I-50
Art. 117	Condiciones específicas para las distintas Categorías	I-50
Subsección 17ª	Uso de Garaje-Aparcamiento y Servicios del Automóvil	
Art. 118	Definición y Régimen Normativo de esta Sección	I-52
Art. 119	Clasificación	I-52
Art. 120	Carácter y régimen del Uso de Garaje-Aparcamiento en relación con otros Usos. Dotación mínima	I-52
Art. 121	Dotación mínima de aparcamientos	I-52
Art. 122	Condiciones generales de implantación, seguridad y construcción de los garajes – aparcamientos	I-53
Art. 123	Condiciones específicas de accesibilidad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª	I-55
Art. 124	Condiciones específicas de higiene, construcción y seguridad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª	I-55
Art. 125	Régimen y condiciones específicas para las actividades complementarias o anejas al de garaje – aparcamiento	I-57
Art. 126	Condiciones específicas para la Categoría Octava, Depósito de vehículos usados	I-57
Subsección 18ª	Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes	
Art. 127	Definición y tipos	I-57
Art. 128	Condiciones de emplazamiento	I-58
Art. 129	Otras condiciones para su implantación	I-58
Subsección 19ª	Usos propios del Suelo Rústico	
Art. 130	Generalidades	I-58
Art. 131	Uso agrícola y uso forestal	I-59
Art. 132	Uso ganadero	I-59
Art. 133	Uso de bodegas	I-59

CAPÍTULO V: Normas generales de la edificación

SECCIÓN 1ª Condiciones Generales

Subsección 1ª	Régimen general	
Art. 134	Régimen general para las Construcciones y Edificaciones	I-60
Subsección 2ª	Usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.	
Art. 135	Usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento	I-60
Art. 136	Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación	I-60
Subsección 3ª		
Art. 137	Régimen para los usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento	I-62
Subsección 4ª	De las divisiones, segregaciones y agregaciones de suelo	
Art. 138	Condiciones de las parcelas	I-63
Art. 139	División o segregación de parcelas	I-64
Art. 140	Cerramiento de parcelas	I-64

SECCIÓN 2ª De las Condiciones generales de la edificación

Subsección 1ª Definiciones comunes para todos los Tipos de Ordenación

Art. 141 Alineaciones y linderos.....

Art. 142 Chaflanes.....

Art. 143 Rasante de referencia.....

Subsección 2ª Condiciones de Sección de los edificios

Art. 144 Alturas.....

Art. 145 Planta baja.....

Art. 146 Plantas bajas diáfanas.....

Art. 147 Sótanos y Semisótanos.....

Art. 148 Plantas de piso.....

Art. 149 Planta bajo cubierta.....

Art. 150 Soportales.....

Art. 151 Pasajes.....

Art. 152 Cuerpos salientes del plano de fachada.....

Art. 153 Cornisas y aleros.....

Art. 154 Otros elementos salientes del plano de fachada.....

Art. 155 Entrantes sobre el plano de fachada.....

Art. 156 Patios de parcela.....

Art. 157 Patios mancomunados.....

Art. 158 Cubiertas en patios de parcela.....

Subsección 3ª Condiciones de Accesibilidad de los Edificios

Art. 159 Carácter de las disposiciones contenidas en ésta Sección.....

Art. 160 Condiciones de accesibilidad exterior.....

Art. 161 Espacios de acceso común.....

Art. 162 Portales.....

Art. 163 Escaleras.....

Art. 164 Rampas.....

Art. 165 Aparatos elevadores.....

Art. 166 Acceso a las instalaciones o elementos comunes del edificio.....

Subsección 4ª Condiciones de ornato de los Edificios

Art. 167 Cerramiento de solares.....

Art. 168 Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias.....

Art. 169 Portadas, escaparates y vitrinas.....

Art. 170 Toldos o marquesinas.....

Art. 171 Muestras.....

Art. 172 Banderinas.....

Art. 173 Señalización de fincas.....

CAPÍTULO VI: Ordenación de la edificación

SECCIÓN 1ª Tipos y formas de relación

Subsección 1ª Definiciones y condiciones generales

Art. 174 Tipos de Ordenación. Definición y clases.....

Art. 175 Morfología. Definición y clases.....

Art. 176 Manzana cerrada.....

Art. 177 Manzana abierta.....

Art. 178 Manzana con edificación abierta o aislada.....

Art. 179 Sólido capaz.....

Art. 180 Edificabilidad. Definición y formas de determinación.....

Art. 181 Cómputo de la edificabilidad.....

Art. 182 Construcciones auxiliares.....

Subsección 2ª Edificación alineada a vial. Condiciones particulares

Art. 183 Definición.....

Art. 184 Ancho de vial.....

Art. 185 Retranqueos de la edificación respecto de la alineación a vial.....

Art. 186 Cuerpos salientes del plano de fachada.....

Art. 187 Fachada mínima.....

Art. 188 Profundidad o fondo edificable.....

Art. 189 Patios de manzana.....

Art. 190 Altura máxima edificable de número de plantas. Rasantes de Referencia.....

Subsección 3ª Edificación aislada. Condiciones particulares

Art. 191 Definición.....

Art. 192 Índice de ocupación.....

Art. 193 Altura máxima y número de plantas. Rasante de referencia.....

Art. 194 Cuerpos salientes del plano de fachada.....

Art. 195 Condiciones de los retranqueos a linderos.....

Art. 196 Cercas.....

Art. 197 Separaciones de los edificios respecto a otras edificaciones.....

Art. 198 Adaptación topográfica y movimientos de tierras.....

SECCIÓN 2ª Ordenanzas generales de la Edificación

Subsección 1ª Disposiciones generales

Art. 199 Definición y ámbito de aplicación.....

Subsección 2ª Ordenanza de Ensanche (EN)

Art. 200 Definición y ámbito de aplicación.....

Art. 201 Tipos de ordenación.....

Art. 202 Subzonas o grados.....

Art. 203 Alineación de la edificación.....

Art. 204 Longitud mínima de fachada.....

Art. 205 Patio de manzana. Profundidad de la edificación o fondo edificable.....

Art. 206 Ocupación máxima.....

Art. 207 Altura máxima y altura de plantas.....

Art. 208 Ocupación del patio de manzana.....

Art. 209 Régimen de usos.....

Subsección 3ª Ordenanza de Extensión. (EX)

Art. 210 Definición y ámbito de aplicación.....

Art. 211 Tipo de ordenación.....

Art. 212 Subzonas o grados.....

Art. 213 Alineación de la edificación.....

Art. 214 Longitud mínima de fachada.....

Art. 215 Patio de manzana. Profundidad de la edificación o fondo edificable.....

Art. 216 Ocupación máxima.....

Art. 217 Altura máxima y altura de plantas.....

Art. 218 Ocupación del patio de manzana.....

Art. 219 Régimen de usos.....

Subsección 4ª Ordenanza de Edificación Abierta (AB)

Art. 220 Definición y ámbito de aplicación.....

Art. 221 Tipologías edificatorias.....

Art. 222 Subzonas o grados. Condiciones de edificación correspondientes a cada grado.....

Art. 223 Condiciones de parcela.....

Art. 224 Disposición de la edificación.....

Art. 225 Condiciones de los espacios libres de edificación.....

Art. 226 Régimen de usos.....

Subsección 5ª Ordenanza de Edificación Extensiva (EXT)

Art. 227 Definición y ámbito de aplicación.....

Art. 228 Tipo de ordenación.....

Art. 229 Subzonas o Grados.....

Art. 230 Edificabilidad y sólido capaz.....

Art. 231 Otras condiciones específicas de implantación de la edificación.....

Art. 232 Condiciones de uso.....

Subsección 6ª Ordenanza de NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Art. 233 Definición y ámbito de aplicación.....

Art. 234 Tipo de ordenación.....

Art. 235 Alineación de la edificación.....

Art. 236 Longitud mínima de fachada.....

Art. 237 Profundidad de la edificación o Fondo edificable.....

Art. 238 Altura máxima y altura de plantas.....

Art. 239 Ocupación de los patios de parcela.....

Art. 240 Edificabilidad máxima. Régimen de Usos.....

Subsección 7ª Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación del uso de vivienda

Art. 241 Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos . para todas las ordenanzas de edificación del uso de vivienda.....

Subsección 8ª Ordenanza de INDUSTRIAS Y ALMACENES. (IA).

Art. 242 Definición y ámbito de aplicación I-91

Art. 243 Subzonas o Grados I-91

Art. 244 Subzona I1. Gran Industria I-91

Art. 245 Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía I-91

Art. 246 Subzona I3. Almacenes I-92

Art. 247 Subzona I4. Industria – Escaparate I-93

SECCIÓN 3ª Ordenanzas especiales o de ámbito de aplicación restringido

Subsección 1ª Definición

Art. 248 Definición y ámbito de aplicación I-93

Subsección 2ª Ordenanza de Volumetría Especial (VE)

Art. 249 Tipo de ordenación I-93

Art. 250 Alineación de la edificación. Retranqueos, entrantes y salientes I-93

Art. 251 Ocupación máxima I-94

Art. 252 Altura máxima y número de plantas I-94

Art. 253 Edificabilidad máxima I-94

Art. 254 Régimen de usos I-94

Subsección 3ª Ordenanza de Conservación Tipológica (CT)

Art. 255 Definición y ámbito de aplicación I-94

Art. 256 Grados. Parámetros y condiciones de edificación I-94

Subsección 4ª Ordenanza de (PA-CO)

Art. 257 Definición y ámbito de aplicación I-100

Art. 258 Condiciones de edificación I-100

Subsección 5ª Ordenanza de (PA-A18)

Art. 259 Definición y ámbito de aplicación I-100

Art. 260 Condiciones de edificación I-100

Subsección 6ª Ordenanza de (PA-ER)

Art. 261 Definición y ámbito de aplicación I-100

Art. 262 Condiciones de edificación I-100

Subsección 7ª Ordenanza de (PA-P61)

Art. 263 Definición y ámbito de aplicación I-100

Art. 264 Condiciones de edificación I-100

Subsección 8ª Ordenanza de (PA-PA58)

Art. 265 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 266 Condiciones de edificación I-101

Subsección 9ª Ordenanza de (PA-SM)

Art. 267 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 268 Condiciones de edificación I-101

Subsección 10ª Ordenanza de (PA-LP)

Art. 269 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 270 Condiciones de edificación I-101

Subsección 11ª Ordenanza de (PA-SP)

Art. 271 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 272 Condiciones de edificación I-101

Subsección 12ª Ordenanza de (PA-P10)

Art. 273 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 274 Condiciones de edificación I-101

Subsección 13ª Ordenanza de (PA-CH)

Art. 275 Definición y ámbito de aplicación I-101

Art. 276 Condiciones de edificación I-101

Subsección 14ª Ordenanza de (PA-VP)

Art. 277 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 278 Condiciones de edificación I-102

Subsección 15ª Ordenanza de (PA-VCH)

Art. 279 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 280 Condiciones de edificación I-102

Subsección 16ª Ordenanza de (PA-IL)

Art. 281 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 282 Condiciones de edificación I-101

Subsección 17ª Ordenanza de (PA-SMC)

Art. 283 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 284 Condiciones de edificación I-102

Subsección 18ª Ordenanza de (PA-STA)

Art. 285 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 286 Condiciones de edificación I-102

Subsección 19ª Ordenanza de (PA-ATB)

Art. 287 Definición y ámbito de aplicación I-102

Art. 288 Condiciones de edificación I-102

Subsección 20ª Ordenanza de (PA-PAR)

Art. 289 Definición y ámbito de aplicación I-103

Art. 290 Condiciones de edificación I-103

Subsección 21ª Ordenanza de (les-CM)

Art. 291 Definición y ámbito de aplicación I-103

Art. 292 Condiciones de edificación I-103

Art. 293 Otras disposiciones I-103

CAPÍTULO VII: Protección de los recursos

SECCIÓN 1ª Protección de los Recursos Naturales

Subsección 1ª Protección de los recursos hídricos

Art. 294 Cauces, riberas y márgenes I-104

Art. 295 Protección del acuífero I-104

Art. 296 Regulación de recursos I-104

Subsección 2ª Protección de la vegetación

Art. 297 Normas cautelares I-104

Art. 298 Directrices para el desarrollo urbanístico I-105

Art. 299 Autorización para la tala de árboles I-105

Art. 300 Normas generales de protección I-105

Subsección 3ª Protección de la fauna

Art. 301 Actividades cinegéticas y protección piscícola I-105

Subsección 4ª Protección del suelo

Art. 302 Actividades extractivas y vertidos I-105

SECCIÓN 2ª Normas de protección de los bienes demaniales

Art. 303 Disposición general I-106

Art. 304 Servidumbres de las vías de comunicación I-106

Art. 305 Servidumbres de la red de energía eléctrica I-106

Art. 306 Servidumbres de cauces públicos I-106

Art. 307 Normas de protección de abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo rústico I-107

Art. 308 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales I-107

SECCIÓN 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido

Subsección 1ª Protección y vigilancia arqueológica

Art. 309 Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica... I-107

Art. 310 Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica I-107

Art. 311 Zonas de protección arqueológica I-108

Art. 312 Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos I-109

Art. 313 Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas I-112

Art. 314 Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos I-112

Subsección 2ª Protección del patrimonio urbanístico edificado

Art. 315 Inclusiones y modificaciones de planeamiento I-112

TÍTULO II Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

CAPÍTULO I: Régimen del suelo urbano

SECCIÓN 1ª Disposiciones generales

Art. 316 Definición y ámbito de aplicación II-1

Art. 317 Categorías y tipos de suelo urbano II-1

Art. 318 Condiciones específicas reguladoras en el suelo urbano II-1

Art. 319 Desarrollo del Plan II-1

Art. 320 Edificaciones existentes II-2

SECCIÓN 2ª Suelos Urbanos Consolidados

Art. 321	Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa. Identificación	II-2
Art. 322	Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa.	
	Condiciones para su ejecución.....	II-2
Art. 323	Previsión de aparcamiento en suelo urbano.....	II-2
Art. 324	Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización y Normalización de Fincas. Identificación y condiciones para su ejecución.....	II-2
Art. 325	Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por contribuciones especiales. Identificación y condiciones para su ejecución	II-4
Art. 326	Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de actuación Aislada de Urbanización por expropiación. Identificación y condiciones para su ejecución.....	II-4

SECCIÓN 3ª Suelos Urbanos No Consolidados

Art. 327	Identificación y ámbito de aplicación.....	II-4
Art. 328	Condiciones de desarrollo y ejecución	II-5

CAPÍTULO II: Régimen de los suelos urbanizables

Art. 329	Identificación y ámbito de aplicación.....	II-6
Art. 330	Condiciones de desarrollo y ejecución	II-6
Art. 331	Atención y preservación del medio físico y elementos preexistentes	II-6
Art. 332	Condiciones de diseño de la estructura urbanística.....	II-6
Art. 333	Condiciones de diseño de la red viaria	II-6
Art. 334	Condiciones de diseño de las infraestructuras y redes de servicios	II-7

CAPÍTULO III: Régimen del suelo rústico

SECCIÓN 1ª Disposiciones Generales

Art. 335	Definición y categorías.....	II-8
Art. 336	Alcance y ámbito de aplicación de estas normas.....	II-8
Art. 337	Régimen de usos del Suelo Rústico.....	II-8
Art. 338	Condiciones generales para las edificaciones cuando resulten permitidas o autorizables en Suelo Rústico, según el régimen de cada categoría.....	II-8
Art. 339	Condiciones específicas para las edificaciones autorizables destinadas a viviendas en suelo rústico	II-9
Art. 340	Modificaciones de usos y construcciones existentes	II-10
Art. 341	Medidas en orden a evitar la formación de núcleo de población	II-10
Art. 342	Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superficie inferior a la mínima	II-10

SECCIÓN 2ª Suelo rústico común

Art. 343	Identificación y Definición.....	II-11
Art. 344	Régimen urbanístico de los usos y construcciones.....	II-11
Art. 345	Régimen de autorizaciones.....	II-11

SECCIÓN 3ª Suelo rústico de asentamiento tradicional

Art. 346	Identificación y Definición.....	II-11
Art. 347	Régimen urbanístico de los usos y construcciones.....	II-11
Art. 348	Régimen de autorizaciones.....	II-12

SECCIÓN 4ª Suelo rústico de protección natural

Art. 349	Identificación y Definición	II-12
Art. 350	Régimen urbanístico de los usos y construcciones.....	II-12
Art. 351	Régimen de autorizaciones.....	II-12

SECCIÓN 5ª Suelo rústico de protección especial

Art. 352	Identificación y Definición.....	II-12
Art. 353	Régimen urbanístico de los usos y construcciones.....	II-13
Art. 354	Régimen de autorizaciones	II-13

SECCIÓN 6ª Suelo rústico de protección agropecuaria

Art. 355	Identificación y Definición	II-14
Art. 356	Régimen urbanístico de los usos y construcciones.....	II-14
Art. 357	Régimen de autorizaciones.....	II-14

CAPÍTULO IV: Suelos en Régimen Singular

Art. 358	Definición y ámbito de aplicación	II-15
Art. 359	Régimen general aplicable.....	II-15
Art. 360	Particularidades de aplicación del régimen general.....	II-15
Art. 361	Condiciones aplicables a las modificaciones introducidas desde este Plan.....	II-15

ANEJO I: RELACIÓN DE ANCHOS DE CALLE A EFECTOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Relación Anchos de calle	II-16
--------------------------------	-------

ANEJO II: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Disposición adicional única	D-1
Disposición transitoria primera	D-1
Disposición transitoria segunda	D-1
Disposición transitoria tercera	D-1

ANEJO III: SUELOS EN RÉGIMEN SINGULAR

Sectores de ordenación asumida (SOA).....	S-1
Sectores de planeamiento asumido (SPA).....	S-9
Ámbitos de planeamiento asumido (PA).....	S-16

TÍTULO I
NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Art. 1. Objeto y alcance del Plan General.

- 1 - El presente documento corresponde al instrumento de planeamiento general de que se dota el municipio de León, y se formula por su Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias de conformidad con la legislación vigente.
- 2 - Son fines inspiradores de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General, y a ellos deberán ajustarse los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, y artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, para lo que sus determinaciones se establecen desde los siguientes objetivos:
- a) Promover un desarrollo económico y social de la ciudad cohesionado, garantizando la disponibilidad de suelo para los diversos usos, y la obtención de los necesarios para las dotaciones urbanísticas.
- b) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- c) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- d) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e) Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.
- f) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación.
- g) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la ejecución de actuaciones y obras de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas sobre la propiedad privada.
- h) En general, hacer efectivo los principios orientadores de la actividad urbanística enunciations en el ordenamiento jurídico.

Art. 2. Naturaleza.

- 1 - El Plan General de Ordenación Urbana de León se formula en virtud de la remisión normativa que establece la legislación urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León, por lo que posee naturaleza jurídica reglamentaria en el objetivo de completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad urbanística.
- 2 - El presente Plan General sustituye plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana de León aprobado por Resolución del Consejo General de Castilla y León de 21 de junio de 1982, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, ello sin perjuicio de las determinaciones aplicables por efectos del planeamiento expresamente asumido desde este Plan General, y demás efectos transitorios previstos en la legislación aplicable.

Art. 3. Relación con otras Normas y Ordenanzas, generales o sectoriales.

Adicionalmente a las Normas y Ordenanzas del presente Plan General, y en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas Normas u Ordenanzas tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o cualquier otro carácter, sin que ello pueda significar, en ningún caso, alteración del régimen jurídico-urbanístico que a cada predio le corresponde en función de la clase y categoría de suelo a que pertenece según este Plan General.

Art. 4. Vigencia

El presente Plan General entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrá vigencia indefinida en tanto no sea sustituido por otro de naturaleza y alcance semejante, y ello sin perjuicio de las posibles modificaciones o adaptaciones puntuales que puedan tramitarse.

Art. 5. Efectos

Tanto el presente Plan General de Ordenación Urbana de León como los demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen son públicos y ejecutivos, vinculando por igual a las Administraciones Públicas y a los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial y, en su virtud, entre otros efectos previstos en las leyes:

- A - Cualquier persona tendrá derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a solicitar y obtener por escrito información del régimen aplicable a una finca o actuación determinada.
- B - El cumplimiento estricto de sus contenidos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C - La aprobación del presente Plan General así como la de los demás instrumentos urbanísticos que para su desarrollo se aprueben, implicará la declaración de utilidad pública de las obras correspondientes y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de afecciones o servidumbres, así como la de todas las superficies de influencia necesarias para asegurar el pleno valor y uso de aquéllas, incluso sectores completos señalados en el Plan, y ello de conformidad con la legislación aplicable en cada caso.
- D - Los planes y proyectos que las distintas administraciones o entes públicos desarrollen en el territorio municipal y que impliquen actuaciones o determinaciones no incluidas en los instrumentos de Ordenación del Territorio aprobados según la legislación vigente, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento de León que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General, resolviéndose las posibles discrepancias en la forma prevista en la legislación vigente.

Art. 6. Revisión y Modificaciones.

- 1 - Procederá la Revisión del presente Plan General cuando así lo establezcan disposiciones legales o cuando, por circunstancias sobrevenidas de cualquier carácter, así lo acuerde el Ayuntamiento de León por estimar necesaria la total reconsideración de la ordenación general establecida en el mismo.
- 2 - En otro caso, la alteración de alguna o algunas de las determinaciones de este Plan General cuando no implique la total reconsideración de la ordenación general establecida se considerará modificación del mismo. Las modificaciones podrán entrañar incluso cambios puntuales o aislados en la clasificación o calificación del suelo, siempre que ello pueda realizarse en el marco de los criterios de clasificación y calificación adoptados para el presente modelo de ordenación general.
- 3 - No obstante, no quedarán sujetos al procedimiento previsto en la legislación urbanística para la modificación del planeamiento:
 - a) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera, justificadamente, en la delimitación de los sectores o sus unidades de actuación, aunque ellas alcancen a la clasificación del suelo, cuando no supongan

reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1:2000 de este Plan General.

- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la fijación de las alineaciones, siempre que no impliquen aumento de edificabilidad o volumen, ni supongan reducción de espacios públicos.
- d) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen previstas o no en estas Normas.
- 4 - Toda modificación se producirá con un grado mínimo de definición documental semejante al de este Plan General. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, ésta deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia, tanto aislada como agregada a modificaciones precedentes, sobre las previsiones y determinaciones estructurantes del Plan, así como sobre la posibilidad de formular la misma sin proceder a su Revisión.

CAPÍTULO II**Contenido del Plan General.****Sección 1ª****Documentación e Interpretación.****Art. 7. Documentación.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana de León consta de los siguientes documentos:

- Tomo I. Memoria.
 - Título I. Información Análisis y Diagnóstico.
 - Título II. Memoria Vinculante.
 - Título III. Proceso de Información y Participación Pública.
- Tomo II. Planos de Ordenación.
- Tomo III. Normas Urbanísticas y Catalogación.
- Tomo IV. Normas Urbanísticas. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.
- Tomo V. Normas Urbanísticas. Ordenación de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.
- Tomo VI. Normas Urbanísticas. Ordenación de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.
- Tomo VII. Estudio Económico Financiero.

Art. 8. Prevalencia e interpretación documental.

- 1 - Los distintos documentos del Plan General constituyen un todo coherente articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo.
- 2 - La interpretación del Plan General corresponde a los órganos competentes del Ayuntamiento de León, y ello sin perjuicio de las funciones y las facultades propias de los demás órganos competentes de la administración autonómica y demás administraciones públicas previstas en la legislación urbanística y sectorial.
- 3 - Las cuestiones interpretativas que pudieran suscitarse en la aplicación de las distintas determinaciones y normas urbanísticas se resolverán atendiendo a los siguientes principios y criterios:
 - a) Interpretación literal, contextual, sistemática y orientada por las finalidades y principios rectores del Plan según se han enunciado en el artículo 1.
 - b) Interpretación estricta, esto es, que en situaciones de limitación o gravamen no admite la extensión analógica.
 - c) La actividad urbanística y de ordenamiento territorial es de interés y naturaleza pública, y consecuentemente se desarrolla en el marco del principio de legalidad y se fundamenta en la primacía del interés general sobre el individual.
 - d) Mitigar, e incluso evitar, el deterioro de la calidad medioambiental, del paisaje y de la imagen urbana.
 - e) Garantizar la conservación adecuada y progresiva del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - f) Procurar las transformaciones de la realidad existente hacia los objetivos planteados desde el Plan, con los menores costes posibles.
 - g) Garantizar una equitativa distribución de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación general y detallada que el Plan establece.

- h) Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella interpretación de la que resulte el mejor equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones urbanísticas, mayores espacios libres, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, y mayor beneficio social o colectivo.
- 4 - Se entenderán, en todo caso, de aplicación todas aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicciones con las propuestas de los demás. Si se dieran contradicciones entre los diversos documentos que integran este Plan General, se estará a los siguientes criterios:
 - a) Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en los documentos informativos.
 - b) Prevalecerán las nociones escritas sobre las gráficas, salvo que la interpretación derivada de esta última se vea apoyada por el contenido explícito de la Memoria vinculante.
 - c) En la documentación gráfica se estará a lo que indiquen los planos de mayor escala (divisor más pequeño).
 - d) En las mediciones prevalecerá la realidad sobre la que pueda deducirse de los planos.
 - e) En todas aquellas determinaciones en que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 5 - Las determinaciones contenidas en las Fichas de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, y en las de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, tienen la consideración de normas especiales con respecto a las generales establecidas en las presentes Normas, por lo que, en virtud del principio de especialidad, en caso de contradicción prevalecerán aquéllas, salvo prueba de su error.
- 6 - El Plan General incorpora, a título informativo, la estructura urbana de determinados ámbitos de planeamiento asumido. En caso de contradicción entre lo señalado en este Plan General y en dichos instrumentos prevalecerán estos últimos, salvo las modificaciones expresamente introducidas por la presente revisión.
- 7 - El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico en el que consten y se analicen las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- 8 - Los simples errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en el Plan podrán rectificarse, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, en los términos previstos en el artículo 105 del precitado cuerpo legal.

Sección 2ª

Carácter y régimen de las determinaciones del Plan.

Art. 9. Determinaciones de ordenación general.

En coherencia con lo expuesto en el capítulo II de la memoria vinculante de este Plan General, tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:

- A. Los objetivos y propuestas generales que se contienen en el capítulo I de la memoria vinculante del Plan General.
- B. La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación del Plan General.
- C. La previsión de los Sistemas Generales, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de su obtención.
- D. El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en el capítulo VII del Título I de estas Normas.

A tal efecto, en cuanto al grado de protección de cada uno de los elementos y en cuanto a los criterios, normas y previsiones para su conservación y recuperación, el presente Plan General de Ordenación Urbana asume, con las especialidades establecidas en el capítulo VII precitado, las determinaciones del:

- Plan especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, aprobado definitivamente en fecha 2 de marzo de 1993.

- Plan especial S. Juan y S. Pedro de Renueva, aprobado definitivamente en fecha 2 de septiembre de 1993.
- Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2.000.
- Plan especial de Ordenación, mejora y protección de San Marcos y su entorno, aprobado definitivamente en 1.986.

E. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado:

- La delimitación de los sectores.
- Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- La densidad máxima de edificación.
- El índice de variedad de uso.
- Las densidades máximas y mínimas de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
- El índice de variedad tipológica en sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
- El índice de integración social en sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
- Los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
- El plazo para establecer la ordenación detallada.

F. En suelo rústico:

- Las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en el Título II de estas Normas, en relación con los planos de ordenación.

G. Asimismo, en uso de la facultad prevista en el artículo 80.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con su artículo 91, el Plan General atribuye el carácter de determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo:

- La delimitación de ámbitos de planeamiento especial.
- Las condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación y uso así como los criterios, normas y condiciones relativas a las dotaciones urbanísticas locales y otras condiciones generales establecidas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.
- Los criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas en cualquier clase de suelo, así como las determinaciones referidas a la necesidad de implantación de nuevas vías que garanticen la continuidad de los itinerarios a que atiende.
- Los objetivos definidos en las fichas de determinaciones de las actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano consolidado.
- Los usos globales establecidos en las fichas de determinaciones de cada sector.

Art. 10. Determinaciones para cada clase y categoría de suelo.

- 1 - En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan define la ordenación física del territorio de forma detallada a través de su delimitación y la calificación urbanística, bien de forma individualizada para cada una de las parcelas, bien de forma conjunta para un grupo de parcelas o bien de forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento.

Asimismo, el Plan establece la previsión de dotaciones urbanísticas, indicando su carácter público o privado, los criterios para su diseño y ejecución y, en su caso, el sistema de obtención de los terrenos para las de carácter público.

En esta clase y categoría de suelo el Plan relaciona los usos y construcciones existentes que se declaran fuera de ordenación, y señala por remisión al régimen establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El Plan señala, igualmente, las actuaciones a realizar en este tipo de suelo y establece los criterios para la redacción, en su caso, de los planes e instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución.

Por último, el Plan establece y regula las actuaciones aisladas a realizar delimitando los ámbitos correspondientes a cada una de ellas, sus objetivos y la modalidad de gestión.

- 2 - En el Suelo Urbano No Consolidado, el Plan establece todas las actuaciones que es necesario acometer para la integración armónica de su desarrollo con el entorno urbano en que se ubican, delimitando la totalidad de los terrenos que quedan incluidos en cada una de tales actuaciones o Sectores, la densidad máxima de edificación, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, por remisión al régimen general de usos establecido en el capítulo IV de estas Normas y, en su caso, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

Asimismo, el Plan establece, también por remisión al régimen general de usos indicado, el índice de variedad de uso para todos los sectores, y para cada sector con uso predominante residencial las densidades máxima y mínima de población.

Las determinaciones contenidas en el Plan para esta clase y categoría de suelo varían en su nivel de concreción de unas a otras actuaciones, estableciéndose así las siguientes situaciones diferenciadas:

a) Sectores con ordenación detallada:

- Sectores con ordenación detallada establecida en el Plan General. Se corresponden con aquellas actuaciones que por la especial complejidad o relevancia de las circunstancias intrínsecas o de entorno urbano concurrentes, aconsejan su ordenación detallada desde el propio Plan General.

En este tipo de actuaciones, el Plan alcanza un nivel de definición equivalente al de los suelos Urbanos Consolidados, de forma que pueden ser ejecutadas inmediatamente sin más requisito previo que la formulación de los instrumentos de gestión y ejecución legalmente establecidos.

En todo caso, el planeamiento de desarrollo que pudiera redactarse para completar o modificar la ordenación detallada adoptada, deberá respetar las determinaciones que tienen el carácter de ordenación general, de conformidad con las fichas de cada uno de los Sectores y con los criterios establecidos en el artículo 10 para la concreción del carácter de cada una de las determinaciones.

- Sectores con ordenación detallada establecida por el planeamiento asumido. Se corresponden con ámbitos cuya ordenación detallada se contiene en instrumentos de planeamiento aprobado con anterioridad a la aprobación de la presente Revisión, y que éste asume íntegra o parcialmente, incluyendo las posibles remisiones al Plan General de 1982.

b) Sectores sin ordenación detallada. Se corresponden con aquellas otras actuaciones que es necesario acometer en esta clase y categoría de suelo y que, por diversas causas, no se considera conveniente ordenar detalladamente desde este Plan.

Para las actuaciones incluidas en este tipo el Plan establece los objetivos a alcanzar desde cada una de ellas, así como todas aquellas otras cuestiones que, por la incidencia de la actuación sobre la ordenación general, han de ser atendidas y respetadas por el plan o instrumento que ha de formularse para la ordenación detallada del ámbito físico que queda vinculado a la actuación.

3 - En el Suelo Urbanizable Delimitado, el Plan establece idénticos tipos y similares determinaciones que en el Suelo Urbano No Consolidado, por lo que son, asimismo, idénticas las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y ejecución, así como para los instrumentos de planeamiento asumido desde este Plan General.

No obstante, además de dichas determinaciones, para cada Sector de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominantemente residencial, el Plan establece el índice de integración social o reserva para viviendas acogidas a algún régimen de protección pública de los previstos en la legislación estatal y autonómica, así como el índice de variedad tipológica.

4 - Para el Suelo Rústico, el Plan distingue aquellos espacios que, por sus especiales o singulares características, sean éstas naturales o derivadas de acciones antrópicas, quedan sometidos a un régimen especial de protección, fijando las condiciones en que pueden implantarse los diversos usos en ellos posibles en función de sus específicas características.

5 - Las determinaciones específicas que corresponden a todos y cada uno de los ámbitos territoriales singularizados desde este Plan, y el carácter de las mismas se encuentran contenidas en las Fichas correspondientes de estas normas urbanísticas.

Art. 11. Desarrollo de las determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo.

El desarrollo de las determinaciones que este Plan General establece en cada clase y categoría de suelo, se llevará a cabo en la forma y con los procedimientos establecidos en estas normas, debiendo respetarse las restantes determinaciones del Plan en relación a los objetivos que en cada caso se persiguen.

Art. 12. Definición y elementos que integran los distintos Sistemas.

1 - Se entiende por Sistema el conjunto de elementos que permiten y posibilitan la prestación de los servicios públicos básicos y cuya implantación sobre el territorio constituye la armadura sobre la que se organiza y estructura el poblamiento. Desde la capacidad de prestación de servicio de cada una de sus partes, estos elementos condicionan, asimismo, la distribución de usos e intensidades que cada zona o ámbito territorial menor puede acoger, prefigurando así en su conjunto la estructura general que adopta o puede adoptar el poblamiento.

2 - A efectos de la definición y regulación de la ordenación general del territorio municipal este Plan General agrupa estos elementos en dos categorías, Sistemas Generales y Sistemas Locales, en función tanto de la importancia relativa de cada elemento en el conjunto del sistema como del ámbito territorial o físico a que se extiende o puede extenderse el servicio que presta o soporta, distinguiendo, asimismo, en cada una de ellas cuatro tipos distintos de sistemas -vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos-, en atención a los servicios globales básicos a que se destinan.

a) Los Sistemas Generales son el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población que constituyen, y sobre los que se organiza, la ordenación general del territorio en materia de comunicaciones, equipamientos comunitarios, espacios libres e infraestructuras y servicios públicos, que permiten el funcionamiento integrado y el desarrollo armónico del conjunto de actividades que se asientan o soporta la totalidad del territorio. Figuran marcados en los planos con las siglas SG seguidas en algunos casos de un código alfabético que representa el servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna.

b) Los Sistemas Locales son aquellas dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos inferiores al Término Municipal, y que desde esta perspectiva complementan la estructura formada por los Sistemas Generales de funciones o servicios equivalentes. Figuran marcados en los planos con la sigla D seguida de un código alfabético que representa el carácter y servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna.

CAPÍTULO III
Desarrollo del Plan General

Sección 1ª
Disposiciones Generales.

Art. 13. Instrumentos para el desarrollo urbanístico.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar mediante la formulación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución más adecuados a cada situación de las previstas en la legislación urbanística, y de conformidad con las capacidades y limitaciones normativas y operativas de cada uno de ellos.

Art. 14. Adecuación al Plan General.

Ningún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución que se formule para el desarrollo del Plan General podrá modificar las determinaciones de ordenación general, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquiera de los documentos del Plan General.

Art. 15. Delimitación de Sectores y de Unidades de Actuación.

1 - Los Sectores son los ámbitos delimitados por el planeamiento general para la ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado.

En el caso de que sea necesario modificar los límites de algún sector, la misma deberá tramitarse como modificación de este Plan, debiendo la nueva delimitación ajustarse, en todo caso, a los siguientes criterios:

- a) Se atenderá a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística e integración con su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente, utilizando como límites, preferentemente, sistemas generales existentes, terrenos de dominio público y elementos geográficos determinantes.
- b) En suelo urbano no consolidado, los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable, los sectores también podrán ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

La delimitación de los sectores en suelo urbanizable incluirá, en todo caso, los terrenos necesarios para la conexión con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, en cuyo caso también podrán ser discontinuos pero tan sólo en la parte correspondiente a tales incorporaciones.

2 - Las Unidades de Actuación son ámbitos de gestión integrada interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable o coincidentes con ellos, para el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

La delimitación de las Unidades de Actuación se efectúa por el Plan General en aquellos sectores en los que establece la ordenación detallada. En los sectores sin ordenación detallada la delimitación se realizará por medio de los instrumentos de planeamiento correspondientes. La modificación de la delimitación de Unidades de Actuación se realizará conforme al procedimiento previsto legal y reglamentariamente.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Sus límites vendrán determinados, preferentemente, por las alineaciones o líneas de edificación vigentes, las características topográficas del terreno, los límites de la propiedad rústica o urbana, la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

- b) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de los Sistemas Generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
 - c) En suelo urbano no consolidado las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a Sistemas Generales.
 - d) El aprovechamiento lucrativo total de una Unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 % (veinticinco por ciento) al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.
 - e) En sectores en los que se delimite más de una Unidad de Actuación se justificará el cumplimiento de su ejecución coordinada, especialmente en aquellos aspectos relativos a la puesta en servicio de las dotaciones e infraestructuras urbanísticas.
- 3 - Los instrumentos de desarrollo podrán ajustar motivadamente los límites de los sectores y Unidades de Actuación delimitados, sin que ello implique una modificación de planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 6 del capítulo primero, siempre y cuando tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un 5% (cinco por ciento), en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/2.000 de este Plan General

Sección 2ª

Planes o instrumentos de desarrollo

Subsección 1ª

Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Art. 16. Planes Parciales. Objeto. Determinaciones y contenido.

- 1 - Deberán formularse Planes Parciales en los sectores de suelo urbanizable delimitado, con el objeto de establecer la ordenación detallada cuando no estuviese establecida desde el Plan General. Podrán formularse, asimismo, para modificarla o completarla, en su caso.
- 2 - El ámbito de los Planes Parciales será, en todo caso, el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General.
- 3 - Cualquiera que sea su objeto, los Planes Parciales deberán respetar las determinaciones de ordenación general y los objetivos que se establecen desde el Plan General para el desarrollo de cada sector, así como sus parámetros de ordenación.
- 4 - Los Planes Parciales que se formulen para establecer la ordenación detallada de un sector contendrán todas las determinaciones propias de dicha ordenación con el contenido y particularidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.
- 5 - Cuando los Planes Parciales se formulen con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida desde el Plan General, las modificaciones que se introduzcan se justificarán adecuadamente limitando su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para la modificación que pretenda.
- 6 - Asimismo, cuando los Planes Parciales tengan por objeto la compleción de la ordenación detallada parcialmente establecida, limitarán su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para dicho fin.

Art. 17. Estudios de Detalle. Objeto, determinaciones y contenido.

- 1 - Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

El ámbito de los Estudios de Detalle será, en ambos casos, el que dicho instrumento determine, justificadamente, en función de su finalidad específica.

- 2 - Deberán formularse Estudios de Detalle, en los sectores de suelo urbano no consolidado con el objeto de establecer o completar la ordenación detallada cuando no estuviese completamente establecida desde el Plan General.

Podrán formularse, en dichos sectores, Estudios de Detalle con el fin de modificar la ordenación detallada cuando estuviera total o parcialmente establecida desde este Plan General.

El ámbito de los Estudios de Detalle, en ambos casos, será el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General.

- 3 - Los Estudios de Detalle que se formulen, no pueden, en ningún caso, suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por este Plan.

Asimismo, deberán respetar, en todo caso, los objetivos, criterios y demás condiciones que se deriven de la Memoria Vinculante de este Plan General y en el caso de los Estudios de Detalle que se formulen para establecer concretar o modificar la ordenación detallada de un Sector, los objetivos expresados en las fichas de ordenación correspondientes.

- 4 - Los Estudios de Detalle que se formulen para establecer la ordenación detallada de un sector contendrán todas las determinaciones propias de dicha ordenación con el contenido y particularidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.
- 5 - Cuando el Estudio de Detalle se formule con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida desde el Plan General, las modificaciones que se introduzcan se justificarán adecuadamente.

Art. 18. Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado.

- 1 - Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.
- b) Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.
- c) En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3 (dos tercios) la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.
- d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.

- e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

- 2 - Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:

- a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
- b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.
- c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.

- 3 - En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

- 4 - En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros).

Art.19. Planes Especiales. Formulación, determinaciones y contenido.

Podrán formularse Planes Especiales con el objeto, determinaciones y limitaciones formales y sustantivas establecidas en la legislación urbanística aplicable y normativa que la desarrolle o complemente.

Art. 20. Documentación y Procedimiento para todos los Planes de desarrollo.

- 1 - Los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que, para cada instrumento, establece la legislación urbanística.
- 2 - En todo caso, la documentación escrita y gráfica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.
- 3 - Los documentos, contenidos y determinaciones que deban integrar cada uno de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento, serán los que en cada caso se establecen en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 4 - Igualmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.

Art. 21. Plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del establecimiento de plazos para la aprobación de instrumentos de desarrollo en suelo urbanizable delimitado y para el cumplimiento de los deberes urbanísticos regulados en el capítulo tercero del título primero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes de la Ley, así como para la determinación de los efectos derivados del incumplimiento de dichos plazos, se estará a lo dispuesto en el mencionado Reglamento a cuya regulación, por defecto, se remite íntegramente este Plan.

Art. 22. Proyectos de Urbanización. Finalidad, formulación, contenido y procedimiento.

- 1 - Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
- 2 - Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en cuanto a su contenido, y documentación a los criterios y determinaciones técnicas contenidas en este Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo correspondiente, así como en todas aquellas otras disposiciones que al respecto puedan aprobarse por el Ayuntamiento.
- 3 - A efectos de la tramitación del procedimiento para su aprobación se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable.
- 4 - Igualmente, los proyectos de urbanización que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.

Subsección 2ª

Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas.

Art. 23. Gestión de los suelos destinados a Sistemas.

- 1 - Los suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables Delimitados y destinados desde este Plan General a nuevos Sistemas Generales o Locales Públicos, deberán pasar a dominio público conforme al régimen de plazos establecido en el Plan General y de acuerdo con las previsiones de desarrollo urbanístico del municipio.
- 2 - La obtención de tales suelos y el correspondiente cambio de titularidad, podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.
- 3 - En concreto, se prevén las siguientes posibilidades de obtención:
 - a) Obtención por cesión gratuita derivada de la gestión integrada o sistemática de los ámbitos correspondientes.
 - b) Obtención por ocupación directa mediante el procedimiento y con los efectos previstos en el artículo 93 de la Ley y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

c) Obtención mediante convenio urbanístico en el que se establezcan, dentro de los límites establecidos en la legislación vigente, las condiciones para el reconocimiento a los propietarios de los derechos correspondientes.

d) Obtención por expropiación mediante actuación aislada promovida por cualquier Administración Pública en cualquier clase y categoría de suelo.

4 - Para la definición, desarrollo y ocupación de los suelos necesarios para los nuevos Sistemas, la Administración competente para su ejecución podrá redactar Planes Sectoriales o Planes Especiales que permitan la definición exacta de los terrenos necesarios para los mismos, y ello cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que se emplace o en que haya quedado adscrito tal Sistema. La formulación, contenidos, determinaciones y procedimiento de tales Planes se ajustará a lo establecido en las correspondientes Normas Sectoriales que resulten de aplicación o, en su caso, a lo regulado en estas Normas.

Art. 24. Especialidades para los suelos destinados a nuevos elementos pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones.

- 1 - Los terrenos delimitados como Sistema General de Comunicaciones en Suelo Urbano Consolidado serán obtenidos preferentemente mediante expropiación, y su ejecución correrá, en todo caso, a cargo del organismo o ente titular del elemento o servicio, previa la instrumentación más adecuada a la naturaleza de las obras necesarias.
- 2 - Para la obtención de los terrenos delimitados como Sistema General en las restantes clases y categorías de suelo, el Plan gradúa su acción en función tanto del nivel de definición existente para la ejecución de cada elemento, como de las características del elemento en relación a la entidad cuantitativa de los suelos necesarios según las especialidades siguientes:

A. Vías cuyos elementos no cuenten con definición precisa en el Plan General.

El Plan General afecta a la construcción de estos elementos unas franjas lineales de terreno de diversa amplitud, en función de las características técnicas previstas para cada acción concreta.

La ordenación precisa de cada elemento se realizará mediante la instrumentación prevista al respecto en la legislación sectorial vigente, la cual habrá de concretar con exactitud los terrenos que efectivamente sea preciso obtener para su implantación y ejecución.

Una vez que sean definidos los terrenos exactamente necesarios, los mismos serán obtenidos en la forma prevista en este Plan.

Los terrenos afectos desde este Plan General a tales acciones y que resulten sobrantes según la definición precisa del elemento que en su momento se realice, quedan sometidos al siguiente régimen:

- a) Las bandas de terreno sobrante que, incluidas en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, queden limitadas entre el nuevo dominio público en su momento sobrevenido y el límite de las bandas de reserva definidas en los planos de ordenación, se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.
- b) Las bandas de terreno sobrante que, ubicadas en Suelo Rústico, queden limitadas entre el nuevo dominio público y el límite de la reserva definido en los planos de ordenación, quedan calificadas como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

B. Acciones puntuales sobre Sistemas Generales existentes o dirigidas a su ampliación o refuerzo.

El Plan General delimita los terrenos necesarios para la realización de tales acciones, definiendo los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable en los que tales terrenos quedan incluidos. Su obtención lo será en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

3 - La ejecución de las obras necesarias previstas en este artículo corresponderán:

- a) Las referidas en el apartado A anterior, a la administración competente o ente público o privado a quien la administración confíe o delegue la ejecución.
- b) Las correspondientes al caso B, se ejecutarán por el Ayuntamiento o por los propietarios de los terrenos, según se emplacen en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, siguiendo lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Art. 25. Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado.

- 1 - Para la obtención de los terrenos destinados a Sistema Local Viario, así como para la regularización de las vías públicas, en la clase y categoría de suelo a que se refiere este artículo, se consideran desde este Plan cuatro casos diferenciados, en función del tipo de actuación que se pretenda.

- a) Cesión gratuita de terrenos exteriores a las alineaciones en los términos y limitaciones establecidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Actuaciones aisladas de normalización y urbanización de fincas
- c) Actuaciones aisladas de urbanización por expropiación.
- d) Actuaciones aisladas de urbanización con imposición de contribuciones especiales.

Todas las actuaciones correspondientes a los supuestos enunciados en las letras b), c) y d), quedan referidas detalladamente en las fichas de actuaciones en suelo urbano consolidado del tomo IV de este Plan General, sin perjuicio de las que puedan preverse en ejecución del planeamiento en la forma establecida reglamentariamente.

Asimismo, el Plan General ha detallado, en el Tomo referido, algunas de las actuaciones descritas en la letra a) que por sus singulares características se considera necesaria su previsión desde este documento.

- 2 - Los suelos destinados a equipamientos que en el momento de la entrada en vigor del Plan General fueran de dominio privado y se destinaran efectivamente a cualquiera de estos usos, podrán continuar en régimen de titularidad privada siempre que se mantenga su destino a usos de utilidad pública o interés social. El cese efectivo y continuado de los mismos a cualquiera de tales usos habilitará a la Administración, previa modificación del Plan General, para obtener, mediante expropiación, tales suelos para su destino efectivo a equipamientos.

Art. 26. Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

- 1 - Los Sistemas Locales incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable son establecidos y ordenados por el Plan General o, en su defecto, por los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Cuando en el Plan General aparezca grafiada y fijada como determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo, la situación de los Sistemas Locales existentes o previstos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, el planeamiento de desarrollo que en su caso se formule deberá respetar tales determinaciones, y ello sin perjuicio de los ajustes que vengán exigidos por la mejor adaptación a la realidad física.

En cualquier caso, los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán adecuar sus determinaciones sobre estos elementos a los criterios de diseño y ejecución que para los distintos Sistemas y elementos se contienen en estas Normas, y, como parte de ellas, en las fichas correspondientes.

- 2 - El Plan prevé la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable delimitado, mediante la cesión gratuita derivada de actuaciones integradas, pudiendo acudirse para una mejor y más eficaz ejecución de los mismos al sistema de ocupación directa de los suelos necesarios en los casos expresamente previstos en la Ley.
- 3 - Para la ejecución de los Sistemas Locales se estará a lo dispuesto por la legislación vigente para cada clase y categoría de suelo.

Subsección 3ª

Desarrollo del Sistema General de Vías Públicas o Comunicaciones.

Art. 27. El Sistema General de Vías Públicas o Comunicaciones. Identificación.

Descompuesto en dos subsistemas cada uno de los cuales está integrado por los siguientes elementos:

- A - Subsistema ferroviario, del que forman parte todos los suelos, construcciones e instalaciones así expresamente calificados dentro de este Plan General que se destinan a la prestación efectiva de este servicio de transporte. Incluye por tanto específicamente las líneas férreas cualquiera que sea la modalidad de su implantación -en superficie o soterradas- y sean estas existentes o esté simplemente prevista su ejecución desde este Plan General.
- B - Subsistema viario, integrado por todas las carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial, así como por otras vías y suelos que expresamente se califiquen dentro de este Sistema por el presente Plan General, como son los destinados a la prestación de servicios de transporte por carretera.

Art. 28. Régimen de las actuaciones en el Subsistema General Ferroviario o colindantes con el mismo.

- 1 - Sin perjuicio de las competencias sectoriales de otras Administraciones Públicas, este Plan contiene las previsiones que corresponden al Subsistema Ferroviario.

- 2 - Las obras o instalaciones para usos ferroviarios quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia, y ello sin perjuicio de su sometimiento al preceptivo informe previo ante el Ayuntamiento de León.

- 3 - En lo que se refiere a la definición de las bandas de dominio y protección, así como a la línea límite de edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Los terrenos incluidos en la zona de protección podrán destinarse, en todo o en parte, a cubrir el estándar de aparcamientos, sean ellos destinados al uso público o privado, y precisen los mismos, o no, de construcciones, siempre que ello sea compatible con la seguridad ferroviaria y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Podrán destinarse, asimismo, a cubrir las reservas de espacios libres o equipamientos siempre que por sí mismas o por continuidad física con otros terrenos del mismo destino, se obtengan las dimensiones mínimas exigidas para su cómputo en la legislación urbanística y en este Plan General.

- 4 - Las actuaciones urbanísticas expresamente recogidas en la normativa sectorial requerirán la previa delimitación y el vallado o la implantación de cualquier otro medio de seguridad suficiente, de las líneas férreas. El coste que ello suponga tendrá la consideración de coste de urbanización, por lo que correrá a cargo del titular o titulares de la actuación de que se trate.

- 5 - Se prohíbe expresamente la previsión y construcción de nuevas vías, públicas o privadas, que supongan el establecimiento de nuevos pasos a nivel.

El Plan General prevé la supresión de todos los pasos a nivel existentes en el municipio y su sustitución por pasos a distinto nivel, cuya ejecución correrá a cargo de la administración o ente titular del sistema ferroviario. La obtención de los suelos necesarios para estas acciones será, en todo caso, por cesión gratuita correspondiente a la gestión derivada de actuaciones integradas, circunstancia ésta que figura reflejada en las Fichas correspondientes de los Sectores afectados y que forman parte inseparable de estas Normas.

El Plan prevé, asimismo, la ejecución de otros nuevos pasos a distinto nivel, los cuales obedecen a las necesidades de integración de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, por lo que, además de corresponder a sus propietarios la cesión del suelo necesario, su ejecución tiene la consideración de coste de urbanización a cargo de la actuación urbanística afectada, circunstancia ésta que figura, asimismo, reflejada en las Fichas correspondientes de los Sectores afectados.

Dado que estas acciones afectan, en todo caso, a dos o más Sectores, el Ayuntamiento procederá a la ocupación de los terrenos necesarios en la forma y por los procedimientos previstos en estas Normas y en la legalidad que resulte aplicable.

Art. 29. Régimen específico para la red viaria de interés general del Estado.

- 1 - En general se regirá por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras del Estado, o equivalente que en el futuro la sustituya, en función del rango de cada vía.
- 2 - Quedan fuera de su aplicación aquellos elementos de la red que, aun perteneciendo al Estado, están expresamente excluidos por dicha ley de la aplicación de su régimen y, especialmente, las vías de servicio.

Art. 30. Régimen específico para la red viaria de interés de la Comunidad Autónoma y Diputación Provincial.

Su régimen será el establecido en la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o equivalente que en el futuro pueda sustituirla, aplicado para cada rango de vía.

Subsección 4ª

Desarrollo del Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones.

Art. 31. Sistema Local Viario. Identificación y clasificación.

El Sistema Local Viario tiene por función principal garantizar y mantener la accesibilidad de la ciudad en su relación con el Sistema General del mismo tipo, proporcionar unos niveles adecuados de relación y movilidad entre las distintas áreas o sectores del término municipal, y dar acceso a las edificaciones y construcciones, por lo que para su ordenación se distinguen los siguientes tipos de vías:

- A - *Red Básica funcional.* Comprende todas aquellas vías que garantizan la conexión con el sistema general viario. Ofrecen una gran capacidad de asunción de tráfico por lo que disfrutan de prioridad de circulación en los cruces con otras vías. Los elementos que integran este tipo aparecen grafiados en los planos de escala 1:2.000 de este Plan General con la sigla B.

- B - *Red Complementaria.* Garantizan la relación de cada una de las grandes zonas o barrios en que se ha dividido estructuralmente la ciudad, con la red básica funcional, así como la relación entre las distintas zonas. Estas vías aparecen grafiadas en los planos de escala 1:2.000 del Plan General con la sigla C.
- C - *Red Capilar.* Constituida por las vías de acceso a los puntos finales de los viajes o que meramente dan acceso a las edificaciones y construcciones.

Art. 32. Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones.

- 1 - A los efectos de determinación del aprovechamiento correspondiente a los suelos comprendidos en la red viaria definida desde este Plan General, así como aquellos que resulten de la ordenación que, en su desarrollo pueda formularse, se estará a lo dispuesto en la legalidad urbanística vigente.
- 2 - Sin perjuicio de lo anterior, de demostrarse fehacientemente la existencia de suelos destinados actualmente a este uso mediante ocupación por la Administración a sus titulares, sin haberseles compensado el aprovechamiento o haberles indemnizado en los términos contemplados en la legislación aplicable, dichos suelos serán considerados a efectos de la asignación del correspondiente aprovechamiento urbanístico, o del reconocimiento de cualquier otro derecho correspondiente a tal ocupación.

Art. 33. Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red básica funcional y red complementaria de nueva implantación.

- 1 - Las líneas que delimitan la red básica funcional y red complementaria en los planos de ordenación del Plan, indican la disposición sobre el territorio de estas vías y el orden de magnitud del suelo reservado para las mismas en función de las capacidades de tráfico que se les asigna. Dentro de estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo o ejecución señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, carril bici, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos.
- 2 - En el caso de necesitarse la ejecución anticipada de alguna vía sobre suelos que carecen de ordenación detallada, deberá formularse un Plan Especial cuyo ámbito incluirá al menos tramos completos comprendidos entre dos cruces de vías con rango semejante al que se pretende construir, y que permitan definir las mismas desde la consideración de los desarrollos urbanísticos previstos sobre ambas márgenes de la vía.
- 3 - En los suelos rústicos, deberán formularse, en todo caso, Planes Especiales que atenderán a las necesidades específicas a que la vía ha de servir, así como a los criterios de protección fijados para cada categoría de suelo.
- 4 - Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización no podrán disminuir, en ningún caso, las dimensiones de la red básica funcional y red complementaria establecidas desde este Plan como determinaciones de ordenación general, debiendo limitarse, en estos casos, a señalar la localización exacta de sus líneas definitorias. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará, en ningún caso, una disminución de sus niveles de servicio sea ésta por distorsión de la traza, disminución de los radios de curvatura, de la visibilidad en los encuentros, aumento de las pendientes, distancia entre nuevos cruces o implantación de aparcamientos adosados a la calzada.
- 5 - Su diseño definitivo deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4,00 metros (cuatro metros) en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 7,00 metros (siete metros) en el caso de vías de dos carriles sean ellas de único o doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo –paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro, etc.–.

Sus trazas y secciones no tienen porqué ser homogéneas, procurándose su adaptación al carácter del ambiente urbano por el que discurren. A estos efectos, se procurará una distribución equitativa del espacio transversal asignado al automóvil y al peatón y ciclista, acorde con el entorno urbano de cada tramo, debiendo garantizarse, en todo caso, que no se destine a estos últimos menos de un tercio de la dimensión transversal de la vía, con una dimensión mínima de acera que no podrá ser en ningún caso inferior a 2,50 metros (dos unidades con cincuenta centésimas).

Art. 34. Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red viaria capilar de nueva implantación.

- 1 - Definida la red viaria capilar por el instrumento de planeamiento que fije la ordenación detallada, las carencias e imprecisiones que pudieran detectarse, se concretarán, bien en el Proyecto de Urbanización, bien mediante la correspondiente modificación de la ordenación detallada, en función de la entidad de la carencia o imprecisión.

- 2 - Cualquiera que sea la disposición y número de carriles previstos, el ancho de vial a establecer para las calles de nuevo trazado o ensanche sobre calles existentes, medido este como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 8 m (ocho metros), en Suelo Urbano, ni a 12 m (doce metros) en Suelo Urbanizable. En el caso de que la ordenación detallada prevea la prolongación de calles existentes en los ámbitos con los que colinda, podrá reducir el ancho de la nueva vía a la dimensión de que disponga el tramo existente, pero extendiendo esta dimensión tan sólo en el tramo comprendido entre su lindero y el primer cruce con otra vía de nuevo trazado.

Con la finalidad de descongestionar y mejorar las condiciones de salubridad en algunas zonas consolidadas, el Plan General establece la apertura de calles atendiendo a las situaciones preexistentes y a la viabilidad económica y social de la actuación, por lo que en algunos casos realiza aperturas de vías con ancho inferior a éste. Salvo en casos muy justificados de objetivos y preexistencias semejantes a éstas, los planes de desarrollo de este Plan General no podrán definir calles de dimensión inferior a la establecida en este artículo cualquiera que sea la dimensión transversal de las calles preexistentes.

- 3 - No se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4,00 metros (cuatro metros) en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 6,50 metros (seis metros, cincuenta centímetros) en el caso de vías de dos carriles sean ellas de único o doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo –paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro, etc.–. La dimensión de los acerados correspondientes siempre será superior a 2 metros (dos metros).

Art. 35. Condiciones específicas para la red capilar peatonal.

- 1 - Comprende las vías exclusivamente peatonales de la red capilar que se recogen en la ordenación detallada del Plan General y las que resulten del planeamiento de desarrollo.
- 2 - En caso de apertura de vías destinadas exclusivamente a este uso, el ancho de vial a establecer, medido éste como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 5 m (cinco metros) en ningún punto.

Subsección 5ª
Desarrollo del Sistema de Espacios Libres.

Art. 36. Sistema General de Espacios Libres.

- 1 - El Sistema General de Espacios Libres, está constituido por todos aquellos espacios o instalaciones asociadas, destinados a parques públicos y áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas a recreo infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos. Aparecen grafiados en los planos de ordenación de este Plan General con las siglas SG-EL. En su calidad de sistema general, están al servicio de toda la población, y son de uso y dominio público en todo caso.
- 2 - Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% (cinco por ciento) de su superficie. En todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no podrá ser inferior al 50% (cincuenta por ciento) de su superficie.
- 3 - Cuando dispongan de una superficie unitaria continua superior a 10.000 m² (diez mil metros cuadrados), admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, siempre que la superficie de suelo ocupada por estos usos no supere el 5% (cinco por ciento) de la total superficie de ese espacio. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua.
- 4 - Cuando la superficie unitaria y continua del Espacio Libre sea superior a 25.000 m² (veinticinco mil metros cuadrados), podrán abrirse por el interior del espacio vías de circulación, sin que ello altere la calificación del sistema. La superficie máxima a ocupar por estos usos no podrá ser superior al 10% (veinte por ciento) de la superficie de ese espacio y, en el caso de implantación de otros usos permitidos (ocupación máxima 5%), tales como instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, la ocupación de suelo no podrá superar, en su conjunto, el 15% (veinticinco por ciento) de la superficie del Espacio Libre.
- A efectos de determinación de la edificabilidad y demás condiciones edificatorias de estas instalaciones o construcciones se estará a lo establecido en estas Normas.
- 5 - En el subsuelo de estos mismos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general. Asimismo, en el subsuelo de estos espacios podrán implantarse aparcamientos siempre que los mismos sean de dominio y uso público. La superficie máxima a ocupar para estos usos no podrá ser superior al 40% (cuarenta por ciento) de la total superficie del Espacio Libre y la utilización combinada con otros usos posibles en superficie deberá garantizar la disponibilidad, totalmente libre, tanto en suelo como en subsuelo de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) de su superficie.

En todo caso, en el desarrollo de este sistema deberán garantizarse las condiciones establecidas en el artículo 38.1.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

Art. 37. Sistema Local de Espacios Libres.

- 1 - El Sistema Local de Espacios Libres, está constituido por aquellos terrenos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para el juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, así como otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos. En su calidad de sistema local, estarán al servicio de ámbito inferior al del término municipal, siendo en todo caso, de uso y dominio público.
- 2 - En Suelo Urbano estos espacios podrán ocuparse en el subsuelo para la construcción de aparcamientos de uso público utilizando para ello un máximo del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie unitaria.
- 3 - En Suelo Urbanizable, también podrá ocuparse para los mismos usos anteriores idéntica proporción de su superficie, pero tan sólo cuando la superficie unitaria y continua del Espacio en el que se pretende este uso sea superior a 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados).
- 4 - Para la ubicación de los aparcamientos en el subsuelo, deberán respetarse las reglas establecidas en el artículo 104.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la proporción de dicha implantación entre terrenos de uso y dominio público y de titularidad privada.

Art. 38. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres.

Los espacios que se destinen al Sistema Local de Espacios Libres, en aplicación de las reservas legalmente establecidas, con las especificaciones de localización que, en su caso, se puedan establecer desde este Plan General, además de cumplir con las condiciones de implantación establecidas en el artículo 105.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- A - Se destinarán, en todo caso, a estos usos aquellos espacios del sector por los que discurren canalizaciones de servicios y, en especial, presas o canales de agua abiertos, y sus banzos o bandas de servidumbre, así como las bandas laterales que dispongan de vegetación de ribera de cierta entidad. El acondicionamiento de estos singulares espacios deberá garantizar la integración en los mismos de estos canales en las debidas condiciones de seguridad, evitándose en lo posible su canalización o entubamiento.
- B - Los elementos integrantes del Sistema Local de espacios Libres no podrán disgregarse en fracciones que desvirtúen su carácter y finalidad. Para ello cumplirán, en función de las zonas, los porcentajes mínimos de concentración, es decir, en superficie continua, en una única extensión, que se fijan en la tabla adjunta, referidos a las reservas obligatorias que para este Sistema se establecen, dentro de los límites determinados legal y reglamentariamente para cada Sector:

	Concentración
Actuaciones en Suelo Urbano	25%
Actuaciones en Suelo Urbanizable con uso predominante residencial plurifamiliar	40%
Actuaciones en Suelo Urbanizable con uso predominante residencial unifamiliar	40%
Actuaciones en Suelo Urbanizable con usos predominantes de los globales secundario y terciario	20%

- C - Podrán declararse a este uso y destino los espacios libres entre edificaciones siempre que se garantice su accesibilidad desde el Sistema Local viario, para lo que deberán disponer de un frente de contacto con una calle equivalente al menos a la cuarta parte de su perímetro total.

Art. 39. Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres.

A efectos del cumplimiento de la obligación de urbanizar los terrenos destinados a este uso por los propietarios de suelo clasificado como Urbano No Consolidado o Urbanizable, se entenderá por obras mínimas a ejecutar para el efectivo acondicionamiento de estos suelos, las siguientes:

- A - Sin perjuicio del índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales reglamentariamente establecido, al menos el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de cada ámbito se deberá arbolar con especies frondosas en el caso de parques de ribera, o especies xerófitas en otro caso. La densidad de este arbolado será la máxima recomendada por las prácticas agrícolas o forestales en función de las especies concretas que se implanten.

- B - En las zonas con plantación de árboles o arbustos deberá disponerse una red de riego automático por goteo, cuyo proyecto técnico formará parte, en todo caso, del correspondiente proyecto de urbanización, con una dotación mínima prevista de 5 (cinco) litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas, y de 2 (dos) litros por metro cuadrado y día, para otras zonas arboladas. Para las restantes zonas ajardinadas no arboladas se dispondrá, asimismo, riego automático con una dotación equivalente a la menor de las dotaciones anteriores.

- C - Al menos el 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie pisable o no ajardinada, se acondicionará como paseo peatonal terrizo compactado o similar. En el caso de paseos en pendiente, se deberá proyectar éste de forma que en ningún caso se dispongan pendientes superiores al 8% (ocho por ciento), debiendo proyectarse las correspondientes pendientes transversales y cunetas que garanticen la evacuación de las aguas pluviales sin producir arrastres del pavimento.

- D - Se dispondrá un número de asientos equivalente a un tercio del número de viviendas del ámbito de que procede y en cualquier caso de 1 (una) por cada 100 m² (cien metros cuadrados) de superficie del parque.

- E - Las zonas destinadas a juego de niños se dotarán de aparatos específicos a estos fines en número que, garantizándose las distancias convenientes entre ellos en función de sus específicas condiciones de uso, quede dotada totalmente su superficie.

- F - Se dotarán de instalación de alumbrado público adecuada a su finalidad, de tal forma que se garantice un nivel de iluminación mínimo de 50 (cincuenta) lux sobre los paseos peatonales y zonas acondicionadas para juego de niños.

- G - Se dispondrá un punto de agua potable con vaso y mecanismo de accionamiento, adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías, por cada 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) de superficie y, en todo caso, un punto por ámbito unitario a este uso.

- H - Todos los materiales a utilizar en el acondicionamiento de los parques y jardines deberán figurar especificados en el correspondiente proyecto de urbanización del que traen causa, debiendo ajustarse a los que se determinen por los servicios técnicos municipales en función de la disponibilidad para su eventual reposición.

- I - Se dispondrá un número de papeleras suficiente para la recogida de residuos en estos espacios libres, con un mínimo de una por cada 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie.

Sin perjuicio de las condiciones mínimas anteriormente establecidas, el Ayuntamiento de León en uso de la potestad legalmente atribuida podrá establecer una ordenanza especial que regule detalladamente las condiciones de urbanización del sistema local de espacios libres que, en todo caso, deberá respetar el contenido de este artículo.

Subsección 6ª
Desarrollo del Sistema de Equipamientos.

Art. 40. Sistema de Equipamientos. Definición.

- 1 - El Sistema de Equipamientos está integrado por aquellos suelos que el Plan General o el planeamiento que se formule para su desarrollo, establecen para cualquiera de los usos previstos en la Ley y en el Reglamento dentro de este sistema.
- 2 - Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el Plan no determina con carácter general los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema de equipamiento, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico o singularizado será definido en cada momento por el Ayuntamiento de León en función de las necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.
- 3 - En todo caso, cualquiera que sea el uso que por el planeamiento pueda asignarse a cada equipamiento, al menos el 50% de la reserva para este sistema local, deberá destinarse a la construcción o realización de equipamientos de titularidad pública teniendo dicho porcentaje el carácter de dotación urbanística pública a los efectos del deber de cesión establecido en el artículo 18 y 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, respectivamente.

Art. 41. Condiciones generales de la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano Consolidado.

Para la regulación de las condiciones y parámetros de edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano Consolidado se distinguen las siguientes situaciones:

- A - Terrenos así calificados, sean de carácter general o local, situados en manzanas reguladas por ordenanza de alineación de vial, que no ocupen una manzana completa. En este caso, las condiciones serán las de alineación a vial propias de la manzana en la que se sitúen, y los parámetros de edificación serán los que correspondan a la ordenanza asignada a la citada manzana.

- B -** Terrenos así calificados, de carácter general o local que constituyen por sí mismos, una manzana completa. En este caso, las condiciones y parámetros de edificación serán las expresamente establecidas en los artículos 44 y siguientes de este capítulo, en función de su carácter general o local.
- C -** Terrenos así calificados, sean de carácter general o local, y ordenados por el planeamiento asumido desde este Plan. En este supuesto, las condiciones y parámetros de edificación serán los que expresamente se regulan en dichos instrumentos. Dentro de esta categoría se encontrarían los Bienes de Interés Cultural, Monumental y otros inmuebles catalogados, al declararse como Planeamiento asumido los correspondientes Planes Especiales que los protegen.
- D -** Teniendo en cuenta la naturaleza de este uso no se establecen condiciones específicas de compatibilidad e intensidad debiendo ser éstas determinadas en el procedimiento de aprobación del proyecto de edificación correspondiente previa valoración motivada de la conveniencia al interés público y que no se desvirtúe el carácter del uso pormenorizado de cada parcela.

Art. 42. Condiciones generales de la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

Para la regulación de las condiciones y parámetros de edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado, se establecen las siguientes situaciones:

- A -** Terrenos calificados como Equipamientos del Sistema Local. En cualquier caso, las condiciones y parámetros de la edificación serán los que se definan en los correspondientes instrumentos que establezcan la ordenación detallada. Si esta ordenación detallada no estuviese establecida desde el Plan General, tales instrumentos deberán establecer dichas determinaciones en el marco de las condiciones establecidas para los Sistemas Locales reguladas expresamente en estas Normas, y las particularidades que se establecen en las fichas individualizadas de los sectores.
- B -** Terrenos calificados como Equipamientos del Sistema General. Para aquellos Sectores con instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y asumido por éste, tales equipamientos se regularán por lo que expresamente se establezca en dichos instrumentos. En otro caso, los parámetros y condiciones aplicables son los que se regulan expresamente en estas Normas para Equipamientos del Sistema General en edificación en parcela exclusiva.

Art. 43. Sistema General de Equipamientos. Identificación.

Integrado por aquellos suelos que desde la estrategia de ordenación adoptada por el Plan se destinan a atender necesidades de una población de ámbito físico igual o superior al del propio municipio de León. Los suelos que se destinan a este Sistema habrán de ser en todo caso de dominio público, estándose para su obtención a lo establecido en la legislación en cada caso aplicable y en estas Normas. Aparecen grafiados en los planos del Plan con las siglas SG-EQ.

Art. 4. Condiciones específicas para la edificación del Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva.

La implantación de usos en los suelos destinados al Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva, se ajustará a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican a continuación:

I. Equipamiento sanitario – asistencial (Hospitales):

Edificabilidad máxima, 2 m ² / m ²	
Altura máxima 25 m.	
Dotación mínima de suelo por cama, 120 m ²	
Distribución del suelo:	
Edificación	60% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	40% mínimo

II. Equipamiento educativo, incluida área universitaria:

Edificabilidad máxima, 2 m ² / m ²	
Altura máxima, 4 plantas y 16 m.	
Distribución del suelo:	
Edificación	50% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	50% mínimo

III. Equipamiento Deportivo (Abierto):

Edificabilidad máxima, 0,5 m ² / m ²	
Altura máxima: para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 m.	
Distribución del suelo:	
Edificación	25% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	75% mínimo

IV. Equipamiento Deportivo (Cubierto):

Edificabilidad máxima, 1 m ² / m ²	
Altura máxima: para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 m.	
Distribución del suelo:	
Edificación	50% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	50% mínimo

V. Equipamiento público – administrativo:

Edificabilidad máxima, 2,5 m ² / m ²	
Altura máxima, 5 plantas y 20 m	
Distribución del suelo:	
Edificación	60% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	40% mínimo

VI. Equipamiento socio – cultural:

Edificabilidad máxima, 2 m ² / m ²	
Altura máxima: 4 plantas y 16 m	
Distribución del suelo:	
Edificación	60% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	40% mínimo

VII. Equipamiento comercial:

Edificabilidad máxima, 1,5 m ² / m ²	
Altura máxima: 3 plantas y 12 m	
Distribución del suelo:	
Edificación:	70% máximo
Viales, aparcamientos y áreas libres:	30% mínimo

VIII. Equipamiento residencial colectivo:

Edificabilidad máxima, 2 m ² / m ²	
Altura máxima: 4 plantas y 16 m	
Distribución del suelo:	
Edificación:	50% máximo
Viales, aparcamientos y áreas libres:	50% mínimo

Para otro tipo de usos pertenecientes al Sistema General de Equipamientos, no expresamente recogidos en esta relación, se estará, por asimilación o comparación, a las condiciones de edificación del uso que en cada caso más se aproximen al considerado.

Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan condiciones de ordenación diferentes. En todo caso se fija en un 50% el incremento máximo de las edificabilidades previstas, salvo que un Plan Especial fije otra edificabilidad para las citadas dotaciones.

Art. 45. Sistema Local de Equipamientos. Identificación.

- Integrado por aquellos suelos que desde la estrategia de ordenación adoptada por el Plan se destinan a atender a las necesidades de ámbitos inferiores al término municipal.
- Dadas las especiales condiciones de atracción ciudadana que estos usos poseen, lo que exige especial atención desde la ordenación general a la organización del sistema de comunicaciones, su localización viene en ocasiones establecida desde este Plan para determinados ámbitos, teniendo por tanto tales ubicaciones el carácter de determinación de ordenación general.
- Asimismo, el Plan General establece en los ámbitos que son objeto de ordenación detallada, además de la concreta localización del sistema local de equipamientos, su carácter público o privado, debiendo establecer el planeamiento de desarrollo la localización cuando no sea establecida desde el Plan General, así como el carácter público o privado de la misma, con respeto al porcentaje establecido en el artículo 40 de las presentes Normas y 106.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 46. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos en planeamiento de desarrollo.

- Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que realicen la ordenación detallada de los sectores delimitados en este Plan o que puedan delimitarse "ex novo" para su desarrollo, ordenarán sus ámbitos destinando al Sistema Local de Equipamientos una superficie de suelo neta igual al menos a la requerida para este uso y destino por la legislación vigente y por este Plan, y respetando en todo caso la localización y demás condiciones de diseño que establecen estas mismas Normas.
- Las superficies de suelo destinadas a este Sistema en el planeamiento de desarrollo, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) Las reservas para estos usos se establecerán, siempre que sea posible, ocupando manzanas completas, delimitadas en todo su perímetro por espacios de uso público y, en al menos uno de sus linderos, con el Sistema Viario de dominio y uso público en un frente recto mínimo de 15 m (quince metros).
- b) Al menos una parcela de las que se reserven para estos usos en cada Sector de planeamiento alcanzará una superficie unitaria neta mínima de 1.000 m² (mil metros cuadrados) en Suelo Urbano No Consolidado y 2.000 m² (dos mil metros cuadrados) en Suelo Urbanizable.
- c) En todo caso, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, podrán aplicarse en los términos que motivadamente sean estimados por los servicios técnicos del Ayuntamiento las excepciones establecidas en el artículo 106.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- d) Al menos el 30% (treinta por ciento) de la superficie neta de cada una de las parcelas que se destinen a estos usos tendrá una pendiente final (resultante de las rasantes definitivas que el plan establezca) inferior al 5% (cinco por ciento) medida en cualquier dirección, pudiendo alcanzarse en el resto de la parcela hasta un 15% (quince por ciento) de pendiente.

Art. 47. Condiciones específicas para la edificación en el Sistema Local de Equipamientos para edificación en parcela exclusiva en el Suelo Urbano Consolidado.

La implantación de usos en los suelos destinados al Sistema Local de Equipamientos se ajustará, además de a las normas específicas y sectoriales que en cada caso les resulten de aplicación, a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican en estas Normas, y en su caso a las siguientes:

I. Equipamiento sanitario – asistencial (Hospitales, ambulatorios, residencias de ancianos, etc.):

Edificabilidad máxima:	2,5 m ² / m ²
Altura máxima:	5 plantas, 20 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	70%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	30%

II. Equipamiento educativo:

Edificabilidad máxima:	2 m ² / m ²
Altura máxima:	4 plantas, 16 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	50%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	50%

III. Equipamiento Deportivo (Abierto):

Edificabilidad máxima, 0,5 m ² / m ²	
Altura máxima: para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 m.	
Distribución del suelo:	
Edificación	25% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	75% mínimo

IV. Equipamiento Deportivo (Cubierto):

Edificabilidad máxima, 2 m ² / m ²	
Altura máxima: para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 m.	
Distribución del suelo:	
Edificación	70% máximo
Viales, aparcamiento y áreas libres	30% mínimo

V. Equipamiento público – administrativo:

Edificabilidad máxima:	2,5 m ² / m ²
Altura máxima:	5 plantas, 20 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	70%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	30%

VI. Equipamiento socio – cultural:

Edificabilidad máxima:	2 m ² / m ²
Altura máxima:	4 plantas, 16 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	60%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	40%

VII. Equipamiento comercial público:

Edificabilidad máxima:	2 m ² / m ²
------------------------	-----------------------------------

Altura máxima:	3 plantas, 16 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	70%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	30%

VIII. Equipamiento comercial privado:

Edificabilidad máxima:	2 m ² / m ²
Altura máxima:	4 plantas, 16 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	60%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	40%

IX. Equipamiento religioso:

Edificabilidad máxima:	1 m ² / m ²
Altura máxima:	2 plantas, 10 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	70%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	30%

X. Equipamiento residencial colectivo:

Edificabilidad máxima:	2 m ² / m ²
Altura máxima:	4 plantas, 16 m
Distribución de suelo:	
Ocupación máxima edificación:	60%
Viales, aparcamientos, áreas libres:	40%

Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan condiciones de ordenación diferentes. En todo caso se fija en un 50% el incremento máximo de las edificabilidades previstas, salvo que un Plan Especial fije otra edificabilidad para las citadas dotaciones.

Subsección 7ª

Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos.

Art. 48. Sistema de Servicios Urbanos. Definición e Identificación.

- 1- El Sistema de Servicios Urbanos está integrado por aquellos suelos que el Plan General o los Planes que se formulen para su desarrollo, establecen para ser ocupados por las infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, recogida, almacenamiento y transformación de residuos, estaciones para el suministro de combustibles, cementerios, mataderos, instalaciones de telecomunicación, etc.).
- 2- El presente Plan contiene, asimismo, las condiciones técnicas para la ordenación, gestión y ejecución urbanísticas de estos suelos y elementos, y establece las precisas reservas para estos fines, todo ello sin perjuicio del sometimiento de todas ellas a las normas técnicas específicas que, tanto para la implantación, como para la gestión y ejecución de estos servicios, resulten en cada caso de aplicación.
- 3- Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el Plan no determina en general los usos específicos o básicos a que deba destinarse cada porción de suelo, a excepción de los terrenos destinados a estaciones de servicio de nueva implantación (que irán grafiados en planos de ordenación como SG-SU-ES).

El uso específico o singularizado de los sistemas de Servicios Urbanos, será definido en cada momento por el Ayuntamiento de León en función de las necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.

Art. 49. Régimen del suelo y de las construcciones para el Sistema de Servicios Urbanos.

- 1- En los suelos asignados desde este Plan a este específico Sistema sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Excepcionalmente, se admitirá el uso de vivienda siempre y cuando sea necesaria para servicio de guarda y constituya una única unidad registral con la totalidad de la parcela destinada a este uso.
- 2- Salvo las previsiones específicas recogidas en los apartados siguientes, la edificabilidad neta máxima para estos suelos será de 0,8 (ochenta centésimas) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.
- 3- La altura máxima permitida será de 12 m (doce metros) medidos sobre las rasantes del elemento viario o espacio libre que delimite el suelo y en cualquier punto de sus lindes. Se autoriza sobrepasar esta altura tan sólo con aquellos elementos técnicos que requiera la propia instalación, y siempre que los cuerpos de edificación o construcciones que sobrepasen esta altura no se destinen a actividades que requieran la estancia continuada de personas.

- 4- La implantación, distribución y forma de las construcciones deberá permitir la disponibilidad en el interior de la parcela de amplios espacios de arbolado y jardinería.
- En todo caso, se cumplirá las determinaciones para las condiciones de edificación para estos servicios, recogidas en las presentes Normas.

Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan condiciones de ordenación diferentes

Art. 50. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

- 1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.
- 2 - Las dotaciones mínimas unitarias a considerar por los distintos instrumentos de desarrollo de este Plan General según los distintos usos a que se destine el suelo que ordenan serán las siguientes:
- a) Uso global residencial: 300 (trescientos litros) litros (0,3m³) por habitante y día. En esta dotación se incluye el consumo necesario para los usos complementarios, y especialmente el riego de los espacios libres a prever.
- b) Usos globales secundario y terciario: 1500 (mil quinientos) litros (1,5m³) por hectárea de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados y compatibles, complementarios y compatibles a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales a implantar.
- 3 - El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 (doscientas cuarenta centésimas) en suelo de uso global residencial, y 3,0 (trescientas centésimas) en suelos de otros usos predominantes.
- 4 - La implantación de la red de abastecimiento de agua se hará siempre bajo las bandas lineales de uso peatonal, a una profundidad mínima de 120 (ciento veinte) centímetros bajo la cota de pavimento terminado, y separada de otras conducciones una distancia de, al menos, la que se establece en la siguiente tabla:

SEPARACIÓN MEDIA RECOMENDADA ENTRE GENERATRICES DE LAS INSTALACIONES (cm).

Redes	Distancia	
	Horizontal	Vertical
		100
Saneamiento	100	(la red reabastecimiento de agua discurrirá siempre por encima de la de saneamiento)
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telecomunicaciones	30	20
Alumbrado	Según Reglamento de Baja Tensión	

Estas distancias de separación media entre generatrices, así como la profundidad mínima de las redes, se establecen con carácter general. En el supuesto de imposible cumplimiento deberá justificarse la solución a adoptar, que, en todo caso, habrá de cumplir la reglamentación sectorial vigente.

- 5 - Se implantarán bocas de riego en cada una de las aceras a una distancia de 25 (veinticinco) metros. Entre ambas aceras, las bocas de riego se dispondrán al trespelillo.
- 6 - Se implantarán, asimismo, las bocas de incendios aptas para cumplir las Normas Básicas vigentes.

Art. 51. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

- 1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.
- 2 - Todas las fincas tendrán la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables, que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales y aguas de lluvia a la red o redes de alcantarillado, en el caso de que este sea

separativo, mediante una red horizontal colgada del techo correspondiente a la primera planta del sótano o enterrada bajo el suelo del semisótano o planta baja, si no hubiese sótano.

- 3 - Solamente se autoriza la construcción de fosa séptica en el Suelo Rústico. Estas fosas sépticas cumplirán la normativa vigente, en cuanto a su proyecto y construcción.
- 4 - En zonas de uso global residencial se dispondrá red de saneamiento separativa para aguas pluviales y fecales siempre que aquéllas puedan ser fácilmente conducidas a un cauce público.
- 5 - Las redes se proyectarán siguiendo los siguientes criterios:
- a) Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados al Sistema Vial o de Espacios Libres.
- b) La sección mínima para la red de saneamiento será de 30 (treinta) centímetros de diámetro, y las velocidades máximas de cálculo estarán comprendidas entre los 3 m (tres metros) por segundo para conductos circulares y 5 m (cinco metros) por segundo para secciones ovoides y galerías visitables.

Para el caudal mínimo, la velocidad del agua, tanto de residuales como de pluviales, será como mínimo de 0,60 (cero sesenta) metros por segundo.

- c) El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca se construirá con tubería de 15 cm. (quince centímetros) de diámetro interior mínimo, siendo totalmente impermeable y de paredes interiores lisas, debiendo el cálculo, ubicación y características de dicha tubería, figurar en el correspondiente proyecto.
- d) Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro, situada en la acera a la que dé fachada el edificio y a la que acometerán todas las tuberías que conducen tanto las aguas fecales como las pluviales procedentes del mismo, y el punto de acometida del alcantarillado general. Cuando el alcantarillado sea separativo habrá una arqueta y una acometida para cada tipo de aguas, siendo unas y otras de las mismas características. Tendrá este ramal una pendiente mínima de un centímetro y medio por metro (1,5%), arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y/o pluviales y terminará en la conexión con el alcantarillado general correspondiente de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es un tubular) por medio de una pieza T, con el ramal vertical y con un codo de acuerdo si esto es posible. En caso contrario la conexión se hará construyendo un pozo de registro normalizado en el alcantarillado general.
- e) Las arquetas de registro se construirán sobre una solera de hormigón, con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento y tendrán en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en su longitud total. Las arquetas tendrán su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será como mínimo de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.
- f) En las cabeceras de las alcantarillas de aguas residuales se dispondrán cámaras de descarga para la autolimpieza de los conductos, siendo su capacidad de 600 (seiscientos) litros (0,60m³), que deberán descargar en 20 (veinte) segundos.
- g) Se dispondrán pozos de registro con boca de hombre a distancias no superiores a 50 (cincuenta) metros, y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. Si la conducción discurre por galería visitable esta distancia podrá aumentarse hasta los 150 (ciento cincuenta) metros.
- h) Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán a cargo de los propietarios, debiendo tener estos, especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.
- i) Es obligatorio que la finca acometa a la/s alcantarilla/s general/es y bajo ningún concepto se autorizará que dos fincas, colindantes o no, tengan una única acometida común.
- j) Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
- k) Las precauciones enumeradas en este artículo son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias, para las cuales, al solicitar las licencias correspondientes deberá acompañarse a la solicitud una memoria, en la que se exprese la clase de residuos, la cantidad aproximada de estos y por día que haya de evacuarse, así como los líquidos corrosivos o gases perjudiciales que pudieran desprenderse, indicando al propio tiempo los procedimientos que se piensan seguir para neutralizar sus efectos. Deberán, en todo caso, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de de los mismos de conformidad con dicha ordenanza (arqueta de toma de muestras).

Todas aquellas instalaciones que puedan generar vertidos con contenido en hidrocarburos (servicios del automóvil, talleres, trenes de lavado, aparcamientos,

estaciones de servicio, etc.), deberán disponer de un separador de hidrocarburos previo a la acometida general al subsistema de saneamiento.

- i) Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con la red de evacuación y abastecimiento.
- 6 - Los caudales a adoptar para el cálculo de las redes de aguas residuales serán los previstos para el subsistema de abastecimiento de agua disminuidos en un 15% (quince por ciento).

Para el cálculo de caudales pluviales se utilizarán las instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales de la Administración del Estado, afectados de los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0'85 (ochenta y cinco centésimas)
- Ámbitos con uso predominante residencial plurifamiliar: 0'80 (ochenta centésimas)
- Ámbitos con uso predominante residencial unifamiliar: 0,60 (sesenta centésimas)
- Ámbitos con usos predominantes de los globales secundario y terciario: 0,40 (cuarenta centésimas)
- Espacios libres, parques y jardines: 0'20 (veinte centésimas)

- 7 - Toda la red viaria estará dotada desde el momento de su construcción de los sumideros y colectores correspondientes, así como de los sistemas de drenaje precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas a las que esté sometida, sea cual fuere su origen.

Art. 2. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

- 1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.
- 2 - La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas y sus coeficientes de simultaneidad de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas vigentes.
- 3 - El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso tales obras sean a cargo de éste.
- 4 - El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá tener una profundidad media de al menos 80 (ochenta) centímetros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico; en este caso, deberán situarse a 100 (cien) centímetros de profundidad y bajo protección de tubo.

Las distancias de separación con otras instalaciones deberán ser superiores a 20 (veinte) centímetros y, entre conductores de alta y baja tensión, superiores a 30 (treinta) centímetros.

- 5 - La media y alta tensión se ajustará al voltaje que autorice el organismo competente, y el tendido de sus cables deberá ser siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos eléctricamente correctos que se señalen por los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.
- 6 - Se prohíbe la implantación de Centros de Transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas de la edificación deberán sujetarse a las que existan en las Ordenanzas Municipales para el Sector.
- 7 - En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., la propiedad estará obligada a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen; no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.
- 8 - Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como de la compañía suministradora de energía, que no se opondrá a lo aquí establecido.

Art. 3. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado público y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

- 1 - Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.
- 2 - El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y, al mismo tiempo, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% (treinta por ciento) al señalado para cada caso.
- 3 - En vías con iluminación media igual o superior a 15 (quince) lux, se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de color corregido, o sistemas análogos, justificando una solución adaptada al consumo de energía mínimo. La vida económica prevista debe ser superior a 18 (dieciocho) años.
- 4 - Todos los equipos que se empleen deberán estar normalizados. Los báculos o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético y sistemas ópticos de larga vida y reducida depreciación.
- 5 - La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes a los ciudadanos, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.
- 6 - Las redes de distribución serán subterráneas.

Art. 3. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Residuos Urbanos en los instrumentos de desarrollo de este Plan General.

- 1 - Las determinaciones contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea materia de su competencia.
- 2 - Se entenderá por "Residuo Urbano o municipal" los generados en los domicilios particulares, comercios oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes: Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas; animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados; residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

Se incluyen en el presente artículo también los siguientes tipos de residuos:

- Pilas y acumuladores usados.
- Vehículos fuera de uso (VFU).
- Neumáticos fuera de uso (NFU).
- Residuos de construcción y demolición (RCD).
- Residuos y despojos animales procedentes de mataderos, decomisos, subproductos cármicos y animales muertos (RMDSAM).
- Barros y lodos de depuradora (LD).

Quedan excluidos del ámbito de aplicación los residuos que figuren en la lista de Residuos Peligrosos. Para estos residuos peligrosos de origen doméstico será de aplicación la normativa sectorial vigente.

- 3 - Las operaciones de gestión de residuos (recogida, almacenamiento, transporte, valorización y eliminación) se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos y métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire, ni para la fauna o flora, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atender contra los paisajes y lugares de interés, siempre por un gestor autorizado y cumpliendo las diferentes normativas sectoriales.
- 4 - Queda prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el Término Municipal y toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión.

Sección 3ª Intervención en el uso del suelo

Art. 55. Intervención del Suelo. Régimen Jurídico de las Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos establecidos en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

Las autorizaciones y licencias se regirán por las normas sustantivas y procedimentales estatales o autonómicas correspondientes.

No obstante, el Ayuntamiento podrá aprobar, en los términos que autoriza la legislación de régimen local, y en uso de su potestad reglamentaria, ordenanzas que regulen, de forma detallada, el procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, medioambientales, órdenes de ejecución, régimen de disciplina urbanística y demás autorizaciones y actos de intervención.

Dichas ordenanzas, tendrán la consideración de ordenanzas especiales en materia de procedimiento, debiendo respetar, en todo caso, las determinaciones de este Plan así como legislación urbanística actual y de procedimiento administrativo.

No obstante podrán ser modificadas o sustituidas por el Ayuntamiento de León con independencia del Plan General, sin que ello implique la modificación de éste.

En tanto no se lleve a cabo la elaboración de ordenanzas especiales, seguirán siendo de aplicación las actuales ordenanzas municipales en materia de Primera Ocupación y Utilización de los Edificios y de Ruidos.

CAPITULO IV

Normas Generales de los Usos

Sección 1ª

Determinaciones Generales.

Subsección 1ª

Objeto. Ámbito de Aplicación, Definiciones.

Art. 56. Objeto.

El presente capítulo tiene por objeto la definición y regulación particularizada de los usos según el destino urbanístico de los suelos.

Art. 57. Ámbito de aplicación.

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan General, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo, en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Asimismo, la regulación que aquí se contiene supone la aplicación de las distintas herramientas urbanísticas previstas legal y reglamentariamente, dirigidas a la adscripción o materialización sobre cada clase y categoría de suelo, de los usos e intensidades, a través de la técnica de la zonificación y la calificación urbanística.

Art. 58 Definiciones.

- 1- *Uso*: Se entiende por uso cada una de las actividades humanas susceptibles de ser desarrolladas en los diversos suelos y construcciones, así como las distintas formas de utilización o destino que de cada uno de ellos pueda realizarse.
- 2- *Uso Global*: El Uso Global define un conjunto de usos pormenorizados que caracteriza un ámbito objeto de ordenación y, que como tal, resulta definitorio de los objetivos y propuestas generales del Plan para todo el territorio. Se atribuye a los distintos ámbitos de ordenación definidos, en todo caso, desde este Plan General, y por lo tanto no puede ser alterado por ningún otro instrumento urbanístico de desarrollo.
- 3- *Uso Pormenorizado*: Se entiende por Uso Pormenorizado el uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en el Plan. Implican una calificación urbanística del suelo. La determinación del Uso Pormenorizado de los terrenos es condición común a todas las clases de suelo, si bien para cada una de ellas presenta, como ya se ha señalado, características o singularidades específicas en cuanto a la técnica para su asignación.
- 4- *Intensidad de uso del suelo o edificabilidad*: cantidad de metros cuadrados de techo edificables sobre rasante, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
- 5- *Aprovechamiento lucrativo*: cantidad de metros cuadrados de techo edificables sobre rasante destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

- 6- *Aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación o patrimonializable*: es el aprovechamiento que según la ley, y previo cumplimiento de los deberes inherentes a la gestión de planeamiento puede ser adquirido por el propietario de un terreno.
- 7- *Uso Predominante*: a los efectos de este Plan General, se define como Uso Predominante, el uso lucrativo de implantación mayoritaria en un ámbito determinado. Como Uso Pormenorizado, constituye el uso a que ha de destinarse una proporción mayoritaria del aprovechamiento asignado por el Plan al ámbito considerado.
- 8- *Uso compatible*: A los efectos de este Plan General, se define como Uso Compatible, todo uso pormenorizado lucrativo aplicado al ámbito objeto de calificación que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.
- 9- *Uso prohibido*: A los efectos de este Plan General, se define como Uso Prohibido, todo uso que por su incompatibilidad con el uso predominante establecido para cada ámbito de ordenación, resulta inadmisibles su implantación en el mismo.

Subsección 2ª

Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de usos.

Art. 59. Determinaciones en cada clase y categoría de suelo.

Las diferentes clases y categorías en que se divide todo el territorio llevan aparejadas condiciones específicas y singulares en lo que se refiere a la asignación concreta de usos e intensidades para cada terreno, producto de la diferente sistemática legal y reglamentariamente prevista en lo que se refiere a la modalidad de gestión urbanística, según se trate de acciones aisladas o integradas, y de las características propias de la naturaleza de cada suelo.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta la problemática señalada, el presente Capítulo ordena sus determinaciones atendiendo a las situaciones propias de cada clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado.
- Suelo Rústico.

Art. 60. Determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo.

La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- A- En suelo urbano consolidado, desde el Plan General por remisión a cada norma zonal referida a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), estableciéndose en cada una de las ordenanzas contempladas en el Plan la asignación pormenorizada de uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria, con expresa referencia al porcentaje de aprovechamiento objetivo o edificabilidad que debe dedicarse al uso pormenorizado que resulte característico de dicha ordenanza así como el régimen específico de compatibilidad y prohibiciones de uso.

Excepcionalmente, en los ámbitos cuya ordenación haya sido asumida por el Plan General, a efectos de la regulación detallada de uso, se regirán por el planeamiento correspondiente.
- B- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado el Plan General establece, en las fichas correspondientes a cada Sector:
 - a) El Uso Pormenorizado Predominante y uso Global en el que se encuentra incluido.
 - b) Usos compatibles.
 - c) Usos prohibidos, en su caso.
El grado de implantación, referido a los porcentajes mínimos y máximos de edificabilidad o aprovechamiento objetivo que debe dedicarse a los usos predominantes y compatibles debe respetar el régimen general establecido en este capítulo.
 - d) Densidad máxima de edificación, en todo caso.
 - e) Densidades máxima y mínima de población, en cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial.
 - f) Índice de variedad tipológica, en cada sector de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial.
 - g) Índice de integración social en cada sector de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial.
- C. En el Suelo Rústico, el Plan General establece el régimen de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en atención a las condiciones específicas de cada una de las categorías definidas en esta clase de suelo, de conformidad con lo regulado en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas y del marco general establecido de la legislación urbanística de Castilla y León. El régimen urbanístico para la autorización de los usos excepcionales propios de categoría de Suelo Rústico queda sometido al procedimiento contemplado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla, complementado con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 61. Determinaciones del Planeamiento de desarrollo en cada clase y categoría de suelo.

- 1- En el marco definido por las determinaciones de ordenación general desde este Plan, y singularmente en las fichas correspondientes, el planeamiento de desarrollo, en los sectores donde no se hubiera establecido la ordenación detallada, deberá establecer:
- a) Las determinaciones relativas a su zonificación, entendida como asignación a cada ámbito de ordenación de los usos pormenorizados-predominantes integrantes del uso global definido, y de los compatibles, debiendo respetar su grado de implantación, los límites mínimos y máximos de aprovechamiento objetivo establecidos en el régimen general de usos, mediante las técnicas establecidas en esta sección.
 - b) Las determinaciones relativas a su calificación, entendidas como asignación a cada parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea de la ordenanza correspondiente, expresiva de la asignación pormenorizada de uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria.
- 2- Asimismo, en el marco definido por las determinaciones de ordenación general desde este Plan, en los ámbitos donde también viniera establecida la ordenación detallada, el planeamiento de desarrollo podrá modificarla o, en su caso completarla, en los términos y con las limitaciones establecidas en los artículos 45 y 46 de la Ley de Urbanismo, y concordantes de su Reglamento.

Art. 62. Usos existentes.

Las condiciones generales de los usos establecidas en este capítulo y las particulares reguladas en cada ordenanza y las que se determinen en los instrumentos de desarrollo correspondientes serán de aplicación a los usos existentes a la entrada en vigor del Plan General, determinando, en su caso, la aplicación del régimen de fuera de ordenación o de disconformidad con el planeamiento, previsto en la legislación urbanística y en estas normas.

Art. 63. Situaciones especiales: Uso Autorizable. Uso Provisional.

- 1- *Uso Autorizable:* Es aquel uso susceptible de ser implantado, bien a través del procedimiento de autorización excepcional regulado en la legislación urbanística para el suelo rústico, bien a través de un Plan Especial, para toda clase de suelo, en cuyo caso dicho instrumento deberá justificar el cumplimiento del régimen general de los usos establecidos en este Capítulo.
- 2- *Uso Provisional:* Es aquel uso susceptible de ser autorizado en aquellos suelos comprendidos en sectores o ámbitos ya delimitados para su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, siempre que no esté expresamente prohibido por la legislación urbanística o sectorial ni por el Plan General.

Dichos usos habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas las edificaciones en las que estén implantados, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 64. Condiciones generales de compatibilidad de usos.

La compatibilidad entre los usos que resulten de la ordenación de cada sector o de la asignación de cada ordenanza a una parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea, en cuanto a su grado de implantación y a su posición relativa se registrá por lo dispuesto en las normas generales, para los sectores, y en la ordenanza correspondiente para el resto de los ámbitos indicados.

En cuanto a la interrelación entre las actividades propias de cada uso deberá estarse a lo dispuesto en la legislación ambiental y/o sectorial que resulte de aplicación.

Subsección 3ª

Técnica para la asignación de usos e intensidades a los diferentes terrenos.

Art. 65. Usos Pormenorizados.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, e independientemente de lo que por el presente Plan General y la legislación urbanística se establezca en lo que se refiere a la naturaleza pública o privada de usos y terrenos, se distinguen los Usos Pormenorizados que a continuación se expresan, alguno de los cuales, a su vez, comprende distintas categorías en atención, bien a su distinto modo de implantación tipológica, o bien en función de sus características específicas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA
- Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar

- Equipamiento	Sanitario asistencial Socio-cultural - Educativo Deportivo Comercial Religioso Administrativo Residencial colectivo
- Vías públicas	Red Ferroviaria Red viaria básica funcional Red viaria complementaria Red capilar Ciclovia - carril bici
- Servicios urbanos	Abastecimiento de agua Saneamiento y depuración Suministro de energía eléctrica Recogida y tratamiento de residuos urbanos Estaciones de servicio y suministro de carburantes Telecomunicaciones Mataderos Cementerios y Servicios funerarios Mercado de abastos
- Espacios Libres Públicos	Parques y Jardines Áreas de ocio, expansión y recreo. Zonas deportivas
- Industria y almacenaje	
- Comercial	
- Espectáculos y recreativos	
- Hotelero	
- Residencial móvil	
- Oficinas	
- Artesanía y pequeños talleres	
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil	
- Unidades de suministro de carburantes	
Usos propios del suelo Rústico	Agrícola Ganadero Forestal Bodega

La anterior relación no tiene carácter exclusivo o excluyente, sino meramente enunciativo de la variedad de usos que pueden darse en el territorio, por lo que, a los efectos de las condiciones aplicables a usos no contemplados en la anterior relación, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los hasta aquí señalados.

La regulación de los usos, en cuanto a sus condiciones funcionales y de implantación, se contiene en la Sección II del presente Capítulo, todo ello sin perjuicio de lo que la propia legislación sectorial pueda establecer para cada caso.

Art. 66. Especialidades para el Suelo Urbano Consolidado.

El suelo urbano consolidado presenta unas específicas condiciones derivadas de la necesidad de su ejecución mediante actuaciones aisladas. En materia de usos, por lo tanto, el Plan General establece, para esta clase de suelo, como determinación de ordenación general, la división en unidades urbanas.

Asimismo, en esta misma materia, el Plan General establece como determinación básica de ordenación detallada la calificación urbanística de los terrenos, según las distintas modalidades señaladas en el artº 93 del Reglamento de Castilla y León.

A- Unidades Urbanas

El presente Plan General divide el suelo urbano consolidado en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas, denominados Unidades Urbanas, que se corresponden con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas.

Sobre dichas Unidades Urbanas se permite el análisis y control de la ejecución de las determinaciones del Plan General, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.

La definición gráfica de las Unidades Urbanas en el suelo urbano consolidado, así como el análisis de los distintos parámetros de las mismas se contiene en la Memoria Vinculante del presente Plan General.

B- Calificación urbanística.

La asignación de los distintos parámetros inherentes a la calificación urbanística se establece, a los efectos del presente Plan General, mediante la aplicación a cada terreno de las ordenanzas reguladoras contenidas en las presentes Normas, en función de la naturaleza urbanística de cada suelo, esto es:

- Normas contenidas en el Capítulo III, Título I, para suelos de naturaleza dotacional.
- Normas contenidas en el Capítulo VI, Título I, en función de la ordenanza reguladora de zona aplicable, dentro de las tipificadas en las presentes Normas.

Las citadas Normas, junto con la regulación de usos contenida en la Sección II del presente capítulo, son comprensivas de los parámetros necesarios para la regulación del uso, que se concretan en:

- 1- Asignación del uso pormenorizado y sus compatibles, fijando su intensidad a través de las ordenanzas reguladoras. En su caso, se fijan también los usos prohibidos.
- 2- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, expresada en forma numérica en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.
Igualmente, en las distintas ordenanzas reguladoras, la edificabilidad viene expresada en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, áreas de movimiento de la edificación u otros análogos.

En todo caso, la edificabilidad materializable será la resultante de aplicar el menor de los parámetros señalados, numérico o volumétrico.
- 3- Asignación de la tipología edificatoria, que queda definida por la aplicación del conjunto de los parámetros reguladores correspondientes a cada ordenanza zonal.
- 4- La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, todo ello mediante condiciones específicas para cada uno de ellos.

Art. 6. Especialidades para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado.

1 - Régimen de los usos globales

El Uso Global, en cuanto objetivo del planeamiento en materia de zonificación constituye una determinación de ordenación general que el presente Plan General fija específicamente para cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado.

El término de Uso Global se sitúa, por lo tanto, en la escala de determinaciones de mayor importancia jerárquica en cuanto a la estructuración y ordenación de usos o actividades dentro el territorio.

a) Tipos de usos globales.

Con independencia de los usos propios del sector primario, desde este Plan General se establecen los siguientes Usos Globales:

- Residencial
- Dotacional
- Industria o secundario
- Servicios o terciario

La determinación del Uso Global para cada sector se establece en la ficha individualizada correspondiente, debiendo ser el planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector el que determine, justificadamente, la modalidad de ordenación que se estime más conveniente, en atención a las características del ámbito, a los efectos de cumplir los índices de variedad urbana definidos en esta sección.

b) Usos globales y pormenorizados que integran cada uno de ellos.

Cada Uso Global lleva aparejada una relación de posibles Usos Pormenorizados, dentro de los cuales el Plan General determina cual es el Predominante para cada sector, en congruencia con el concepto de zonificación o estructuración de usos que dicho concepto de Uso Global incorpora:

- Usos pormenorizados del uso global residencial
 - o Vivienda Unifamiliar
 - o Vivienda Plurifamiliar
- Usos pormenorizados del uso global Dotacional:
 - o Equipamientos
 - o Vías públicas
 - o Servicios Urbanos
 - o Espacios Libres Públicos

- Usos pormenorizados del uso global industrial o secundario
 - o Industria y Almacenaje
 - o Artesanía y Pequeños Talleres
- Usos pormenorizados del uso global servicios o terciario
 - o Comercial
 - o Mercado de Abastos
 - o Espectáculos y recreativos
 - o Hotelero
 - o Residencial móvil
 - o Oficinas
 - o Garaje-aparcamiento y Servicios del Automóvil
 - o Unidades de Suministro de Carburantes

2 - Índice de variedad de uso.

- a) El Uso Predominante, para cada Sector, viene determinado por el Plan General, señalándose en la ficha de determinaciones correspondiente, y refiriéndose siempre a un uso pormenorizado de los incluidos en el uso Global definido para el sector de que se trate. Si el uso pormenorizado que se defina como predominante estuviera integrado, a su vez, según la clasificación anterior, por distintas categorías, puede figurar sin expresión de ninguna de ellas, en cuyo caso será susceptible de ser implantado en una o varias de ellas, dentro de los límites, en su conjunto, máximo y mínimo que se establecen en el epígrafe siguiente. Para el caso de que en las fichas de ordenación del sector el uso pormenorizado predominante se defina con indicación de una categoría concreta, ésta será la que tenga el carácter de predominante.
- b) A fin de obtener el índice de variedad de uso, dentro de los porcentajes determinados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la asignación a un sector, con el carácter de Predominante, de cualquiera de los Usos Pormenorizados que integran cada Uso Global, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente, exige su implantación dentro de los límites de edificabilidad mínimos y máximos siguientes:
 - En suelo urbano no consolidado entre el 51% y el 90 %.
 - En suelo urbanizable delimitado entre el 51 % y el 80 %.
- c) El resto de la edificabilidad que, en su caso, no sea consumida por el uso predominante, deberá destinarse, salvo indicación distinta en la ficha del sector:
 - Al menos un 10 %, en suelo urbano no consolidado, y un 20 % en suelo urbanizable delimitado, salvo indicación distinta en la ficha del sector, a otros usos pormenorizados incluidos en uno, o varios, de los usos globales distintos al del sector, que resulten compatibles en los términos establecidos en la tabla del último artículo de esta sección.
 - En el caso de que el uso predominante no consuma el límite máximo de edificabilidad establecido, el resto de la edificabilidad, salvo indicación distinta en la ficha del sector, hasta el 90 %, en suelo urbano no consolidado, y hasta el 80 %, en suelo urbanizable delimitado, podrá destinarse a otros usos pormenorizados compatibles con el predominante cualquiera que sea el uso global en que se encuentren incluidos.
- d) A estos efectos de la obtención del índice de variedad de uso, definido un uso global residencial para un ámbito, sea en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, no se entenderá, en ningún caso, que la edificación de viviendas con protección pública pueda incluirse para el cómputo del índice de variedad de uso con respecto a viviendas sin protección pública correspondientes a la misma tipología residencial.

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo, debiendo ser el que determine la adscripción de cada terreno a cada uno de los usos Pormenorizados, Usos Compatibles y sus intensidades, siempre dentro de los límites señalados en el presente artículo.

3 - Régimen de los Usos Prohibidos de sector.

El Uso Predominante integrante del global definido para cada uno de los sectores, lleva aparejado también una relación de Usos Prohibidos. A estos efectos se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la tabla de la pag. I-36.

4 - Régimen de la densidad máxima de edificación.

El presente Plan General fija para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, la densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

Este parámetro se establece, para cada sector, dentro de los límites establecidos legalmente, en las correspondientes fichas individualizadas, mediante índice numérico y mediante la expresión del valor absoluto estimado.

5 - Índices para sectores con uso predominante residencial.

Para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, el Plan General establece los siguientes índices:

a) Densidad máxima y mínima de población.

La densidad máxima y mínima de población, expresa los números máximos y mínimos de viviendas edificables por cada hectárea del sector, y se define, dentro de los límites legal y reglamentariamente establecidos, en las correspondientes fichas individualizadas de cada ámbito, bajo el epígrafe "densidad de uso".

A los efectos de determinación del señalado índice, se deben excluir los terrenos reservados para sistemas generales.

El instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de este parámetro.

b) Índice de variedad tipológica.

El índice de variedad tipológica expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse, dentro de los límites establecidos reglamentariamente, a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Definida la tipología predominante y su intensidad, el resto de tipologías incluidas en la ordenación detallada del sector deberá cumplir el índice de variedad tipológica, que se fija, con carácter general, en el 20%, esto es, que la edificabilidad que representen suponga un porcentaje igual o superior al señalado. No se individualiza, por tanto, un índice de variedad tipológica para cada ámbito.

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de este parámetro.

A los efectos de la obtención de este índice:

- Se entiende por tipología cada modelo de disposición edificatoria en relación con una parcela y con un uso privado, y se define, bien por la ordenanza reguladora de zona aplicada a cada terreno dentro de las señaladas en el Capítulo VI de este título, o bien por cada una de las ordenanzas reguladoras de los sistemas dotacionales privados establecidos en el Capítulo III de este título.
- Los distintos usos pormenorizados de vivienda, unifamiliar y plurifamiliar, podrán también considerarse, uno con respecto al otro, a los efectos del cómputo de este índice, dado que implican condiciones tipológicas distintas.
- Se denomina tipología predominante a la forma de disposición edificatoria correspondiente al uso predominante del sector.

c) Índice de integración social.

El índice de integración social expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

El presente Plan General establece, como determinación de carácter general para dichos sectores, que el 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.

6 - Usos Dotacionales Públicos

- a) Los Usos Dotacionales Públicos de carácter local que deben preverse por el planeamiento que establezca la ordenación detallada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción operada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, se regulan mediante las condiciones contenidas en el Capítulo III, Título I, relativas a sistemas. Estos usos, incluirían:

- Todos los integrantes del grupo de Equipamientos Públicos.
- Vías públicas
- Espacios Libres Públicos
- Todos los integrantes del grupo de servicios urbanos públicos, a excepción de las estaciones de servicio y suministro de carburantes.

Las condiciones contempladas en el citado capítulo III del título I, son comprensivas tanto de la regulación del Uso Pormenorizado y sus Usos Compatibles, en este caso de segundo nivel o unidad funcional, como de su intensidad y de su tipología edificatoria.

- b) Los Usos Dotacionales Públicos, por no generar aprovechamiento, no deben tenerse en cuenta para el cómputo de los índices relativos al Uso Predominante y Compatibles de sector, expresados en la adjunta Tabla, comprensivos del Índice de Variedad de Uso, ni tampoco para el Índice de Variedad Tipológica o la Densidad Máxima que se fije para cada ámbito.
- c) Tal y como se señala en el Capítulo III de este título, en relación con el Sistema de Equipamientos, dada la diversidad de necesidades y servicios de la comunidad, no previsibles en su totalidad desde la ordenación urbanística, el Plan no determina, en general, el uso específico que corresponda a cada porción de suelo calificada como equipamiento público, salvo que por necesidades de la ordenación general así se haya considerado conveniente. En consecuencia, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, cuando no estuviera establecido en el Plan General, deberán asignar el uso pormenorizado para dichos equipamientos públicos, en función de las necesidades que, motivadamente, sean apreciadas por el Ayuntamiento.

7 - Calificación urbanística.

En materia de usos, la ordenación detallada en estas clases de suelo comprende la calificación urbanística y la regulación detallada del uso.

El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, además de ser coherente con los principios señalados en el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las especialidades de los artículos 102 y 103, y con lo dispuesto en la sección II de este capítulo, deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:

- a) Deberá asignar un único Uso Pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que serán, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas.
- b) Fijará, a su vez, la tipología edificatoria de cada terreno, mediante la regulación de parámetros tales como altura, fondo, porcentaje de ocupación del suelo, retranqueos y separaciones a linderos y otros. Estos parámetros servirán a los solos efectos de la definición volumétrica de la edificación o sólido capaz.
- c) Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea) asignando, en todo caso, un índice de edificabilidad sobre m2 de suelo, siendo este parámetro el definitorio del contenido de edificación materializable sobre la unidad considerada.
- d) Por último, el citado instrumento de desarrollo podrá optar también por definir las anteriores condiciones mediante la calificación de la unidad zonal de que se trate con alguna de las ordenanzas reguladoras ya tipificadas en el Capítulo VI, Título I. Esta regulación lo será a los únicos efectos de definición del uso pormenorizado asignado, usos compatibles de parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea y tipología edificatoria, pues siempre será preciso que la ordenación detallada señale, para cada unidad zonal, la intensidad de Uso Pormenorizado y Compatibles en superficie o edificabilidad.

Sección 2ª

Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados.

Subsección 1ª

Objeto y ámbito de aplicación.

Art. 69. Objeto.

La presente Sección tiene por objeto la regulación de los usos pormenorizados, entendidos, exclusivamente, desde la perspectiva de las actividades humanas que pueden desarrollarse en los distintos terrenos, y a los solos efectos de definir sus condiciones funcionales y de implantación.

Art. 70. Ámbito de aplicación.

El régimen contenido en esta Sección, alcanza a todo el ámbito territorial del Plan General, ello sin perjuicio de las especialidades que resulten de aplicación por la legislación sectorial aplicable en materia ambiental, de protección contra incendios, ruidos, vibraciones u otra materia objeto de regulación específica.

Asimismo, las condiciones de implantación y uso contenidas en esta Sección, resultan de aplicación sin perjuicio del régimen de usos compatibles establecidos en estas Normas.

Subsección 2ª

Definiciones y categorías de usos pormenorizados. Condiciones funcionales y de implantación.

Art. 71. Definiciones.

Los Usos pormenorizados considerados a efectos de su regulación en estas Normas, se definen de la siguiente manera:

- A. *Vivienda*. Edificio o parte de un edificio que permite y se destina al desarrollo de la vida familiar o privada.
- B. *Sanitario - Asistencial*. Locales destinados a la prestación de servicios de atención o asistencia a las personas en aspectos relacionados con la salud, se presten en ellos o no servicios concurrentes de alojamiento.
- C. *Socio-Cultural y Educativo*. Locales destinados a actividades culturales, el estudio, formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados, en prestación pública o privada, y cualquiera que sea el grado de regulación oficial que les afecte.
- D. *Deportivo*. Locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva, reglada o no, y con fines competitivos, de recreo o de mero cuidado físico.
- E. *Religioso*. Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado.
- F. *Telecomunicaciones*. Infraestructuras de radiocomunicación susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 Hz, y concretamente antenas e infraestructuras de redes de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil, antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso vía radio y radioenlaces.
- G. *Usos propios del suelo rústico*. Son los usos ordinarios a los que se dedica esta clase de suelo por encontrarse vinculados al medio rural o porque atienden a la explotación racional de los recursos naturales.
- H. *Industrial y de Almacenaje*. Establecimientos destinados a la obtención o transformación de primeras materias o de su preparación para posteriores transformaciones. Como almacenaje se consideran aquellos espacios destinados a la guarda, conservación, distribución, conservación e intermediación con aportación directa de productos y artículos transformados o manufacturados para su uso final, con exclusivo suministro a consumidores en general no finalistas, aunque puedan esporádicamente destinarse a éstos. Se incluyen en este grupo tales locales, se realicen en ellos o no actividades de preparación o envasado de los productos para su distribución o transporte, así como operaciones secundarias de transformación parcial de los productos almacenados.
- I. *Comercial*. Uso que corresponde a los locales abiertos al público en general destinados a la compraventa o permuta al por menor de mercancías.
- J. *Equipamiento comercial*. Tienen la consideración de equipamiento comercial los establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 2000 m², computables en los términos establecidos en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León, y por su remisión a la normativa que la desarrolla.
- K. *Espectáculos y Recreativos*. Locales abiertos al público en general con fines de difusión de la cultura, el espectáculo, el recreo o destinados a fomentar o facilitar la vida de relación, tales como cines, teatros, salas de exposiciones y/o conferencias, salas de fiesta, cafeterías, bares, restaurantes, y otros.

- L. *Hotelero y Residencial Colectivo*. Locales destinados al alojamiento temporal o eventual normalmente con servicios comunes integrados en una unidad funcional.
- M. *Residencial móvil*. Espacios no edificadas o con muy escaso volumen de edificación donde se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings y acampamiento de roulotte.
- N. *Oficinas*. Incluye este uso los locales destinados a la realización de actividades de prestación de servicios administrativos o burocráticos, de carácter público o privado, así como al ejercicio o prestación de servicios profesionales o de gestión de cualquier tipo.
- O. *Artesanía y Pequeños Talleres*. Locales destinados a la realización de artes u oficios manuales en general o que precisen de la utilización de pequeña maquinaria de movimiento humano o por medios mecánicos de pequeña o mediana potencia, que resultan tradicionalmente realizados en la propia vivienda o que pueden desarrollarse en locales incluidos en edificios de residencia o vivienda colectiva.
- P. *Garaje- aparcamiento y Servicios del Automóvil*. Se incluye en este uso todo espacio, construido o no, destinado a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase, uso o destino. Se consideran incluidos en este uso los espacios anejos de acceso, maniobra o espera.
- Q. *Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes*. Son las instalaciones destinadas a la venta al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de tres aparatos surtidores, pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios de atención al cliente.

Art. 72. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos.

La regulación y definición de usos contemplada en esta Sección no alcanza a todos los usos pormenorizados relacionados en la Sección Primera de este Capítulo, habiéndose considerado, exclusivamente, los que por su naturaleza requieren un tratamiento individualizado, bien en atención a su modo de implantación, bien en función de sus características específicas en cuanto a su interrelación con otros usos.

Por otra parte, algunos de los usos pormenorizados clasificados en este Plan se han agrupado a efectos de su regulación, por reunir características comunes.

No obstante, a efectos de la regulación de los usos pormenorizados relacionados en la Sección anterior, que aquí no se consideran, así como a efectos de la regulación de los no previstos en el Plan y que en un futuro fueran susceptibles de ser implantados, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

Por último, se han excluido de la regulación de esta sección, los usos dotacionales cuya regulación detallada y formas de implantación ha sido objeto de consideración en el capítulo III de este Título. Ello, a excepción de los que por sus singularidades respecto del conjunto de las dotaciones requieren una regulación individualizada.

Subsección 3ª

Uso de Vivienda.

Art. 73. Definición.

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Art. 74. Categorías.

- 1 - *Unifamiliar*: Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de 2 viviendas.
- 2 - *Plurifamiliar o colectivo*: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Art. 75. Situación en el edificio.

- 1 - El uso de vivienda no podrá situarse en plantas de sótano o semisótano.
- 2 - Si las plantas bajas se destinan a vivienda será obligatorio proteger la planta baja con un forjado sanitario o solución técnica apta para aislarlo de humedades.

Art. 76. Usos compartidos con vivienda.

El uso de vivienda podrá ser compartido con el ejercicio dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina en las condiciones siguientes:

- A - No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 metros cuadrados la superficie útil conjunta de dichas habitaciones.

- B - En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda vigente.
- C - Estos usos no se considerarán a los efectos del cómputo de intensidad de usos compatibles o índices de variedad urbana.

Art. 77. Condición de vivienda exterior.

- 1 - Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, entendiéndose que tal condición se cumple cuando se de alguno de los requisitos siguientes:
- a) Que tenga huecos abiertos a una vía de uso público.
 - b) Que recaiga a espacio libre, unido a calle, plaza o espacio abierto al uso público en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la apertura a dicho espacio público sea como mínimo de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - c) Que recaiga a un espacio cerrado o patio de manzana en el que pueda inscribirse un cuadrado de lado no inferior a 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto o la de coronación existente si fuera mayor que aquélla.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de 3,00 m. de longitud como mínimo a la que recaigan piezas habitables según se definen éstas en este artículo.

- 2 - Se entiende por pieza habitable todo espacio edificado previsto para la estancia continuada de personas.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa a un espacio exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la pieza de que se trate.

Se permite la existencia de piezas habitables unidas interiormente por medio de embocaduras de comunicación siempre que tales embocaduras tengan una dimensión transversal de al menos 2 m de anchura libre, y la profundidad máxima resultante de la pieza en su conjunto, medida respecto del plano del hueco, no exceda de 10 m.

Art. 78. Programa mínimo. Dimensiones y características de las piezas del uso vivienda.

- 1 - Toda vivienda se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, cuarto de estar o pieza que agrupa las anteriores, un dormitorio de dos camas, cuarto de baño o aseo, en las condiciones que se señalan en el presente artículo.

Este programa mínimo tendrá una superficie no inferior a 45 m² útiles. Esta superficie podrá excepcionarse para el cumplimiento de los artículos 18.2 y 27.2 del Decreto 52/2.002 de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León, en caso de que el promotor se acoja a cualquiera de los Planes Directores de Vivienda y Suelo de régimen estatal o autonómico, u otra normativa que los desarrolle, complemente o sustituya.

- 2 - Dimensiones y características de las piezas :

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m², y los de dos camas a 10 m².
- b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie de al menos 14 m².
- c) La cocina tendrá al menos 7 m² de superficie. Si la cocina constituyese una sola pieza con el cuarto de estar o comedor, ésta no deberá tener una superficie inferior a 20 m².

Las cocinas han de ser independientes de los aseos o baños y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán al menos de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

- d) El aseo habrá de tener una superficie de al menos 1,50 m², se le dotará de red de suministro de agua y dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus paramentos verticales, al igual que el paramento horizontal de suelo. Los aparatos sanitarios llevarán todos sus desagües dotados de sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos. El aseo constará, al menos, de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro, un lavabo y una ducha o bañera.
- e) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de 3 m². Dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus paramentos verticales y los aparatos sanitarios dispondrán de sifón hidráulico en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño

constará, al menos, de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro, un lavabo y una ducha o bañera.

- f) La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.
- 3 - En los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, pasillo y hasta el 30% de la superficie de la cocina, la altura mínima de planta referida con carácter general en estas Normas, podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2,20 m.

Art. 79. Otras condiciones específicas de los edificios con Uso de Vivienda.

- 1 - Las escaleras de los edificios que acojan el uso de vivienda quedan reguladas, en lo que a sus condiciones físicas y geométricas se refiere, por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, como es la relativa a protección contra incendios así como la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 2 - Las escaleras que den acceso a viviendas deberán cumplir la normativa sectorial en materia de protección contra incendios en lo referente a sectorización y comunicación con locales de otros usos..
- 3 - Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio destinado al uso de vivienda en que así venga exigido por la normativa en cada momento aplicable en materia de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El número de ascensores será al menos de uno por cada dieciséis viviendas o fracción y los desembarcos no podrán hacerse nunca en vestíbulos cerrados, comunicados únicamente con las puertas de las viviendas, sino que estos vestíbulos han de tener comunicación con alguna escalera.

- 4 - Los portales deberán tener un ancho mínimo de 2 m., prohibiéndose la colocación en los mismos de vitrinas, kioscos o puestos de venta. Los portales que den servicio a un máximo de cuatro viviendas, podrán tener un ancho mínimo de 1,60 m.
- 5 - En los portales, transportales o arranques de escalera, se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituya obstáculo para la normal circulación en el edificio.
- 6 - A la entrada de los inmuebles, y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores que permitan accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda a que corresponde.

- 7 - Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas. Deberán tener acceso desde las zonas comunes de circulación del edificio a los que se llegará obligatoriamente a través de escalera. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito. En todo caso, los trasteros deberán estar dotados de ventilación, no permitiéndose en ellos la disposición de instalaciones distintas de la de iluminación.
- 8 - En relación con las condiciones establecidas en el presente artículo, y en lo que se refiere a edificios existentes, cuando resulte necesaria la realización de obras que constituyan una mejora de las condiciones generales de accesibilidad a los edificios, podrán aplicarse las condiciones excepcionales establecidas en materia de patios de parcelas, luces rectas, dimensiones de escaleras y condiciones de ventilación que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

Subsección 4ª
Uso Sanitario-Asistencial.

Art. 80. Definición.

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y en general las relacionadas con la sanidad, la higiene y la asistencia social.

Art. 81. Clasificación.

A efectos de su regulación se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimiento para el tratamiento y atención de enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- 2ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3ª. Ambulatorios.

- 4ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de veinte camas, en edificio exclusivo.
- 5ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.
- 6ª. Residencias asistenciales y hogares de ancianos.
- 7ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- 8ª. Consultorios profesionales. Son aquellos locales en los que se ejerce una actividad de tratamiento o atención de enfermedades o enfermos en razón de titulación oficial y a título personal, en régimen de consulta externa diurna, sobre una superficie útil inferior a 120 m².

Art. 82. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Los locales destinados a este uso no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - Los locales destinados a este uso que requieran de hospitalización, o dispongan de habitaciones o salas acondicionadas para la estancia prolongada o permanencia nocturna de público en general, cualquiera que sea la modalidad libre, de seguro o iguala por la que se presta el servicio, deberán disponerse en todo caso en edificación exclusiva.
- 3 - En los edificios en los que exista el uso de vivienda, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los locales destinados a consultorio profesional, vinculados o no al uso de vivienda del prestatario o prestatarios del servicio, que podrán implantarse en cualquier planta del edificio, en las mismas condiciones que se regulan para los despachos profesionales, siempre con observación de las medidas correctoras necesarias de acuerdo con lo previsto en legislación sectorial y en la correspondiente licencia ambiental.
- 4 - Cualquiera que sea la posición relativa en el edificio de los locales destinados a estos usos, en el caso de que para la actividad concreta a desarrollar se precise o prevea la disposición de aparatos o instalaciones sometidas a control administrativo o técnico de emisiones de radiactividad u ondas electromagnéticas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Subsección 5ª
Uso Socio-Cultural y Educativo.

Art. 83. Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, así como las residencias colectivas ligadas a estos usos.

Art. 84. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, guarderías, centros de enseñanza preescolar, centros de primaria y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).
- 3ª. Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos).
- 4ª. Residencias colectivas ligadas al uso socio-cultural y educativo.

Art. 85. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - No podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - En los edificios en que exista el uso de viviendas, sólo podrán ubicarse en planta primera, siempre que no exista dicho uso, planta baja o sótano primero, cuando éste esté unido al local de planta baja. Salvo centros clasificados en categoría 3ª, estos establecimientos deberán disponer de accesos diferentes de los de las viviendas.
- 3 - Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas y uso hotelero, que le fueren de aplicación en función del uso a que se destinen.

Subsección 6ª
Uso Deportivo.

Art. 86. Definición.

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

Art. 87. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimientos o locales con capacidad o aforo superior a 5.000 personas.
- 2ª. Establecimientos o locales con capacidad o aforo comprendido entre 1.500 y 5.000 personas.
- 3ª. Establecimientos o locales con capacidad o aforo comprendido entre 501 (quinientos una) y 1.500 (mil quinientas) personas.
- 4ª. Establecimientos o locales con capacidad o aforo inferior a 500 personas.
- 5ª. Establecimientos o locales para la práctica deportiva dirigida al esparcimiento o al mero cuidado físico, sin asistencia de espectadores.

Art. 88. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Excepto los de Categoría 5ª, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior, y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de la vivienda excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando estos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.
- 3 - Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral y sectorial, todos los locales de uso deportivo dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
 - a) Locales de hasta 100 m² de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro, ducha y lavabo individualizado para cada sexo.
 - b) Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete, una ducha y un lavabo para cada unidad individualizada.
 - c) Dispondrán de elementos suficientes en cuanto a taquillas o compartimentos privados para almacenaje de ropa y efectos personales igual al aforo del local.
 - d) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.
 - e) Los servicios o aseos estarán alcatados en la totalidad de sus paramentos verticales, así como en el paramento horizontal de suelo.

Subsección 7ª
Uso Religioso.

Art. 89. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Art. 90. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Conventos.
- 2ª. Centros parroquiales.
- 3ª. Templos.
- 4ª. Capillas y oratorios.
- 5ª. Residencia colectiva ligada a estos usos.
- 6ª. Otros centros dedicados al culto de cualquier religión.

Art. 91. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Los locales de este uso que cuenten con una superficie total superior a 250 m² no podrán tener acceso desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta alta primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, todo ello con excepción del uso clasificado en la categoría 5ª, no pudiendo utilizar los accesos a viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando estos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

Subsección 8ª
Telecomunicaciones

Art. 92. Definición.

Infraestructuras de radiocomunicación susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 Hz, y concretamente antenas e infraestructuras de redes de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil, antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso vía radio y radioenlaces.

Art. 93. Régimen de Implantación y Uso

1- Se determinan como zonas de exclusión, a los efectos de localización de cualquiera de los elementos de las infraestructuras indicadas anteriormente, las guarderías, los centros de educación reglada no universitaria, los centros de salud, los hospitales, los parques públicos, y las residencias y centros geriátricos.

Asimismo, queda excluida la posibilidad de implantación de dichas infraestructuras y sus elementos en los Bienes de Interés Cultural y en las zonas comprendidas en los ámbitos correspondientes a los Planes Especiales vigentes.

2- Deberán respetarse, en todo caso, las limitaciones y condiciones de protección que se derivan de la regulación contenida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; del Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación, así como en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

3- Las instalaciones existentes en los ámbitos de exclusión indicados se declaran desde el Plan General de Ordenación Urbana como usos fuera de ordenación, con los efectos inherentes a dicha declaración, en el capítulo V de estas Normas.

Subsección 9ª
Uso Industrial y de Almacenaje.

Art. 94. Definición.

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención y transformación de primeras materias (salvo actividades estrictamente extractivas o primarias), así como a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Constituye, por lo tanto, el uso industrial las actividades tradicionalmente incluidas dentro del denominado sector secundario.

Comprende también los almacenes conexos a las industrias y los destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor, así como aquéllos que por guardar o manipular materias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o por las características de la actividad que en ellos se desarrolla, han sido excluidos de la regulación correspondiente al uso comercial.

Art. 95. Régimen normativo.

Desde el punto de vista de su regulación, el uso industrial ofrece ciertas singularidades derivadas de su especial significación y relevancia dentro de la ordenación y planificación del territorio municipal. La localización de áreas industriales tiene una importancia estratégica, tanto en lo que se refiere al fomento y dinamización de la actividad económica, como a la racional y equilibrada implantación de usos en el territorio, o zonificación, debiendo garantizarse su compatibilidad con la residencia. Por último, las decisiones sobre su localización en relación con los grandes elementos de la accesibilidad y el transporte inciden también sobre aspectos estructurantes del territorio.

La regulación completa del uso industrial se establece a través de determinaciones de distinto orden, pero complementarias, similares a las del resto de los usos, aunque, atendiendo a lo expresado anteriormente, presenta algunas singularidades.

Sin perjuicio de las determinaciones en materia de Zonificación, calificación y asignación del uso pormenorizado, intensidad y tipología edificatoria, objeto de regulación en otros apartados de estas Normas y del documento del Plan General, pueden distinguirse dos tipos de determinaciones en orden a la regulación detallada del uso:

- A- Condiciones funcionales y de implantación.
- B- Categorías.

Art. 96. Condiciones funcionales y de implantación.

Dada la prolija y específica regulación existente en las diversas materias que al uso industrial puedan afectar, las presentes Normas Urbanísticas no establecen determinaciones ambientales adicionales, remitiéndose a la legislación y normativa sectorial que incide sobre la materia, debiéndose entender, a todos los efectos, que el control e intervención administrativo sobre el uso queda enteramente subsumido en el expediente de licencia o autorización ambiental, o procedimiento administrativo que lo sustituya.

Todo lo anterior se señala sin perjuicio de la incidencia que la regulación urbanística que se desprende de este Plan General tenga sobre el uso, en lo que se refiere a la definición de usos globales, predominantes, compatibles y prohibidos y la definición de intensidades y tipologías edificatorias, además de las limitaciones o prohibiciones que de dicha regulación pudieran derivarse en relación con la entidad o categoría de cada una de las industrias.

Sin tratarse de relación exhaustiva o cerrada, en el procedimiento de licencia o autorización ambiental, mediante los correspondientes documentos técnicos que se incorporen en su trámite, deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa existente sobre las materias que a continuación se señalan:

- Emisión de agentes contaminantes al medio ambiente atmosférico. Emisiones de olores.
- Emisión o vertido de agentes contaminantes líquidos y su incidencia sobre el suelo y el subsuelo, cauces públicos, o vertidos a la red de saneamiento.
- Emisión o producción de residuos sólidos, contaminantes o no y gestión para su eliminación o reciclaje.
- Contaminación acústica por producción de ruidos y vibraciones.
- Contaminación lumínica o riesgo de deslumbramiento.
- Radioactividad.
- Perturbaciones de carácter eléctrico.
- Riesgos de incendio o explosión.
- Otros.

En todo caso se indicarán los posibles efectos sobre la salud y el medio ambiente de las distintas actividades, expresándose las medidas correctoras dirigidas a atenuar o eliminar sus efectos. Los sistemas de gestión medioambiental que en sus diversos campos pretendan implantarse en las industrias, deberán también formar parte de los documentos técnicos que se incorporen al procedimiento. Deberá hacerse expresa mención a la normativa sectorial dictada por este Ayuntamiento en diversas materias de incidencia medioambiental, como son las ordenanzas o normas reguladoras dictadas por la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz en lo que se refiere a vertidos y gestión de la red de saneamiento, o la Ordenanza Municipal sobre Ruidos. Igualmente, las actividades deberán acomodarse a los Planes o Proyectos Regionales o Provinciales que puedan aprobarse y que tengan relación con materias ambientales, entre ellos, los relativos a la gestión y eliminación de residuos sólidos, de origen industrial o no.

Las instalaciones y construcciones que sustenten las actividades industriales quedan también sometidas a la normativa técnica en materia de edificación que resulte de aplicación.

Se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, debiéndose disponer las instalaciones higiénicas, aseos, vestuarios, condiciones de ventilación, iluminación y climatización y otros que correspondan. Igualmente, las propias obras de construcción de edificaciones e instalaciones cumplirán la citada normativa, debiendo venir acompañados los proyectos técnicos de los necesarios Estudios de Seguridad y Salud.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento necesarias en función de las dotaciones mínimas que expresamente se regulan en las presentes Normas.

Art. 97. Categorías.

A efectos de su regulación en estas Normas, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª - Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie construida inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150m²), potencia instalada inferior a cinco (5) C.V. y cumplan los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones por lo que no crean ni transmiten molestia alguna, no originan peligro ni requieren contacto con el público en general.
- 2ª - Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, independientes pero compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la categoría 1.ª sin superar la superficie construida de mil metros cuadrados (1000 m²), potencia instalada de veinte (20) C.V. y cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal, y que no crean tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.
- 3ª - Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las categorías 1.ª y 2.ª sin superar los tres mil metros cuadrados (3000m²), de superficie construida, cien (100) C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la vigente Ordenanza Municipal.
- 4ª - Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la Ordenanza Municipal correspondiente y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.
- 5ª - Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

Subsección 10ª
Uso Comercial.

Art. 98. Definición.

1- Corresponde a la actividad que tiene por objeto situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías, así como la prestación al público de determinados servicios que constituyen un acto de comercio, siempre que tengan como destinatario final, tanto al consumidor o usuario, como a otros comerciantes y empresarios que resulten consumidores finales de los mismos.

2- La actividad comercial de carácter mayorista definida en la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León se regula en estas ordenanzas como Uso Almacenaje.

3- A los efectos de su ordenación urbanística se distinguen los siguientes grupos y categorías:

Grupos:

- a) Alimentación
- b) Vestido
- c) Calzado
- d) Tocado
- e) Mobiliario
- f) Artículos de viaje y guarnicionerías
- g) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
- h) Maquinaria
- i) Productos metálicos y material de saneamiento
- j) Papeles, artes gráficas y prensa
- k) Material de oficina
- l) Loterías
- m) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y musicales
- n) Varios (agrupación de alguno de los anteriores)

La anterior relación no es exclusiva o excluyente, pudiendo incluirse otros grupos que respondan a la definición contenida en el artículo.

Categorías:

Categoría 1ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

Categoría 2ª. Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza de cada zona.

Categoría 3ª. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera, u otras plantas.

Categoría 4ª. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótanos o sótanos.

Categoría 5ª. Locales comerciales en pasajes.

Art. 99. Condiciones comunes de implantación y uso.

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente en cuanto les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y las de carácter específico que en cada caso les correspondan según la Categoría en que resulten incluidos.

- 1 - Los establecimientos comerciales de 1ª, 2ª y 5ª categoría, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 3 - En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.
- 4 - La altura mínima libre de los locales comerciales será, en todo caso, de 2,80 metros.
- 5 - Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales comerciales con atención al público dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
 - a) Locales de hasta 200 m² de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo.

- b) Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
 - c) A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
 - d) Cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria y otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la disponibilidad anterior se aplicará en la siguiente proporción: hasta 500 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 500 m², los servicios se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
 - e) En ningún caso podrán los aseos comunicarse directamente con el local, debiendo disponerse un vestíbulo previo entre éstos y aquéllos.
 - f) En el caso de agrupaciones de diversos locales en conjuntos comerciales tales como mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, los servicios sanitarios podrán agruparse en un recinto único considerándose en tales casos la totalidad de la superficie en su conjunto, incluyéndose para su cómputo la superficie común correspondiente.
 - g) Los servicios sanitarios o aseos dispondrán de ventilación directa al exterior, pudiendo realizarse ésta mediante conductos de aspiración forzada natural o mecánica, pero en todo caso para uso exclusivo de estos servicios.
 - h) Los servicios sanitarios tendrán una superficie mínima de 1,50 m² cuando existan en el mismo recinto el inodoro y el lavabo, y deberán dotarse de un vestíbulo de aislamiento de al menos 1,00 m² de superficie.
 - i) Los zócalos de los servicios higiénicos serán tratados con material cerámico o similar en la totalidad de los paramentos verticales, al igual que el paramento horizontal de suelo.
- 6 - Todo local comercial deberá disponer de iluminación y ventilación, bien sea natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos técnicos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, en los términos establecidos en la legislación ambiental aplicable. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire –no de humos- y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.
- 7 - Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la normativa sectorial correspondiente y en su defecto, por el Ayuntamiento.
- 8 - Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego según disponga la normativa sectorial. Los materiales de revestimiento que se dispongan en el local deberán igualmente cumplir las condiciones de comportamiento al fuego que en dicha normativa se establezca. Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como en la normativa municipal y de otras administraciones.
- 9 - Los kioscos de prensa que no estén situados en la vía pública en virtud de concesión, sino en edificios particulares, estarán sometidos a las Normas generales de los locales comerciales.

Art. 100. Condiciones específicas de posición.

- 1 - Cualquiera que sea su posición de localización, cuando los locales y sus dependencias anejas implantados superen en su conjunto en una misma manzana, parcela o edificio la superficie de 1.000 m², dispondrán dentro de la parcela o edificio, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.
- 2 - Los locales comerciales de categorías 1ª, 2ª 3ª y 4ª que se establezcan en planta primera o primer sótano y no formen parte de un establecimiento de planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20m y una meseta con un fondo mínimo de 2 m. al nivel del acceso. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.
- 3 - Los locales comerciales de la categoría 5ª en pasaje, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 10 por 100 de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 4 metros.

Subsección 11ª

Uso de Equipamientos Comerciales.

Art. 101. Definición.

Tienen la consideración de equipamientos comerciales los establecimientos individuales y colectivos con una superficie de ventas al público superior a 2000 m², computables en los términos establecidos en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León, y por su remisión a la normativa que la desarrolla.

Art. 102. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público entre 2000 y 5000m²
- Categoría 2ª. Establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 5000 m²

Los establecimientos comerciales con una superficie de ventas inferior a 2000 m² serán considerados uso pormenorizado comercial incluido en la categoría que dentro de dicho uso le corresponda.

Art. 103. Condiciones de implantación y uso.

Los establecimientos comerciales pertenecientes a la categoría 2ª solo podrán ser implantados en una manzana independiente pudiendo materializar una edificabilidad máxima de 0,5 m²/U m²s.

Los establecimientos de 1ª categoría podrán implantarse en planta baja de edificio con uso comercial compatible.

En categoría 2ª, cuando sea posible su implantación la ejecución de los instrumentos urbanísticos aplicables podrá contemplar la necesidad de desarrollar un plan especial que regule la adecuación del espacio y las infraestructuras del emplazamiento, así como el impacto que pueda generar sobre la estructura urbanística y comercial del área urbana en que se pretende implantar.

Deberá disponerse en el interior de la parcela o parcelas de los aparcamientos de automóviles en estas normas y áreas o dársenas de carga y descarga.

En lo no previsto se estará en lo dispuesto en la legislación sectorial sobre equipamientos comerciales.

Subsección 12ª

Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Art. 104. Definición.

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre, el esparcimiento y el espectáculo. Se consideran incluidos desde esta definición actividades tales como casinos, salas de juegos y de azar en general, discotecas, salas de fiestas y locales de música en general, academias de bailes, teatros, cines, parques de atracciones, locales para la expedición y consumo de bebidas, bares, cafeterías, restaurantes, bares musicales y otros.

Art. 105. Clasificación.

A efectos de su regulación urbanística se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Edificios o locales con capacidad o aforo superior a 5.000 personas.
- 2ª. Edificios o locales con capacidad o aforo comprendido entre 1.501 y 5.000 personas.
- 3ª. Edificios o locales con aforo comprendido entre 501 y 1.500 personas.
- 4ª. Edificios o locales con aforo comprendido entre 251 y 500 personas.
- 5ª. Edificios o locales con aforo inferior 250 personas.
- 6ª. Parques de atracciones, verbenas, parques zoológicos, pabellones de exposiciones, y recintos de espectáculos al aire libre en general tales como teatros y cinematógrafos.

Para la determinación del aforo máximo se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Art. 106. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - En general serán de aplicación a estos locales las condiciones establecidas en estas Normas correspondientes al uso comercial, complementadas en su caso por las que se refieren en este artículo.

- 2 - No podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 3 - En los edificios en los que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera, cuando ésta esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando éstas cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.
- 4 - Las condiciones aplicables a las escaleras y elementos de evacuación que deban ser utilizados por el público serán igualmente las que se establecen en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre accesibilidad condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- 5 - Se exigirá proyecto de insonorización, según normativa sectorial.
- 6 - Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral y sectorial, todos los locales de uso espectáculos y actividades recreativas dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

f) Locales de hasta 100 m2 de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo individualizado para cada sexo.

g) Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada unidad individualizada.

h) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.

i) Los servicios o aseos estarán alicatados en la totalidad de sus paramentos verticales, así como en el paramento horizontal de suelo.

Subsección 13ª

Uso Hotelero y Residencial Colectivo.

Art. 107. Definición.

Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal, tales como hoteles, moteles, apartahoteles y otros análogos.

Art. 108. Clasificación.

- 1 - A efectos de su ordenación urbanística se distinguen las siguientes Categorías:

1ª. Establecimientos con más de 4.000 m² de superficie construida o más de 100 habitaciones.

2ª. Establecimientos con superficie construida comprendida entre 1.501 m² y 4.000 m² de superficie construida o más de 50 y menos de 100 habitaciones.

3ª. Establecimientos con superficie construida comprendida entre 501 y 1.500 m² de superficie construida o más de 25 y menos de 50 habitaciones.

4ª. Establecimientos con superficie construida comprendida entre 201 m² y 500 m² de superficie construida o más de 10 y menos de 25 habitaciones.

5ª. Establecimientos con superficie construida igual o inferior a 200 m² de superficie construida o menos de 11 habitaciones.
- 2 - Cuando un establecimiento supere por cualquier causa cualquiera de los dos límites especificados, será clasificado en el grupo inmediatamente anterior.

Art. 109. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Los establecimientos de las categorías 1ª, 2ª y 3ª, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las establecidas para el uso de vivienda.
- 3 - Las actividades complementarias tales como restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc. que se ubiquen en los mismos, se someterán a las condiciones correspondientes a cada uso específico.

Subsección 14ª

Uso Residencial Móvil.

Art. 110. Definición.

Es el uso correspondiente a espacios no edificables o con muy escaso volumen de edificación donde se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings, u otros análogos.

Art. 111. Condiciones comunes de implantación y uso.

Las actividades de carácter complementario que se desarrollen dentro de ellos se someterán a las condiciones que corresponden a cada uso específico.

Subsección 15ª
Uso de Oficinas.

Art. 112. Definición.

Se incluyen en este uso los locales en que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y bolsa y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

En el caso de oficinas se establecen las siguientes categorías:

- 1 - Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, superior en todo caso a 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
- 2 - Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta un máximo de 2.000 metros cuadrados, destinada al uso oficinas y el resto a otros usos.
- 3 - Locales de oficina en semisótano, planta baja, primera u otras plantas.
- 4 - En edificio exclusivo con la altura máxima permitida en la Ordenanza de cada zona.

Art. 113. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Los locales de oficina de 1ª, 2ª y 5ª categoría, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.
- 2 - En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, la escalera de acceso desde el espacio público exterior deberá disponer de un espacio horizontal previo a nivel de planta baja de 1 m. de ancho mínimo, 2 m. de fondo, y altura libre no inferior a 2,20 m.
- 3 - Las oficinas que se establezcan en planta sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior al que estarán unidas por escalera con un ancho mínimo regulado por la normativa básica de edificación en cuanto a condiciones de protección contra incendios y la normativa reguladora de las condiciones de accesibilidad. La altura libre en estos locales no será inferior a 2,80 m. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.
- 4 - Salvo que existan accesos y escaleras independientes, los locales destinados a este uso no podrán estar situados en la misma planta en que exista el uso de vivienda o en plantas superiores, con la excepción de locales destinados a despachos profesionales de menos de 120 metros cuadrados de superficie útil. A estos efectos se entenderá como despacho profesional la actividad liberal ejercida en virtud de titulación académica que faculte para ello. El sujeto o sujetos de la profesión liberal deberán ser a su vez los titulares de la actividad.
- 5 - Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales de oficina dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
 - a) Locales de hasta 200 m2 de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo.
 - b) Por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
 - c) A partir de los 200 m2, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
 - d) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.
 - e) Cuando los locales de oficina formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.
 - f) Los servicios o aseos estarán alicatados en la totalidad de sus paramentos verticales, así como en el paramento horizontal de suelo.
- 6 - Los locales de oficina dispondrán de luz y ventilación, pudiendo ser esta natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire –no de humos- y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.
- 7 - Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la

actividad, se señalen en la normativa sectorial correspondiente y en su defecto, por el Ayuntamiento.

- 8 - Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego según disponga la normativa sectorial. Los materiales de revestimiento que se dispongan en el local deberán igualmente cumplir las condiciones de comportamiento al fuego que en dicha normativa se establezca. Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como en la normativa sectorial correspondiente, tanto municipal como de otras administraciones.
- 9 - Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 10 - Las condiciones relativas a las escaleras se regularán por la normativa sectorial correspondiente en materia de accesibilidad y protección contra incendios en los edificios.
- 11 - Los locales destinados a despachos profesionales deberán cumplir, asimismo, las condiciones del uso de vivienda que les fueren de aplicación.

Subsección 16ª
Uso de Artesanía y Pequeños Talleres.

Art. 114. Definición.

Comprende las diversas actividades de artesanía, oficios manuales, pequeñas actividades mecánicas o de prestación de servicios que pueden situarse en los edificios destinados a usos comerciales o residenciales, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Dentro de este tipo de usos se consideran también actividades de prestación de servicios de difícil tipificación tales como peluquerías, salones de belleza y masaje, lavanderías, y otros análogos, que puedan ser asimilados al grupo objeto de regulación por presentar características similares en cuanto que precisan de la utilización de maquinaria y medios mecánicos de pequeña entidad.

Art. 115. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
- 2ª. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.
- 3ª. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.
- 4ª. Talleres de artesanía, estudios de escultura, pintura o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más de 20% de la superficie total edificada.

Art. 116. Condiciones comunes de implantación y uso.

- 1 - Los locales destinados a estos usos cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente, **entre ellas, las derivadas de la normativa en materia de seguridad y salud**, así como las demás establecidas en estas Normas.
- 2 - Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de la dotación de servicios higiénicos que corresponde a la ordenanza de uso comercial, así como la derivada de la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo.
- 3 - En edificios de uso de vivienda, los locales de categoría 2ª deberán contar con accesos independientes.

Art. 117. Condiciones específicas para las distintas Categorías.

- 1 - Los locales de Categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 100 m² útiles y la potencia mecánica no sobrepasará los 6 kilowatios.
- 2 - Los locales de Categoría 2ª, tendrán una superficie máxima de 250 m² útiles y la potencia mecánica no sobrepasará los 15 kilowatios., Podrán situarse tan sólo en posición de planta baja, primera y semisótano, éstas últimas con vinculación a la planta baja.

Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavanderías", el límite de potencia mecánica se establece en 12 kilowatios, condicionado a que ningún motor exceda de 3 kilowatios.
- 3 - En Categoría 3ª, tendrán una superficie máxima de 350 m² útiles y la potencia mecánica inferior a 20 kilowatios.
- 4 - En Categoría 4ª, tendrán una superficie máxima de 200m² y la potencia mecánica no sobrepasará los 6 kilowatios.

5 - En categorías 1ª, 2ª y 3ª, se consideran incluidas las siguientes actividades:

- a) Alimentación y Tabaco
- Elaboración de helados y sorbetes de todas las clases y similares.
 - Elaboración de productos de panaderías, galletas y pastelería.
 - Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales).
 - Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.
- b) Textil y Calzado
- Talleres de géneros de punto.
 - Talleres de cortaje, sogá y cordel.
 - Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
 - Reparación de calzado.
 - Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
 - Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
 - Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- c) Madera y Corcho
- Talleres de muebles de madera.
 - Talleres de tapizado y decorado.
 - Talleres de muebles de mimbre y junco.
 - Talleres de accesorios de muebles.
 - Otros talleres auxiliares del mueble (talla, decorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
 - Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
 - Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- d) Papel y Artes Gráficas
- Talleres de artículos de pasta de madera, papel o cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
 - Tipografías.
 - Talleres de composición mecánica.
 - Talleres de planigrafía y litografía. (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
 - Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
 - Talleres de encuadernación.
 - Estudios y laboratorios fotográficos.
- e) Plásticos, cueros y caucho
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras de vestir, incluso guarnicionería.
 - Talleres de calzado y artículos para el mismo.
 - Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- f) Construcción, vidrio y cerámica
- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabados).
 - Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- g) Metal
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
 - Talleres de armería.
 - Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
 - Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.
 - Reparación de bicicletas.
 - Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control.
 - Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
 - Talleres de relojería.
 - Talleres de joyería y platería.
 - Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.
- h) Varios

Subsección 17ª

Uso de Garaje – Aparcamiento y Servicios del Automóvil.

Art. 118. Definición y Régimen Normativo de esta Sección.

- 1 - Se incluyen dentro de este epígrafe aquellos locales construidos o edificadas, y los espacios abiertos destinados a la guarda y estancia pasiva de vehículos automóviles. Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

Se utilizarán indistintamente, las palabras garaje, aparcamiento o garaje-aparcamiento.

- 2 - Las Normas contenidas en el presente Plan General para este uso y sus locales o espacios asociados, serán de aplicación complementaria o subsidiaria según los casos, en relación con las normas sectoriales existentes, y en particular con las contenidas en la normativa de protección contra incendios en los edificios, las cuales se declaran expresamente de carácter prevalente sobre estas Normas en aquellas cuestiones en las que pueda existir incompatibilidad entre ambas.

Art. 119. Clasificación.

A efectos de su regulación en estas Normas, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.
- 2ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
- 3ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 6ª. Garaje-aparcamiento sobre espacios de dominio público.
- 7ª. Garaje-aparcamiento bajo espacios de dominio público.
- 8ª. Depósitos de vehículos usados.

Art. 120. Carácter y régimen del Uso de Garaje–Aparcamiento en relación con otros Usos. Dotación mínima.

- 1 - El Uso de garaje-aparcamiento resulta compatible con cualquier otro uso pormenorizado de los contemplados en estas Normas, debiendo los locales o espacios en los que se ubique cumplir con las condiciones establecidas en la presente Sección. Podrán implantarse, asimismo, en el subsuelo de la red viaria y de los espacios libres y dotaciones siempre que no supongan alteración de su carácter ni dificulten las condiciones de su implantación, conservación o mantenimiento, todo ello de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.
- 2 - La implantación de garaje-aparcamiento en régimen rotatorio requerirá la aprobación previa o simultánea de un estudio de organización y distribución de tráfico en la zona, que deberá extenderse a todas las calles de necesaria utilización para enlazar desde ellos con alguna de las calles o vías calificadas en este Plan como Sistema General Viario y Red Básica.

Art. 121. Dotación mínima de aparcamientos.

- 1 - En todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 20 por 100, deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación, la reserva mínima de plazas de aparcamiento que en el cuadro adjunto se señalan, en función de los diferentes usos que en cada caso se pretendan implantar.
- 2 - Las reservas que en el presente epígrafe se señalan serán aplicables en el suelo urbano consolidado, debiendo estarse, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, a lo que sobre el particular determine el instrumento que establezca la ordenación detallada, que, en cualquier caso, podrá remitirse a lo que se señala en el presente artículo. Todo ello se hará sin perjuicio del cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento que a su vez se establecen en la legislación urbanística para sectores incluidos en estas clases de suelo, ya se trate de plazas de aparcamiento públicas o privadas.

USO	NÚMERO DE PLAZAS EN RÉGIMEN NORMAL.
VIVIENDA	Una plaza por vivienda.
ARTESANÍA Y PEQUEÑOS TALLERES	Una plaza por cada 150 m ² de edificación o fracción.
OFICINAS	Una plaza por cada 100 m ² de edificación o fracción.
HOTELERO	Una plaza por cada 60 m ² de edificación o fracción.
ESPECTÁCULOS RECREATIVOS DEPORTIVO	En todo caso, una plaza por cada 60 m ² de edificación o fracción. Adicionalmente, en el caso de usos e instalaciones con espectadores, una plaza por cada 15 plazas de aforo del local o espacio destinado a estos Usos.
COMERCIAL	Una plaza por cada 80 m ² de edificación o fracción.
INDUSTRIA Y ALMACENAJE	Una plaza para vehículos tipo turismo por cada 200 m ² de edificación o fracción. Adicionalmente, y con independencia de las anteriores, una plaza para vehículos pesados por cada 500 m ² de edificación o fracción.
ASISTENCIAL SOCIO-CULTURAL	Una plaza por cada 80 m ² de edificación o fracción.
RELIGIOSO	
OTROS USOS NO ESPECIFICADOS.	En defecto de determinación específica la dotación no podrá ser inferior a una plaza por cada 100 m ² de edificación o fracción.

- 3 - Las plazas de aparcamiento requeridas deberán resolverse en todo caso en el interior de la propia parcela a edificar, pudiendo implantarse en suelo o subsuelo. En los sectores delimitados en suelo urbano y urbanizable podrán resolverse las necesidades de aparcamiento total o parcialmente en espacios específicos comunes a varias parcelas.
- 4 - Cuando en una parcela o edificio existan zonas destinadas a distintos usos, la reserva necesaria de plazas será el resultado de sumar las dotaciones mínimas aplicables a cada uso por separado.
- 5 - Cuando por aplicación de estos módulos, el número de plazas resultante sea igual o menor a seis, no será necesaria su reserva.
- 6 - Cuando por las especiales características geométricas de las parcelas no resulte técnicamente posible la ubicación del número total de plazas de aparcamiento derivado de la aplicación de los módulos anteriormente señalados entre la planta baja y primer sótano, o entre primer y segundo sótano, en las condiciones previstas en esta sección, se eximirá parcialmente de la señalada obligación de reserva, debiendo disponerse, exclusivamente, las plazas que resulten funcionalmente viables en uno de los dos conjuntos alternativos de plantas señalados anteriormente, a elegir. En caso de que no se llegase a alcanzar siquiera el 25% de las plazas de garaje necesarias, podrá optarse por disponer las que resulten viables en las anteriores condiciones o bien cumplimentar el 100% de las plazas necesarias fuera del edificio, siempre que el nuevo lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 250 metros del edificio en cuestión. En caso de inviabilidad total de localización de plazas en la parcela, se aplicará siempre esta última posibilidad.

Estos extremos serán evaluados por los servicios técnicos municipales, que podrán recabar la documentación justificativa necesaria a fin de comprobar las circunstancias que concurran en cada caso.

- 7 - Los edificios catalogados quedan eximidos del cumplimiento de las reservas de aparcamiento señalado.
- 8 - Los edificios públicos erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento, cuando existan razones técnicas, de interés general o público que así lo impongan.
- 9 - El Ayuntamiento podrá imponer restricciones horarias de acceso a los garajes en las calles peatonales. En parcelas con frente a dos calles, de las cuales una tenga carácter peatonal, los accesos a garaje deberán realizarse por la calle que tenga acceso rodado.

Art. 122. Condiciones generales de implantación, seguridad y construcción de los garajes – aparcamientos.

- 1 - Con carácter general, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiera.
- 2 - Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, deberán disponer en todos sus accesos de un espacio de espera o meta, de tres

metros de ancho por cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, dirigido a facilitar las maniobras de incorporación o salida del recinto.

- 3 - Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento o sus establecimientos anexos, debiendo fijarse con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar – Peligro de incendio".
- 4 - Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros. Podrá no obstante admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
- 5 - Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- 6 - Queda prohibido también todo almacenamiento dentro de las plazas de aparcamiento o de los elementos comunes de circulación, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de éstos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de vehículos

En los garajes-aparcamientos al aire libre o en espacios abiertos (estacionamientos), categoría 6ª, deberán observarse las siguientes condiciones:

- 1 - Deberán disponerse sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos", ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. A partir de ocho plazas de estacionamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos), mediante plantación de arboleda, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc. La iluminación utilizada para alumbrar estos espacios no producirá deslumbramientos que ocasionen molestias a las zonas residenciales próximas. En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.
- 2 - Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, cada plaza de aparcamiento deberá disponer de una superficie de suelo rectangular mínima de 220 cm. de ancho por 450 cm. de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 400 cm. Sin embargo, cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio, el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 20 metros cuadrados de superficie, destinada a las mismas.
- 3 - Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará en ningún caso los 7,50 m.
- 4 - Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

En los garajes-aparcamientos de categorías 1ª a 7ª, deberán observarse las siguientes condiciones:

- 1 - Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 4,75 metros. Sin embargo, se deberá asegurar una ratio de 20 metros cuadrados construidos de garaje por plaza, incluidas zonas comunes de garaje, pasillos de circulación, rampas y otros.
- 2 - Para las plazas situadas en los finales de los recorridos, con perímetro limitado por cerramientos por dos o tres caras, las dimensiones de las plazas serán de 4,75 metros por 3,00 metros.
- 3 - En el caso que sea necesaria, se deberá disponer de un área de maniobras dentro del recinto del garaje con las dimensiones suficientes para poder efectuar el cambio de sentido.
- 4 - Podrán autorizarse garajes individuales en planta baja con unas dimensiones mínimas de 3 por 5 metros con acceso directo desde la vía pública.
- 5 - Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas. Los pasillos de acceso de los vehículos tendrán un ancho mínimo de 4 m. Se permite reducir puntualmente la citada anchura de pasillo hasta los 3 metros, por razones de ubicación de elementos comunes y otros, siempre y cuando que el tramo de pasillo afectado sea exclusivo para circulación de vehículos por no recaer directamente plazas al mismo, y no se requiera en consecuencia su utilización para efectuar maniobras de aparcamiento. Las anchuras de pasillo así señaladas para cada caso no podrán ser reducidas por ningún otro elemento constructivo puntual, tales como pilares, bajantes, instalaciones, conductos de ventilación o mobiliario.
- 6 - En ningún caso se permitirá la individualización de las plazas de garaje de reserva obligatoria mediante obras de fábrica, mamparas u otros elementos portátiles de separación.

- 7 - Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico.
- 8 - Los garajes-aparcamientos de estas categorías dispondrán en todos sus accesos de un espacio de espera en su interior, previo a la desembocadura a la vía pública, destinado a mejorar las maniobras de acceso y salida, de 3 metros de ancho por 5 de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 9 - Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 m. Los pasillos en curva cumplirán la misma condición en cuanto a la curvatura que las rampas.
- 10 - Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno de estos aparatos por cada veinte plazas o fracción, debiendo disponerse un espacio útil interior en el montacoches de 3 m de ancho por 5 de fondo de dimensiones mínimas. Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente a través de este sistema, habrá de establecerse un acceso independiente para peatones.

Art. 123. Condiciones específicas de accesibilidad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª.

- 1 - Se prohíbe el acceso directo rodado desde cualquier vía Básica Funcional, excepto para las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, cuando, según la ordenación detallada realizada en el Plan General, la parcela no pueda tener acceso desde otra vía.
- 2 - Los garajes-aparcamientos dispondrán de accesos para vehículos con una anchura mínima de 3,4 ó 5 metros según den a calles cuya latitud sea de más de 12 metros, entre 8 y 12 metros o de menos de 8 metros, respectivamente.
- 3 - Los garajes de menos de 600 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Habrán de tener también un acceso para peatones que podrá servirse de la misma puerta de acceso que los vehículos o de otra puerta practicada en aquélla, debiendo en ambos casos estas puertas ser susceptibles de abrirse desde el interior normalmente, sin necesidad de utilización de llaves o dispositivos eléctricos, aunque éstos hayan sido instalados para una mayor comodidad de los usuarios. En el caso de que el acceso peatonal esté ubicado en otras zonas del edificio, habrá de ajustarse a las condiciones establecidas en el punto 5 siguiente de este artículo.
- 4 - Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m², podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.
- 5 - Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquél, que puede consistir en una escalera de acceso desde el resto del inmueble dotada de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.
- 6 - En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 hasta 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. Tendrán además una salida de ataque y salvamento independiente de la escalera del edificio.
- 7 - En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m², la entrada y la salida de vehículos estarán situadas en calles diferentes, pudiendo cada uno de estos accesos disponer simultáneamente de espacios diferenciados para entrada y salida de vehículos. El acceso de los peatones será siempre independiente del de los vehículos.

Art. 124. Condiciones específicas de higiene, construcción y seguridad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª.

- 1 - Dispondrán de una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm. esta altura, salvo en los pasillos de circulación y puntos de cruce con las instalaciones generales.
- 2 - Los garajes-aparcamientos con superficie total comprendida entre 600 y 2.000 m², dispondrán al menos de un aseo de superficie mínima de 1,50 metros cuadrados, dotado de inodoro y lavabo. Para superficies mayores se incrementará esta disponibilidad en un aseo de idénticas características por cada 2.000 m² más o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.
- 3 - Los elementos constructivos y estructurales que formen parte de los locales de garaje-aparcamiento deberán adecuarse a la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso en materia de protección contra incendios en los edificios. Específicamente se observará el cumplimiento en materias tales como compartimentación, resistencia, estabilidad y comportamiento ante el fuego, así como todos los aspectos referidos a evacuación, como dimensiones mínimas de escaleras y protección de las mismas. Igualmente se observará el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de aislamiento térmico y acústico.

- 4 - El garaje-aparcamiento podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc., siempre que estos tengan acceso propio independiente y la comunicación entre ambos se realice mediante vestíbulo de independencia, de conformidad con la normativa sectorial.

5 - Condiciones de ventilación.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en los términos que se establezcan en la normativa sectorial aplicable, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 300m² que accionen automáticamente dichas instalaciones, que deberán estar situados situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados.

Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en al menos un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales para el edificio y alejados 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si no fuera posible respetar la señalada distancia, la chimenea, deberá en todo caso rebasar un metro la altura del edificio más alto situado en dicha radio, incluida la edificación donde se sitúe el garaje-aparcamiento.

Cuando las soluciones anteriores fuesen de imposible aplicación, se admitirá también la posibilidad de que las chimeneas o patinillos desemboken en zonas de uso o acceso peatonal, como son los patios de manzana. En este caso, las chimeneas y patinillos deberán estar exentos, y a una distancia mínima de 10 m. de cualquier edificación, incluidas las colindantes, y su altura de coronación no será inferior a 2,50 m desde la superficie transitable.

A efectos del cumplimiento de este artículo, se entiende por ventilación natural aquélla en la que existe 1m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local, y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos mecánicos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que cuando menos existan dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

6 - Condiciones de iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En los garajes de más de 2.000 m² de superficie será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 m² existirá además una señalización reflectante en el suelo. En cualquier caso se cumplirá la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

7 - Instalaciones de protección contra incendios.

Las instalaciones de protección contra incendios que deban establecerse en los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento se dispondrán conforme a la normativa sectorial que se encuentre vigente en cada caso, NBE-CPI-96 o norma que la sustituya. Igualmente deberán acomodarse al texto reglamentario que en materia de regulación de instalaciones de protección contra incendios sea aplicable en cada caso.

Los propietarios de las edificaciones vendrán obligados al mantenimiento constante de las instalaciones de protección contra incendios, asegurando el perfecto funcionamiento de las mismas en todo momento y en los términos que se establezcan en la normativa vigente.

En los casos en que sea preceptivo dotar los locales de garaje-aparcamiento de bocas de incendio o equipos de manguera, será preciso documentar en el proyecto técnico las presiones de servicio que la red municipal de agua garantizan en cada caso, previa consulta al servicio correspondiente, asegurando la eficacia de la instalación. En caso de que la presión fuere insuficiente, será preciso dotar la red interior de los correspondientes equipos de presurización, conforme a la normativa vigente, debiendo preverse, si fuese necesario, el grupo electrolítico autónomo que garantice el funcionamiento de la instalación ante una posible interrupción del fluido eléctrico.

8 - Condiciones de vertidos.

Los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento deberán, en todo caso, en su acometida a la red general de saneamiento, estar dotados de un sistema eficaz de depuración de grasas y de control de vertidos, todo ello de conformidad con la Ordenanza Reguladora aprobada por la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que lo sustituya. En su caso, se harán las consultas necesarias ante esta entidad.

Art. 125. Régimen y condiciones específicas para las actividades complementarias o anejas al de garaje-aparcamiento.

- 1 - En el caso de que en los locales regulados en esta Sección se pretendan desarrollar otras actividades o prestar otros servicios distintos a los de mera guarda y custodia de los

vehículos, dichos locales deberán respetar, además de las condiciones generales y específicas que por sus características, tipo y categoría les resulte de aplicación, las demás contenidas en este artículo en función de tales actividades o servicios complementarios y las de la normativa sectorial que resultase aplicable. No obstante, en ningún caso la superficie dedicada a dichas actividades complementarias o anejas podrá superar el 30% de la superficie dedicada a garaje-aparcamiento.

a) Engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

b) Reparación de vehículos.

Como anexas a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que se señalan en las Normas Generales y Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del resto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios. Estarán sujetos en su caso a las correspondientes autorizaciones administrativas, como la licencia ambiental, donde se acreditará el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

c) Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. Su instalación y servicio deberá cumplir además todas las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente.

d) Prueba de motores

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza Industrial.

e) Suministro de combustibles.

Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos surtidores de combustibles en el interior de los garajes-aparcamientos regulados en esta Sección.

2 - Se deberá, en todo caso, para estas actividades, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos. Se deberá observar el estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental referida a eliminación de residuos.

Art. 126. Condiciones específicas para la Categoría Octava, Depósito de vehículos usados.

- 1 - El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, que en ningún caso podrá ser en Suelo clasificado como Urbano, todo ello de acuerdo con la normativa sectorial existente sobre la materia.
- 2 - Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
- 3 - Se deberá, en todo caso, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos de conformidad con dicha ordenanza.

Subsección 18ª

Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes.

Art. 127. Definición y tipos.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se definen dos tipos diferenciados de establecimientos destinados a estos usos:

- A - *Estaciones de servicio:* Son las instalaciones destinadas a la venta y suministro al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de dos aparatos surtidores (aunque ellos sean de multiproducto) , pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil, como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios característicos de atención al cliente, como son pequeño bazar o tienda complementarios.
- B - *Unidades de suministro de carburantes:* Instalaciones con la misma finalidad anterior pero que cuentan exclusivamente con un único aparato surtidor.

Art. 128. Condiciones de emplazamiento.

- 1 - Las Estaciones de Servicio se implantarán, como uso exclusivo, en los ámbitos calificados como sistema general de servicios urbanos de suministro de carburantes.
- 2 - Podrán emplazarse Unidades de Suministro, al servicio exclusivo de agrupaciones de actividades empresariales o industriales para su suministro propio, en cualquier clase y categoría de suelo, calificado como industrial o como un uso vinculado al transporte público a excepción del suelo rústico.
- 3 - Cualquiera que sea la clase de instalación que se pretenda, el expediente que se tramite al efecto contendrá la definición de las zonas y puntos de acceso de vehículos a la misma y las áreas de maniobra y espera previstas, tanto para los vehículos de sus usuarios como las de los vehículos de abastecimiento a la misma.

Art. 129. Otras condiciones para su implantación.

- 1 - Para la implantación de Estaciones de Servicio definidas en esta Sección, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones contenidas en el Capítulo III, relativas al sistema de Servicios Urbanos :
 - a) Se deberá disponer de una parcela con superficie mínima de 1.000 m², en el caso de que no se prevea la instalación de servicio de lavado de coches, y de 1.500 m², si se pretende la instalación de este servicio.
 - b) La ocupación máxima será la equivalente a un 25 % de la superficie de parcela. La altura máxima edificable será la correspondiente a dos plantas de altura, equivalentes a 7,00 m. medidos en cualquier punto de la parcela y de 9 m para los elementos de marquesina o cubierta general de las mismas.
- 2 - Para la implantación de Unidades de Suministro definidas en esta Sección se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:
 - a) La superficie neta de parcela a destinar a este uso será como mínimo de 300 m².
 - b) La edificabilidad máxima materializable no podrá ser superior a 15,00 m² cualquiera que sea la superficie real de la parcela, debiendo disponerse dicha edificación con una altura máxima de una planta, equivalente a 4,00 m. de altura, medida en cualquier punto de la parcela.
- 3 -Se cumplirán además todas aquellas condiciones que vengan impuestas por la reglamentación sectorial que resulte de aplicación, así como aquellas otras que pudieran exigirse por el organismo responsable de la carretera a cuyo servicio se pretende la instalación.
- 4 - Se deberá, en todo caso, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos de conformidad con dicha ordenanza.
- 5 - Asimismo, deberá acreditarse, en el proyecto técnico correspondiente, que las condiciones de implantación, en materia de acceso y salida de vehículos, no alteren la funcionalidad de la vía a cuyo servicio se pretende la instalación.
- 6 - En ambas modalidades se dispondrá de plazas de aparcamiento asociadas en un número superior a 3 por cada elemento surtidor, y en caso de disponer de tienda asociada contará además con una plaza de aparcamiento por cada 40 m2 construidos.

Subsección 19ª

Usos propios del Suelo Rústico

Art. 130. Generalidades.

El suelo rústico, por sus condiciones y valores intrínsecos, resulta excluido del proceso urbanizador, por lo que en él solo podrán desarrollarse los usos y actividades propios de su naturaleza, como son los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. Ello se señala sin perjuicio del régimen de usos excepcionales que puedan implantarse en esta clase de suelo de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística, complementado con las determinaciones que sobre el particular se contemplan en el Título II de estas Normas.

Sin perjuicio de lo contenido en la normativa sectorial específica en materia de suelo rústico, a los efectos de presente Sección, se regulan específicamente los usos Agrícola, Forestal, Ganadero , y Bodegas.

Art. 131. Uso Agrícola y Uso Forestal.

A- Uso Agrícola:

Es el correspondiente a los terrenos dedicados a la obtención de productos agrarios y hortofrutícolas con carácter de actividad económica. Se excluyen las pequeñas huertas o explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales.

La parcelación de fincas rústicas dedicadas al uso agrícola se deberá adecuar al régimen general establecido en la legislación urbanística vigente. No se permitirá la parcelación de las fincas agrícolas existentes en otras de menor dimensión, salvo que, todas y cada una de las nuevas parcelas resultantes, tengan dimensiones superiores a las fijadas por el organismo competente en materia de Agricultura para la unidad mínima de cultivo, tanto en secano como en regadío.

Las condiciones y parámetros urbanísticos para el establecimiento de construcciones e instalaciones en suelo rústico, ya sean vinculadas a los usos propios u ordinarios de esta clase de suelo, como es el agrícola, ya a los excepcionales, en función de las distintas categorías de protección en que este suelo se divide, se contemplan en el Título II que se dedica específicamente a desarrollar estas materias.

B: Uso Forestal:

Es el correspondiente a aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, bien sean autóctonas, bien sean de repoblación, con valores ecológicos y de equilibrio natural.

Lo integran aquellas actividades conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Administración competente. Se trata de un uso compatible con la tala controlada para la explotación de los recursos naturales o para su saneamiento (limpieza y desbroce para la protección ante incendios). La implantación de estos usos favorece la preservación de estos suelos a favor de una posible desertización o pérdida de sus valores naturales propios.

Art. 132. Uso Ganadero.

Es el correspondiente a los terrenos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la explotación de animales domésticos productores, con carácter de actividad económica, ya sea para la obtención de leche, carne u otro tipo de productos. Comprenden también los almacenes anexos a la explotación ganadera, destinados fundamentalmente al almacenamiento de piensos, forrajes, paja y heno. Se excluyen las pequeñas explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales, siempre y cuando éstas estén exentas de la consideración de explotación por el organismo competente que las regule.

La parcelación de fincas rústicas dedicadas al uso ganadero se deberá adecuar igualmente al régimen general establecido en la legislación urbanística vigente.

Las condiciones y parámetros urbanísticos para el establecimiento de construcciones e instalaciones en suelo rústico, ya sean vinculadas a los usos propios u ordinarios de esta clase de suelo, como es el ganadero, ya a los excepcionales, en función de las distintas categorías de protección en que este suelo se divide, se contemplan en el Título II que se dedica específicamente a desarrollar estas materias.

El uso ganadero podrá estar sujeto a autorización o licencia ambiental dependiendo de las características de la actividad y de las instalaciones que lo compongan, todo ello de acuerdo con la legislación sectorial y ambiental que le fuese de aplicación.

Art. 133. Uso de Bodegas.

Es el correspondiente a los terrenos e instalaciones dedicadas al conjunto de operaciones de elaboración y conservación de vinos, de carácter familiar. Estas instalaciones podrán ubicarse en los terrenos específicamente previstos en este Plan General, como suelo rústico de asentamiento tradicional.

Dado el interés que presentan este tipo de construcciones como expresión de una forma constructiva y económica tradicional, desde este Plan General se establece la protección de este tipo de elementos, no permitiéndose la demolición de los mismos salvo que ésta sea recomendable por razones de seguridad en función de su mal estado o de su situación ruinosa. Por el contrario, se permite la rehabilitación de las mismas, desde una perspectiva respetuosa con su condición original, no permitiéndose elementos sobrepuestos que desvirtúen este carácter.

CAPITULO V
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª
Condiciones Generales.

Subsección 1ª
Régimen General

Art. 134. Régimen general para las Construcciones y Edificaciones.

- 1 - A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana, todas las construcciones, edificaciones e instalaciones de nueva planta que se realicen en el término municipal de León deberán ajustarse a sus determinaciones.
- 2 - Asimismo, cualquier obra de adaptación o reforma que se pretenda realizar sobre construcciones existentes, deberá adecuarse a las mismas en la medida que, en función de sus objetivos específicos, les resulte de aplicación.

Subsección 2ª
Usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

Art. 135. Usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Se entiende por disconformes con el planeamiento, aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que presentaran algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo.

Art. 136. Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las siguientes construcciones:

DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL
Ci Ademaro, 2-8	6770-31 a 33
Avda Alcalde Miguel Castaño, 97	03830-11
Avda Alcalde Miguel Castaño, 121	03815-17
Ci Alejo García Brizuela, 19	11743-12
Ci Alejo García Brizuela, 21y 21-D	11743-11, 23
Ci Alejo García Brizuela, 18-22	11732-04 a 06
Ci Alejo García Brizuela, 24	11732-07
Ci Altos del Duero, 2	-
Avda Antibióticos,105	X-26
Avda Antibióticos,107	X-25
Avda Antibióticos,115	X-18
Avda Antibióticos,115	X-18
Avda Antibióticos,166	X-16
Avda Antibióticos,141	82579-05
Avda Antibióticos,147	82579-27
Avda Antibióticos 51	81808-09
Avda Antibióticos 92	99999-01
Avda Antibióticos 234	80554-04
Avda Antibióticos 167	83507-05
Ci Armunia, 14	83576-02
Ci Astorga, 26.	X-01
Ci Astorga, 2	82959-01
Ci Bandonilla, 18-20	78623-17-18 y 85
Ci Bandonilla, 29	80626-61
Ci Bandonilla, 34	78623-26
Ci Bandonilla,45	X-53
Ci Bandonilla,67	80626-44
Ci Bandonilla,67	80626-33,34
Ci Bermudo III, 6	95966-14
Ci Calvo Sotelo, 45-49	74734-01-03
Ci Calvo Sotelo, 63	84582-39
Ci Calvo Sotelo, 71, 79-83	72752-01 y 04-05
Cm Campsa, 0	81681-01
Ci Campus Universitario s/n	98061-12
Ci Campus Universitario s/n	98061-08
Ctra. Carbajal, 22	75193-13,22
Ctra. Carbajal	75193-08
Ctra. Carbajal, 48	79169-01
Ctra. Carbajal, 46	79169-02
Ci Castro Sopena, 22	93164-76
Centro de Equitación Ciudad de León (NC21-01)	97797-01
Ci Cipreses, 6	03742-06
Ci Cirujano Rodríguez, 15	5768-40
Ci Cirujano Rodríguez, 29	5768-30

DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL
Ci Cirujano Rodríguez, 79-81	7737-11,12
Ci Cirujano Rodríguez, 95-97	7737-21 y 22
Ci Cirujano Rodríguez, 133	8701-41
Cuartel de Almansa	89057-01
Avda De Asturias, 8	89046-15
Avda De Asturias, 65	86086-12
Ci De la Corrida, 1	90169-12
Ci De la Corrida, 2	89165-13
Ci De La Pasarela, 2	84619-20
Ci Del Sol, 2	81699-01
Ci Del Sol, 3-5	82799-38
Ci Doctor Fleming, 63	80908-02
Ci Doctor Fleming, 57	80908-01
Ci Doña Urraca, 16	78968-01
Ci Dueñas, 9-10	96177
Ci El Jano, 2	80573-48
Ci Espiguete, 16	91144-49,97
Ci Federico García Lorca, 01	78729-01
Avda Fernandez Ladreda, 2-4	81828-11,12
Avda Fernandez Ladreda, 66 70, 70ª, 70B, 70C, 70D.	81829-05,06,09
Ci Fernando I, 28	94014-02
Ci Fernando Gonzalez Regueral, 12	82799-41
Ci Fraga Iribarne, 41	75864-05
Ci Francisco Fernández Díez, 20D	77863-01
Ci García Paredes, 20	79842-26
Ci General Franco, 62	58808-61
Ci General Moia, 18	79842-56
Ci General Moia, 8	79842-39
Ci General Sanjurjo, 29-31	83828-01-22
Ci General Sanjurjo, 32	82799-05
Ci General Sanjurjo,46-47	81829-41,42,45
Ci Gómez Salazar, 32.	80908-01
Ci Jacinto Barrio Aller, 3	6797
Ci Jacinto Barrio Aller, 14	7783-01
Ci Jano, 10	80598-11
Ci Juan de la Cosa, 11	-
Ci Juan González Acebedo, 10	89057-15
Ci Juanillo el Juglar, 1	6770-05
Ci Juanillo el Juglar, 31	6786-15
Ci Juanillo el Juglar, 33	6786-14
Ci La Cuesta, 2-4-6	65786-03,04,05
Ci La Cuesta, 12	65786-08
Ci La Cuesta, 16	65786-01
Ci La Palomera 30	95024-35
Ci La Torre 7	90990-27
Ci Los Infanzones,11-11D	7742-10,11
Ci Los Osorios 27	94021-09
Ci Los Osorios 29	94021-08
Ci Los Villafañes, 9	4758-50
Ci Luna y Sol, 1 y 5	81829-03,04
Avda Madrid, 11	6770-16
Avda Madrid, 25-29	6770-06 a 08
Avda Madrid s/n (después del 109)	-
Ci Maestro Jusquín s/n	93099-37

Ci Maestro Jusquín 30	93099-34
Ci Maria Encarnación, 0-1.	82799-21-22 y 38
Ci Maria Inmaculada, 30	80808-32
Avda Mariano Andrés, 134-140	93123
Avda Mariano Andrés, 122-132	93129
Avda Mariano Andrés, 142-144	96177-08 y 20
Margen Izquierda Río Bernesga (detrás del Hispánico y del Centro Hípico)	-
Ci Marqués de Monteleagre 10	97000-28
Ci Marqués de Monteleagre 11	97000-29
Cm Maza, 8	58808-69
Ctra Mercado de Ganado	90633-01
Ctra Nacional N-630	93164-04
Cm Número Cinco, 1	84619-03
Ci Número Siete,11	8701-31
Ci Núñez de Balboa 8,10,12,14	02954-01,02
Ci Obispo Inocencio Rodríguez, 5	76714-16
Ci Obispo Inocencio Rodríguez, 34	80681-05
Ci Obispo Inocencio Rodríguez, 41	78729-09
Ci Olmos	87033-03
Cm Oteruelo, 9	66822-05
Avda Padre Isla, 108, 110	85066-24 y 50
Ci Padre García Villada, 3 y 5	10 y 11
Ci Padre Manjon, 40	75697-11
Ci Padre Manjon, 29-31	75688-08-09
Cm del Parque	90775-04
Ci Pendón de Baeza 35	01919-01
Ci Peña Blanca, 1	93147-07 y 08
Ci Peña Blanca, 13-15	93147-01 a 03
Ci Peña Cincho, 12	92132-20
Ci Peñalba, 25	89129-25
Ci Perales 22	94014-01
Ci Policarpo Mingote	88119-01
Ci Policarpo Mingote, 22, 24, 26 y 28	89129-37, 38, 39 y 40
Avda de Portugal 102	62856-44
Avda de Portugal 120D	62856-52
Avda de Portugal 120	62856-45
Avda Real 10	01966-05
Avda REAL 3,5,7	04974-02-03-04
Ci Reneuva 3-5	90990-19
Ci Rey Monje, 31	94804-05
Ci Río Cueva, 27	75191--
Avda Roma, 20	86957-03
Rotonda de Villabispo	03109-01
Ps Salamanca, 53-57	80983-05 a 07
Ci San Antonio, 31	91144
Ci San Antonio, 53	91144
Ci San Francisco 20	90936
Ci San Froilán, 38	2732-18
Ci San Froilán, 36	2732-17
Ci San Froilan, 58	02681-05
Ci San Juan Bosco	75734-03
Ci San Pedro 8,10,12,14	97977-01-02-03-04

DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL
Ci San Pedro 24D,26,28,30,32,34	98972-01-02-03-04
Ctra Santander 13	03109-01
Ctra Santander 9	03109-04
Ci Simón Arias, 65	9788-13
Ci Simón Arias, 73	9788-18
Ci Simón Arias, 16	9752-09
Ci Sobarriba,9	87025-10
Ci Topes,1	82799-14
Ci Torre Lambrión,34	91144-47
Ci Tres Mitras, 8	87026-09
Ci Tres Mitras, 11 a 29	87025-07 a 21
Ci Valencia de Don Juan 9	94031-13
Ci Valporquero, 30-32	9752-72 y 73
Ci Valporquero, 36	9752-74
Ci Vazquez Acuña, 1	7761-02
Ci Vazquez Acuña, 2	9788-31
Ctra de Vilecha, 4	85793-07
Ctra de Vilecha, 7	88806-14
Ctra de Villacedre,8	7862-80
Ctra de Villacedre,12	7862-82
Ctra de Villacedre,43	78623-67
Ctra de Villaroaño, 2D	05613-01
Ctra de Villaroaño, 1-7	05586-01 a 07
Ci Vista Alegre, 30	75709-55
Ci Victoriano Díez, 20	5768-29
Ci Viva España, 40	63804-11
Ctra Zamora, 7	X-40
Ctra Zamora, 13	X-03
AA 18-04	63757-01
NC 01-02	80215-02
NC 02-05	86199-01
NC 03-01	71201-01
NC 03-01	71201-02
NC 03-04	84165-01
NC 03-05	84104-30
NC 16-02	62856-27
NC 16-02	62856-16
NC 16-02	62856-17
NC 16-02	62856-30
NC 20-03	90700-B5,B6
NC 20-03	90700-B5
NC 26-01	78623-56
NC 26-01	78623-55
NC 26-06	83507-07
NC 26-06	X-11
ULD 10-02	poligono 5-36B
ULD 10-01	poligono 5-19C
ULD 10-01	poligono 5-18B
ULD 08-01	poligono 5-108

Además de los relacionados anteriormente, se declaran expresamente en situación de fuera de ordenación:

- 1 - Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión, expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.
- 2 - Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, emplazados en terrenos que dicho Plan destine para la ejecución de nuevos sistemas generales, sistemas locales, dotaciones y equipamientos públicos o para la ampliación de los ya existentes.
- 3 - Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General en los ámbitos de exclusión de los usos de antenas de telefonía móvil.

Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada deberán señalar, la relación de usos, construcciones, edificaciones, e instalaciones que se declaren fuera de ordenación, de conformidad con lo señalado en el artº 42 de la citada LUCyL, siendo igualmente de aplicación, a los efectos de establecer esta relación, los criterios anteriormente señalados.

Subsección 3ª

Art. 137. Régimen para los usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, disconformes con las determinaciones del planeamiento, y no declarados fuera de ordenación, quedarán sujetos al régimen general que del artículo 64 de la LUCyL, y 186 del Reglamento que la desarrolla, se deriva, con las especialidades señaladas en este artículo.

- 1- Usos disconformes con el planeamiento.

Los usos no declarados fuera de ordenación, que presentaran algún tipo de inadecuación grave, por tratarse de usos no autorizables por el planeamiento, con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo, podrán mantenerse dentro de los límites físicos que presenten en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, no admitiéndose ampliaciones de los mismos; no cabrá autorización por ampliación de superficie, ni tampoco

de la maquinaria o instalaciones existentes, aunque sí su mantenimiento y conservación. En caso de procederse a la demolición parcial o total de las edificaciones que alberguen estos usos, no serán autorizables, sobre las nuevas edificaciones que se construyan, los usos disconformes que pudiesen existir con anterioridad.

2- Construcciones, edificaciones, e instalaciones disconformes con el planeamiento.

En las construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento podrán autorizarse obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

En caso de proceder a la demolición parcial o total de estas edificaciones, las nuevas que se fueren a construir, se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan General.

En los edificios disconformes con el planeamiento cuyo volumen o superficie edificable se encuentre por debajo del que resulte de la aplicación de los parámetros reguladores de zona definidos por este Plan General o instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse el aumento de dicho volumen o superficie edificable hasta alcanzar el previsto en el planeamiento, aún cuando la disconformidad con éste venga derivada del incumplimiento de alguno de dichos parámetros volumétricos, como altura, fondo u ocupación. A estos efectos, deberá realizarse un estudio comparativo entre el volumen o superficie edificable que el planeamiento prevé y el que resultaría en el inmueble como consecuencia de su ampliación. La zona objeto de ampliación, en lo que le pudiera corresponder, deberá acomodarse íntegramente a las determinaciones de planeamiento, incluyendo los parámetros reguladores que le afecten. El Proyecto Técnico de obras deberá contener un apartado específico dirigido a la justificación de los extremos anteriormente señalados, entre ellos, el estudio comparativo del volumen o superficie edificable resultante de los parámetros reguladores previstos en el Plan General y el que se derive de la ampliación solicitada. Podrá asimismo redactarse un Estudio de Detalle con este mismo objeto.

En el estudio comparativo de edificabilidad que se desarrolle deberá asimismo justificarse el cumplimiento de lo que en cada caso se establezca por el planeamiento en relación con las limitaciones de intensidad de usos pormenorizados y compatibles, a fin de que no se altere este régimen con el aumento de volumen propuesto.

En las edificaciones disconformes con el planeamiento, no declaradas fuera de ordenación, podrán aplicarse las condiciones excepcionales expresamente contempladas en las presentes Normas Urbanísticas dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad en el inmueble, aunque la disconformidad derive de aspectos volumétricos del mismo.

Subsección 4ª

De las divisiones, segregaciones y agregaciones de suelo.

Art. 138. Condiciones de las parcelas.

- 1 - Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo apta para ser transformada en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.
- 2 - Toda parcela, para poder ser edificada, deberá tener acceso por vía pavimentada abierta al uso público y que cumpla las condiciones de accesibilidad de los edificios fijadas en estas Normas.
- 3 - Se define como parcela mínima la menor superficie de suelo continua que se ha de disponer para poder materializar sobre ella la edificabilidad permitida desde este Plan General o el planeamiento que, para desarrollo del mismo, se formule.

Además de definirse la superficie, en determinados casos puede exigirse algún otro requisito para la parcela referido principalmente a la necesidad de disponer de dimensiones u otras características geométricas mínimas.

Tales requerimientos pueden establecerse desde cada Ordenanza en función de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una determinada zona. La concurrencia de tales condiciones es en todo caso requisito indispensable para poder declarar edificable la parcela en cuestión, excepción hecha de lo establecido en el apartado 4 siguiente.

Cuando no esté expresamente regulada en cada ordenanza zonal, la parcela mínima edificable será aquella que disponga de la fachada mínima establecida en la Ordenanza correspondiente y que permita la inscripción de un rectángulo de 6 (seis) por 9 (nueve) metros con una superficie no inferior a 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados).

- 4 - En el caso de existir parcelas localizadas en áreas de suelo urbano consolidado y que, figurando inscritas catastralmente con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan, incumplan alguno o algunos de los requisitos definidos por la Ordenanza que les resulte de aplicación, y que por el nivel de consolidación del entorno no resulte materialmente posible alcanzar a su adecuación a las presentes Normas mediante procedimientos de normalización

de fincas, se podrá autorizar su construcción aplicando el índice de edificabilidad sobre la superficie real disponible, siempre que la edificación que se desarrolle cumpla las condiciones de seguridad y salubridad exigidas.

- 4 - La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose darse el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Art. 139. División o segregación de parcelas.

- 1 - Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
- 2 - Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
- 3 - Los actos de segregación, división o parcelación de suelos se encuentran sujetos al régimen general establecido, para cada clase y categoría de suelo, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla, al que estas Normas se remiten íntegramente.
- 4 - Específicamente, y en relación con el régimen señalado en el punto anterior, se entenderá que las divisiones o segregaciones que sea preciso realizar en terrenos con clasificación de urbano o urbanizable para los que no se haya aprobado el instrumento que establezca su ordenación detallada, y que tengan por objeto la obtención por ocupación directa de sistemas generales o locales impuestos desde el planeamiento general, no constituyen parcelación urbanística. Igual condición se entenderá para los Planes Especiales que tengan esta misma finalidad.
- 5 - No se autorizará la segregación de terrenos que den lugar a la aparición de parcelas con superficie o dimensión inferiores a las definidas como mínimas por la Ordenanza que resulte de aplicación, salvo en Suelo Urbano Consolidado si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca
- 6 - En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable no se autorizan segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas salvo las que vengan determinadas por la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas. Dichas operaciones deberán realizarse necesariamente a través del correspondiente Proyecto de Actuación en ejecución de actuaciones integradas.
- 7 - En Suelo Rústico no se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas en ningún caso con fines de su construcción, salvo las que vengan determinadas por la legislación agraria y aquellas que deriven de la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas sobre esta clase de suelo.
- 8 - En todo caso las condiciones de indivisibilidad de las parcelas serán las establecidas en el artículo 104 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 140. Cerramiento de parcelas.

- 1 - Se entiende por cerramiento de parcela la construcción o implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a fincas o parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada uno de ellos.
- 2 - Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.
- 3 - Los cerramientos de parcelas en suelo rústico deberán en general adecuarse al entorno en que se ubican, debiendo disponerse por los límites de propiedad y con arreglo a las condiciones establecidas en el punto 3 del artº 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- 4 - En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente con arreglo a las condiciones que a continuación se señalan:
 - El cerramiento deberá realizarse con obra de fábrica en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada.
 - El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de 2 m. de altura, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta de los terrenos que en él coinciden.
 - Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la finca, en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo previa la correspondiente licencia municipal.

5 - Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.

Sección 2ª

De las Condiciones Generales de la Edificación.

Subsección 1ª

Definiciones comunes para todos los Tipos de Ordenación.

Art. 141. Alineaciones y linderos.

1 - Se entiende por alineación la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

La alineación marca así la posición obligada del cerramiento de las parcelas y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones a nivel del terreno, la cual podrá coincidir con la alineación o se determinará aplicando a partir de ella el retranqueo en su caso especificado por cada Ordenanza.

2 - En algunos casos se establecen también alineaciones interiores, en cuyo caso las mismas tienen carácter definitorio del límite de la edificación correspondiente a la parcela o manzana a la que se refieren.

3 - Se entiende por retranqueo la separación que ha de resultar entre las alineaciones de parcela o resto de los distintos linderos de la parcela edificable y la línea definitiva de la posición de las construcciones o edificaciones que sobre la misma se pueden construir o levantar, tomada ésta en su planta baja. La franja de terreno así resultante ha de que quedar por tanto libre de edificaciones, excepción hecha de las construcciones permitidas en su caso por cada Ordenanza.

Art. 142. Chafianes.

1 - Los chafianes son obligatorios cuando estén grafiados en los planos de ordenación, debiendo regularizarse a las medidas tipo de 16, 12, 8 y 4 metros, de acuerdo con el cuadro que se adjunta, en función de la dimensión del chafián medido a escala en los planos de ordenación de suelo urbano (alineaciones), y en todo caso con una dimensión mínima de 4 metros en aquellos supuestos en que el ángulo formado por las alineaciones sea inferior a 60 grados.

2 - Los chafianes serán perpendiculares en todos los casos a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

3 - Los chafianes de manzanas que conformen espacios urbanos de forma definida, como plazas, u otros espacios o vacíos urbanos de cierta entidad, que no sean meros cruces de calles, serán considerados alineaciones a todos los efectos, no operando las condiciones de regularización anteriormente señaladas.

4 - Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 15 cm de la alineación del chafián.

5 - Para la disposición de cuerpos salientes o vuelos, el paramento del chafián no tendrá carácter de fachada en sí, debiendo entenderse como prolongación de las fachadas que en él confluyen, resultando de aplicación por tanto las condiciones establecidas en estas Normas para el conjunto fachada-chafián.

Dimensión del chafián (m)	Dimensión en planos (m)
4.00	Hasta 6.00 m
8.00	Mayor de 6.00 m hasta 9.00 m
12.00	Mayor de 9.00 m hasta 13.00 m
16.00	De 13 m en adelante.

Art. 143. Rasante de referencia.

1 - Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles, y puede venir directamente definida desde el Plan General o remitida su concreción a los planeamientos de desarrollo. La rasante permite referenciar la altura de las edificaciones en función de lo señalado en las presentes Normas para cada ordenanza zonal.

2 - En todo caso, el Plan General fija las rasantes para el Suelo Urbano Consolidado. En caso de no fijarse determinación expresa en este sentido, se tomará como rasante el perfil ya consolidado, sin perjuicio de las precisiones que puedan derivarse de proyectos de urbanización que puedan redactarse para mejora o compleción de los servicios existentes.

3 - En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, las rasantes vendrán establecidas con carácter general por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo determinaciones que puedan venir impuestas desde el Plan General.

Subsección 2ª

Condiciones de Sección de los edificios.

Art. 144. Alturas.

1 - Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo siguiente y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo.

En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

2 - Altura máxima edificable: Se entiende por ésta la máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación en el punto de referencia, y se establece para cada parcela según la Ordenanza que le resulte de aplicación. Normalmente se establece en metros, medida en las condiciones del apartado anterior. En el caso de que esta altura máxima viniese referida tan sólo por un número de plantas, para el traslado a su equivalente en metros se considerará una altura relativa de trescientos veinte centímetros para cada planta medida ésta de cara superior de forjado a cara superior del forjado siguiente, excepto para la planta baja, que se considerará en todo caso de cuatrocientos veinte centímetros.

La fijación de dicha altura máxima se hará conforme a lo que se establezca en los artículos correspondientes a cada Ordenanza.

3 - Por encima de la altura de la edificación tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado y bombas de calor o similares.

b) En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de pendiente 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente, con la prohibición de realizar faldones partidos, que deberán disponerse continuos.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en otros apartados de las presentes Normas Urbanísticas.

En estos casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del propio volumen de la cubierta, salvo estrictamente las chimeneas, el casetón del ascensor, en lo que sea técnicamente imprescindible y las antenas de telecomunicación al servicio del edificio.

c) Las barandas o petos de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura máxima edificable, no podrá superar los 100 centímetros, medidos desde la cara superior del último forjado.

d) Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 150 centímetros de altura si son opacos, ni más de 200 centímetros si son rejas o similares.

e) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

4 - Altura mínima: Se permite la variación en menos de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de la aplicación de estas Normas.

Art. 145. Planta Baja.

1 - En el tipo de ordenación de edificación según alineación a vial se entenderá por Planta Baja aquella cuyo pavimento se sitúe hasta 120 (ciento veinte) centímetros por encima o por debajo de la rasante de la acera de la vía pública a la que de fachada.

En los casos en que a causa de la pendiente de la calle más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja, lo que obligará a un escalonamiento en el edificio. Se excluyen de esta obligación aquellos edificios con frentes de fachada inferiores a 20 m.

Para las parcelas con frente a dos viales opuestos la cota de la planta baja se tomará en cada frente como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad será proporcional a los anchos que dichos viales tengan.

2 - En los demás tipos de ordenación, la planta baja deberá situarse hasta 1,50 m. por encima o 1,00 por debajo de la rasante del terreno de parcela, en el punto de acceso, una vez urbanizado. En caso de terrenos en pendiente, la planta baja no podrá estar situada a más de

- 2,00 metros sobre la rasante del terreno urbanizado circundante, en ningún punto del perímetro, en cuyo caso deberán producirse los escalonamientos necesarios.
- 3 - La distancia mínima de la cara inferior de forjado de primera planta respecto a la rasante será en todo caso de 310 centímetros, y la máxima de 420 centímetros.
- 4 - En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.
- 5 - Para edificios construidos con anterioridad al presente Plan General, no declarados fuera de ordenación, en los que se hubieran autorizado plantas bajas de altura libre superior a las recogidas en las presentes Normas, se permitirán entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie total. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 220 centímetros y la de la planta baja a 280 centímetros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, esta condición se cumplirá en cada uno de los locales resultantes, debiéndose en su caso realizar las obras de demolición necesarias.

Art. 146. Plantas Bajas diáfanas.

- 1 - Cuando en una edificación se dejen plantas completas sin cerramiento perimetral opaco, ocupadas tan sólo por los elementos estructurales y espacios de acceso común de la edificación, todo ello de conformidad con la ordenanza zonal que les pudiera afectar, se denominan plantas diáfanas o porticadas. Bajo ellas podrán disponerse sótanos.
- 2 - Sólo podrán proyectarse este tipo de plantas en posición de planta baja y tan sólo en aquellas Ordenanzas de zona en que vengan expresamente autorizadas.

Art.147. Sótanos y Semisótanos.

- 1 - Planta sótano es toda planta de un edificio que se encuentre por debajo de la baja, tal como se ha definido en estas ordenanzas, y cuyo techo se encuentre a menos de 40 cm. por encima de la rasante de referencia.
- 2 - Planta semisótano es toda planta de un edificio que se encuentre por debajo de la baja, tal como se ha definido en estas ordenanzas, y cuyo techo se encuentre entre 40 cm. por encima de la rasante de referencia y la cara inferior del forjado de suelo de planta baja.
- 3 - En los Sótanos y Semisótanos no se permite el uso de vivienda.
- 4 - La altura libre mínima de las plantas Sótano y Semisótano será de 220 centímetros para los usos de aparcamiento, servicios del edificio y trasteros, y de 280 centímetros para los restantes usos permitidos.

Art. 148. Plantas de Piso.

- 1 - Se entiende por planta de piso toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja.
- 2 - La altura libre mínima en plantas de piso será de 250 centímetros y la máxima de 290 centímetros.

Art. 149. Planta bajo cubierta.

- 1 - Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.
- Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor, cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias, en las condiciones definidas en las presentes ordenanzas, con una superficie útil, (entendida como tal la que cuente con más de 1,80 metros de altura libre), mínima de 50 metros cuadrados. Así mismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o independientemente, a este o a otros usos que resulten permitidos, según el régimen general de usos y la ordenanza que resulte de aplicación. El espacio de la última planta, caso de estar vinculado a la planta bajo cubierta, contará con una superficie de, al menos, 40 m2 útiles, y la suma entre las superficies de ambas plantas no será inferior a 80 m2 útiles.
- 2 - En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.
- 3 - Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, e incluso en los faledones verticales citados en estas normas, no autorizándose fuera de los mismos ningún tipo de cuerpo saliente.
- 4 - Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable. En suelo

urbano consolidado, donde el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica vienen definidos por parámetros reguladores de carácter volumétrico, el aprovechamiento bajo cubierta se considera parte integrante de dicho régimen, en los términos recogidos en el presente artículo.

Art. 150. Soportales.

- 1 - Se denominan soportales los espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso.
- 2 - Su disposición vendrá obligada cuando así figure en los planos correspondientes de este Plan General. Podrán disponerse en otros casos siempre que lo sea por frentes de manzana completos, y cumplan las demás condiciones que para los mismos se establecen en este artículo.
- 3 - Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un fondo libre mínimo de 3,00 (tres) metros, descontando el espacio ocupado por los elementos estructurales que lo soportan, los cuales deberán estar en todo caso alineados a la alineación oficial.
- 4 - Su altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio en que se emplacen, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Art. 151. Pasajes.

- 1 - Se denominan pasajes las porciones de plantas bajas no ocupadas por la edificación dispuestas perpendicularmente al plano de fachada, y que atraviesan transversalmente la edificación, totalmente, teniendo acceso desde un vial público por ambos extremos, a excepción de los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan siempre que cuenten con la licencia correspondiente.
- 2 - Se autoriza la apertura de pasajes tan sólo cuando así figuren en los planos correspondientes de este Plan General.
- 3 - Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un ancho libre mínimo de 5 (cinco) metros.
- 4 - Su altura libre será la correspondiente a la planta baja en que se emplazan, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Art. 152. Cuerpos salientes del plano de fachada.

- 1 - Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.
- 2 - La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de superficie edificada.

Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí deberán cumplir en todo caso las condiciones de separación a los linderos de parcela.

- 3 - Se entiende por "plano límite de vuelo", el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso. Con carácter general este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.
- Las dimensiones máximas de los cuerpos salientes se establecen particularizadamente para cada tipo de ordenación en estas Normas.

Art. 153. Cornisas y aleros.

El vuelo máximo para las cornisas y aleros será el mismo que se señale en cada caso para los cuerpos salientes del plano de fachada, pudiéndose volar sobre el paramento de los mismos un máximo de 30 cm. El alero o cornisa podrá desarrollarse de forma continua a todo lo largo del frente de fachada con el vuelo señalado.

En las manzanas de ordenación abierta (ordenanza AB) los salientes máximos sobre la línea de edificación serán de 1/10 de la distancia del bloque o edificación más próxima sin superar en ningún caso los 2,00 metros.

Art. 154. Otros elementos salientes del plano de fachada.

- 1 - Incluye este artículo todos aquellos elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos delimitadores del edificio, tales como, zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades

constructivas o funcionales. No se incluyen en este artículo los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

- 2 - El vuelo de los elementos salientes se admite en todos los tipos de ordenación en planta baja y primera, siempre que se den las siguientes condiciones:
- a) Que den frente a calle de más de 6 m (seis metros) de anchura.
 - b) Que no sobresalgan de la alineación oficial más del cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 30 cm (treinta centímetros), cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de 15 cm (quince centímetros) cuando ocupen más del quinto de la longitud total de la fachada.

Art. 155. Entrantes sobre el plano de fachada.

- 1 - Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a vez y media su altura y anchura.
- 2 - La superficie en planta de los cuerpos entrantes computará en todo caso a efectos del índice de edificabilidad.

Art. 156. Patios de parcela.

- 1 - Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables que se disponen en el interior de la propia parcela o edificación al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados.
- 2 - Los patios de parcela carecen de edificabilidad propia o independiente de la correspondiente a la parcela de acuerdo a la definición anterior.
- 3 - A efectos de su regulación y condiciones, se distinguen dos tipos de estos patios:
 - a) *Patios cerrados:*
 - Son aquellos limitados en todo su perímetro por las edificaciones o por otro patio de parcela.
 - Cuando pretendan dar luz y ventilación a piezas habitables su dimensión mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura del muro propio más alto que le circunda, y nunca inferior a tres metros. Esta dimensión deberá mantenerse libre de todo cuerpo o elemento saliente en toda la altura del edificio.
 - Cuando un patio cerrado disponga de una superficie superior a los 200 m² (doscientos metros cuadrados), deberá garantizarse la disponibilidad de un acceso directo al mismo desde los espacios comunes del edificio.
 - b) *Patios abiertos:*
 - Son aquéllos en que parte de su perímetro colinda con un espacio exterior público o con un patio de manzana según se define éste en estas Normas.
 - La dimensión del lado abierto será al menos igual a la cuarta parte de la altura del muro más alto que le delimita, y su profundidad máxima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a los tres medios de la dimensión del frente abierto.
 - No se permite la existencia de patios abiertos en los límites medianeros de las parcelas y edificaciones, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de al menos 4 (cuatro) metros.
- 4 - Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble, quedan exceptuadas de la aplicación de las normas anteriores, siempre que se den simultáneamente las siguientes condiciones:
 - La dimensión mínima exigible en este caso para patios y luces rectas será de 1,50 m.
 - En el expediente para la tramitación de la licencia deberá acreditarse la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión sobre la que informarán los servicios técnicos municipales.
 - A tal efecto, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia, y en orden a acreditar la inviabilidad de otro tipo de soluciones, deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

Art. 157. Patios mancomunados.

- 1 - Se denomina patio mancomunado aquel patio formado por agrupación de dos o más patios cerrados pertenecientes a dos o más parcelas colindantes con la finalidad de alcanzar entre todos ellos conjuntamente las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior.
- 2 - La mancomunidad de espacios con este fin habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre todos y cada uno de los solares que se agrupan a este fin, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento de León.

La servidumbre anterior no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren de esta agrupación para alcanzar las dimensiones mínimas requeridas.
- 3 - Se permite la separación de estos patios mancomunados en tantas porciones como parcelas o edificaciones los constituyen mediante la construcción de muros a nivel de su suelo y con una altura máxima de 3 m (tres metros) medidos desde la rasante del suelo del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Art. 158. Cubiertas en patios de parcela.

Cuando la altura del paramento más alto de los que delimitan un patio de parcela no supere la equivalente a tres plantas, sin incluir la baja, se permite su cubrición mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables, de materiales transparentes y que garanticen en todo caso la necesaria renovación de aire del interior del patio, cuestión que se acreditará en la correspondiente solicitud de licencia.

Subsección 3ª

Condiciones de Accesibilidad de los Edificios.

Art. 159. Carácter de las disposiciones contenidas en esta Sección.

Todas las disposiciones contenidas en la presente Sección tienen carácter complementario en relación con las disposiciones legales en materia de accesibilidad y protección contra incendios vigentes en cada momento, por lo que prevalecerán aquéllas sobre éstas Normas Urbanísticas en todos aquellos aspectos que sean objeto de regulación específica en dicha normativa sectorial. Por contra, prevalecerán las condiciones establecidas en las presentes Normas para todas aquellas cuestiones no incluidas o insuficientemente reguladas en las normas sectoriales.

Art. 160. Condiciones de accesibilidad exterior.

Toda parcela sobre la que se pretenda construir o edificar deberá disponer de al menos un acceso rodado directo desde vial, calle o espacio de uso público, bien sea de los grafiados en el propio Plan, bien desde los que pudiera establecer la ordenación detallada.

Para los instrumentos que establezcan la ordenación detallada en ámbitos de nuevo desarrollo se establece de obligatorio cumplimiento el Apéndice 2 de la Norma Básica sobre Protección Contra Incendios en los Edificios, o norma que lo sustituya, referido a "Accesibilidad y entorno de los edificios", aspectos que deberán justificarse expresamente en tales instrumentos.

Art. 161. Espacios de acceso común.

- 1 - Todo edificio al cual no se acceda directamente desde vial, calle o espacio de uso público, deberá disponer de un espacio común, comunicado con los anteriores, que permita el acceso rodado en condiciones funcionales similares a dichos espacios de uso público a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad necesarias.
- 2 - Se consideran integrantes de los espacios de acceso común regulados en la presente Sección todas aquellas áreas o recintos que permiten la comunicación entre el espacio público exterior y los diferentes recintos privativos de que conste el edificio.
- 3 - Todos los elementos que integren los espacios de acceso común dispondrán en todo caso de pavimentos antideslizantes. Los desniveles que puedan existir en los espacios de acceso común, se salvarán en todo caso mediante rampas y escaleras que cumplan las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad y en este Plan General.

Art. 162. Portales.

- 1 - El edificio dispondrá de un hueco de acceso en fachada de planta baja con anchura mínima de 130 cm, y dispondrá de un portal o espacio en el interior del edificio entre este hueco y el inicio de la escalera o aparato elevador con una superficie totalmente horizontal de al menos 6 m², un ancho mínimo de 2 m, y una altura libre de al menos 250 cm. En caso de edificio destinado al uso de vivienda se aplicarán las especialidades correspondientes a la regulación de este uso.
- 2 - Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

- 3.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.
- 4.- Los portales dispondrán de apartados o buzones, individualizados para cada propietario o inmueble diferenciado, para el depósito de correspondencia de las dimensiones adecuadas para tal fin.

Art. 163. Escaleras.

- 1 - Las condiciones físicas o geométricas que deban aplicarse a las escaleras de las edificaciones se regularán por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, tanto en lo que se refiere a condiciones de protección contra incendios como en lo relativo a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Dispondrán en todo su desarrollo de barandilla con pasamanos situado a una altura no inferior a 95 cm medida en el borde exterior de la huella, en los tramos inclinados y de 100 cm en los tramos horizontales.
- 2 - Las escaleras interiores de vivienda, utilizables únicamente por sus moradores, dispondrán de un ancho mínimo de 80 cm, y sus formas, pendientes y dimensiones lineales serán libres.
- 3 - Las escaleras de edificios dispondrán de iluminación y ventilación natural, directa a calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial. En el caso de que la ventilación no se disponga directamente a calle o patio, se hará por medio de conductos tipo shunt o extracción mecánica. En este caso, se permitirá la iluminación con huecos de superficie mínima de 1 m2 por planta a través de otros espacios intermedios como terrazas abiertas a dichas calles o patios.

En las edificaciones en las que el desnivel a salvar por la escalera sea de hasta cuatro plantas de altura, la iluminación y ventilación podrá ser cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 100 cm.
- 4 - Las escaleras que den acceso o comuniquen con sótanos o semisótanos, deberán cumplir igualmente con las condiciones específicas que se le exijan en base a la normativa sectorial de protección contra incendios en los edificios.
- 5 - Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble, quedan exceptuadas de la aplicación de las condiciones a que se refieren las normas anteriores, en los términos que a continuación se señalan, siempre que en el expediente se acredite la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión que se valorará motivadamente por los servicios técnicos municipales.
- 6 - Respecto de la anchura de escalera, podrá admitirse una reducción de la misma hasta un mínimo de 0,80 m, admitiéndose, asimismo, una variabilidad de ancho y estrechamiento del cinco por ciento sobre la condición general de ancho de paso de 0,80 m, por lo que, puntualmente, la dimensión mínima del ancho de paso podrá ser de 0,75 m, para posibilitar la instalación de ascensores en edificios existentes, siempre que la anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento establecido en el artículo 7.4.2.b de la NBE-CPI-96.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones siguientes:

- 1º.- La instalación del ascensor deberá respetar el espíritu de la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y personas con movilidad reducida.
- 2º.- Deberán proponerse medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por la autoridad de control, como por ejemplo, instalación de extintores, alumbrado de emergencia y otros.
- 3º.- Deberá tenderse a la eliminación, en los elementos comunes de evacuación, de aquellos materiales de revestimiento o mobiliario que no tengan la consideración M0 a los efectos de su comportamiento ante el fuego, minimizando la posibilidad de producción de humos potencialmente tóxicos.
- 7 - En cuanto a las condiciones de ventilación e iluminación, en edificios existentes, se admite la eliminación, con motivo de la instalación de ascensores en patios de luces o de manzana, o en ojos de escalera, en escaleras no protegidas, de los huecos de ventilación, siempre que ello no suponga menoscabo de las condiciones de seguridad contra incendios preexistentes. ,
- 8 - Al objeto de valorar tanto la concurrencia de los presupuestos de aplicación de las excepciones anteriores, como la inviabilidad de otro tipo de soluciones, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

Art. 164. Rampas.

- 1 - Las dimensiones y pendientes de rampas peatonales, como elementos de accesibilidad pertenecientes a los espacios de acceso común, se adecuarán en general a los requerimientos definidos para las mismas en las normas sectoriales de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 165. Aparatos elevadores.

- 1 - Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 2 - Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios en los términos que se señalen en la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. El número de elevadores será al menos de uno por cada 16 (dieciseis) viviendas o fracción.
- 3 - Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente con las puertas de los pisos, sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor, y tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Art.166. Accesos a las instalaciones o elementos comunes del edificio.

- 1 - Además de los espacios de acceso común destinados a las personas y definidos en artículos anteriores, todos los edificios deberán disponer de acceso a los espacios o recintos destinados a albergar las instalaciones comunes de que dispongan, cuyas características deberán ser adecuadas a su carácter y destino, y según dispongan las normas sectoriales correspondientes.
- 2 - Los accesos a las instalaciones comunes de los edificios podrán coincidir o no con los espacios de acceso común, según dispongan las correspondientes normas sectoriales que les resulten de aplicación.
- 3 - En el caso de que en el edificio se dispongan espacios, recintos o locales de uso común por los usuarios o propietarios del mismo, éstos serán accesibles en todo caso desde los espacios de acceso común definidos anteriormente. Las cubiertas del edificio serán también accesibles desde dichos espacios de acceso común. Para los patios de manzana o parcela se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de estas Normas.

Subsección 4ª
Condiciones de ornato de los Edificios.

Art. 167. Cerramiento de solares.

- 1 - Todos los solares no edificados o cuya edificación haya sido derribada deberán estar cerrados en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de estas Normas para el cerramiento de parcelas.
- 2 - Cuando se produzca el derribo de una edificación será obligatorio el cerramiento de la parcela o solar resultante en las condiciones del apartado anterior en el plazo de quince días a partir de la fecha de finalización del derribo.

Art.168. Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias.

- 1 - Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas principales, tengan calidad análoga a las de éstas, y como mínimo, se encontrarán revestidas con revoco y pintura.
- 2 - Los cerramientos laterales que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo pasando a constituir así fachada a plaza, vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, deberán tratarse como fachadas principales, pudiendo abrirse huecos de vistas, iluminación o ventilación en ellos.

Art. 169. Portadas, escaparates y vitrinas.

- 1 - Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes, y no podrán sobresalir más de 15 cm del plano de fachada.
- 2 - En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la planta inmediatamente superior.

Art. 170. Toldos o marquesinas.

- 1 - El saliente de los toldos o marquesinas podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm, con un vuelo máximo de 3 m, y respetando en todo caso el arbolado, alumbrado público y visibilidad de las señales de tráfico.
- 2 - Cuando se trate de calles que no tengan diferenciadas las aceras o espacios de uso peatonal, el saliente de los toldos o marquesinas no podrá ser superior a 1/6 del ancho de tales calles o espacios peatonales, con un máximo absoluto de 3 m.
- 3 - La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera o terreno será de 225 cm medida en cualquier punto, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m.
- 4 - La altura de las marquesinas no podrá sobrepasar la del forjado de la planta baja, no pudiendo tampoco estar situada a una altura inferior a 260 cm medidos en cualquier punto de la rasante de la acera.

Art. 171. Muestras.

- 1 - Se entienden por muestras los carteles, rótulos, anuncios o elementos de llamada de atención de cualquier tipo que se instalen paralelos al plano de fachada.
- 2 - Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a) Deberán reunir en todo caso unas mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura no superior a 90 cm, situada por encima de una altura de 220. Deberán quedar a una distancia superior a 50 cm del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 por 50 centímetros, podrán situarse en las jambas.
 - c) Las muestras colocadas en otras plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 90 cm de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación.
 - d) Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 90 cm por 40 . En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
 - e) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m, y debiendo estar ejecutado con letra suelta.
 - f) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
 - g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 260 cm sobre la rasante de la calle o terreno.
 - h) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones de las normas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Art. 172. Banderines.

- 1 - Se encuadran bajo esta denominación los carteles y anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada.
- 2 - La altura mínima medida en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno será de 2,80 m, y su saliente máximo será igual al fijado en estas Normas para los toldos.
- 3 - Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- 4 - En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

Art. 173. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

CAPÍTULO VI
Ordenación de la edificación.

Sección 1ª
Tipos y Formas de Ordenación.

Subsección 1ª
Definiciones y Condiciones generales.

Art. 174. Tipos de Ordenación. Definición y clases.

A efectos de este Plan General se definen dos Tipos de Ordenación diferenciados, los cuales vienen definidos por la disposición que adoptan o pueden adoptar las edificaciones en relación tanto al espacio libre de dominio y uso público, como respecto a otras edificaciones colindantes.

- A - **Edificación alineada a vial.** Es esta la tipología de ordenación característica de la ciudad tradicional consolidada, en que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, sin solución de continuidad con el espacio público que le da acceso.
- B - **Edificación abierta o aislada.** Tipología de ordenación caracterizada por la libre disposición de las edificaciones en el interior de cada parcela, sin configurar entre sí, ni entre ellas y el espacio público desde el que tienen acceso, ningún espacio definido ni en sus formas ni en sus usos y condiciones de uso.

Art. 175. Morfología. Definición y clases.

Se entiende por Morfología Urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad, siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de una imagen particular a lo urbano, y dentro de ello, a cada ámbito o barrio.

A efectos de este Plan General la clasificación morfológica se ha basado en la manzana, concebida esta como la unidad básica de la organización espacial de la ciudad, y definida como la superficie de suelo privativo delimitada por espacios de dominio y uso público, sean éstos espacios libres, equipamientos, o calles.
Sobre cada una de estas manzanas podrán convivir distintas tipologías edificatorias función de su propia estructura morfológica, y ello dentro siempre de las condiciones y con las limitaciones establecidas en cada caso desde este Plan.

Art. 176. Manzana cerrada.

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional y propia del tipo de ordenación según "edificación alineada a vial". Su estructura y organización interna se basa en la existencia de parcelas privativas normalmente perpendiculares a la calle, sobre las que se disponen las edificaciones no sólo alineadas a fachada sino además sin solución de continuidad con las parcelas colindantes, cerrando así totalmente el espacio privado en todo su perímetro en relación al espacio público que define la manzana, y resolviendo cada una de estas edificaciones autónomamente en su interior los espacios libres necesarios para su ventilación y soleamiento.

En función de las características físicas que pueden adoptar las distintas manzanas, se distinguen desde este Plan General dos variantes morfológicas de la ordenación en manzana cerrada:

A - **Manzana con patio de manzana.**

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio de manzana, de uso público o privado, limitado en todos sus lados por las edificaciones de las distintas parcelas, y cuyas dimensiones resultantes permiten unas condiciones de ventilación y soleamiento similares a las disponibles en el exterior de la manzana, por lo que las edificaciones pueden, disponerse perimetralmente como si constaran de una doble fachada. Al objeto de garantizar la disponibilidad de este patio de manzana a estos fines, las características dimensionales, usos, construcciones y edificaciones que es posible disponer sobre este patio de manzana, vienen establecidas en las normas correspondientes de este Plan General.

Las distintas parcelas o edificaciones podrán disponer además autónomamente de otros espacios libres interiores para la ventilación e iluminación de sus distintas dependencias, pudiendo estar tales patios de parcela abiertos a su vez al patio de manzana o a la propia fachada a calle en las condiciones y con las limitaciones establecidas al respecto en este Plan General.

B - **Manzana compacta o sin patio de manzana.**

Es la morfología resultante cuando de la disposición del espacio público resultan manzanas que, por las dimensiones de alguno de sus lados, el espacio libre interior o patio de manzana no alcanza a disponer en alguno de sus lados de las dimensiones necesarias para garantizar aquella disponibilidad de condiciones de ventilación y soleamiento como si de espacio exterior se tratara. Las distintas parcelas o edificaciones deberán disponer autónomamente los espacios libres interiores para la ventilación e iluminación de sus distintas dependencias,

pudiendo estar tales patios de parcela abiertos a fachada en las condiciones y con las limitaciones establecidas al respeto desde este Plan General.

Art. 177. Manzana abierta.

Disposición morfológica en la cual el espacio libre interior o patio de manzana se abre total o parcialmente por uno de sus lados al espacio público exterior a la propia manzana, alterando por ello las características funcionales, físicas y de uso del propio patio de manzana en relación con las que rigen para aquella disposición morfológica. La abertura deberá ser al menos igual a 2/3 de la máxima altura de las construcciones que la delimitan en sus lados.

Art. 178. Manzana con edificación abierta o aislada.

Disposición morfológica que se caracteriza por la libre disposición de la edificación sobre cada parcela en relación tanto al espacio público exterior que delimita la manzana, como a las restantes edificaciones existentes en el interior de la propia manzana. El espacio libre resultante entre las distintas edificaciones puede ser público o privado, pudiendo además en este último caso ser privativo de cada edificación existente en el interior de la manzana, o mancomunado entre varias de ellas.

En esta disposición morfológica será posible la disposición de la edificación total o parcialmente adosada a la alineación siempre que las edificaciones que así lo hagan se adecúen en sus características volumétricas a las condiciones establecidas para la edificación alineada a vial.

Art. 179. Sólido capaz.

- 1 - Se define como sólido capaz el volumen virtual delimitado sobre cada parcela dentro del cual deberá quedar inscrita en todo caso la construcción o edificación que sobre ella se pretenda materializar, excepción hecha de los vuelos permitidos según se definen en el apartado 3 siguiente de este artículo.
- 2 - En ordenación según alineación de vial, el sólido capaz queda definido por un prisma cuya base, asentada sobre la correspondiente parcela, se delimita, en sus linderos frontal y de fondo, por las alineaciones fijadas para las vías públicas y en su caso el patio de manzana o área interior en el correspondiente plano de ordenación, y en sus límites laterales por las lindes de la parcela, deducidos en todos ellos los retranqueos fijados en su caso por la Ordenanza que resulte de aplicación. Las bases de este prisma quedan definidas por la altura máxima autorizada sobre rasante y la planta baja de patio, ambas según la Ordenanza específica que resulte de aplicación.
- En edificación abierta o aislada, el sólido capaz será el volumen máximo resultante de la aplicación de los distintos parámetros reguladores de la tipología, tales como retranqueos de la edificación, ocupación máxima o área de movimiento y altura o número de plantas.
- El volumen resultante para este sólido capaz no implica la posibilidad de su ocupación total por la construcción o edificación a materializar, el cual queda limitado en su volumen por la edificabilidad atribuida a la parcela, y en la superficie de sus bases por el índice de ocupación, en los casos en que se fijen, definidos ambos parámetros, para cada caso, con el carácter de máximos por la Ordenanza específica que resulte de aplicación.
- 3 - Del sólido capaz resultante tan sólo podrán sobresalir, en su caso, los vuelos y aleros autorizados por estas Normas, y ello con las limitaciones y condiciones definidas en el apartado 4 siguiente.

Con carácter complementario, para las nuevas construcciones y edificaciones que se pretendan levantar al amparo del presente Plan General, el sólido capaz resultante definido en el apartado 2 de este artículo, incrementado en su caso por los vuelos permitidos según el apartado 3 anterior, respetará en todo caso los retranqueos o separaciones establecidos en el Código Civil respecto de cualquier lindero lateral o de fondo cuando en ellos se pretenda la apertura de huecos de iluminación o ventilación, al objeto de evitar la aparición de servidumbres de luces no previstas en este Plan General, y ello siempre que la alineación de la construcción o edificación con el lindero no venga definida en la correspondiente Ordenanza con el carácter de alineación obligada.

Art. 180. Edificabilidad. Definición y formas de determinación.

- 1 - Se define por edificabilidad la cantidad máxima de edificación que el Plan General, por sí o mediante los planes que lo desarrollen, atribuye a los distintos ámbitos, zonas o parcelas edificables. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo; abreviadamente m²/m²s.
- 2 - En el Plan General se regulan los ámbitos recogidos en el apartado anterior, tanto en base a la aplicación de índices de edificabilidad, como con la definición de sólido capaz mediante parámetros geométricos o volumétricos definitorios de las condiciones de emplazamiento físico de la edificación sobre la parcela, tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos y otros. En cualquier caso la edificabilidad correspondiente será siempre la menor de la obtenida por la aplicación de ambos criterios.

Art. 181. Cómputo de la edificabilidad.

- 1 - A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.
- 5 - Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable. Se computarán las superficies construidas a partir de 1.50 m de altura libre.
- En suelo urbano consolidado, donde el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica vienen definidos por parámetros reguladores de carácter volumétrico, el aprovechamiento bajo cubierta se considera parte integrante de dicho régimen, en los términos recogidos en estas normas.
- 2 - Serán tenidas en cuenta a efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados, aunque se realicen en forma de galería acristalada. Los balcones y cuerpos salientes abiertos, accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, computarán en un 50% de su superficie siempre que los mismos estén cubiertos y cerrados con elementos macizos y cerrados por dos o más de sus lados, no computando en otro caso.
- 3 - Para el cómputo de los soportales, porches y plantas diáfanos, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de estas Normas.

Art. 182. Construcciones auxiliares.

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación.

Subsección 2ª
Edificación alineada a vial. Condiciones particulares.

Art. 183. Definición.

Es el tipo de ordenación en la cual la línea de fachada de las edificaciones y construcciones situadas sobre cada parcela coincide con la alineación o línea que deslinda el dominio público del privado.

Art. 184. Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la amplitud del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para el cálculo de la altura reguladora u otras características de la edificación. Su forma de medición tendrá en cuenta las siguientes reglas:

- 1 - Si las alineaciones de vialidad a ambos lados de la calle están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo el tramo comprendido entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- 2 - En aquellos casos de viales con latitudes variables, el tramo que se considerará a efectos de determinación del ancho de vial de referencia, será el comprendido entre dos calles transversales, considerando para ello ambos lados de la calle, con el fin de que las alturas de edificios enfrentados sean siempre idénticas.

Como ancho de vial a efectos de altura de edificación, regirá la que expresamente figura en los planos de ordenación del suelo urbano, o del ámbito de desarrollo que corresponda.

Como ancho de vial a efectos de altura de edificación, regirá, en suelo urbano consolidado, la que expresamente figura en la relación anexa a estas Ordenanzas y, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la que expresamente figura en los planos de ordenación del Plan General y, en su caso, en los Planos de los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada.

En todo caso, cuando el ancho de vial no figure expresamente en la relación anexa, o cuando concurra un error manifiesto en la misma, el ancho de vial a considerar será el medido directamente sobre el terreno, redondeando al número entero más cercano.

Art. 185. Retranqueos de la edificación respecto de la alineación a vial.

Se permiten los retranqueos de la alineación oficial sin por ello entender que se altera la tipología de la ordenación, siempre que los mismos se ajusten a las condiciones que se establecen en este artículo.

1 - Retranqueo en todo el frente de alineación de manzana.

Para poder llevar a cabo este tipo de retranqueo, es preciso que el mismo tenga una profundidad mínima de 3 m (tres metros) en todo el tramo, se destine al ensanchamiento de la calle y se ceda gratuitamente al Ayuntamiento. Esta modalidad se instrumentará necesariamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, con las condiciones que para la misma se fijan en estas Normas, para la ordenación de volúmenes mediante tales instrumentos.

2 - Retranqueo parcial en el frente de manzana pero afectando a la totalidad de las plantas del edificio o de las superiores a la baja.

Se permite este tipo de retranqueos con las limitaciones siguientes:

- a) Que el retranqueo se extienda al menos a una longitud de fachada de 6 metros.
- b) Que se inicie a más de 4 (cuatro) metros de cada medianera.

Esta modalidad no dará lugar a la cesión del espacio retranqueado ni a aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes.

3 - Retranqueo de la planta baja (soportal).

El retranqueo en la planta baja podrá llevarse a efecto en las condiciones y con los requisitos establecidos para los soportales en estas Normas. Será obligatorio cuando así venga especificado en los planos de ordenación.

4 - No se permitirá el retranqueo de la edificación respecto a la alineación de vial en la zona delimitada por las calles siguientes: Avda. de la Condesa, Glorieta de Guzmán, Avda. de la Facultad, Lancia, Santa Nonia, Independencia, Plaza de Santo Domingo, Ramón y Cajal, Renuera, Suero de Quiñones y Plaza de San Marcos.

Art. 186. Cuerpos salientes del plano de fachada.

Salvo en el ámbito del Plan Especial de la Ciudad Antigua, que tiene normativa especial, para el resto de los suelos sujetos al tipo de ordenación según alineación de vial, las prescripciones relativas a los cuerpos salientes del plano de fachada son:

- 1 - El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo mayor a 120 cm (ciento veinte centímetros), se aplicará esta medida como vuelo máximo. Si la edificación da frente a vía o tramos de vías en diferentes anchuras, se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a la que recae, con el límite máximo antes establecido.
- 2 - El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de la manzana, (no se permiten aquí los cerrados), no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre del interior de la manzana, con un vuelo máximo de 120 cm (ciento veinte centímetros).
- 3 - Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar más del 70% (setenta unidades porcentuales) de dicha longitud. En uno u otro caso, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería. La distribución de los cuerpos salientes abiertos o cerrados que resulten de la aplicación de esta norma, podrá efectuarse libremente dentro del mismo edificio, incluso concentrándolos en una o más plantas del edificio.
- 4 - En ningún caso la superficie de vuelos por planta será superior al 20% de la edificabilidad ocupada en dicha planta.

Art. 187. Fachada mínima.

Es la longitud mínima de alineación a vial que ha de tener una parcela para poder ser edificable, según la Ordenanza concreta que le resulte de aplicación. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán, con dos o varios frentes, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes. En el caso de que exista chaflán, éste computará al objeto de obtención de la fachada mínima, uniéndose a cualquiera de los frentes a los que sirve de unión.

La condición de fachada mínima que se establezca por cada ordenanza de zona se aplicará a los efectos de futuras parcelaciones o normalizaciones de fincas, pero no para las parcelas existentes, siempre que la edificación a materializar cumpla las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles.

Art. 188. Profundidad o fondo edificable.

Se entiende por profundidad o fondo edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada, correspondiendo su definición gráfica, para el suelo urbano consolidado, al Plan General, que la establece, en los planos de ordenación, para todas las manzanas reguladas por este parámetro. En los casos de manzanas irregulares y de alineaciones con encuentros agudos o de parcelación

no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada siempre que no resulte una mayor superficie edificable. En estos casos deben realizarse Estudios de Detalle de cada manzana afectada.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes por encima de la planta primera, y con elementos salientes cuyas características y dimensiones se regulan en estas Normas.

Cuando una parcela alineada a vial no llegase a alcanzar la totalidad de la profundidad edificable prevista, la parte de fondo restante, correspondiente a la parcela colindante, no podrá ser edificado por encima de la planta baja.

Art. 189. Patios de manzana.

Se denominan patios de manzana los recintos interiores resultantes de aplicar a las distintas parcelas que configuran una manzana las correspondientes condiciones de alineación interior y/o fondo máximo edificable fijados para cada Ordenanza por las presentes normas.

La planta baja de las diferentes parcelas podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las diferentes Ordenanzas.

Los patios de manzana contarán obligatoriamente con un acceso desde los elementos comunes del edificio, y deberán estar preparados en su totalidad para permitir el tránsito sobre ellos. Podrán dedicarse a usos de servicio común del inmueble, tales como zonas de descanso, recreo o deportivas, en cuyo caso podrán acondicionarse para este fin mediante la dotación de los elementos auxiliares necesarios, con la expresa prohibición de la colocación elementos constructivos cerrados.

A los patios de manzana podrán adosarse patios de parcela en las condiciones establecidas en estas Normas. Los tenderos de ropa y elementos análogos, que recaigan al patio de manzana dispondrán en toda su altura de un cerramiento traslúcido o semiopaco que impida las vistas directas desde el patio de manzana. Esta norma se aplicará también a los patios abiertos a fachada.

Art. 190. Altura máxima edificable y número de plantas. Rasante de referencia.

- 1 - Los valores de la altura y el número de plantas se establecen para cada caso según la calificación urbanística de la zona.
- 2 - En las áreas o zonas que se regule expresamente la altura máxima de edificación de acuerdo con la ordenanza zonal correspondiente, se medirá conforme a las siguientes reglas:
 - a) La altura máxima se medirá verticalmente hasta la cara inferior del último forjado.
 - b) La determinación de la rasante de referencia o punto de origen para la fijación de la altura reguladora máxima será en función de la rasante del vial al que da frente, debiendo sujetarse a los criterios siguientes:
 - Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 120 centímetros, la altura reguladora máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en ese punto.
 - Si la diferencia de niveles fuese mayor de 120 centímetros, se definirán los tramos de planta baja que sean necesarios según los criterios señalados en el artº 145 de las presentes Normas, midiéndose la altura máxima reguladora a partir de la rasante de la acera en el punto medio de cada tramo así definido.
- 3 - En las áreas o zonas que se regule expresamente el número máximo de plantas de edificación de acuerdo con la ordenanza zonal correspondiente, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Edificios con frente a una sola vía

El número máximo de plantas será el que corresponda a la ordenanza de zona en función el ancho de vial.

- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

El número de plantas se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si el número de plantas de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- Si el número de plantas fuera diferente, se tomará el número correspondiente a la calle más ancha, pudiéndose volver hacia la de menor latitud en cada caso, según lo previsto en los gráficos correspondientes 1 a 6, donde se expresa la línea de transición del número de plantas de una calle a otra.

Si la línea de transición de alturas definida en el apartado anterior quedase a una distancia inferior a tres metros del lindero de parcela en algún punto, se retirará paralelamente dicha línea en lo que sea menester para asegurar dicha separación.

En el caso de que la parcela en esquina no llegase a alcanzar la línea de transición, quedándose a menos de tres metros de la misma, se entenderá que la línea de transición vendrá constituida por el propio lindero de parcela. En este último caso, deberá tratarse esta pared de colindancia con materiales y condiciones estéticas y de calidad similares a los del resto de la fachada.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratasen de edificios independientes.

En caso de que no exista espacio libre interior de manzana, se fijará el número de plantas que corresponda a cada una de las calles, y se determinará el fondo edificable respectivo en proporción a las latitudes de las calles, conforme al criterio del gráfico adjunto nº 7.

d) Edificios con frente a plazas y espacios libres públicos.

Las dimensiones de las plazas y espacios libres públicos no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a éstos.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas o espacios libres públicos se tomará como altura reguladora la correspondiente a la vía más ancha de las que acceden a dichos espacios, o los delimiten tangencialmente por alguno de sus márgenes o sirvan para su delimitación.

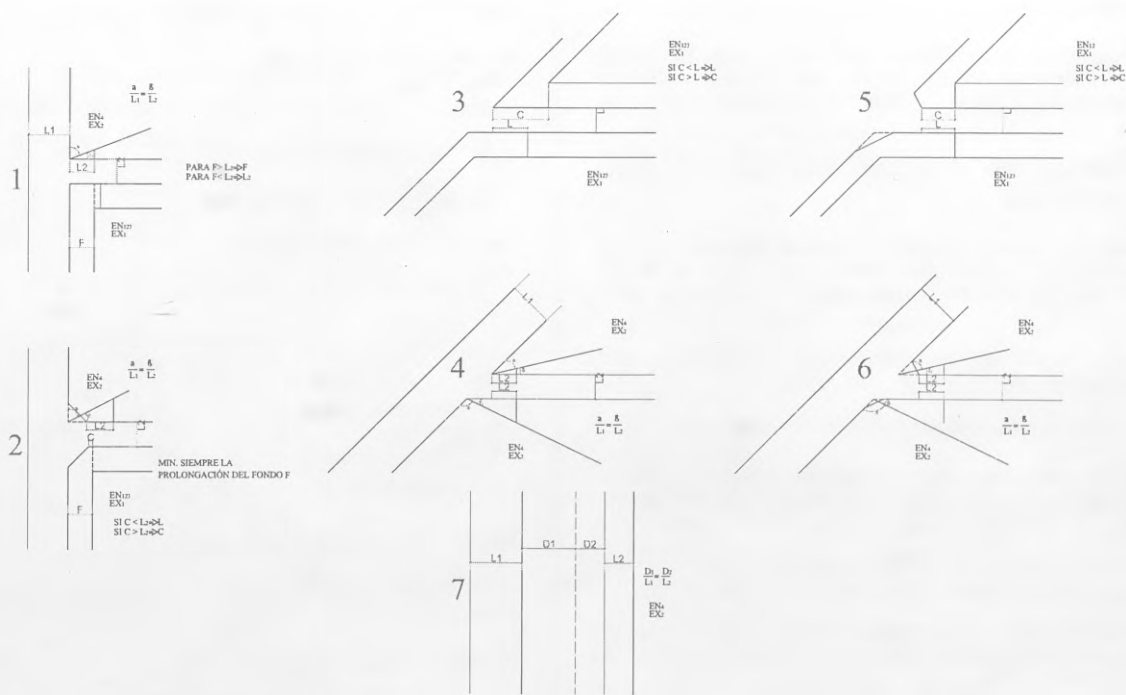
Los cruces de vías, tengan o no chaflanes, no tendrán la consideración de plazas.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

e) Edificios con frente a suelos destinados a otros sistemas.

En los casos en que la edificación a través del vial de frente a suelos pertenecientes a líneas de ferrocarril, cauces públicos y sistemas generales o de servicios urbanos susceptibles de muy baja intensidad de edificación, el número de plantas será el que corresponda a una latitud equivalente al doble del ancho de vial.

MÉTODO DE CÁLCULO DE NÚMERO DE PLANTAS (REGULACIÓN DE ALTURAS)



Subsección 3ª
Edificación aislada. Condiciones particulares.

Art. 191. Definición.

Corresponde al tipo de ordenación en que las edificaciones se disponen libremente en el interior de las manzanas y/o parcelas, por lo que su regulación volumétrica se realiza desde parámetros específicos que vienen concretados en las Ordenanzas correspondientes a cada zona.

Art. 192. Índice de ocupación.

Expresado en tanto por ciento, refiere la proporción máxima de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada en planta baja por la edificación, excluidos los cuerpos salientes y los aleros. Constituye, cuando se establece, un límite adicional a las condiciones de ocupación de la parcela que se derivan de la aplicación de los retranqueos, debiendo en todo caso cumplirse ambos simultáneamente. Viene expresado en la correspondiente Ordenanza, y puede establecerse también para las construcciones bajo rasante.

Art. 193. Altura máxima y número de plantas. Rasante de referencia.

La determinación de la rasante de referencia o punto de origen para la medición de altura se atenderá a las siguientes determinaciones:

- 1 - La altura máxima o número máximo de plantas de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta, o de parte de la planta, que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en las presentes Normas.
- 2 - En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- 3 - En ningún caso, en terrenos en pendiente, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 200 centímetros en relación con la cota urbanizada del terreno, tal como se expresa en estas normas. En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

La altura máxima o número máximo de plantas de la edificación, se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de la planta que tenga tal consideración.

Art. 194. Cuerpos salientes del plano de fachada.

En este tipo de ordenación para edificación aislada, el vuelo de los cuerpos salientes cerrados viene limitado únicamente por la superficie máxima de techo edificable que se fije para la parcela. En las separaciones de los linderos de parcela, se tendrán en cuenta los cuerpos salientes abiertos y cerrados.

Art. 195. Condiciones de los retranqueos a linderos.

- 1 - Excepto en el caso de prohibirse expresamente, se admite un mayor retranqueo de las edificaciones o construcciones del establecido como mínimo obligatorio. En el caso de que los retranqueos dejen construcciones al descubierto visibles desde espacios de dominio o uso público, las mismas serán tratadas y acabadas como fachadas a cargo del edificio que provoque su aparición, constituyéndose desde este Plan y a estos exclusivos efectos la servidumbre que mejor proceda en derecho sobre tal construcción medianera a favor de la obligación de hacer de la parcela que genera tal situación.
- 2 - Sobre la franja de terreno correspondiente a los retranqueos podrán sobresalir las construcciones correspondientes a los vuelos y aleros autorizados, con las limitaciones establecidas para ello en las presentes normas, así como construirse o implantarse instalaciones deportivas -piscinas, campos de juego, etc- o de servicio de la edificación principal -rampas de garaje, etc- siempre que las mismas no requieran de edificación.

Art. 196. Cercas.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de relacionar mejor la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

Art. 197 Separaciones de los edificios respecto a otras edificaciones.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos, y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre edificios de una misma parcela se medirá desde las aristas de los puntos máximos de los cuerpos salientes.

Art. 198. Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- 1 - Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m (una unidad con cincuenta centésimas) por encima o por debajo de la cota natural del lindero.
- 2 - Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán en ningún punto una altura superior a 1,00 m (una unidad) por encima de la cota de la plataforma de nivelación anteriormente señalada.
- 3 - Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3 m (tres metros).

Sección 2ª

Ordenanzas generales de la Edificación.

Subsección 1ª

Disposiciones generales.

Art. 199. Definición y ámbito de aplicación.

- 1 - Las presentes Ordenanzas definen y establecen las condiciones a que deben sujetarse las divisiones de terrenos que se realicen en el término municipal de León con fines de su edificación, así como las condiciones a que deben adecuarse las edificaciones, construcciones y obras de urbanización, y ello con independencia de cual sea la procedencia de la ordenación pormenorizada o detallada que legitima tales actos.
- 2 - Serán de aplicación general a todos los terrenos clasificados desde este Plan General como urbanos y optativos para los urbanos no consolidados y urbanizables, cualquiera que sean las categorías correspondientes a cada clase en que cada predio haya quedado incluido.

3 - En aquellos ámbitos declarados como de "Planeamiento Asumido", se mantienen desde este Plan General, con el carácter de asumidas, las ordenanzas específicas que puedan haber definido los planes de ordenación de que proceden.

4 - En todas y cada una de las diferentes ordenanzas reguladoras se establecerá la intensidad de uso a través de un índice numérico, y mediante la regulación de ciertas condiciones de edificación (condiciones volumétricas o sólido capaz). En cualquier caso, la edificabilidad máxima materializable será la menor de las obtenidas por la aplicación de ambos criterios.

Subsección 2ª

Ordenanza de ENSANCHE. (EN)

Art. 200. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los sectores de expansión del área urbana caracterizados por una organización predominante de la edificación en manzanas cerradas.

Art. 201. Tipo de ordenación

Será el de edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades para el desarrollo de la edificación.

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

Art. 202. Subzonas o Grados

En función de las condiciones de edificación se distinguen cuatro subzonas o grados:

- A - Ensanche con patio de manzana EN 1
- B - Ensanche con patio de manzana EN 2
- C - Ensanche con patio de manzana EN 3
- D - Ensanche sin patio de manzana EN 4

	EN-1	EN-2	EN-3	EN-4
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² de edificación / m² de parcela)	$I = 1 + 1,2 \cdot (N - 1) + 0,8$	$I = 1 + 1,2 \cdot (N - 1) + 0,8$	$I = 1 + 1,2 \cdot (N - 1) + 0,8$	$I = 1 + 1,05 \cdot (N - 1) + 0,7$

N = Numero de plantas (ej. B+IV -> N=5)

Art. 203. Alineación de la edificación.

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineación a vial.

Art. 204. Longitud mínima de fachada.

Las longitudes mínimas de fachada son las siguientes:

Subzona o Grado.	EN1	EN2	EN3	EN4
Longitud mínima de fachada	Veinte (20) metros	Quince (15) metros	Diez (10) metros.	Quince (15) metros

Art. 205. Patio de manzana. Profundidad de la edificación o Fondo edificable.

- 1 - El espacio libre interior de manzana o patio de manzana en suelo urbano consolidado será el resultante de aplicar los fondos máximos edificables grafiados en los planos de ordenación.
- 2 - El espacio libre interior de manzana o patio de manzana, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable resultará del traslado equidistante hacia su interior de las alineaciones exteriores de la manzana una distancia equivalente al fondo máximo edificable que para cada grado se especifica en el siguiente cuadro:

Subzona o Grado.	EN1	EN2	EN3
Profundidad o Fondo máximo edificable.	Veinte (20) metros	Dieciséis (16) metros	Doce (12) metros.

3 - En cualquier caso, prevalecerán los fondos expresados gráficamente en los planos de ordenación.

Art. 206. Ocupación máxima.

En la morfología de manzana cerrada compacta (grado EN4) no existe limitación de la profundidad edificable, pero la ocupación máxima por la edificación en plantas de piso no podrá superar el 85% (ochenta y cinco unidades porcentuales) de la superficie de la parcela, debiendo destinar el 15% mínimo restante a patios de parcela.

Art. 207. Altura máxima y altura de plantas.

A - La altura de las edificaciones será la que resulte del número de plantas que se regulan en función del ancho del vial, según el cuadro siguiente:

Ancho del vial (m)	Número de plantas
Menor de 8 m	PB + 1
De 8 m a menos de 12 m	PB + 2
De 12 m a menos de 16 m	PB + 3
De 16 m a menos de 20 m	PB + 4
De 20 m o más	PB + 5

Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferentes anchuras, se aplicará a cada tramo lo que corresponda para cumplir las disposiciones sobre altura máxima edificable, número de plantas, rasante de referencia.

- B - La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá quedar a una altura inferior a 2,80 m (dos unidades con ochenta centésimas) medida en cualquier punto de la acera.
- C - La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en régimen general en función de los usos a que se destinen.
- D - Como ancho de vial a efecto de altura de edificación, regirá, en suelo urbano consolidado, la que expresamente figura en la relación anexa a estas Ordenanzas y, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la que expresamente figura en los planos de ordenación del Plan General y, en su caso, en los Planos de los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada.

Art. 208. Ocupación del patio de manzana.

El patio de manzana podrá ocuparse con edificaciones en toda su superficie con la altura máxima determinada en la ordenanza equivalente a una planta, y sea ello mediante extensión de cada una de las edificaciones que le delimitan, o por edificaciones totalmente independientes y diferenciadas de las anteriores.

Art. 209. Régimen de usos.

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación"

Subsección 3ª

Ordenanza de Extensión. (EX)

Art. 210. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los sectores urbanos desarrollados durante el segundo tercio del siglo XX.

Art. 211. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades fundamentales para el desarrollo de la edificación.

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

Art. 212. Subzonas o Grados

En función de las condiciones de edificación se distinguen dos subzonas o grados:

- A - Manzana cerrada con patio de manzana EX-1.
- B - Manzana compacta o sin patio de manzana EX-2.

	EX1	EX2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² de edificación / m ² de parcela)	$I = 1+1,2*(N-1)+0,8$	$I = 1+1,05*(N-1)+0,7$

N = Numero de plantas (ej. B+IV -> N=5)

Art. 213. Alineación de la edificación.

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineación a vial.

Art. 214. Longitud mínima de fachada.

La fachada mínima permitida será de 10 m (diez metros).

Art. 215. Patio de manzana. Profundidad de la edificación o Fondo edificable.

El espacio libre interior de manzana o patio de manzana resultará del traslado equidistante hacia su interior de las alineaciones exteriores de la manzana una distancia igual a 12 m (doce metros).

En cualquier caso, prevalecerán los fondos expresados gráficamente en los planos de ordenación.

Art. 216. Ocupación máxima.

En la morfología de manzana cerrada compacta (grado EX2) no existe limitación de la profundidad edificable, pero la ocupación máxima por la edificación en plantas de piso no podrá superar el 85% (ochenta y cinco unidades porcentuales) de la superficie de la parcela, debiendo destinar el 15% (quince unidades porcentuales) mínimo restante a patios de parcela.

Art. 217. Altura máxima y altura de plantas.

- 1 - La altura de las edificaciones será la que resulte del número de plantas que se regulan en función del ancho del vial, según el cuadro siguiente:

Ancho del vial (m)	Número de plantas
Menor de 8 metros	PB + 1
De 8 metros a menos de 16 m	PB + 2
De 16 metros o más.	PB + 3

- 2 - La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá quedar a una altura inferior a 2,80 metros medida en cualquier punto de la acera.
- 3 - La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en el régimen general en función de los usos a que se destinen.
- 4 - Como ancho de vial a efecto de altura de edificación, regirá, en suelo urbano consolidado, la que expresamente figura en la relación anexa a estas Ordenanzas y, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la que expresamente figura en los planos de ordenación del Plan General y, en su caso, en los Planos de los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada.

Art. 218. Ocupación del patio de manzana.

- 1 - El patio de manzana podrá ocuparse con edificaciones en toda su superficie con altura máxima equivalente a la planta baja, y sea ello mediante extensión de cada una de las edificaciones que le delimitan, o por edificaciones totalmente independientes y diferenciadas de las anteriores.
- 2 - Las edificaciones que se localicen en el interior del patio de manzana deberán tener acceso, en el primer caso, desde los espacios de acceso común de la edificación principal a la que pertenecen, y en el segundo, según la normativa general de accesibilidad.

Art. 219. Régimen de usos.

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación"

Subsección 4ª
Ordenanza de Edificación Abierta (AB).

Art. 220. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde esta Ordenanza a las áreas de suelo con edificación en bloques aislados separados entre sí por espacios libres ajardinados, sin la existencia de patio de manzana propiamente dicho, ni patios interiores de parcela, desarrollada habitualmente en las áreas de extensión de la segunda mitad del siglo XX.

Art. 221. Tipologías edificatorias.

A efectos de aplicación de esta Ordenanza se distinguen dos posibles tipos edificatorios denominados respectivamente edificación en bloques y edificación en torre.

- A - Se entiende por edificación en torres los edificios aislados cuya planta pueda inscribirse en un círculo de 40 m (cuarenta metros) de diámetro máximo, y no ocupa una superficie de suelo superior a 800 m² (ochocientos metros cuadrados).
- B - Se entiende por bloque cualquier otra disposición edificatoria que, siendo aislada, no cumpla alguna de las condiciones anteriores. En cualquier caso, la planta de los bloques podrá inscribirse en un círculo de 150 m (ciento cincuenta metros) de diámetro máximo, no pudiendo tener ninguna arista continua, sea esta recta o curva, mayor de 100 m (cien metros).

Art. 22 Subzonas o grados. Condiciones de edificación correspondientes a cada grado.

- 1 - Se establecen tres grados diferentes a cada uno de los cuales le corresponden otras tantas condiciones de edificabilidad según el cuadro siguiente:

GRADO	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m² de edificación / m² de parcela)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	
		EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE	EN TIPOLOGÍA DE TORRE
1	5,00	25 metros (equivalente a ocho plantas, incluida la planta baja)	37 metros (equivalente a doce plantas, incluida la planta baja)
2	3,50	22 metros (equivalente a siete plantas, incluida la planta baja)	31 metros (equivalente a diez plantas, incluida la planta baja)
3	2,50	16 metros (equivalente a cinco plantas, incluida la planta baja)	22 metros (equivalente a siete plantas, incluida la planta baja)
% ocupación parcela máximo		60%	40%

- 2 - El índice de edificabilidad referido se aplicará exclusivamente sobre la superficie de parcela neta privativa cuyo dominio quede vinculado registralmente a la edificación que sobre ella se erige.

Art. 223. Condiciones de parcela.

La parcela mínima necesaria para la aplicación de esta Ordenanza se establece en 500 (quinientos) metros cuadrados de superficie de suelo

Art. 224. Disposición de la edificación.

La edificación se dispondrá sobre la parcela atendiendo a las siguientes condiciones:

- 1 - El índice de ocupación máxima sobre rasante no podrá ser superior al 60% (cincuenta unidades porcentuales) de la superficie de la parcela vinculada, en el caso de bloques y al 40% en el caso de torre.
- 2 - Cuando en alguno de los linderos existan o puedan existir edificaciones adosadas al mismo, la distancia resultante de la aplicación de la relación anterior no podrá ser inferior a 2/3 (dos tercios) del edificio de mayor altura.
- 3 - Cuando sobre una misma parcela se proyecte más de un edificio, sean torres o bloques, se guardará entre ellos una distancia igual o mayor a 2/3 (dos tercios) de la altura del más alto, con un mínimo de 8 (ocho) metros medida en el punto más desfavorable y entre los puntos más salientes de ambas edificaciones, excepto los aleros.

- 4 - Se permitirán las plantas diáfanas en planta baja, o en otra disposición, siempre que se justifique a través del proyecto correspondiente.
- 5 - La edificación podrá alinearse como máximo a (n-1) alineaciones, siendo n el número de alineaciones de la parcela.

Art. 225. Condiciones de los espacios libres de edificación.

Los espacios de parcela libres de edificación podrán destinarse a la implantación de usos deportivos, garaje-aparcamiento al servicio del edificio, sea éste en superficie o subsuelo, así como parques y jardines, debiendo tratarse en todo caso como si de espacios libres de uso público se tratase (si bien no computaran a efectos de los deberes de cesiones y reservas para dotaciones). Caso de que tales usos precisen de edificación, la misma computará a efectos de la edificabilidad máxima autorizada sobre la parcela total.

Art. 226. Régimen de usos.

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación"

Subsección 5ª
Ordenanza de Edificación Extensiva (EXT).

Art. 227. Definición y ámbito de aplicación.

- 1 - Corresponde a aquellas zonas del municipio que por sus características de entorno natural y urbano, así como por las capacidades actuales y posibles de las infraestructuras de servicios básicos tienen escasa capacidad de acogida de usos urbanos, pero no alcanzan a justificar su exclusión de procesos urbanizadores. Su implantación permitirá atender una cuantitativamente importante demanda de estas tipologías residenciales, actualmente no atendida en el ámbito del municipio.
- 2 - A efectos de la aplicación de esta Ordenanza se entiende por vivienda unifamiliar aquella tipología edificatoria en el que a cada parcela privativa de suelo se le hace corresponder una única unidad de vivienda, quedando ambas vinculadas en una sola unidad registral.

Como unidad registral podrá tener vinculada además alguna otra unidad registral pero siempre a título de comunidad de bienes o propiedad mancomunada con otras unidades de las mismas características urbanas, siempre en régimen de propiedad indivisible de la propia unidad urbanística definitiva de este régimen urbanístico.

Art. 228. Tipo de ordenación

- 1 - En general corresponde al tipo de ordenación de edificación abierta.
- 2 - Podrá adoptarse el tipo de ordenación de edificación alineada a vial siempre que ello lo sea por manzanas completas. Esta opción deberá adoptarse en todo caso desde la formulación del instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado al régimen jurídico-urbanístico del suelo sobre el que se pretende actuar.
- 3 - No se permitirán las plantas diáfanas ni en planta baja, ni en otra disposición.

Art. 229. Subzonas o Grados

- 1 - En función de las condiciones de edificación se distinguen varias subzonas o grados, a cada una de las cuales le corresponden unas determinadas condiciones de parcela definidas en el cuadro siguiente:

GRADO	SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA (en metros cuadrados).	ANCHO MÍNIMO DEL FRENTE DE PARCELA (en metros).	SUPERFICIE DE ZONA UNITARIA (en metros cuadrados)	DIÁMETRO MÍNIMO (en metros) DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE EN LA PARCELA.
EXT-1	150	6	---	6
EXT-2	200	7	---	7
EXT-3	300	10	200	8
EXT-4	500	15	300	9
EXT-5	800	20	500	12
EXT-6	1.500	20	---	15

- 2 - En el caso de parcelas preexistentes sobre suelos clasificados desde este Plan como Suelo Urbano Consolidado, así como en aquellos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado en los que existan al momento edificaciones no declaradas fuera de ordenación sustantiva, podrán aceptarse parcelas de otras características siempre que dispongan o bien por sí mismas o por su regularización, de las siguientes características:
 - a) Uno de sus linderos ha de presentar un frente de 3 m (tres metros) de ancho mínimo a un espacio público continuo de ancho igual a la altura de la edificación en dicho frente.

- b) La parcela ha de permitir la inscripción en su interior de un cuadrado de 6 m (seis metros) de lado mínimo.

Para la aplicación de esta situación, la parcela ha de constar inscrita en el correspondiente catastro desde fecha anterior a la aprobación inicial de este Plan General.

Art. 230. Edificabilidad y sólido capaz.

- 1 - Las condiciones de edificabilidad y la forma general de disponer la edificación sobre cada parcela se establecen para cada grado o subzona en el cuadro siguiente:

GRADO	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de superficie de la parcela)	OCUPACIÓN MÁXIMA (en % de la superficie de la parcela neta- o zona de la actuación conjunta)	ALTURA MÁXIMA	RETRANQUEOS A LINDEROS		
				FRONTAL (en metros)	FONDO (en metros)	LATERALES (en metros)
EXT-1	1,00	65	Dos plantas (7 metros)	No se obliga.	3	-
EXT-2	0,8	60	Dos plantas (7 metros)	No se obliga.	3	-
EXT-3	0,7	50	Dos plantas (7 metros)	3	5	3
EXT-4	0,5	40	Dos plantas (7 metros)	3	5	3
EXT-5	0,4	30	Dos plantas (7 metros)	5	5	5
EXT-6	0,3	25	Dos plantas (7 metros)	5	5	5

- 2 - Los retranqueos referidos se tendrán que guardar respecto de los cuerpos volados, sean éstos abiertos o cerrados, excepto aleros, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el artículo 145 de estas Normas.
- 3 - En los grados EXT-1, y EXT-2, la edificación deberá adosarse necesariamente a los linderos laterales cualquiera que sea la superficie y dimensión transversal de que disponga la parcela, no pudiendo quedar medianeras al descubierto.
- 4 - Para los usos de posible implantación en los espacios resultantes de los retranqueos, y condiciones de implantación y acondicionamiento de los mismos regirán las condiciones establecidas por la Ordenanza de Edificación Abierta (artículo 225).

Art. 23. Otras condiciones específicas de implantación de la edificación.

- 1 - En los grados EXT-3, EXT-4 y EXT-5, la edificación podrá disponerse adosada a uno de los linderos laterales, constituyendo así conjuntos de viviendas pareadas, siempre que ambas parcelas se edifiquen simultáneamente en un proyecto y licencia única, o medie acuerdo con el colindante al que se adosa por el cual este último acepta y se compromete a edificar adosado a ese linderlo. Dicho acuerdo deberá inscribirse en el registro de la propiedad en la forma más vinculante que en derecho proceda.
- 2 - En estos mismos grados EXT-3, EXT-4 y EXT-5, y en el caso de actuaciones conjuntas, con proyecto y licencia de obras único, las viviendas podrán adosarse por ambos linderos formando hileras o conjuntos de manzana cerrada. En tales casos, la superficie privativa de cada parcela a vincular registralmente a cada unidad de vivienda podrá reducirse hasta la especificada para cada uno de estos grados como superficie de zona unitaria en el artículo 229 anterior, y ello siempre que la superficie restante hasta alcanzar el valor establecido como parcela mínima pase a integrar una parcela única de uso común formada por la agrupación de tales diferencias de todas las parcelas que integran la actuación. La edificabilidad total, es decir, la suma de la correspondiente a las viviendas sobre las zonas unitarias, y la de las edificaciones de la zona común, será, como máximo, la correspondiente al índice (según cada grado de la ordenanza) aplicado sobre la parcela total del ámbito de la actuación conjunta. En estos casos el porcentaje máximo de ocupación se justificará sobre la totalidad del ámbito objeto del proyecto conjunto, manteniéndose el resto de las condiciones de ordenación sobre cada una de las parcelas individuales.

Dicha parcela común, así formada, podrá destinarse a cualquiera de los usos declarados compatibles en el régimen general de usos correspondiente al uso pormenorizado unifamiliar, pero carecerá de edificabilidad propia independiente de la de las parcelas de las que se forma, debiendo inscribirse necesariamente en el registro de la propiedad como propiedad común indivisa e inseparable de las distintas parcelas de que se ha formado.

3 - En los grados EXT-4, EXT-5 y EXT-6, el retranqueo del frente de parcela podrá utilizarse como garaje-aparcamiento siempre que el mismo no se construya como cuerpo de edificación cerrada, pudiendo cubrirse tan sólo con una cubierta ligera sobre estructura totalmente independiente de la correspondiente a la edificación principal, en cuyo caso la misma podrá adosarse al linderlo frontal de la parcela.

- 4 - En las morfologías de edificación aislada o pareada, la ocupación en sótanos no podrá superar el porcentaje de ocupación de la ordenanza adoptada, debiendo respetarse en ellos además del retranqueo frontal establecido, un retranqueo mínimo a los linderos laterales y de fondo de 1,00 (una unidad) metro. En las tipologías de edificación adosada por ambos linderos, la ocupación con sótanos deberá respetar tan sólo el retranqueo frontal.

Art. 232. Condiciones de uso.

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación".

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación".

Subsección 6ª

Ordenanza de NÚCLEO TRADICIONAL (NT).

Art. 233. Definición y ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los históricos núcleos rurales existentes en el municipio de León, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

Art. 234. Tipo de Ordenación.

Será el de edificación alineada a vial.

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

Art. 235. Alineación de la edificación.

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineación a vial con la salvedad de que la edificación podrá separarse de los linderos laterales no edificados dejando patios abiertos a fachada para paso de vehículos al interior de las parcelas

Art. 236. Longitud mínima de fachada.

La fachada mínima permitida será de 6 (seis) metros.

Art. 237. Profundidad de la edificación o Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable en plantas de piso será en todo caso de 12 (doce) metros.

Art. 238. Altura máxima y altura de plantas.

- 1 - La altura máxima de las edificaciones será en todos los casos de DOS PLANTAS, incluida la planta baja.
- 2 - Por encima de la altura máxima establecida en el apartado anterior, podrá construirse una planta más bajo la inclinación de la cubierta en las siguientes condiciones:

a) La inclinación máxima de la cubierta será del 100% (cien unidades porcentuales) y su cara superior se iniciará en el borde de la cornisa, siendo la altura máxima de cubierta de 4,50 m (cuatro unidades con cincuenta centésimas) medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbre de la cubierta.

b) Podrá elevarse un peto, de una altura máxima de 1,50m (ciento cincuenta centímetros), medida desde la cara superior del último forjado hasta la cara inferior de la cornisa, sin volar respecto de la alineación oficial.

c) La altura máxima desde la rasante de la calle hasta la cara inferior de la cornisa será de 7,50 m (siete unidades con cincuenta centésimas) medida en el punto medio de la fachada.

d) No se permitirán elementos que sobresalgan de la superficie de cubierta excepto las chimeneas.
- 3 - La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá quedar a una altura inferior a 2,80 metros (dos unidades con ochenta centésimas) medida en cualquier punto de la acera.
- 4 - La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en el régimen general en función de los usos a que se destinen.

Art. 239. Ocupacion de los patios de parcela.

1- Ocupaciones de los patios de parcela.

Sobre el resto de la superficie de parcela podrán levantarse construcciones auxiliares de las definidas en el artículo 180, con prohibición expresa de su destino a vivienda, con las siguientes limitaciones:

- a) La ocupación máxima en planta de tales construcciones no podrá superar al doble (200%) de la superficie máxima de ocupación de la edificación principal.
- b) La altura máxima de las edificaciones auxiliares se adecuará en su longitud lineal a las necesidades para las que se construya, no pudiendo en ningún caso partirse en vertical en más de una planta.

Art. 240. Edificabilidad máxima. Régimen de usos.

1- Edificabilidad máxima

Se establece un índice máximo de edificabilidad sobre la parcela neta de:
 $I = 3m^2/m^2$

2- Régimen de usos.

En materia de compatibilidad de usos, se estará a las disposiciones comunes, que para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, prevé la subsección 7ª, de la presente sección 2ª, "Ordenanzas generales de la Edificación".

Subsección 7ª

Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.

Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.

1 - Uso Pormenorizado Plurifamiliar.

Ordenanzas de Edificación aplicables: ENSANCHE (EN)
EXTENSIÓN (EX)
ABIERTA (AB)
NUCLEO TRADICIONAL (NT)
VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE)
CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT), EN GRADOS B y G

Uso Predominante: **VIVIENDA.**

Porcentaje mínimo de aprovechamiento real que debe destinarse al mismo sobre la manzana o parcela de este uso pormenorizado: **70% (setenta unidades porcentuales).**

Porcentaje máximo de aprovechamiento real que debe destinarse al mismo sobre la manzana o parcela de este uso pormenorizado: **90% (noventa por ciento).**

Se declaran como compatibles los siguientes usos pormenorizados y categorías.

- Comercial.
- Oficinas, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Asistencial en categorías 6ª, 7ª y 8ª.
- Espectáculos y recreativos en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 5ª.
- Sociocultural y educativo en categoría 3ª.
- Religioso en categorías 2ª, 4ª y 5ª.
- Artesanía en categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª
- Garaje - Aparcamiento y servicios del automóvil.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.
- Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)

El régimen de porcentajes mínimos y máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo.

- Hotelero en todas sus categorías
- Comercial.
- Oficinas.
- Asistencial en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, y 6ª
- Espectáculos y recreativos en categoría 1ª y 2ª.
- Deportivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Sociocultural y educativo en categoría 1ª, 2ª y 4ª.
- Religioso en categoría 1ª y 2ª.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados en los cuadros anteriores

2 - Uso Pormenorizado Unifamiliar.

Ordenanzas de Edificación aplicables: EXTENSIVA (EXT)
EXTENSIÓN (EX)
NUCLEO TRADICIONAL (NT)
VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE)
CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT), EN GRADOS A, C, D, E, F, H e I.

Uso Predominante: **VIVIENDA.**

Porcentaje mínimo de aprovechamiento real que debe destinarse al mismo sobre la manzana o parcela de este uso pormenorizado: **70% (setenta unidades porcentuales).**

Porcentaje máximo de aprovechamiento real que debe destinarse al mismo sobre la manzana o parcela de este uso pormenorizado: **90% (noventa por ciento).**

Se declaran como compatibles los siguientes usos pormenorizados y categorías.

- Deportivo en categoría 5ª.
- Garaje-estacionamiento en categoría 1ª.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.
- Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)

El régimen de porcentajes mínimos y máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo.

- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas.
- Asistencial.
- Espectáculos y recreativos.
- Deportivo.
- Sociocultural y educativo.
- Religioso.
- Artesanía.
- Estacionamiento y servicios del automóvil.
- Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones

Subsección 8ª

Ordenanza de Industrias y Almacenes. (IA).

Art. 242. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde esta Ordenanza a la ordenación de las edificaciones a implantar sobre cualquier superficie de suelo destinada desde este Plan o desde los planes que lo desarrollen al Uso Básico Industrial y Almacén.

No se permitirán las plantas diáfanas ni en planta baja, ni en otra disposición, salvo que quede justificada a través de la necesidad del uso y en todo caso en los grados que impliquen edificación aislada y nunca en edificaciones con alineación a vial.

Art. 243. Subzonas o Grados

En función del tipo de actividad se distinguen tres subzonas o grados:

- a) Subzona I1. Gran Industria.
- b) Subzona I2. Pequeña industria, artesanía y talleres.
- c) Subzona I3. Almacenes.
- d) Subzona I4. Industria escarpate.

Art. 244. Subzona I1. Gran Industria.

1 - Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

2 - Condiciones de edificación

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 50% (cincuenta unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) y su frente mínimo será de 100 (cien) metros lineales.
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,60 m² (sesenta centésimas) por metro cuadrado.
- d) Las separaciones mínimas de la edificación, respecto de los lindes de la parcela serán de 6,00 m (seis metros) en el frontal y de 4,00 m (cuatro metros) en las restantes.
- e) La altura máxima será de 12,00 m (doce metros) equivalente a tres plantas permitiéndose elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.

3 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

- a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.
- b) Oficinas: sólo en la proporción exigida por el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al 30% (treinta unidades porcentuales) de la superficie edificada de la parcela.
- c) Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª).
- d) Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- e) Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª, como uso complementario.
- f) Cultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
- g) Religioso: en categoría 4ª.
- h) Industrial: en todas sus categorías.
- i) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

Art. 245. Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía.

1 - Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de alineación a vial.

2 - Condiciones de edificación

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 500 m² (quinientos) metros cuadrados.
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,75 m² (setenta y cinco centésimas) por metro cuadrado.
- d) Las separaciones mínimas de la edificación respecto de los linderos en que coincida cambio de zona será de 6,00 m (seis metros).
- e) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas permitiéndose elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.
- f) La ordenación de los volúmenes autorizados en cada zona se hará necesariamente mediante Estudios de Detalle, siempre que la superficie total de la misma sea superior a 10.000 m (diez mil metros), o su fondo superior a cincuenta metros, con las siguientes condiciones:
 - Acceso único y controlado para todo el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
 - Anchura mínima de las calles interiores: 12,00 m (doce metros).

3 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

- a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.
- b) Oficinas: sólo en la proporción exigida por el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al 30% (treinta unidades porcentuales) de la superficie edificada de la parcela.
- c) Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª)
- d) Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- e) Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª, como uso complementario.
- f) Cultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
- g) Religioso: en categoría 4ª.
- h) Talleres y Artesanía: en todas sus categorías.
- i) Industrial: en categorías 1ª a 4ª.
- j) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

Art. 246. Subzona I3. Almacenes.

1 - Tipo de Ordenación.

Se distinguen dos grados en función de la edificación:

- a) Grado 1: Edificación aislada.
- b) Grado 2: Edificación según alineación de vial.

2 - Condiciones de edificación en el Grado 1:

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 1.000 m² (mil metros cuadrado).
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,75 (setenta y cinco centésimas) metro cuadrado por metro cuadrado.
- d) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas, permitiéndose elementos singulares con mayor altura siempre que los mismos no ocupen una superficie al 25% (veinticinco unidades porcentuales) de la ocupada por la edificación.

3 - Condiciones de edificación en el Grado 2:

- a) Se permite la ocupación total de la parcela.
- b) La parcela mínima se fija en 200 m² (doscientos metros cuadrados).
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 1,00 (una unidad) metro cuadrado por metro cuadrado.
- d) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas, permitiéndose elementos singulares con mayor altura siempre que los mismo no ocupen una superficie en planta superior al 25% de la ocupada por la edificación.

4 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

- a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación.
- b) Oficinas: sólo en la proporción exigida por el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al 30% (treinta unidades porcentuales) de la superficie edificada de la parcela.
- c) Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª)
- d) Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- e) Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª, como uso complementario.
- f) Sociocultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
- g) Religioso: en categoría 4ª
- h) Talleres y Artesanía: en todas sus categorías.
- i) Industrial: en categorías 1ª a 4ª
- j) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

Art. 247. Subzona I4. Industria - Escaparaté.

1 - Tipo de Ordenación.

Se distinguen dos grados en función de la edificación:

- a) Grado 1: Edificación aislada.
- b) Grado 2: Edificación según alineación de vial.

2 - Condiciones de edificación en el Grado 1:

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 300 m² (trescientos metros cuadrados).
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,75 m² (setenta y cinco centésimas metros cuadrados) por metro cuadrado.
- d) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas.

3 - Condiciones de edificación en el Grado 2:

- a) Se permite la ocupación total de la parcela.
- b) La parcela mínima se fija en 300 m² (trescientos metros cuadrados).
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 1,00 m² (una unidad metros cuadrados) por metro cuadrado.
- d) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas.

4 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

- a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación.
- b) Oficinas: sólo en la proporción exigida por el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al 30% de la superficie edificada de la parcela.
- c) Comercial:
- d) Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª)
- e) Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- f) Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª, como uso complementario.
- g) Sociocultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
- h) Religioso: en categoría 4ª
- i) Talleres y Artesanía: en todas sus categorías.
- j) Industrial: en categorías 1ª a 3ª

Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

--	--

Sección 3ª

Ordenanzas especiales o de ámbito de aplicación restringido.

Subsección 1ª

Definición.

Art. 248. Definición y ámbito de aplicación.

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

Subsección 2ª

Ordenanza de VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE).

Art. 249. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es, por lo general, el de edificación alineada a vial, pero con alturas fijadas para cada caso concreto con criterios no necesariamente coincidentes con el de la proporcionalidad con el ancho de calle.

Art. 30. Alineación de la edificación. Retranqueos, entrantes y salientes.

- 1 - Serán en todo caso las específicamente definidas en los planos correspondientes de este Plan General.
- 2 - Para los retranqueos, entrantes y salientes de la edificación, se estará a lo dispuesto en las Normas generales.
- 3 - No se permitirán las plantas diáfanas en planta baja, ni en otra disposición.

Art. 251. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será la totalidad en planta baja. En plantas piso, la ocupación máxima será del 85 por 100, debiendo quedar el restante 15 por 100 ocupado por patios, excepto en los casos en que los planos de ordenación señalen expresamente fondo edificable, en cuyo caso, la ocupación máxima vendrá determinado por éste.

Art. 252. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima asignada a cada edificación sometida a esta Ordenanza, viene especificada para cada caso concreto en planos.

Art. 253. Edificabilidad máxima.

Se establece un índice máximo de edificabilidad sobre la parcela neta de:
 $I = 1 + 1,2 (N-1) + 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

N = Numero de plantas (ej. B+IV -> N=5)

Art. 254. Régimen de usos

El correspondiente a la ordenanza característica de la unidad urbana.

Subsección 3ª

Ordenanza de CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT).

Art. 255. Definición y ámbito de aplicación.

- 1 - La ordenanza de Conservación Tipológica será de aplicación para aquellas ordenaciones existentes en la ciudad, y que debido a sus características morfológicas de interés, así como a sus específicas condiciones de implantación urbana y diseño edificatorio, se considera deben ser objeto de conservación por parte de este Plan.
Sobre estas tipologías singulares se pretende así mismo, además de una clasificación y protección a través de las presentes ordenanzas, una mejora en cuanto a sus condiciones de uso y habitabilidad, sin influir negativamente por ello, en sus características definitorias esenciales que han caracterizado su clasificación.

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

Art. 256. Grados. Parámetros y condiciones de edificación.

- 1 - Grado CT-A

ORDENANZA CT-A	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas pareadas de baja más una planta con semisótano (garaje). Tienen escalinata, porche de acceso y jardín a tras fachadas. Se construyen en forma de cooperativa hacia 1950. Estructura de muros de carga, cerramientos de enfoscado, cubierta de teja y carpintería de madera y metálica.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+1
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Unifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	El conjunto conforma un área de la ciudad con características peculiares y valores urbanísticos y edificatorios.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad. Contener el proceso de alteración que se origina al introducir elementos ajenos a las características de las edificaciones.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	A
OBSERVACIONES:	Buena calidad urbana del conjunto debido a que se está ocupando la zona con nuevos residentes con mayor capacidad económica.

Grado CT-B

ORDENANZA CT-B	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por dos bloques paralelos de viviendas plurifamiliares con B+4 plantas. Obra de composición clasicista con volúmenes redondos que se rompen en el frente a la avenida, distinguiéndose claramente el basamento, el cuerpo y el remate. Estructura de muro de carga; cerramiento enfoscado y ladrillo cara vista; cubierta de teja y carpintería de madera.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION Y VOLUMEN	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+4
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda plurifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Conjunto de buena calidad, ejemplo de viviendas colectivas conformadas por bloques aislados que se realizan en el segundo tercio del siglo XX en la ciudad.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelaria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	B
OBSERVACIONES	Buena calidad urbana del entorno en que se emplaza. El conjunto presenta exteriormente una excelente conservación.

2 - Grado CT-C

ORDENANZA CT-C	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas adosadas de B+1 planta con semisótano. Se disponen alineadas a vial, con posición paralela y sencilla, elementos decorativos que se limitan a pequeño vuelo de teja sobre cornisa apoyado en ménsulas en entradas y paño de ladrillo en ventanas sobre el acceso; Estructura en muro de carga; cerramiento enfoscado cubierta de teja y carpintería de madera.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION Y VOLUMEN	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+1
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda unifamiliar
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Existencia de edificaciones que por su tipología y excesiva altura tienen un impacto negativo en el área. Existen espacios vacantes no utilizados que degradan el entorno.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelara y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. OBSERVACIONES	
C	
Existencia de edificaciones, que por su tipología y excesiva altura tienen un impacto negativo en la zona. Existen espacios vacantes no utilizados que degradan el entorno.	

3 - Grado CT-D

ORDENANZA CT-D	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas adosadas en hilera de una sola planta. Edificación que responde al modelo "unifamiliar de tipo rural", de poca calidad constructiva disponiéndose en manzanas cerradas. Estructura de muro de carga; cerramiento enfoscado; cubierta de teja y carpintería de madera.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION Y VOLUMEN	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+1 Se permite el aumento de una planta sobre la existente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda unifamiliar
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Destapa la calidad urbana del conjunto y la cuida concepción del edificio que rompe con los modelos tradicionales.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelara y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial. Se permitirá así mismo la elevación de una planta más hasta alcanzar B+1 en las condiciones arriba explicitadas.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación y su recuperación en caso de encontrarse en estado deteriorado. Conservar la homogeneidad del conjunto, evitando la introducción de modelos edificatorios ajenos al lugar.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. OBSERVACIONES	
D	
Deterioro medioambiental originado por la existencia de viviendas en mal estado. Las situadas entre las C/ Peña Santa y C/Peña cortada. Existen espacios vacantes que degradan el entorno. Sustitución de la arquitectura tradicional por edificaciones que por su tipología y altura causan gran impacto en el área.	

4 - Grado CT-E

ORDENANZA CT-E	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto de 3 manzanas formado por viviendas adosadas en hilera. Las manzanas se conforman con una cabeza-comprende el frente a la avda. Nocoedo y la primera vivienda de la calle transversal que responde a un modelo de B+1 planta con semisótano, y el resto de la manzana de B+2 plantas con garaje en planta baja. Composición cuidada con muy diferente tratamiento entre ambos modelos. Se construyen como viviendas de protección oficial.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+1
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Unifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	El conjunto conforma un área de la ciudad con características peculiares y valores urbanísticos y edificatorios.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad.

Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. OBSERVACIONES:	E
Algunos semisótanos con fachada a Avda Nocoedo se han convertido en garajes abriéndose un hueco, lo cual no desvirtúa la composición, originándose una rampa de bajada de fuerte pendiente.	

5 - Grado CT-F

ORDENANZA CT-F	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas pareadas y simétricas de B+1 planta con sótano. Composición clasicista con gran mirador en la fachada principal sobre el acceso. Tiene jardín circundante. Estructura de muro de carga; cerramiento de enfoscado; cubierta de teja y carpintería de madera.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+1
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Unifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Destaca la calidad urbana del conjunto y la concepción del edificio siguiendo los modelos tradicionales.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad. Contener el proceso de alteración que se origina al introducir elementos ajenos a las características de las edificaciones.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. OBSERVACIONES:	
F	
Se ve una mejora en la condición de las edificaciones del conjunto debido a que se está ocupando la zona con nuevos residentes de mayor capacidad económica. Las reformas en fachada que están sufriendo los edificios son principalmente el cierre de los miradores, aplacado de fachada y cambio de los colores tradicionales. Esto se ve agravado por el hecho de que se está haciendo de forma no unitaria, rompiendo la unidad del conjunto.	

6 - Grado CT-G

ORDENANZA CT-G	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por dos manzanas completas de viviendas plurifamiliares adosadas. Cada una de las manzanas se conforman con bloques homogéneos pero con tratamientos diferenciados según la manzana a que pertenezcan. Mantienen un gran ritmo que se resaltan con los portales, hecho que se destacan más en la manzana entre las calles Felipe II y Cuchilleros, donde los portales rompen el ritmo del paño de fachada diferenciándose en el tratamiento, huecos, remates, etc; este hecho se manifiesta de forma distinta en el otro tipo de bloques donde combinan dos módulos distintos. Integrales soluciones de esquina que se singularizan del resto de la construcción. Segundo tercio del siglo XX (1949). Estructura de muro de carga, cerramiento enfoscado cubierta de teja, carpintería de madera y cerrajería de forja.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+3
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda plufamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Obras representativas de las viviendas militares que se construyen durante éste periodo, destacándose la corrección con que están concebidas.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. OBSERVACIONES:	
G	

7 - Grado CT-H

ORDENANZA CT-H	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas pareadas y simétricas se puede distinguir grosso modo dos tipos: Los de baja más una planta –concentrados en la avenida Carlos Pinilla- y los de solo una planta –en el resto de la zona-. Ambos tipos están rodeados por jardín. Estructura de muros de carga; cerramiento de enfoscado; cubierta de teja y carpintería de madera y metálica.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La ocupación en planta quedará regulada con las siguientes características: - Retranqueo en fachada: el existente. - Retranqueo a linderos laterales: 3 metros. (Linderos no adosados) - Frente máximo edificable: 12 metros. - Fondo máximo. el existente. - Cubierta inclinada con pendiente no superior al 60%. Altura máxima de cumbrera 3,5 metros sobre la cara superior del último forjado.
ALTURA	B+I
EDIFICABILIDAD	Será la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación de la edificación. En el caso de nuevas edificaciones o aumento de volumen sobre el existente, mayores del 30% de la edificabilidad construida, la concesión de la correspondiente licencia estará condicionada al derribo de las construcciones auxiliares ajenas al edificio primitivo.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Unifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	El conjunto lo conforma una serie de viviendas con carácter diverso según su emplazamiento, pudiéndose destacar los situados en la avda. Carlos Pinilla con carácter más urbano y el resto que se acerca más tipo chalet.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial. Se permitirá así mismo la elevación de una planta más hasta alcanzar B+I en las condiciones arriba explicitadas.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad. Contener el proceso de alteración que se origina al introducir elementos ajenos a las características de las edificaciones.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	H

ORDENANZA CT-H	
OBSERVACIONES:	Las reformas en fachada que están sufriendo los edificios son principalmente el cierre de los miradores, aplacado de fachada y cambio de los colores tradicionales. Esto se ve agravado por el hecho de que se está haciendo de forma no unitaria, rompiendo la unidad del conjunto. Existencia de edificaciones – tales como el polideportivo-, que por su tipología y excesiva altura tienen un impacto negativo en el área. Sustituciones por edificios de distinta tipología e introducción de usos terciarios hacia Avda San Ignacio de Loyola.

8 - Grado CT-I

ORDENANZA CT-I	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por viviendas unifamiliares, adosadas componiendo diversos tipos con baja más dos plantas, baja más una planta o planta única. Pueden tener –según tipo- jardín trasero y pequeño jardín delantero o solo jardín trasero. En cuanto a su composición predominan las simétricas dos a dos y en general tienen diseños variados siguiendo patrones populares, excepto las manzanas comprendidas en las calles Carlos Borromeo, General Moscardó, Batalla y San Leandro de estilo moderno. Todos los grupos responden a actuaciones realizadas de forma unitaria.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+II B
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Unifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Conjunto formado por viviendas unifamiliares que conforman diversos tipos los cuales se agrupan en distintas zonas. Recogen los valores de un modelo diferente de hacer ciudad que está siendo sometido a alteraciones de las cuales se debe preservar.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad. Conservar la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar. Contener el proceso de alteración que se origina al introducir elementos ajenos a las características de las edificaciones.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	I
OBSERVACIONES:	Las reformas en fachada que están sufriendo los edificios son principalmente el aplacado de la fachada, el cambio de los colores tradicionales. Esto se ve agravado por el hecho de que se está haciendo de forma no unitaria, rompiendo la unidad del conjunto.

10- Grado CT-J

ORDENANZA CT-J	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Conjunto formado por dos bloques de viviendas plurifamiliares con B+I o B+2 plantas. Obra de composición clasicista con volúmenes rotundos, distinguiéndose claramente el basamento, el cuerpo y el remate. Estructura de muro de carga; cerramiento enfoscado y ladrillo cara vista; cubierta de teja.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad en cada uno de los casos definidos en esta ordenanza. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	B+II B+I
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	Vivienda Plurifamiliar.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Conjunto formado por viviendas plurifamiliares que recogen los valores de un modelo diferente de hacer ciudad que está siendo sometido a alteraciones de las cuales se debe preservar.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación. Mantener o en su caso recuperar la unidad del conjunto evitando los tratamientos diferenciados por propiedad. Conservar la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar. Contener el proceso de alteración que se origina al introducir elementos ajenos a las características de las edificaciones.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	No existe. (Se propone su inclusión)
OBSERVACIONES:	

11- Grado CT-GENERICA

ORDENANZA CT	
DESCRIPCION TIPOLOGICA	Edificaciones de marcado interés por sus personales características estructurales, morfológicas y/o tipológicas que este Plan ha considerado necesario proteger.
CONDICIONES DE PARCELA	La superficie mínima de parcela será la existente en la actualidad. No se permitirán segregaciones ni nuevas parcelaciones.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
POSICION DE LA EDIFICACION	La existente en las edificaciones actuales.
ALTURA	Se mantendrá el régimen de alturas existente a la entrada en vigor de este Plan General.
EDIFICABILIDAD	La definida por las condiciones de ordenación de la edificación.
CONDICIONES DE USO	El existente en las edificaciones actuales.
DETERMINACIONES	
JUSTIFICACION DE LA PROTECCION	Edificaciones de marcado interés por sus personales características estructurales, morfológicas y/o tipológicas, que recogen los valores de un modelo diferente de hacer ciudad que está siendo sometido a alteraciones de las cuales se debe preservar.
ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR	Estructura urbana, tipología parcelatoria, y tipología edificatoria.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	Todos los edificios quedan sometidos a las condiciones de protección de grado 3 establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.
ACTUACIONES NECESARIAS	Las propias de su conservación.
Nº CATALOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO.	Genérica
OBSERVACIONES:	

Subsección 4ª
Ordenanza (PA-CO).

Art. 257. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Carvajal Oeste.

Art. 258. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 5ª
Ordenanza (PA- A18).

Art. 259. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Area 18.

Art. 260. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 6ª
Ordenanza (PA- ER).

Art. 261. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Eras de Renueva.

Art. 262. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 7ª
Ordenanza (PA-P61).

Art. 263. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial del Polígono 61.

Art. 264. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 8ª
Ordenanza (PA-P58).

Art. 265. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial del Polígono 59.

Art. 266. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 9ª
Ordenanza (PA-SM).

Art. 267. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial San Mamés.

Art. 268. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 10ª
Ordenanza (PA-LP).

Art. 269. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial La Palomera.

Art. 270. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 11ª
Ordenanza (PA-SP).

Art. 271. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial San Pedro.

Art. 272. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 12ª
Ordenanza (PA-P10).

Art. 273. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial del Polígono 10.

Art. 274. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 13ª
Ordenanza (PA-CH).

Art. 275. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial La Chantría.

Art. 276. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 14ª
Ordenanza (PA-VE).

Art. 277. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Ventas Este.

Art. 278. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 15ª
Ordenanza (PA-VCH).

Art. 279. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Vilecha Oeste.

Art. 280. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 16ª

Ordenanza (PA-IL).

Art. 281. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial del Polígono Industrial de León.

Art. 282. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Subsección 17ª

Ordenanza (PA-SMC).

Art. 283. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Especial de Protección, Mejora y Conservación de San Marcos.

Art. 284. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Especial vigente.

Subsección 18ª

Ordenanza (PA-STA).

Art. 285. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Estudio de Detalle Rollo de Santa Ana.

Art. 286. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Estudio de Detalle vigente.

Subsección 19ª

Ordenanza (PA-ATB).

Art. 287. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Estudio de Detalle Carretera de Armunia.

Art. 288. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Estudio de Detalle vigente.

Subsección 20ª

Ordenanza (PA-PAR).

Art. 289. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Especial de Armunia.

Art. 290. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Plan Especial vigente

Subsección 21ª

Ordenanza (Ies-CM).

Art. 291. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial Sector Carretera de Madrid.

Art. 292. Condiciones de Edificación.

Las establecidas en el Estudio de Detalle vigente.

Art. 293. Otras disposiciones.

Este Plan adopta el documento modificado de dicho planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO VII
PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS

Sección 1ª
Protección de los Recursos Naturales

Subsección 1ª
Protección de los Recursos Hídricos.

Art. 294. Cauces, riberas y márgenes.

- 1 - Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. No se autorizará la extracción de áridos para graveras o plantas de áridos en los cauces de los ríos (Bernesga y Torío), en base al art. 37 del R.U.C.Y.L. de protección del suelo rústico de protección natural (R.P.N.).
- 2 - En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, deberá estarse a lo dispuesto en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, debiendo justificarse, en cualquier caso, que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos hidráulicos inferiores.

Art. 295. Protección del acuífero.

- 1 - Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
- 2 - Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
- 3 - No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
- 4 - Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- 5 - La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el Suelo Rústico, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- 6 - Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Art. 296. Regulación de Recursos.

- 1 - Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondientes a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones en Suelo Rústico será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- 2 - Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos permitidos en Suelo Rústico.

Subsección 2ª
Protección de la Vegetación.

Art. 297. Normas cautelares.

- 1 - Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido o sufran los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 (cinco) años, a contar desde que se produjo o produzca el incendio, sin perjuicio de lo establecido por la normativa sectorial (Ley 43/2003, de montes).

2 - A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población

Art. 298. Directrices para el desarrollo urbanístico.

- 1 - En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
- 2 - Los instrumentos de desarrollo contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Art. 299. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Art. 300. Normas generales de protección

- 1 - La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
- 2 - Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
- 3 - Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80% (ochenta unidades porcentuales) de la originaria.
 - b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio público con las especies adecuadas.
- 4 - El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Subsección 3ª
Protección de la Fauna

Art. 301. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

- 1 - Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia ase incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
- 2 - En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Subsección 4ª
Protección del suelo.

Art. 302. Actividades extractivas y vertidos.

- 1 - Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas Normas.
- 2 - Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración competente.
- 3 - En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% (quince unidades porcentuales) que lleve aparejado algún

movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

- 4 - La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
- 5 - Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección 2ª
Normas de protección de los bienes demaniales.

Art. 303. Disposición General.

- 1 - Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
- 2 - La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Art. 304. Servidumbres de las vías de comunicación.

- 1 - Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
 - a) En carreteras provinciales: 300 m
 - b) En carreteras locales: 150 m
 - c) En caminos vecinales: 80 m
- 2 - En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.
- 3 - Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
- 4 - En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, alas nuevas previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Art. 305. Servidumbre de la red de energía eléctrica.

- 1 - Se prohíbe realizar edificaciones, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:
 - a) Línea de 380 Kv 30 m
 - b) Línea de 220 Kv 25 m
 - c) Línea de 138 Kv 20 m
 - d) Línea de 66 Kv 15 m
 - e) Línea de 45 Kv 15 m
- 2 - La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio servirle cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación sectorial.

Art. 306. Servidumbres de cauces públicos.

- 1 - Se estará en todo a lo establecido en Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, y a las determinaciones contenidas en este artículo.
- 2 - En todas las urbanizaciones que linden con zonas de cauces públicos, la zona de 20 (veinte) metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
- 3 - Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Art. 87. Normas de protección de abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo Rústico.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo Rústico, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m (cuatro metros) de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Art. 308. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

- 1 - Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito y comunicaciones agrarias.
- 2 - En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo.
- 3 - Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
- 4 - Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.
- 5 - Las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo Rústico de Protección Especial y se integran en el Sistema General de espacios libres del Suelo Rústico.
- 6 - La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 m (seis metros).

Sección 3ª
Normas de protección del patrimonio histórico construido.

Subsección 1ª
Protección y vigilancia arqueológica.

Art. 39. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

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

Art. 10. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

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

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

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

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

- A - Zona 1
En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la *Legio VII Gemina* para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.
- B - Zona 2
En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.
- C - Zona 3
Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se 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 del Cristo.
- D - Zona 4
Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la poble de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.
- E - Zona 5
Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupericio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reunirse 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 tardorromana 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 Quadrilero.
- F - Zona 6. Enterramiento de La Candamia
Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.
- G - Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana
Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.
- H - Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

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

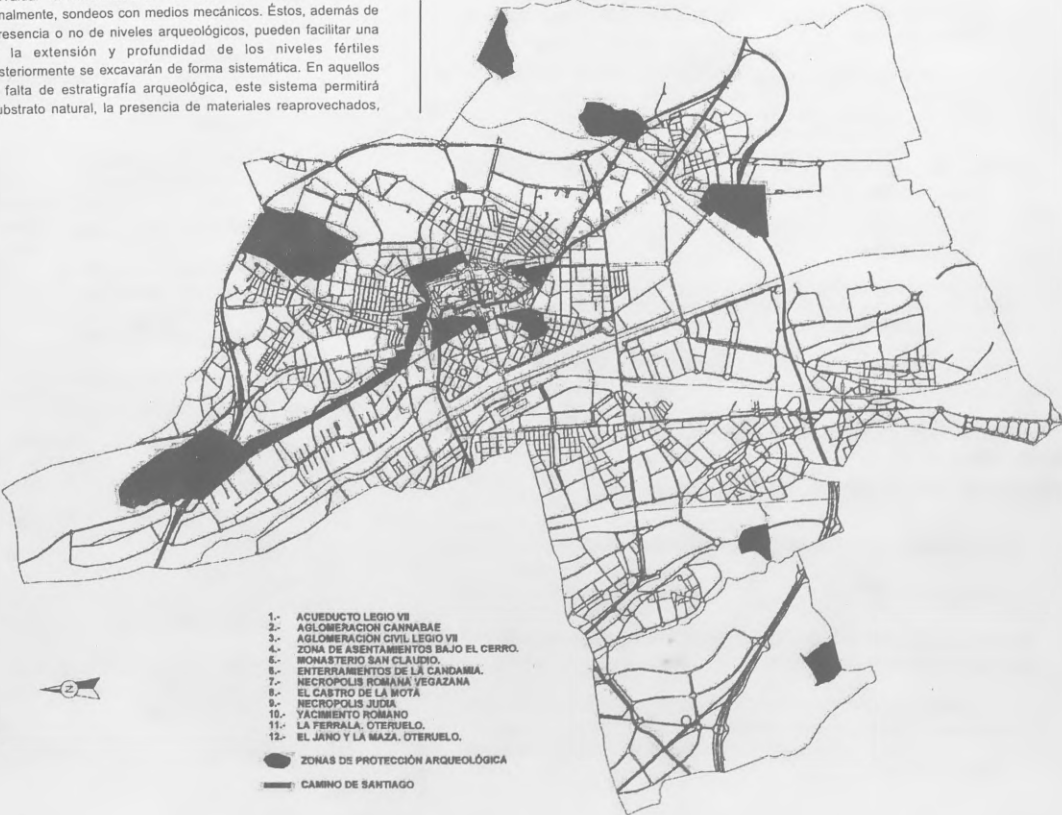
Art. 12. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

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

- A - Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. 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.

- B - Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
- C - En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D - La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E - La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F - La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
- G - El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H - Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dicte por dicha Administración.
- I - Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



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

- 1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las calas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.
- 3 - Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.
- 4 - En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.
- 5 - Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

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

- 1 - De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse 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 la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
 - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
- 3 - Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

Subsección 2ª
Protección del patrimonio urbanístico edificado.

Art. 315. Inclusiones y modificaciones de planeamiento.

- 1 - Con carácter general.

Se declaran en vigor todas las determinaciones incluidas en los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes en la ciudad de León:
 - a) Plan especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, aprobado definitivamente en fecha 2 de marzo de 1993.
 - b) Plan especial S. Juan y S. Pedro de Renueva, aprobado definitivamente en fecha 2 de septiembre de 1993.

- c) Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2.000.
- d) Plan especial de Ordenación, mejora y protección de San Marcos y su entorno, aprobado definitivamente en 1.986.
- 2 - Sin menoscabo de lo anterior, este Plan General introduce directamente sobre algunos de ellos, las modificaciones a que se refiere este artículo, y que serán inmediatamente ejecutivas sin necesidad de modificación formal previa del correspondiente plan especial:
 - a) Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.
 - 1. Se permitirá el mantenimiento de las edificaciones adosadas a la muralla, existentes en la calle Ruiz de Salazar. Se incluye la ficha de las determinaciones para el solar en el nº10 de dicha calle, cuya delimitación se precisa en los planos de ordenación (1:2000). Al final del presente artículo se establecen las determinaciones básicas para la sección tipo del nº10 de esta calle.
 - 2. Se modifican las determinaciones del Plan Especial referidas a la Unidad de Actuación nº 7 del mismo, realizándose desde este Plan General una nueva ordenación completa para dicha unidad de actuación, que se denomina AA 11-02, en las fichas correspondientes.
 - 3. Se añaden unos ámbitos de actuación nuevos a los que se aplicarán las mismas determinaciones que constan en el plan especial, que son:
 - a. Calle del Buen Suceso (Ordenanza CT-A).
 - b. Calle San Mauricio (Ordenanza CT-F).
 - c. Calle Duque de Rivas (Ordenanza CT-E).
 - d. Avda. Carlos Pinilla (Ordenanza CT-H).
 - e. Calle Esla (Ordenanza CT-H).
 - f. Avda. Bordadores (Ordenanza CT-I).
 - g. Calle Santiago (Ordenanza CT-I).

- 4. Se incluye una ordenanza de Conservación Tipológica nueva, definida como CT_J, para las edificaciones señaladas como tal en la C/ Doña Urraca.
- 5. Se modifica la alineación de la C/ Las Cercas en los números 39, 41 y 43 debido a la adaptación a la alineación de la muralla tras una definición más precisa de este elemento.

- b) Para el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.

Se modifican las condiciones de catalogación de los siguientes elementos:
 - 1. Descatalogar el edificio de Paquetería de la estación de ferrocarril, quedando en consecuencia anulada la Ficha número 12 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.
 - 2. Se modifica el contenido y determinaciones de la Ficha número 11 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos, en lo que se refiere a las siguientes determinaciones:
 - a. Se modifica el grado de protección de edificio principal al objeto de permitir su cambio de uso.
 - b. Se modifican las determinaciones que afectan a la Marquesina existente sobre las vías, la cual podrá ser desmontada para su traslado a otra ubicación.
 - 3. Se modifica el contenido y determinaciones de las fichas D y H correspondientes a nivel de protección extensivo del Barrio de la Inmaculada y el Barrio de Pinilla, respectivamente, en aquellos extremos que se contradigan con lo establecido por este Plan como Ordenanza CT-D y CT-H, respectivamente.
 - 4. Se incluyen tres nuevas fichas en el apartado correspondiente a elementos singulares, grado de protección 5, correspondientes a la Fuente Sublantina y Horreo de Pedrosa del Rey, y que se denominarán XII y XIII, respectivamente, y cuyos contenidos serán los siguientes:

4. A. NÚMERO DEL CATÁLOGO XII

CARACTERIZACIÓN:	
DENOMINACIÓN:	Fuente Sublantina
SITUACIÓN:	Vivero de la Diputación
REFERENCIA CATASTRAL:	Sin referencia
DESCRIPCIÓN:	
TIPOLOGÍA:	
ÉPOCA:	1.821
DESCRIPCIÓN:	Pilón instalado en el Manantial de Aguas Ferruginosas en el pago de "EL TREMEDAL".
AUTOR:	
CARACTERÍSTICAS:	
PROPIEDAD:	Privada

<u>USO ACTUAL:</u>	Sin uso.
<u>USO HISTÓRICO:</u>	Fuente.
<u>ORDENANZA PGOU:</u>	No afecta.
<u>ESTADO CONSERVACIÓN:</u>	Bueno.
DETERMINACIONES.	
GENERALES.	
<u>GRADO DE PROTECCIÓN:</u>	5
<u>JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:</u>	Único resto de los pilones y demás instalaciones que coloco el Ayuntamiento cuando se alumbra el manantial de aguas ferruginosas en el "Pago del Tremedal" entre el Barrio de Puente Castro y la localidad de Armunia.
<u>ELEMENTOS A CONSERVAR:</u>	La fuente en sí misma
PARTICULARES	
<u>ACTUACIONES PERMITIDAS:</u>	Traslado a un espacio libre de uso público. Restauración y conservación.
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	No afecta
<u>ACTUACIONES NECESARIAS:</u>	Las propias de su conservación.
4.B. NÚMERO DEL CATÁLOGO XIII	
CARACTERIZACIÓN:	
<u>DENOMINACIÓN:</u>	Hórreo de Pedrosa del Rey
<u>SITUACIÓN:</u>	Parque de los Reyes
<u>REFERENCIA CATASTRAL:</u>	9686501
DESCRIPCIÓN:	
<u>TIPOLOGÍA:</u>	Hórreo
<u>ÉPOCA:</u>	Desconocida
<u>DESCRIPCIÓN:</u>	Hórreo trasladado desde el pueblo leonés de Pedrosa del Rey.
<u>AUTOR:</u>	Desconocido
CARACTERÍSTICAS:	
<u>PROPIEDAD:</u>	Pública
<u>USO ACTUAL:</u>	Ornamental.
<u>USO HISTÓRICO:</u>	Hórreo.
<u>ORDENANZA PGOU:</u>	Sistema General de Espacios Libres.
<u>ESTADO CONSERVACIÓN:</u>	Bueno.
DETERMINACIONES.	
GENERALES.	
<u>GRADO DE PROTECCIÓN:</u>	5
<u>JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:</u>	Decreto 69/1.984 de la Junta de Castilla y León. Ejemplo de las edificaciones populares
<u>ELEMENTOS A CONSERVAR:</u>	El hórreo en sí mismo
PARTICULARES	
<u>ACTUACIONES PERMITIDAS:</u>	Restauración y conservación.
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	No afecta
<u>ACTUACIONES NECESARIAS:</u>	Las propias de su conservación.
5. Se incluyen los entornos de protección relativos al Hotel Oliden, incoado como Bien de Interés Cultural y a la Fábrica de Productos Químicos Abelló, declarado como Bien de Interés Cultural.	
6. Se modifica la ficha 115 del catálogo en cuanto a las condiciones derivadas del convenio suscrito entre la propiedad del inmueble y el Ayuntamiento de León.	
7. Inclusión de la ordenanza de Conservación tipológica CT-J en la C/ Doña Urraca, tal y como se define en cuanto a sus características, y determinaciones en el artículo 256 de estas normas.	
c) Para el Plan Especial de San Juan y San Pedro de Renueva:	

1. Se han introducido pequeños ajustes en cuanto al viario, según plano de ordenación.

2. Se ha incluido la prolongación de la calle perpendicular a la calle Sobarriba hasta la calle Trés Mitras.
- 3.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L. , y teniendo en cuenta la facultad establecida en el artículo 80.1.a) 4ª y artículo 91 de dicho reglamento, desde este Plan General se establece que tienen el carácter de ordenación general todas las determinaciones de los Planes Especiales relacionado en el epígrafe 1 de este artículo que este Plan asume.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Régimen del suelo urbano

Sección 1ª

Disposiciones generales

Art. 316. Definición y ámbito de aplicación.

Se clasifican en el Plan General como suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplen alguna de las condiciones definidas en la Ley. Su ámbito aparece delimitado en los planos.

Art. 317. Categorías y tipos de suelo urbano.

A efectos de aplicación de los diferentes regímenes jurídicos de la propiedad definidos en la legislación vigente, se establecen en esta clase de suelo dos categorías diferentes, las cuales se subdividen, a su vez, en diversos tipos a efectos de la intervención urbanística sobre los mismos, según el siguiente desglose:

- 1 - Suelos Urbanos Consolidados:

a) Suelos de ejecución directa.

b) Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización y normalización de fincas.

c) Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por Contribuciones Especiales.

d) Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por Expropiación.
- 2 - Suelos Urbanos No Consolidados:

a) Sectores con ordenación detallada.

b) Sectores sin ordenación detallada.

Art. 318. Condiciones específicas reguladoras en el suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado el Plan General establece las determinaciones de ordenación detallada, previstas en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículos 92 y siguientes de su Reglamento, definiendo su regulación urbanística mediante la remisión a la Ordenanza específica que tiene asignada en los planos correspondientes. Asimismo, en esta categoría de suelo, el Plan General delimita los ámbitos correspondientes a las actuaciones aisladas previstas, regulando las condiciones particulares de ejecución de cada una de ellas en fichas independientes.

En el suelo urbano no consolidado el Plan General establece la ordenación detallada en aquellos sectores cuyo desarrollo, desde los intereses generales, se considera prioritario e inmediato, definiendo las condiciones específicas de su ejecución mediante las fichas correspondientes.

Para el resto de los sectores de suelo urbano no consolidado el Plan General establece, también en fichas independientes, las determinaciones de ordenación general, definiendo, dentro de ellas, los objetivos para el desarrollo y los parámetros de ordenación de cada sector que, en todo caso, deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Art. 319. Desarrollo del Plan.

- 1 - El desarrollo del Plan General en suelo urbano consolidado y no consolidado con ordenación detallada, no requerirá la formulación ulterior de otro tipo de planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, y sin perjuicio también, cuando en la regulación de las correspondientes zonas se prevea, de la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 320. Edificaciones existentes.

- 1 - A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página. Del anterior recinto se excluye el Casco Antiguo (P.E.C.A.) y las Zonas de Conservación Tipológica.

Sección 2ª**Suelos Urbanos Consolidados****Art. 21. Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa. Identificación.**

- 1 - Corresponden con aquellos terrenos que no precisan de intervención urbanística regularizadora de ningún tipo, pudiendo ser edificados directamente sin otro requisito que la obtención de la licencia de obras correspondiente en la que, en su caso, se impondrán las condiciones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.
- 2 - Las condiciones para su edificación y usos están detalladamente definidas en los planos correspondientes de este Plan General, en los que figura la Ordenanza específica que les resulta de aplicación y, por su remisión, las condiciones a que han de ajustarse las edificaciones que sobre ellos se pretendan.

Art. 22. Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa. Condiciones para su ejecución.

- 1 - Para la construcción o edificación sobre estos suelos será requisito imprescindible que la parcela sobre la que se pretende edificar reúna la condición de solar, por cumplir al efecto todos y cada uno de los presupuestos exigidos en función de la ordenanza que le resulte de aplicación, estar urbanizada de conformidad con los criterios definidos en este Plan, y tener fijadas las alienaciones y rasantes.
- 2 - Se autorizará, no obstante, la construcción sobre estos terrenos, aun faltando alguno o

algunos de los requisitos para que la parcela pueda ser considerada solar, en cuyo caso se impondrán en la licencia urbanística, en los términos límites, y las garantías establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, las condiciones para que el terreno alcance dicha condición, de entre las siguientes:

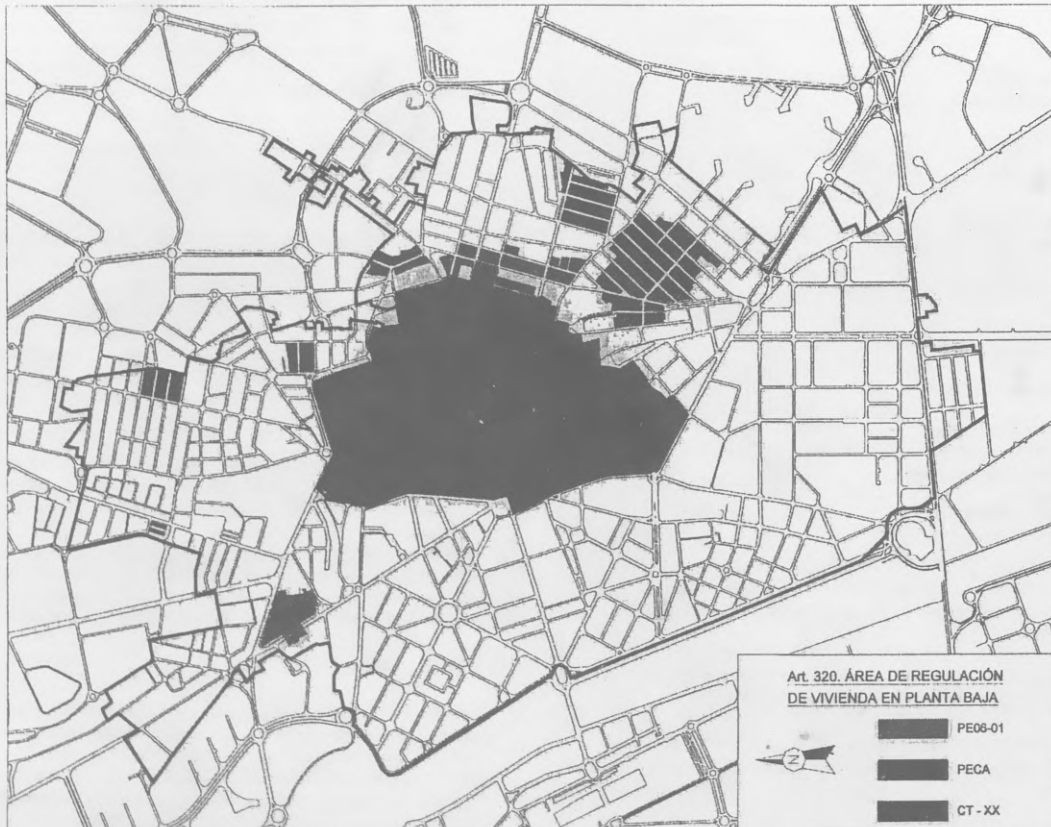
- a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
 - c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- 3 - El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada sobre su propia parcela deberá acompañar, con la solicitud del otorgamiento de la licencia urbanística, en el caso previsto en el párrafo anterior, además del proyecto de edificación, un proyecto de urbanización que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance o recupere la condición de solar, de entre los previstos en el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para su ejecución en cualquiera de las formas previstas en el artículo 212.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 323. Previsión de aparcamiento en suelo urbano.

En todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 20% (veinte unidades porcentuales), deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación, las plazas de aparcamiento establecidas en la Sección II del Capítulo IV de estas Normas, dentro de la misma parcela en que haya de ubicarse la edificación.

Art. 24. Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización y Normalización de Fincas. Identificación y condiciones para su ejecución.

- 1 - Corresponden a aquellos ámbitos en los que resulta necesaria la adaptación de la configuración física de las parcelas a las determinaciones del Plan General, para materializar los aprovechamientos urbanísticos derivados de la ordenación detallada y, en caso necesario completar o rehabilitar su urbanización a fin e que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar.
- 2 - Las actuaciones aisladas de normalización de fincas se desarrollarán sobre agrupaciones de



- parcelas denominadas ámbitos o unidades de normalización de fincas, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.
- 3 - La Iniciativa y modo de gestión de la actuación; el contenido, objeto, limitaciones, y documentación del proyecto de normalización de fincas, así como el procedimiento para su tramitación, y los efectos de su aprobación, se regirán por lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 216 y siguientes de su Reglamento.
- 4 - El Plan General incorpora las correspondientes Fichas de Unidades o Ámbitos de Normalización en las que se definen las condiciones específicas de cada actuación, estando delimitados dichos ámbitos en los planos de ordenación.

Art. 35. Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por contribuciones especiales. Identificación y condiciones para su ejecución.

- 1 - Corresponden a aquellos ámbitos en los que resulta necesaria la implantación, ampliación, mejora o regularización de una dotación de carácter local, cuya ejecución beneficia de forma especial a los propietarios de las fincas incluidas en dichos ámbitos, previéndose la repercusión a los mismos del coste de las expropiaciones de bienes y derechos necesarios para la ejecución de las dotaciones indicadas, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme al procedimiento previsto en la legislación de Haciendas Locales.
- 2 - La Ordenación e imposición de dicho tributo, será establecida por el acuerdo municipal correspondiente que establecerá el coste repercutible, el módulo de reparto, y demás elementos del expediente tributario, en las condiciones y con los límites establecidos en dicha legislación.
- 3 - El Plan General incorpora las correspondientes Fichas de Ámbitos de Actuaciones Aisladas por contribuciones especiales en las que se definen las condiciones específicas y objetivos de cada actuación, estando delimitados dichos ámbitos en los planos de ordenación, con indicación de las parcelas que, desde el Plan, se consideran especialmente beneficiadas por la actuación correspondiente, en función del aumento de aprovechamiento, o de su mejor disposición y orientación respecto de la dotación objeto de implantación, ampliación, mejora o regularización.

Art. 36. Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de actuación Aislada de Urbanización por expropiación. Identificación y condiciones para su ejecución.

- 1 - Corresponden a aquellos ámbitos en los que resultan necesarias actuaciones de ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o de ampliación del patrimonio público de suelo, que no pueden ser objeto de equidistribución entre los propietarios.
- 2 - Dichas actuaciones se regirán por lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa y, en Ley del Suelo y Valoraciones, con las especialices establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 223 y siguientes de su Reglamento.
- 3 - El Plan General incorpora las correspondientes Fichas de Ámbitos de Actuaciones Aisladas por expropiación en las que se definen las condiciones específicas y objetivos de cada actuación, estando delimitados dichos ámbitos en los planos de ordenación, con indicación de las parcelas que el Plan considera necesaria su ocupación.

Sección 3ª
Suelos Urbanos No Consolidados

Art. 327. Identificación y ámbito de aplicación.

- 1 - Se incluyen en esta categoría de suelos aquellos que teniendo la condición de urbanos requieren un proceso de consolidación agrupados en ámbitos denominados Sectores. En particular se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones integradas de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados. Igualmente, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos sobre los que el Plan General prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente.
- 2 - El Plan General divide el suelo urbano no consolidado en Sectores con ordenación detallada y en Sectores sin ordenación detallada, incluyendo las correspondientes Fichas con las Determinaciones propias de cada tipo ordenación, detallada o general, con el grado de vinculación previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 328. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- 1 - La ejecución del planeamiento en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado requerirá, en todo caso, la aprobación del planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector.

- 2 - El planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector delimitará para su ejecución la Unidad o Unidades de Actuación que, en su caso, se consideren convenientes, debiendo estarse para su delimitación y ejecución a lo dispuesto en estas normas y la legislación urbanística aplicable.
- 3 - La gestión de las Unidades de Actuación se llevará a cabo conforme al Sistema de actuación establecido en el planeamiento o, en su defecto, conforme al que se establezca en el Proyecto de Actuación aprobado, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para cambiar el sistema fijado en los supuestos y con los trámites previstos legalmente y, en todo caso, cuando lo justifiquen razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística, o cuando se den alguna de las circunstancias previstas en estas Normas.
- 4 - Todos los gastos necesarios para la completa y definitiva ejecución material y jurídica del planeamiento se entienden como gastos de urbanización y serán sufragados por los propietarios en proporción a sus respectivos derechos en la Unidad de Actuación respectiva, conforme a lo previsto en los arts. 18.3, 66, y 72.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- 5 - En todo caso, para la gestión de las actuaciones en esta categoría de suelo, tanto en sus aspectos sustantivos como formales, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo III, del Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO II
Régimen de los Suelos Urbanizables

Art. 329. Identificación y ámbito de aplicación.

- 1 - De conformidad con la legalidad aplicable, desde el Plan General se clasifican como suelos urbanizables los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Dentro de esta clase de suelo el Plan General, en el marco de la facultad prevista en el artículo 14.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, ha previsto, exclusivamente, la categoría de suelo urbanizable delimitado, constituida por los terrenos cuya transformación se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupan en ámbitos denominados sectores. Ello, sin perjuicio, de que, mediante la tramitación de modificación o modificaciones puntuales puedan categorizarse como suelos urbanizables no delimitados, los terrenos que, motivadamente, deban tener dicha categoría.

- 2 - El Plan General divide el suelo urbanizable delimitado en Sectores con ordenación detallada y en Sectores sin ordenación detallada, incluyendo las correspondientes Fichas con las Determinaciones propias de cada tipo ordenación, detallada o general, con el grado de vinculación previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 330. Condiciones de desarrollo y ejecución.

Sin perjuicio del régimen jurídico de definición de derechos y deberes que, conforme a la legalidad aplicable le es propio a esta clase de suelo, para su desarrollo y ejecución serán aplicables las previsiones contenidas en estas normas para el suelo urbano no consolidado, con las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 31. Atención y preservación del medio físico y elementos preexistentes.

- 1 - En los Planes Parciales que se redacten para incorporar al desarrollo urbanístico del municipio de León suelos clasificados como urbanizables, se deberán tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio natural en que se plantea la actuación, atendiendo esencialmente al respeto a la red hídrica y de drenaje natural y las masas arbóreas preexistentes, procurando la integración de todas ellas de la forma más inalterada posible en la nueva estructura urbana pretendida para el ámbito.
- 2 - Asimismo, y como norma de carácter general, se considerará objetivo esencial de todos los planes parciales, la estructuración e integración en las nuevas estructuras urbanas previstas de todas aquellas edificaciones, actividades y usos del suelo previamente existentes en el ámbito que se pretende ordenar, debiendo justificarse, expresamente, cualesquiera demoliciones o alteraciones que sobre tal situación preexistente pretenda plantearse.

Art. 332. Condiciones de diseño de la estructura urbanística.

- 1 - Ningún Plan Parcial que se formule sobre los suelos declarados urbanizables podrá alterar la estructura de accesibilidad, movilidad y relación existente actualmente sobre el territorio, salvo que tal alteración esté contemplada ya desde las determinaciones de este Plan General, las cuales están grafiadas en los correspondientes planos de ordenación.

Por consiguiente, en el diseño de la estructura viaria y redes de accesibilidad externa al sector y de movilidad interna, se deberá garantizar la continuidad de los itinerarios y relaciones existentes o en su caso previstas desde este Plan General para los distintos ámbitos territoriales, así como el orden jerárquico deducido para algunos de sus elementos, todo ello según han sido grafiadas ambas características en los planos, si bien pueden modificarse los trazados existentes o grafiados, para su mejor adecuación a la ordenación pretendida pero sin afectar, en ningún, caso a las condiciones definidas para los predios colindantes.

- 2 - Las reservas de suelo a establecer para dotaciones, equipamientos y servicios de titularidad pública, se dispondrán, preferentemente, en parcelas agrupadas formando focos de atracción, y a ser posible formando unidad con las reservas para parques y jardines.
- 3 - Se tenderá, asimismo, a concentrar en torno a ejes o plazas los usos comerciales y de servicios a prever.

Art. 333. Condiciones de diseño de la red viaria.

Además de las condiciones estructurales definidas en el artículo anterior, y en las normas generales establecidas para estas redes en estas Normas, el diseño de la red viaria a definir en los planes parciales, deberá ajustarse a las siguientes determinaciones generales:

- 1 - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria, para lo que se establecerán redes adecuadas para el tráfico peatonal y ciclista, que habrán de ser continuas, seguras y densas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá al menos de una acera con un ancho libre de obstáculos no inferior a 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros).
- 2 - Permeabilidad transversal, no admitiéndose tramos de vía cuya distancia entre calles transversales sea superior a los 200 m (doscientos metros) en el caso de áreas de uso global residencial, o 400 m (cuatrocientos metros) en el caso de ámbitos destinadas a la implantación de actividades económicas.
- 3 - La red viaria interna se jerarquizará al menos en dos niveles, priorizando el tráfico peatonal en los elementos del segundo nivel. Ningún elemento de la red podrá tener un ancho entre alineaciones inferior a 8,00 m (ocho metros).
- 4 - Diversificación y legibilidad en planta de las calles según los tipos de tráfico a que fundamentalmente se destinan, con previsión de ensanches destinados a paradas del transporte colectivo, se prevea o no su implantación desde el propio Plan Parcial.
- 5 - Se dotará de arbolado al menos a un 50% (cincuenta unidades porcentuales) de la longitud total del viario previsto. El marco medio de plantación no será superior a 6,00 m (seis metros).
- 6 - En el diseño de las calles se preverá la correcta integración de los elementos del mobiliario urbano, definiéndose el emplazamiento y ensanches o rebajes necesarios para acoger al menos los contenedores para la recogida selectiva de residuos, en densidad acorde con las normas municipales dictadas al efecto.

Art. 334. Condiciones de diseño de las infraestructuras y redes de servicios.

- 1 - Con carácter general se estará a lo dispuesto en estas Normas para las obras de urbanización, y ello sin perjuicio de las demás determinaciones que se establecen en este artículo.
- 2 - Con cada Plan Parcial que se formule se adjuntará un plano en el que se especifiquen claramente los puntos de conexión para los diferentes servicios, el cual alcanzará al menos a las infraestructuras básicas definidas en el Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituya, justificando la viabilidad de su ejecución junto con la disponibilidad de los terrenos necesarios, incluidas las conexiones viarias.

Para ello se aportarán los cálculos justificativos de disponibilidad de capacidad en las redes generales a las que pretende acometerse, acompañado de certificación de validez de los mismos y viabilidad de las conexiones planteadas emitido por la entidad propietaria de las mismas o prestataria del servicio.

- 3 - Las fases o etapas que se prevean para la ejecución de las obras de urbanización, se referirán a cada uno de los servicios considerados, indicando, para cada uno de ellos, los derechos necesarios que deben ponerse en juego para garantizar la viabilidad y funcionalidad de cada etapa.
- 4 - En los ámbitos a desarrollar mediante Planes Parciales se implantará, en todo caso, sistema separativo de evacuación de aguas, especificando el punto de vertido de las pluviales y acompañando autorización del órgano responsable del dominio público hidráulico en el caso de que éstas pretendan verterse a cauce público. Para las aguas usadas se estará a lo dispuesto con carácter general en el apartado anterior.

En el caso de vertidos industriales, se justificará, adicionalmente, la compatibilidad de los mismos con la red general y los sistemas de depuración municipales. Cuando dicha compatibilidad no esté garantizada, será preceptiva la instalación al menos de plantas de tratamiento previo que permitan la incorporación de tales vertidos a los sistemas existentes.

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª
Disposiciones generales

Art. 335. Definición y categorías.

- 1 - Constituyen el Suelo Rústico los terrenos que, según el modelo de ordenación general adoptado por este Plan para el municipio, deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización.
- 2 - A fin de adecuar el régimen urbanístico a las características de los distintos suelos incluidos en esta clase, el Plan diferencia los mismos en las siguientes categorías:
 - a) Suelo Rústico Común.
 - b) Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.
 - c) Suelo Rústico de Protección Natural.
 - d) Suelo Rústico de Protección Especial.
 - e) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.
- 3 - Ello, sin perjuicio, de que, mediante la tramitación de modificación o modificaciones puntuales, puedan establecerse otras categorías no contempladas en la relación anterior, de las previstas en la legalidad aplicable, en cuyo caso se deberá prever su régimen específico, dentro de los límites establecidos en dicha legalidad.

Art. 336. Alcance y ámbito de aplicación de estas Normas.

- 1 - Las Normas contenidas en este Capítulo tienen por objeto establecer las condiciones necesarias para preservar estos suelos de procesos y formas de uso que se asemejen a los de las áreas urbanas, así como las medidas necesarias para garantizar la protección y conservación de los valores territoriales, naturales, etnográficos, culturales, medioambientales, paisajísticos y de cualquier otro orden que justifiquen su incorporación en este régimen.
- 2 - El Plan delimita los distintos suelos rústicos en función de sus características, por lo que a algunos les reconoce valores de más de una de estas categorías, y así lo especifica para cada suelo. En tales casos, y por lo que al régimen concreto aplicable se refiere de los especificados en este Capítulo, se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.
- 3 - Las Normas contenidas en esta Sección son de aplicación general a esta clase de suelo cualquiera que sea su categoría.

Art. 337. Régimen de usos del Suelo Rústico.

- 1 - El uso normal de estos suelos será el que corresponda a su naturaleza, pudiendo destinarse en general a acoger cualquier uso no constructivo vinculado a la utilización o explotación racional de sus recursos naturales.
- 2 - Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos en esta clase de suelo de conformidad con lo establecido para cada categoría en las leyes y en este Plan.
- 3 - El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales a que se refiere el apartado anterior, será el establecido en la legislación vigente.

Art. 38. Condiciones generales para las edificaciones cuando resulten permitidas o autorizables en Suelo Rústico, según el régimen de cada categoría.

- 1 - Para garantizar la adaptación al medio en que hayan de ubicarse, así como para preservar los valores que estos suelos aportan al modelo adoptado en este Plan, las edificaciones autorizables en esta clase de suelo habrán de ajustarse, además de a las condiciones y limitaciones que les correspondan por aplicación de la legislación específica que en razón de su destino les resulte de aplicación, así como aquellas otras adicionales que les pueda imponer la específica autorización, a las contenidas en estas Normas, y ello cualquiera que sea el destino para el que se autorizan.
- 2 - La superficie mínima de parcela para poder ser ocupada por edificaciones autorizables en esta clase de suelo, será la establecida en los planes y normas del órgano competente en materia de agricultura, en su defecto, la definida como unidad mínima de cultivo para cada clase agronómica de suelo, y de 4.000 (cuatro mil) metros cuadrados, en defecto de ambas. Cualquiera que sea el tamaño de la edificación autorizada, ésta será la superficie mínima que deberá quedar vinculada jurídicamente a la edificación.

- 3 - Las edificaciones podrán ocupar un máximo del 30% (treinta unidades porcentuales) de la superficie de parcela que quede jurídicamente vinculada a las mismas.
- 4 - No podrá autorizarse ninguna edificación que, por sí, o en conjunto con otras que pueda haber ya sobre la misma parcela, signifiquen un índice de edificabilidad neto superior a 0,04 (cuatro centésimas) de metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo vinculado jurídicamente a la edificación.
- 5 - Las edificaciones deberán retranquearse al menos 5 m (cinco metros) de cualquier lindero, debiéndose estar por lo que al retranqueo a caminos, carreteras, ferrocarriles, cursos de agua, etc., a lo que dispongan las normas sectoriales de aplicación, si es que éstas fueran mayores.
- 6 - Ninguna edificación autorizable en suelo rústico podrá elevar una altura superior a la correspondiente a dos plantas, equivalentes a 7 (siete) metros, medidos en cualquier punto del terreno que le rodea.
- 7 - Condiciones de emplazamiento.

a) La edificación se dispondrá sobre la parcela o terrenos respetando al máximo la vegetación existente, evitándose las talas injustificadas.

b) Las edificaciones se adaptarán al máximo posible a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierras relevantes, se suavizarán las transiciones y se cubrirán inmediatamente de vegetación.
- 8 - Fachadas.

a) Se emplearán preferentemente materiales naturales tradicionales de la zona, con tratamientos y acabados de origen que garanticen su durabilidad en ambiente exterior. Se prohíbe el uso de azulejos cerámicos en fachadas, así como cualquier otro material que pueda generar brillos.

b) Los muros medianeros o secundarios aparentes se tratarán como fachadas.
- 9 - Cubiertas.

a) Se permiten tan sólo las cubiertas inclinadas con faldones y aleros, prohibiéndose las cubiertas planas y la ocultación de faldones tras petos. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al 75% (setenta y cinco unidades porcentuales), ni su cumbrera podrá elevarse más de cuatro metros sobre la altura máxima permitida en el apartado 6 anterior.

b) Para su cubrición se permite el empleo de cualquier material de origen natural en toda su variedad de formas y colores, así como los materiales artificiales siempre que sus formas y colores de presentación lo sean miméticas de las anteriores.

c) Se permite la utilización como elementos de cubrición de materiales artificiales ligeros tales como chapas, placas, etc., siempre que lo sea para construcciones auxiliares de superficie no superior a 50 (cincuenta) metros cuadrados y no aparezcan en primera línea de fachada a caminos, carreteras, etc. En ningún caso podrán utilizarse acabados, texturas o colores, que desentonen con el medio o produzcan brillo.
- 10 - Vallados, cercados y cerramientos de parcela.

a) Cierres y vallado. El vallado debe ser diáfano, con alambrada o con material transparente análogo, admitiéndose un zócalo de 60 cm (sesenta centímetros). Se prohíben expresamente en fincas menores de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados) vallados de obra de tipología urbana. Los cierres se retrasarán de los ejes del camino a los fijados con carácter general, estableciéndose la línea de edificación a más de cuatro metros del eje de los caminos, cañadas, y demás vías públicas, y más de tres del límite exterior de los mismos. Se prohíben los cercados de fábrica ajenos al paisaje agrícola y, en general, los que alteren la disposición actual de caminos y servidumbres y de otros elementos construidos del paisaje agrario. Los cerramientos deberán ser ejecutados con materiales que sean vistos o, cuando se utilicen otros tipos de fábricas como ladrillos o bloques, deberán ser revocados y pintados.

Art. 339 Condiciones específicas para las edificaciones autorizables destinadas a viviendas en Suelo Rústico.

Para autorizar la construcción en este suelo de viviendas familiares, es exigible el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo anterior con las particularizaciones y singularidades siguientes:

- 1 - Parcela mínima: la declarada como unidad mínima de cultivo por las disposiciones vigentes. En su defecto, 2.000 m² (dos mil metros cuadrados), a excepción de las indicadas en las Normativas sectoriales para suelos de explotación ganadera y suelos de explotación agrícola.
- 2 - Superficie máxima edificable por parcela: 200 m² (doscientos metros cuadrados) construidos.
- 3 - El destino de la vivienda ha de ser residencia permanente y vinculada a la explotación agrícola, cinegética, ganadera o forestal de la finca.

- 4 - Las parcelas habrán de estar dotadas de suministro de agua potable, fosa séptica o sistema adecuado de evacuación de aguas residuales, acceso rodado y suministro de energía eléctrica o garantizarse adecuadamente estas dotaciones con anterioridad a la obtención de la pertinente licencia.

Art. 340. Modificaciones de usos y construcciones existentes

- 1 - En el caso de usos existentes que resulten disconformes con estas Normas, no se autorizarán obras de ampliación, pero sí podrán admitirse las consolidaciones, reformas internas o reposición de elementos que sean necesarios para asegurar la supervivencia económica de la actividad de que se trate. En cualquier caso, tales autorizaciones se concederán previa renuncia al incremento del valor de la expropiación.
- 2 - En caso de ampliaciones de construcciones agrícolas existentes en una finca, éstas se ubicarán preferentemente adosadas a ellas.

Art. 341 Medidas en orden a evitar la formación de núcleo de población

- 1 - Para garantizar la no formación de núcleo de población, con anterioridad al otorgamiento de licencia para la construcción de edificios destinados a vivienda, habrá de acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Superficie mínima de la parcela: la declarada como unidad mínima de cultivo por las disposiciones vigentes o 2.000 m² (dos mil metros cuadrados) en su defecto.

b) Lado mínimo del perímetro básico de la parcela, 40 m (cuarenta metros).

c) Separación mínima respecto de otras edificaciones destinadas a vivienda, 50 m (cincuenta metros).

d) Separación mínima de la edificación, respecto de la línea perimetral del terreno, 10 m (diez metros).

e) Edificabilidad máxima 200 m². En todo caso, deberá cumplir el programa mínimo de vivienda.
- 2 - Se prohíbe el establecimiento de redes y servicios urbanísticos comunes a dos o más edificaciones, sin perjuicio de que, las parcelas en que hayan de construirse las viviendas, estén dotadas de los servicios mínimos exigibles para el uso autorizado.
- 3 - Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población, y por tanto no se autorizarán nuevas edificaciones destinadas a vivienda, cuando en una superficie circular de 100 m (cien metros) de radio, trazada con centro en la localización de la nueva construcción que se pretende implantar, existan o tengan licencia de construcción concedida CUATRO o más edificaciones o instalaciones de cualquier tipo o carácter.
- 4 - Con anterioridad al otorgamiento de la licencia de construcción, habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, la condición de que, no podrán efectuarse segregaciones de la parcela que se afecte a la edificación, de forma que ésta resultase con una superficie inferior a la mínima establecida o a la exigida por las construcciones realizadas. En todo caso, el exceso de superficie sobre la mínima establecida, sólo podrá segregarse, para incorporarla a otras fincas, que con dicha agregación alcance la referida superficie mínima o aquéllas que ya posean tal superficie.

Art. 342 Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superficie inferior a la mínima.

Cuando existiesen edificios de vivienda unifamiliar con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en parcelas con superficie inferior a la mínima, se permitirá su mantenimiento, sin embargo solo serán permitidas obras de reforma, adecuación o consolidación, no permitiéndose en ningún caso obras de ampliación.

- 1 - Uso de acampada.

Se prevé la posible implantación de un área de acampada de superficie no superior a 10.000 m² (diez mil metros cuadrados) en terrenos de propiedad municipal situados en Puente Castro próximos a la confluencia de los dos ríos Bernesga y Torío.

- 2 - El suelo rústico con protección.

Se señalan unas áreas de especial protección dentro del suelo no urbanizable en base a sus especiales valores forestales y paisajísticos en La Lastra, La Candamia, Monte de San Isidro y terrenos al Norte del Polígono 58.

No se permitirán en estos terrenos otros usos que los puramente agrícolas o ganaderos que guarden íntima relación con la naturaleza y destinos de la finca y las construcciones que por estos usos se originen, así como las pequeñas instalaciones (bares, vestuarios, servicios higiénicos, etc.) que exija el disfrute público de estos terrenos, con una edificabilidad máxima de 0,01 (una centésima) m² por m² que habrá de integrarse en lo posible en el entorno paisajístico.

La tala de árboles, para las que será imprescindible contar con licencia municipal, se harán de forma que, la masa arbórea de que se trate sufra el menor deterioro, con el compromiso de reponer las especies taladas en el plazo de un año, pudiendo ser sustituidas por otras adecuadas a las características de los terrenos y que no desvirtúen los valores que se pretenden proteger, con sujeción estricta en todo caso, a las normas al efecto dictadas por el Ministerio de Agricultura.

El Monte de San Isidro, como queda dicho anteriormente, se clasifica como Suelo No Urbanizable de especial protección como parque público forestal de acceso libre, del que se excluye una pequeña parcela carente de arbolado donde existe la previsión de instalar unos servicios de la Compañía Telefónica Nacional de España. Dentro del citado Parque, no obstante lo establecido con carácter general para suelo no urbanizable de especial protección, podrán implantarse equipamientos públicos de nivel municipal o provincial, de tipo educativo social, asistencial o deportivo, sin que en total se supere el 15% (quince unidades porcentuales) de la superficie de los terrenos propiedad de la Excm. Diputación, incluidos accesos y usos complementarios (aparcamientos, etc.), ni se rompa la continuidad del 85% restante entre sí y con el área urbana, ni se impida el adecuado acceso para la población, debiendo respetarse las áreas de mayor valor paisajístico. Con carácter previo a cualquier edificación, deberá desarrollarse un plan de especial protección y equipamiento que desarrolle las presentes determinaciones.

Sección 2ª
Suelo Rústico Común

Art. 343. Identificación y definición.

- 1 - Corresponde a aquellos suelos rústicos que, si bien tienen una cierta aptitud natural para acoger usos de características urbanas, presentan sin embargo unas condiciones geográficas –posición en el modelo-, naturales –capacidad resistente del suelo o subsuelo, topografía, etc., o de cualquier otra índole que eleven notablemente los costes sociales de implantación de las infraestructuras necesarias o de prestación de servicios urbanos.
- 2 - Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RC en su interior.

Art. 344. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

- 1 - A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 26 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo.

Art. 345. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 3ª
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

Art. 346. Identificación y definición.

- 1 - Corresponde con aquellos suelos rústicos que, aun siendo su caracterización muy similar a la categoría anterior, se diferencian de aquellos por acoger o haber acogido en el pasado, ciertas formas de asentamiento o uso que, aunque muy ligadas a la explotación de los recursos primarios, precisan de procesos constructivos específicos que no se dan en los anteriores, y que por su valor como huella histórica del proceso de colonización seguido sobre el territorio, el Plan considera necesario respetar e integrar en el modelo de ordenación, precisamente, desde la continuidad de tales modos.
- 2 - Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RAT en su interior.

Art. 347. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

- 1 - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 61 del R.U.C.Y.L. desde este Plan se establece el siguiente régimen de protección:
 - a. Usos permitidos: Los usos característicos de la zona y de notable arraigo, constituidos por las bodegas, lagares u otros usos relacionados e implantados en el subsuelo, además de los propios del suelo rústico de valor agropecuario (RPA). Se admite en el interior de dichas construcciones o volúmenes del subsuelo cualquier uso, que respetando la configuración y elementos característicos primigenios de las bodegas, se atenga al uso que le resulta

propio, o a merenderos, bares, restaurantes y análogos dentro del sector de la hostelería y servicios, siempre que se respeten las determinaciones exigidas para estos usos desde la normativa sectorial correspondiente .

- b. Usos prohibidos: Se declaran como expresamente prohibidos los usos que ocasionen la transformación o destrucción de los elementos característicos de la tipología edificatoria propia del asentamiento, y , en todo caso, los no incluidos en el epígrafe anterior.
- c. Usos autorizables: Podrán ser autorizables en esta zona de aplicación los siguientes usos:
 - i. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas vinculadas a la explotación racional de los recursos naturales. Con una superficie máxima edificada de 100 m2.
 - ii. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
 - iii. Obras de rehabilitación, reforma, conservación y consolidación de las edificaciones existentes que no esten expresamente declaradas fuera de ordenación.
 - iv. Otros usos que puedan considerarse de interés público.

- 2 - Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán, además de a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo que les resulte de aplicación, a las siguientes:

- a) Su construcción se ajustará a las condiciones y características tradicionales de cada área, debiendo protegerse adecuadamente los elementos salientes y remates exteriores de los conductos de ventilación.
- b) Se admite la construcción en su embocadura o zona de acceso de una edificación de 20 m² metros cuadrados de superficie máxima que en ningún caso podrá quedar exenta en relación a la propia bodega y la topografía del terreno.

Art. 348. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 4ª
Suelo Rústico de Protección Natural

Art. 349. Identificación y definición.

- 1 - Corresponde con aquellos suelos rústicos que presentan por sí mismos, o en relación a otros, valores naturales de destacado interés, por lo que el Plan les integra en su modelo de ordenación precisamente desde esta condición de recurso natural no renovable o fuente de renovación de recursos naturales renovables.
- 2 - Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RPN en su interior.

Art. 350. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

- 1 - A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo.

Art. 351. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 5ª
Suelo Rústico de Protección Especial

Art. 352. Identificación y definición.

- 1 - Corresponde con aquellos suelos rústicos que, por sus características, están amenazados por riegos naturales o significan por sí mismos un riesgo para su ocupación humana, así como aquellos otros que, aun no contando con tales características, desde sus características propias o de posición relativa, aportan al modelo de ordenación adoptado unos valores naturales, medioambientales, paisajísticos, o de cualquier otro orden que, aunque no relevantes por sí mismos, están poco alterados.

- 2 - Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RPE en su interior.

Art. 353. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

- 1 - A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo.

Art. 354. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 6ª

Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

Art. 355. Identificación y definición.

- 1 - Corresponde con aquellos suelos rústicos que, por su especial capacidad productiva, actual o potencial, en el sector primario, o por haber sido objeto de actuaciones públicas tendentes a mejorar su capacidad productiva, aportan al modelo de ordenación adoptado precisamente tales capacidades.
- 2 - Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RPAP en su interior.

Art. 356. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

- 1 - A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 2 - Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo.

Art. 357. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO IV
SUELOS EN RÉGIMEN SINGULAR

Art. 358. Definición y ámbito de aplicación.

- 1 - Se consideran Ámbitos de Régimen Singular, y por tanto quedan sometidos al régimen que se establece en este Capítulo, y en las Disposiciones Transitorias de estas Normas, todos los suelos incluidos en "unidades de actuación", "unidades de ejecución", o ámbitos equivalentes, cualquiera que sea su denominación, delimitados desde instrumentos de desarrollo aprobados en aplicación de regímenes urbanísticos anteriores a este Plan General, o mediante modificaciones puntuales del Planeamiento General anterior y ello cualquiera que haya sido la denominación bajo la que la misma se haya realizado -Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle, etc..
- 2 - Se incluyen en este régimen:
- a. Los Sectores de Ordenación Asumida (S.O.A.), como aquellos ámbitos delimitados y ordenados mediante modificaciones puntuales aprobadas definitivamente del Plan general de ordenación Urbana precedente (1.982), en diferentes grados de gestión y ejecución, cuyos plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos aun no ha finalizado, según el régimen anterior.
 - b. Los Sectores de Planeamiento Asumido (S.P.A.), como aquellos ámbitos ordenados desde Instrumentos de desarrollo, aprobados con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente documento, que aún están en fase de gestión y/o ejecución.
 - c. Los ámbitos de Planeamiento Asumido (P.A.-ii), como aquellos ámbitos, ordenados desde Instrumentos de desarrollo, aprobados con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente documento, cuya gestión y ejecución se encuentra finalizada.

Art. 359. Régimen general aplicable.

- 1 - El régimen urbanístico correspondiente a los suelos incluidos en este Capítulo será el establecido en el Instrumento que llevó a cabo su delimitación y/o ordenación, con la salvedad establecida respecto de los sectores de ordenación asumida en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
- 2 - En todo caso, desde este Plan General, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de ordenación General todas las determinaciones de los ámbitos incluidos en este capítulo, según resulta de los planos de ordenación y de las fichas individualizadas de cada uno de ellos, que se incorporan al final del mismo.
- 3 - Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General ha considerado necesario introducir algunos ajustes en las ordenaciones y determinaciones a que se refiere este Capítulo, todas y cada una de las cuales están reflejadas en los correspondientes planos. Las modificaciones referidas a los Planes Especiales de Protección, por su carácter menos gráfico, están explicitadas en las presentes Normas.

Art. 360. Particularidades de aplicación del régimen general.

- 1 - Por su inadecuación estructural al modelo adoptado por este Plan, queda derogado el Plan Especial de Re-equipamiento de La Granja, en todas aquellas determinaciones que no se hayan ejecutado hasta el momento, quedando plenamente legitimadas aquellas actuaciones ya ejecutadas, para las que este Plan contiene las determinaciones necesarias conducentes a su integración plena a sus propias determinaciones.
- 2 - Las modificaciones al planeamiento aprobado que se introducen desde este Plan tienen carácter inmediatamente ejecutivo, y ello sin perjuicio de la adaptación formal que en cada caso el Ayuntamiento considere conveniente tramitar al objeto de agrupar en un único documento el conjunto de determinaciones que resultan vigentes en cada ámbito.

Art. 361. Condiciones aplicables a las modificaciones introducidas desde este Plan.

- 1 - Cuando de las modificaciones realizadas por este Plan se derive una disminución de las superficies cedidas a espacios libres o equipamientos de dominio y uso público, las mismas no habrán de ser compensadas desde una nueva ordenación del ámbito, entendiéndose cumplidos por los afectados los deberes urbanísticos de cesión a todos los efectos.
- 2 - Cuando los espacios a que se refiere el apartado anterior no hayan pasado todavía a titularidad pública, deberán ser sustituidos los previstos por los nuevos delimitados desde este Plan.

La ejecución de las modificaciones introducidas desde este Plan que afecten a obras de urbanización aún no ejecutadas por quienes están obligados a ello, corresponderá a los mismos titulares de tal obligación, debiéndose ajustar su ejecución a las nuevas determinaciones contenidas en este Plan, manteniéndose al respecto el régimen de distribución de cargas vigente.

ANEJO I

RELACIÓN DE ANCHOS DE CALLE
A EFECTOS DE DETERMINACIÓN
DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	ABAD VIÑAYO		20
CI	ADOLFO BECQUER		8
CI	AGUSTÍN ALFAGEME	Doña Constanza - Cofradía del Ciento	13
CI	AGUSTÍN ALFAGEME	Cofradía del Ciento - LT(límite de Término)	13
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Las Fuentes - Waldaliso	17
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Waldaliso - Avda. Jose Aguado	18
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	1ª Travesía Alcalde M. Castaño	5
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Avda. Jose Aguado - Murillo	15
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Murillo - 2ª Travesía Alcalde Miguel Castaño	18
CI	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	2ª travesía Alcalde M. Castaño - Maestros Cantores	17

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Ci	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	2ª travesía Alcalde Miguel Castaño	15
Ci	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Maestros Cantores - La Puentequilla	18
Ci	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	La Puentequilla - Laboratorio	18
Ci	ALCALDE MIGUEL CASTAÑO	Laboratorio - Fernández Ladreda	27
Ci	ALCALDE PÉREZ DE LERA		19
Ci	ALCÁZAR DE TOLEDO	Pz. De la Inmaculada - San Agustín	15
Ci	ALCÁZAR DE TOLEDO	San Agustín - Ordoño II	15
Ci	ALEGRÍA (PC4)	PC2 - Progreso, del	12
Ci	ALEGRÍA (PC4)	Progreso, del - ULD22-01	12
Ci	ALEJO GARCÍA BRIZUELA		13
Ci	ALFÉREZ PROVISIONAL		12
Ci	ALFONSO IX		12
Ci	ALFONSO V		12
Pz.	ALFREDO BARTHE		28
Ci	ALMIRANTE CASTILLA		
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Padre Isla - Jose Vicente López	18
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Jose Vicente López - Eladio Tejedor	18
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Eladio Tejedor - Tres Mitras	19
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Tres Mitras - Ollería	19
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Ollería - Avda. Asturias	21
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Avda. Asturias - Mariano Andrés	24
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Mariano Andrés - Pérez Crespo	20
Avda.	ALVARO LÓPEZ NÚÑEZ	Pérez Crespo - Bilbao	21
Ci	ALTOS DEL DUERO		15
Ci	AMIGOS DEL PAÍS		15
Ci	ANA MOGAS		26
Ci	ANFORAS, LAS	San Mamés - Platero Rebollo	10
Ci	ANFORAS, LAS	Platero Rebollo - San Glorio	10
Ci	ANFORAS, LAS	San Glorio - San Fructuoso	10
Ci	ANGEL		9
Ci	ANICETO FERNÁNDEZ	Avda. Portugal - Juan Torbado Franco	9
Ci	ANICETO FERNÁNDEZ	Juan Torbado Franco - Vega	13
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Z2 - Vega	25
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Vega - Juan Torbado Franco	25
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Juan Torbado Franco - Avda. Portugal	25
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Avda. Portugal - Cespedal	31
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Cespedal - 19-A	27
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	19 A - Cm. número 7	37
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Cm. número 7 - Santa Teresa	34
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Santa Teresa - Obispo Inocencio Rodríguez	54
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Obispo Inocencio Rodríguez - N-630	27
Avda.	ANTIBIÓTICOS, DE LOS	Cª Bandonilla - Vía, La	21
Ci	ANTOLÍN LÓPEZ PELÁEZ	Batalla Clavijo - Pedro Cebrián	6
Ci	ANTOLÍN LÓPEZ PELÁEZ	Pedro Cebrián - Leopoldo Alas Clarín	11
Ci	ANTONIO GAMONEDA		
Ci	ANTONIO GAUDI	Cebollado - al Sur	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Medul - Corisco, del	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Del Corisco - Príncipe de Asturias	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Príncipe de Asturias - Caridad, de	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Caridad, de - Marques de Monteleagre	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Marqués de Monteleagre - Babia	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	Babia - El Torrejón	12
Ci	ANTONIO GONZÁLEZ LAMA	El Torrejón - San Pedro	11
Ci	ANTONIO NEBRUJA		10
Ci	ANTONIO VALBUENA	Facultad de Veterinaria - Flores de Lemus	8
Ci	ANTONIO VALBUENA	Flores de Lemus - Covadonga	8
Ci	ARCEDIANO SALDAÑA		12
Ci	ARCIPRESTE DE HITA	San Vicente Mártir - Marqueses de San Isidro	12
Ci	ARCIPRESTE DE HITA	Marqueses de San Isidro - La Corredera	11
Cm.	ARMUNIA		
Ci	ARQUITECTO LÁZARO	Las Cercas - López de Fenar	12
Ci	ARQUITECTO LÁZARO	López de Fenar - Ponce de Minerva	12
Ci	ARQUITECTO RAMÓN CAÑAS DEL RÍO		
Ci	ARQUITECTO TORBADO		12
Avda.	ASTORGA	Dr. Fleming - Juan de la Cosa	14
Avda.	ASTORGA	Juan de la Cosa - Quiñones de León	14
Avda.	ASTORGA, DE	Quiñones de León - Avda Palencia	20
Ctra.	ASTURIAS	desde el Norte - al Seminario	31
Ctra.	ASTURIAS	del Seminario - rotonda ronda norte	37
Avda.	ASTURIAS	N- 630 G-S - Pedro de Dios	71
Avda.	ASTURIAS	Juan Gonzalez Acebedo - Núñez de Guzmán	27
Avda.	ASTURIAS	Núñez de Guzmán - Demetrio de los Rios	27
Avda.	ASTURIAS	Demetrio de los Rios - Lázaro del Valle	27
Avda.	ASTURIAS	Lázaro del Valle - Maestro Uriarte	28
Avda.	ASTURIAS	Maestro Uriarte - Alvaro López Núñez	28
Ci	AVIADOS	Ventas - Infanta Elvira	6
Ci	AVIADOS	Infanta Elvira - Pz Balanzategui	7
Ci	BABIA	Arquitecto Ramón Cañas del Río - Donantes de Sangre	12
Ci	BABIA	Donantes de Sangre - Antonio Glez Lama	12
Ci	BABIA	Antonio Glez. Lama - Marqués de Monteleagre	12
Ci	BABIECA	Labradores - PC10	6
Ci	BABIECA	PC10 - Cirujano Rodríguez	4
Pz	BALANZATEGUI		12
Cm.	BANDONILLA, LA	Ventanos - Avda. de los Antibióticos	12

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Cm.	BANDONILLA, LA		
Ci	BAÑEZA, LA	San Mamés - Menéndez Pelayo	11
Ci	BAÑEZA, LA	Menéndez Pelayo - Nocedo	11
Ci	BARAHONA	Las Cercas - Ponce de Minerva	12
Ci	BARAHONA	Ponce de Minerva - Pz. Sta Ana	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Miguel Zaera - Veintiseis de Mayo	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Veintiseis de Mayo - San Guillermo	13
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	San Guillermo - Jose Mª Fernández	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Jose Mª Fernández - Cantarranas	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Cantarranas - Conde de Toreno	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Conde de Toreno - Antolín López Peláez	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Antolín López Peláez - Víctor de los Rios	12
Ci	BATALLA DE CLAVIJO	Víctor de los Rios - San Carlos	12
Ci	BENITO ARIAS	Dama de Arintero - Manuel de Cardenas	10
Ci	BENITO ARIAS	Manuel de Cardenas - Marcial Pincerna	10
Ci	BENITO ARIAS	Marcial Pincerna - Pedro de Dios	10
Ci	BENITO ARIAS	Pedro de Dios - Dama de Arintero	10
Ci	BERMUDO	Dama de Arintero - Pedro Ponce de León	8
Ci	BERMUDO	Pedro Ponce de León - Pª de Ronda	7
Ci	BERNARDINO SAHAGÚN	Facult. de Veterinaria - Marqueses de San Isidro	16
Ci	BERNARDINO SAHAGÚN	Marqueses de San Isidro - La Corredera	16
Ci	BERNARDO DEL CARPIO	Modesto Lafuente - Santisteban y Osorio	12
Ci	BERNARDO DEL CARPIO	Santisteban y O. - Pz. Fernando Merino	12
Ci	BERNESGA		4
Ci	BEYOS, DE LOS	Esperanza - Melluque	12
Ci	BEYOS, DE LOS	Melluque - Sentiles	12
Ci	BILBAO		
Ci	BOLERA, LA	Virgen, La - Era, La I	7
Ci	BOLERA, LA	Era, La I - Travesía La Vid	14
Ci	BOLERA, LA	Travesía La Vid - Era, La III	7
Ci	BOLERA, LA	Era, La III - Gran Vía	17
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Santa Ana - Santo Tirso	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Santo Tirso - Juan Álvarez Posadilla	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Juan Álvarez Posadilla - Juan XXIII	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Juan XXIII - Pío XII	14
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Pío XII - Gregorio Hernández	14
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Gregorio Hernández - Leopoldo Panero	13
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Leopoldo Panero - Juan de Herrera	13
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Juan de Herrera - Sto. Toribio de Mongrovejo	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Sto. Toribio de Mongrovejo - Virgen de Velilla	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Virgen de Velilla - Pendón de Baeza	12
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Pendón de Baeza - Moises de León	16
Avda.	BORDADORES, DE LOS	Mampodre - Nazaret	12
Ci	BRAÑA CABALLO	Nazaret - Peña Santa	10
Ci	BRAÑA CABALLO	Santos Olivera - Fray Luis de León	15
Ci	BRIANDA DE OLIVERA	Fray Luis de León - Señor de Bemibre	15
Ci	BRIANDA DE OLIVERA	Señor de Bemibre - Avda. Jose Aguado	15
Ci	BUEN SUCESO	Caridad, la - Conde de Barcelona	16
Ci	BUEN SUCESO	Marqués de Monteleagre - Caridad, la	12
Ci	BUEN SUCESO	La Serna - Marqués de Monteleagre	12
Ci	BUENAVISTA		4
Ci	BURGO NUEVO	Ptz. Picara Justina - Gil y Carrasco	10
Ci	BURGO NUEVO	Gil y Carrasco - Villa Benavente	11
Ci	BURGO NUEVO	Villa Benavente - Independencia	12
Ci	CABEZA DE VACA		12
Ci	CAITANO BARDÓN		11
Ci	CALVO SOTELO (ARMUNIA)	desde nº 45 al nº83 c/ Calvo Sotelo	12
Ci	CALVO SOTELO	La Cuesta - Travesía de la Vega	7
Ci	CALVO SOTELO	Travesía de la Vega - nº17 c/ Calvo Sotelo	10
Ci	CALVO SOTELO	nº17 c/ Calvo Sotelo - Potes	8
Ci	CALVO SOTELO	Potes - Número Siete	7
Ci	CALVO SOTELO	Desde nº 8-18	20
Ci	CALVO SOTELO	Desde nº 18 - 78	20
Ci	CALVO SOTELO	Desde nº 78 - 84	12
Ci	CALVO SOTELO	Armunia - nº Ocho	13
Ci	CALVO SOTELO	Nº Ocho - Caño, El	13
Ci	CALVO SOTELO	Caño, El - Trepallo	12
Ci	CALVO SOTELO	Trepallo - cª Cementerio	12
Ci	CAMINO LA VEGUILLA		9
Ci	CAMPANILLAS	Reyes Leoneses - Obispo Villaplana	22
Ci	CAMPANILLAS	Obispo Villaplana - Sta. Engracia	14
Ci	CAMPANILLAS	Sta. Engracia - Padre Llorente	15
Ci	CAMPANILLAS	Padre Llorente - Padre Ampudia	15
Ci	CAMPANILLAS	Padre Ampudia - Alcalde Pérez de Lera	15
Ci	CAMPANILLAS	Alcalde Pérez de Lera - Padre Isla	15
Ci	CAMPOS GÓTICOS	Pª Parque - Monseñor Turrado	12
Ci	CAMPOS GÓTICOS	Monseñor Turrado - Rey Morije	13
Ci	CANALICA, DE LA		
Ci	CANÓNIGO JUAN DE GRAJAL	San Mamés - Platero Rebollo	12
Ci	CANÓNIGO JUAN DE GRAJAL	Platero Rebollo - San Glorio	12
Ci	CANÓNIGO JUAN DE GRAJAL	San Glorio - San Fructuoso	11
Ci	CANÓNIGO JUAN DE GRAJAL	San Fructuoso - Nocedo	12
Ci	CANTAMILANOS		8
Ci	CANTAREROS	Pz. Del Caño de Sta. Ana - López de Fenar	17
Ci	CANTAREROS	López de Fenar - Sta Ana	16
Ci	CANTARRANAS	San Pablo - San Mateo	12
Ci	CANTARRANAS	San Mateo - San Juan	12
Ci	CANTARRANAS	San Juan - Virgen Blanca	12
Ci	CANTARRANAS	Virgen Blanca - Obispo Almarcha	12
Ci	CANTARRANAS	Obispo Almarcha - Batalla Clavijo	12
Ci	CAÑADA		12
Pz.	CAÑO, EL		7
Ci	CAÑO, EL	Era - Calvo Sotelo	8
Ci	CAÑO, EL	Calvo Sotelo - General Franco	6
Ci	CAPELOSO		10
Ci	CAPITÁN CORTÉS		8
Ctra.	CARBAJAL		
Ctra.	CARBAJAL		
Ci	CARDENAL CISNEROS		12
Ci	CARDENAL JACINTO		12

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	CARDENAL JACINTO		12
CI	CARDENAL LORENZANA		19
CI	CARDENAL TORQUEMADA		9
CI	CARDENAL TORQUEMADA	Gijón - Número Tres	12
CI	CARDENAL TORQUEMADA	Número Tres - Peñalba	12
CI	CARIDAD, LA	Sta. Teresa de Jesús - Antonio Glez de Lama	15
CI	CARIDAD, LA	Antonio Glez de Lama - Pº Quintanilla	13
CI	CARIDAD, LA	Pº Quintanilla - Buen Suceso	13
CI	CARIDAD, LA	Buen Suceso - Santocildes	12
Avda.	CARLOS PINILLA	San Jose - Omaña	16
Avda.	CARLOS PINILLA	Omaña - Toro	16
Avda.	CARLOS PINILLA	Toro - Glorieta Carlos Pinilla	16
CI	CARMEN		
Ctra.	CARRETERA VILECHA	Polígono Vilecha Oeste - Polg. Vilecha Oeste	14
CI	CARRIEGOS, LOS		8
CI	CARRIZO		13
CI	CARTAGENA		11
Pz.	CASERÍN, EL		5
CI	CASTRO SOPENA		8
CI	CATOUTE, DEL	San Antonio - Peña Castro	11
CI	CATOUTE, DEL	Peña Castro - Peña Larzón	12
CI	CATOUTE, DEL	Peña Larzón - Mariano Andrés	11
CI	CAYO JESÚS FDEZ ESPINO		
CI	CEA		13
CI	CEBOLLEDO	sector NC03-03 - Antonio Gaudi	12
CI	CEBOLLEDO	Antonio Gaudi - N 630	11
CI	CEPEDA		20
CI	CERCADOS		9
CI	CESPEDAL		9
CI	CHURRUCA	Alcalde Miquel Castañó - Laboratorio	12
CI	CHURRUCA	Laboratorio - Fernández Ladreda	12
CI	CINCO DE MAYO	Miquel Zaera - Veintiséis de Mayo	12
CI	CINCO DE MAYO	Veintiséis de Mayo - San Guillermo	13
CI	CIPRESES		5
CI	CIPRIANO DE HUERGA	Facultad Veterinaria - Juan Ferreras	12
CI	CIPRIANO DE HUERGA	Juan Ferreras - San Vicente Mártir	12
CI	CIPRIANO DE HUERGA	San Vicente Mártir - Marqueses de San Isidro	12
CI	CIPRIANO DE HUERGA	Marqueses de San Isidro - La Corredera	12
CI	CIRCUNVALACIÓN		15-19
CI	CIRUJANO RODRIGUEZ	Pz. Alfredo Barthe - PC8	8
CI	CIRUJANO RODRIGUEZ	PC8 - Babieca	9
CI	CIRUJANO RODRIGUEZ	Babieca - del Maestro	12
CI	CIRUJANO RODRIGUEZ	Del Maestro - UL2203	13-15
CI	CIUDAD DE PUEBLA		
CI	CLARA CAMPOAMOR		19
CI	CLAVEL		12
CI	COFRADIA DEL CIENTO		12
Pz	COFRADIAS, LAS		22
CI	COLEGIO		5
CI	COLLADO CERREDO		9
CI	COLOMBIA		12
CI	COLÓN	Condesa de Sagasta - Lucas de Tuy	12
CI	COLÓN	Lucas de Tuy - Roa de la Vega	12
CI	COLÓN	Roa de la Vega - Roma	12
Pz	COLÓN		12
CI	COMANDANTE CORTIZO		16
CI	COMANDANTE ZORITA		16
CI	COMPLUDO		7
CI	CONCHA ESPINA, DE		11
CI	CONCORDIA	LT - Torres Quevedo	
CI	CONCORDIA	Torres Quevedo - Miguel Bravo	
CI	CONCORDIA	Miguel Bravo - Isaac Peral	
CI	CONCORDIA	Isaac Peral - Cañada	
CI	CONCORDIA	Cañada -	
CI	CONDE ANSUREZ		16
CI	CONDE DE BARCELONA	Pº Quintanilla - Buen Suceso	16
CI	CONDE DE BARCELONA	Buen Suceso - Tabacalera	16
CI	CONDE DE BARCELONA	Tabacalera - La Sema	16
CI	CONDE DE PEÑA RAMIRO		11
CI	CONDE DE TORENO	Batalla de Clavijo - Leopoldo Alas Clarín	12
CI	CONDE DE TORENO	Leopoldo Alas Clarín - Avda. Real	12
CI	CONDE GUILLÉN		15
CI	CONDE SALDAÑA		14
CI	CONDESA DE SAGASTA	Pz. San Marcos - Sapiro	24
Pº	CONDESA DE SAGASTA	Sapiro - Juan de Badajoz	24
Pº	CONDESA DE SAGASTA	Juan de Badajoz - Lucas de Tuy	24
Pº	CONDESA DE SAGASTA	Lucas de Tuy - Roa de la Vega	29
Pº	CONDESA DE SAGASTA	Roa de la Vega - Avda. Roma	24
Pz	CONGRESO EUCARISTICO		12
CI	CORISCAO, DEL		12
CI	CORNIÓN		18
CI	CORREDERA, LA	Martín Samiento - Cipriano de la Hueraga	16
CI	CORREDERA, LA	Cipriano de la Hueraga - Arcipreste de Hita	18
CI	CORRIDA, DE LA		7
Pz	CORTÉS LEONESAS		16
CI	COVADONGA	Pz. San Francisco - Monasterio	20
CI	COVADONGA	Monasterio - Obispo Manrique	21
CI	CRUZ		5
CI	CRUZ ROJA DE LEÓN		34
CI	CRUZ ROJA DE LEÓN		34
CI	CUCHILLEROS, DE LOS		11
CI	CUESTA		13
CI	CUESTA, LA	Mirador - nº 16 de c/ La Cuesta	8
CI	CUESTA, LA	desde nº16 hasta nº2 c/ La Cuesta	9
CI	CUETO ALBO		13
CI	CUEVAS		13
CI	CURUEÑO		4
CI	DAMA DE ARINTERO	Padre Isla - San Esteban	10
CI	DAMA DE ARINTERO	San Esteban - Benito Arias	10
CI	DAMA DE ARINTERO	Benito Arias - Pedro de Dios	10

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	DAMA DE AFINTERO	Pedro de Dios - Marcial Pincerna	13
CI	DAMA DE ARINTERO	Marcial Pincerna - Felicidad	16
CI	DAMA DE ARINTERO	Felicidad - Benito Arias	16
CI	DAMAS, LAS		6
CI	DANTE		11
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Cabeza de Vaca - San Juan	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	San Juan - Virgen Blanca	11
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Virgen Blanca - Regimiento del Sol	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Regimiento del sol - Pío XII	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Pío XII - Gregorio Hernández	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Gregorio Hernández - Leopoldo Panero	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Leopoldo Panero - Juan de Herrera	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Juan de Herrera - Sto. Toribio de Mongrovejo	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Sto. Toribio de Mongrovejo - Pendón de Baeza	12
CI	DAOÍZ Y VELARDE	Pendón de Baeza - Moises de León	12
CI	DEL CARMEN		10
CI	DELICIAS		8
CI	DEMETRIO DE LOS RÍOS		12
CI	DEMETRIO MONTERERIN	Dr. Fleming - Rey Emperador	40
CI	DEMETRIO MONTERERIN	Rey Emperador - Doña Constanza	55
CI	DEMETRIO MONTERERIN	Doña Constanza - LT	54
CI	DEMETRIO VALERO	Juan de Juni - Donoso Cortés	9
CI	DEMETRIO VALERO	Donoso Cortés - Palacio Valdés	10
CI	DESEGAÑO	Jacinto Barrio Aller - Progreso del	8
CI	DIECINUEVE DE OCTUBRE	San Juan de Prado - Marqués de Fontiyuelo	12
CI	DIECINUEVE DE OCTUBRE	Marqués de Fontiyuelo - Pizarro	16
CI	DIECINUEVE DE OCTUBRE	Pizarro - Guillermo Doncel	12
CI	DIEGO YUSTE		
Pz	DOCE MÁRTIRES, DE LOS		13
CI	DONANTES DE SANGRE		12
CI	DONOSO CORTÉS	Peñalba - Goya	15
CI	DONOSO CORTÉS	Goya - Padre Vitoria	15
CI	DONOSO CORTÉS	Padre Vitoria - Demetrio Valero	15
CI	DONOSO CORTÉS	Demetrio Valero - Mariano Andrés	16
CI	DOÑA CONSTANZA	R - Doña Urraca	11
CI	DOÑA CONSTANZA	Doña Urraca - Agustín Alfageme	12
CI	DOÑA CONSTANZA	Agustín Alfageme - Demetrio Montererín	12
CI	DOÑA CONSTANZA	Demetrio Montererín - nº14 c/Dña Constanza	12
CI	DOÑA URRACA	Dr. Fleming - Rey Emperador	12
CI	DOÑA URRACA	Rey Emperador - Doña Constanza	12
CI	DOÑA URRACA	Doña Constanza - nº 17 Dña Urraca	13
CI	DOÑA URRACA	nº 17 Dña Urraca - nº 23 Dña Urraca	12
CI	DOÑA URRACA	nº 23 Dña Urraca - LT	13
Avda.	DR. FLEMING	Avda Quevedo - Obispo Álvarez De Miranda	22
Avda.	DR. FLEMING	Obispo Álvarez de Miranda - Astorga	22
Avda.	DR. FLEMING	Astorga - Paso a nivel RENFE	22
Avda.	DR. FLEMING	Paso a nivel RENFE - Doña Urraca	23
Avda.	DR. FLEMING	Doña Urraca - Agustín Alfageme	21
Avda.	DR. FLEMING	Agustín Alfageme - Demetrio Montererín	22
Avda.	DR. FLEMING	Demetrio Montererín - Sahagún	21
Avda.	DR. FLEMING	Sahagún - Miguel de Unamuno	23
Avda.	DR. FLEMING	Miguel de Unamuno - Orozco	54
Avda.	DR. FLEMING	Orozco - Torres Quevedo	54
Avda.	DR. FLEMING	Torres Quevedo - Miguel Bravo	54
Avda.	DR. FLEMING	Miguel Bravo - Isaac Peral	54
Avda.	DR. FLEMING	Isaac Peral - Avda De los Antibióticos	55
CI	DR. JACINTO SÁEZ		
CI	DUEÑAS		19
CI	DUQUE DE RIVAS	Nocedo - San Juan de Dios	12
CI	DUQUE DE RIVAS	San Juan de Dios - San Juan de Sahagún	14
CI	EDUARDO BARRIOVERO		6
CI	EGIDO QUINTÍN		11
CI	ELADIO TEJEDOR		8
CI	EMPERADOR CARLOS		12
CI	ENTALLADORES		7
CI	ERA		14
CI	ESCALADA		3
CI	ESCUADOR MARINAS		12
CI	ESLA		10
Pz.	ESPAÑA		14
CI	ESPEJO		6
CI	ESPERANZA		12
CI	ESPIQUETE		12
Pz	ESPOLÓN, DEL		12
CI	ESTEBAN JORDÁN		7
Avda.	EUROPA	Glorieta Guzmán El Bueno - Modesto Lafuente	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Modesto Lafuente - Lancia	17
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Lancia - Antonio Valtuena	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Antonio Valtuena - San Claudio	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	San Claudio - Flórez de Lemus	17
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Flórez de Lemus - Martín Samiento	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Martín Samiento - Veinticuatro de Abril	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Veinticuatro de Abril - Cipriano de la Hueraga	17
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Cipriano Hueraga - Juan Ferreras	17
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Juan Ferreras - Arcipreste de Hita	17
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Arcipreste Hita - Bernardino Sahagún	16
Avda.	FACULTAD DE VETERINARIA	Bernardino Sahagún - Pz. De Toros	17
CI	FAJEROS		10
CI	FEDERICO ECHEVARRÍA		10
CI	FEDERICO GARCÍA LORCA		16
CI	FELICIDAD		13
CI	FELIPE II		12
CI	FELIPE SÁNCHEZ	Virgen del Camino - Pº Quintanilla	16
Avda.	FERNÁNDEZ LADREDA		
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Cardenal Jacinto - Santos Olivera	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Santos Olivera - Fray Luis de León	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Fray Luis de León - Señor de Bembibre	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Señor de Bembibre - Rey Monje	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Rey Monje - Avda Jose Aguado	30

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Avda Jose Aguado - Número Dos	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Número Dos - Murillo	31
CI	FERNÁNDEZ LADREDA	Churrua - Alcalde Miguel Castaño	32
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	Fdez. Ladreda - General San Jurjo	10
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	General San Jurjo - nº 40 F. Glez Reguerual	14
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	nº 40 F. Glez Reguerual - nº 34 de F. Glez R.	12
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	nº 34 de F. Glez Reguerual - nº 26 F. Glez. R	7
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	nº 34 de F. Glez Reguerual - nº 19 F. Glez. R	8
CI	FERNANDO GLEZ REGUERUAL	desde nº19 al nº1 F. Glez. Reguerual	10
CI	FERNANDO II		11
CI	FERNANDO III	Fotógrafo Winocio Testera - Julio Pujol	12
CI	FERNANDO III	Julio Pujol - Río Valderaduey	12
CI	FERNANDO III	Río Valderaduey - Francisco Fdez Díez	13
CI	FERNANDO III	Francisco Fdez Díez - Industria	12
CI	FERNANDO III EL SANTO	San Mamés - Platero Rebollo	9
CI	FERNANDO III EL SANTO	Platero Rebollo - San Glorio	9
CI	FERNANDO III EL SANTO	San Glorio - San Fructuoso	10
CI	FERNANDO III EL SANTO	San Fructuoso - Nocedo	12
CI	FLECHA, LA		13
CI	FLÓREZ DE LEMOS		10
CI	FONCEBADÓN		12
CI	FONFALICIA, DE LA	Avda. Portugal - los Lavaderos	13
CI	FONTAÑÁN		15
CI	FORTUNA		12
CI	FOTÓGRAFO WINOCIO TESTERA		12
CI	FRAGA IRIBARNE	Orozco - Miguel Bravo	23
CI	FRAGA IRIBARNE	Miguel Bravo - Francisco Fdez Díez	7
CI	FRAGA IRIBARNE	Francisco Fdez Díez - Carmen	13
CI	FRAGA IRIBARNE	Carmen - Industria	12
CI	FRAGA IRIBARNE	Industria - San Jose	13
CI	FRAGA IRIBARNE	San Jose - Vega	12
CI	FRAGA IRIBARNE	Vega - Avda. Portugal	12
CI	FRANCISCO DE VILLAMIZAR		7
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	La Tercia - nº 47 Francisco Fdez Díez	12
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	nº 47 Francisco Fdez Díez - Frago Iribarne	13
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	Fraga Iribarne - nº 29 Francisco Fdez Díez	12
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	nº 29 Francisco Fdez Díez - Papa Juan XIII	11
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	Papa Juan XIII - Fernando III	12
CI	FRANCISCO FERNÁNDEZ DÍEZ	Fernando III - Avda. Antibióticos	12
CI	FRAY LUIS DE LEÓN	hasta Brianda de Olivera	20
CI	FRAY LUIS DE LEÓN	Brianda de Olivera - Maestro Nicolás	20
CI	FRAY LUIS DE LEÓN	Maestro Nicolás - Fernández Ladreda	20
CI	FRAY LUIS DE LEÓN		20
CI	FRONTÓN	General Portocarrero - Arcediano Saldaña	12
CI	FRONTÓN	Arcediano Saldaña - Mariano Andrés	12
CI	FRUELA II	San Mamés - Platero Rebollo	12
CI	FRUELA II	Platero Rebollo - San Glorio	11
CI	FRUELA II	San Glorio - Nocedo	12
CI	FUENTE	Principal - Mirador	5
CI	FUENTE	Mirador - ULD18-04	9
CI	FUENTES, LAS	Alcalde Miguel Castaño - Calvo Sotelo	16
CI	FUENTES, LAS	ci Calvo Sotelo - La Cuesta	5
CI	FUENTES, LAS	La Cuesta - San Juan Bosco	7
CI	FUERO		12
CI	GALLEGOS		8
CI	GANADOR, EL		9
CI	GARABITOS, LOS	Victoriano Martínez - nº14 Garabitos	6
CI	GARABITOS, LOS	nº 14 Garabitos - Avda. Madrid	9
CI	GARCÍA I		11
CI	GARCÍA PAREDES		11
CI	GASPAR DÍEZ	Gran Vía - Nueva	9
CI	GASPAR DÍEZ	Nueva - G1	8
CI	GASPAR DÍEZ	G1 - Principal	7
CI	GENERAL ARANDA		4
CI	GENERAL BENAVIDES	Avda. Jose Aguado - Conde Ansurez	15
CI	GENERAL BENAVIDES	Conde Ansurez - Alcalde Miguel Castaño	15
CI	GENERAL GUTIERREZ MELLADO	SG - Avda. Reyes Leoneses	27
CI	GENERAL GUTIERREZ MELLADO	Avda. Reyes Leoneses - Avda. Padre Isla	82
CI	GENERAL MILLÁN ASTRAY		6
Pz.	GENERAL MILLÁN ASTRAY		8
CI	GENERAL MOLA		12
CI	GENERAL PORTOCARRERO		12
CI	GENERAL SANJURJO	Avda Antibióticos - Cº la Veguilla	12
CI	GENERAL SANJURJO	Cº La Veguilla - Fdez Ladreda	16
CI	GENERAL SANJURJO		7
CI	GENERAL YAGÜE		
CI	GENERAL YAGÜE		9
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	Calvo Sotelo - J5	12
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	J5 - Horno	13
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	Horno - Tamboril	12
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	Tamboril - La Tienda	15
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	La Tienda - Armunia	10
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	Armunia - El Caño	10
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	El Caño - J7	12
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	J7 - J9	10
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	J9 - Los Jardines	12
CI	GENERALÍSIMO FRANCO	Los Jardines - Pz. Huertos	11
CI	GERMÁN ALONSO		18
CI	GIJÓN		11
CI	GIJÓN		11
CI	GIL DE ONTANÓN		7
CI	GIL DE VILLASINTA		12
CI	GIL Y CARRASCO		12
Glorieta	GLORIETA CARLOS PINILLA		24
CI	GÓMEZ SALAZAR	Astorga - nº 6 Gómez Salazar	10
CI	GÓMEZ SALAZAR	nº 6 Gómez Salazar - nº 18 G. Salazar	13
CI	GONZALO DE TAPIA		16
CI	GORDÓN ORDÁS		19
CI	GOYA	Nazáret - Palacio Valdés	10

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	GOYA	Palacio Valdés - Donoso Cortés	10
CI	GOYA	Donoso Cortés - Peñalba	10
CI	GRAN VÍA	Principal - G2	6
CI	GRAN VÍA	G2 - Pz. Parque	9
CI	GRAN VÍA	Pz. Parque - La Era I	9
CI	GRAN VÍA	La Era I - Colegio	10
CI	GRAN VÍA	Colegio - La Era III	9
CI	GRAN VÍA	La Era III - ULD 18-07	10
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Juan de Badajoz - Lucas de Tuy	20
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Lucas de Tuy - Roa de la Vega	20
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Roa de la Vega - Pz. De la Inmaculada	20
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Pz. San Marcos - Juan de Badajoz	21
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Pz. Inmaculada - Lope de Vega	20
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Lope de Vega - Fajeros	20
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Fajeros - Heróes Leoneses	18
Avda.	GRAN VÍA DE SAN MARCOS	Heróes Leoneses - Pz Sto. Domingo	18
CI	GRANADOS	Juan de Herrera - Sto. Toribio de Mongrovejo	12
CI	GRANADOS	Sto. Toribio de Mongrovejo - Virgen de Veilla	11
CI	GRANADOS	Virgen de Veilla - Pendón de Baeza	12
CI	GRANADOS	Pendón de Baeza - Moises de León	
CI	GREGORIO HERNÁNDEZ	Daolz y Velarde - Avda. Bordadores	12
CI	GREGORIO HERNÁNDEZ	Avda. Bordadores - Avda. Reino de León	11
CI	GUILLERMO DONCEL	Mariano Andrés - Diecinueve de Octubre	12
CI	GUILLERMO DONCEL	Diecinueve de Octubre - FEVE León	12
CI	GUMERSINDO AZCÁRATE		12
CI	GUMERSINDO AZCÁRATE	Gijón - Padre Gº Villada	6
CI	GUMERSINDO AZCÁRATE	Padre Gº Villada - Pz Balanzategui	6
CI	GUZMÁN EL BUENO	del nº85 al nº71 de Guzmán el Bueno	9
CI	GUZMÁN EL BUENO	nº 71 - Pz. De la Iglesia	7
CI	GUZMÁN EL BUENO	Pz. De la Iglesia - nº 37 c/ G. El Bueno	9
CI	GUZMÁN EL BUENO	nº 37 c/ Guzmán el Bueno - Pz. de España	12
CI	GUZMÁN EL BUENO	Pz. España - NC19-24	10
CI	HERMANOS MACHADO	Relojero Losada - Pérez Galdós	13
CI	HERMANOS MACHADO	Pérez Galdós - Laureano Díez Cásneo	12
CI	HERMANOS MACHADO	Laureano Díez Cásneo - Avda. La Magdalena	12
CI	HERMOSILLA	Del Maestro - Herrera	10
CI	HERMOSILLA	Herrera - Sagitario	12
CI	HERMOSILLA	Sagitario - final de la c/ Hermosilla	12
CI	HERNÁN CORTÉS		7
CI	HEROES DE FILIPINAS		16
CI	HÉROES LEONESES		8
CI	HERRERA	Cinujano Rodríguez - Villareal	12
CI	HERRERA	Villareal - Fortuna	12
CI	HERRERA	Fortuna - Hermosilla	12
CI	HONORATO Gº LUENGO		9
CI	HORNO		12
CI	HUERTA		9
CI	HUERTOS		5
Pz.	HUERTOS		12
CI	IGLESIA		5
Pz.	IGLESIA(Otuelo)		15
Pz.	IGLESIA(Troballo)		12
CI	IGNACIO DÍAZ CANEJA		9
CI	ILDEFONSO FIERRO	Monseñor Turrado - Juan Malinas	12
CI	ILDEFONSO FIERRO	Juan Malinas - Rey Morje	12
CI	INDEPENDENCIA	Sto. Domingo - Burgo Nuevo	13
CI	INDEPENDENCIA	Burgo Nuevo - Puerta Reina	18
CI	INDEPENDENCIA	Puerta Reina - Pº San Francisco	20
CI	INDUSTRIA	General Mola - Particular	8
CI	INDUSTRIA	Particular - Fernando III	8
CI	INDUSTRIA	Fernando III - Avda. Antibióticos, de los	8
CI	INFANTA ELVIRA		6
CI	INFANZONES, LOS		6
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	Pº Salamanca - Conde Saldaña	19
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	Conde Saldaña - Raimundo Peñafior	23
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	Raimundo Peñafior - San Cristobal	25
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	San Cristobal - nº 10 Ing. Saenz	25
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	nº 10 Ing. Saenz - nº12 Ing. Saenz	20
Avda.	INGENIERO SAENZ DE MIERA	nº 12 Ing. Saenz - Ferdez, Ladreda	20
Pz.	INMACULADA, DE LA		20
CI	ISAAC PERAL	Dr. Fleming - Concordia	12
CI	ISAAC PERAL	Concordia - T	12
CI	JACINTO BARRIO ALLER	N-601 - Desengaño	14
CI	JACINTO BARRIO ALLER	Desengaño - Avda. Madrid	14
Pz.	JACINTO BENAVIDA.ENTE		21
CI	JAIME Balmes	Nocedo - Jovellanos	12
CI	JAIME Balmes	Jovellanos - San Juan de Sahagún	16
CI	JANO		10
CI	JANO		14
Pz.	JARDIN DE SAN FRANCISCO		25
Pz.	JARDIN DE SAN FRANCISCO		25
Pz.	JARDÍN DE SAN FRANCISCO	Honorato Gº Luengo - Escuela Universitaria de Estudios Empresariales	17
Pz.	JARDÍN DE SAN FRANCISCO	Escuela Universitaria de E. Empresariales - E. Universitaria de Ingeniería Técnica Minera	21
CI	JARDINES, LOS	Calvo Sotelo - Huertos	11
CI	JARDINES, LOS	Huertos - General Franco	12
CI	JARDINES, LOS	General Franco - NC25-08	5
CI	JESÚS RUBIO	Párroco Don Carmelo Rodríguez - Marqueses de San Isidro	16
CI	JESÚS RUBIO	Marqueses de San Isidro - La Corredera	16
CI	JOAQUIN COSTA		6
CI	JOAQUÍN LÓPEZ ROBLES		
CI	JOAQUINA VEDRUNA	Julio del Campo - Joaquín Costa	10
CI	JOAQUINA VEDRUNA	Joaquín Costa - Lope de Vega	10
CI	JOAQUINA VEDRUNA	Lope de Vega - Fajeros	11
CI	JORGE DE MONTEMAYOR		12
CI	JORGE MANRIQUE	Francisco Fdez Díez - Luis de Góngora	16
CI	JORGE MANRIQUE	Luis de Góngora - San Jose	20
CI	JORGE MANRIQUE	San Jose - Avda. Portugal	17
Avda.	JOSE AGUADO	Alcalde Miguel Castaño - Teniente Andrés	30

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
		Glez	
Avda.	JOSE AGUADO	Teniente Andrés Glez - General Benavides	30
Avda.	JOSE AGUADO	General Benavides - Rubiana	31
Avda.	JOSE AGUADO	Rubiana - Dos Hermanas	31
Avda.	JOSE AGUADO	Dos Hermanas - Brianda de Olivera	31
Avda.	JOSE AGUADO	Brianda de Olivera - Maestro Nicolás	30
Avda.	JOSE AGUADO	Maestro Nicolás - Fernández Ladreda	30
Avda.	JOSE AGUADO		30
Ci	JOSE ANTONIO	Pz. General. Milán Astray - General Aranda	8
Ci	JOSE ANTONIO	Gral. Aranda - E4.	8
Ci	JOSE ANTONIO	nº 40 cl Jose A. - Obispo Inocencio Rodríguez	
Ci	JOSE BELINCHÓN GARCÍA		11
Ci	JOSE GONZÁLEZ	General Portocarrero - Arcediano Saldaña	9
Ci	JOSE GONZÁLEZ	Arcediano Saldaña - Aviados	4
Ci	JOSE GONZÁLEZ	Aviados - Mariano Andrés	4
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	San Pedro - Eduardo Barriovero	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	Eduardo Barriovero - San Pablo	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	San Pablo - San Juan	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	San Juan - Virgen Blanca	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	Virgen Blanca - Obispo Almarcha	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	Obispo Almarcha - Batalla CI Avda Ijo	15
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	Batalla de CI Avda Ijo - Suárez Ema	14
Avda.	JOSE Mª FERNÁNDEZ	Suárez Ema - Avda. Real	14
Ci	JOSE Mª GOY		7
Ci	JOSE Mª PEREDA	Sto. Toribio de Mongrovejo - Virgen de Veilla	12
Ci	JOSE Mª PEREDA	Virgen de Veilla - Pendón de Baeza	11
Ci	JOSE Mª PEREDA	Pendón de Baeza - Moises de León	15
Ci	JOSE PINTO MAESTRO		9
Ci	JOSE VICENTE LÓPEZ		9
Ci	JOVELLANOS	Vázquez de Mella - Jaime Balmes	12
Ci	JOVELLANOS	Jaime Balmes - Alfonso VI	9
Ci	JUAN ALVÁREZ POSADILLA	Avda. Reino de León - Avda. de los Bordadores	12
Ci	JUAN ALVÁREZ POSADILLA	Avda. de los Bordadores - Avda. Reino de León	11
Pz	JUAN DE AUSTRIA		19
Ci	JUAN DE BADAJOZ	Pª Condesa de Sagasta - Sapiro	13
Ci	JUAN DE BADAJOZ	Sapiro - G V San Marcos	13
Ci	JUAN DE BADAJOZ	G V San Marcos - Rodríguez del Valle	12
Ci	JUAN DE BADAJOZ	Rodríguez del Valle - Suero de Quiñones	12
Ci	JUAN DE HERRERA	Daolz y Velarde - Granados	12
Ci	JUAN DE HERRERA	Granados - Avda. De los Bordadores	12
Ci	JUAN DE HERRERA	Avda. de los Bordadores - Avda. Reino de León	11
Ci	JUAN DE JUNI	Peñalba - Padre Vitoria	10
Ci	JUAN DE JUNI	Padre Vitoria - Demetrio Valero	10
Ci	JUAN DE JUNI	Demetrio Valero - Mariano Andrés	10
Ci	JUAN DE LA ENZINA		10
Ci	JUAN DE LA COSA		20
Ci	JUAN FERRERAS	Facultad Veterinaria - Cipriano de la Huerza	11
Ci	JUAN FERRERAS	Cipriano de la Huerza - Martín Samiento	11
Ci	JUAN FERRERAS	Martín Samiento - Pz. Congreso Eucarístico	11
Ci	JUAN FERRERAS	Pz. Congreso Eucarístico - Torriano	11
Ci	JUAN GLEZ ACEBEDO		8
Ci	JUAN LORENZO SEGURA		12
Ci	JUAN MADRAZO	Lucas de Tuy - Roa de la Vega	12
Ci	JUAN MADRAZO	Roa de la Vega - Ramiro Valbuena	12
Ci	JUAN MALINAS	Fernández Ladreda - Marcelo Macías	15
Ci	JUAN MALINAS	Marcelo Macías - León Martín Granizo	15
Ci	JUAN MALINAS	León Martín Granizo - Ildefonso Fierro	15
Ci	JUAN MALINAS	Ildefonso Fierro - Campos Góticos	16
Ci	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	Sahagún - Miguel de Unamuno	12
Ci	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	Miguel de Unamuno - nº14 J.R. Jiménez	12
Ci	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	nº14 J.R. Jiménez - Orozco	10
Ci	JUAN RIVERA		12
Ci	JUAN TORBADO FRANCO		9
Ci	JUAN VEGA		12
Ci	JUAN XXIII	Avda. Reino de León - Avda. de los Bordadores	12
Ci	JUAN XXIII	Avda. de los Bordadores - Regimiento del Sol	12
Ci	JUAN XXIII	Regimiento del sol - San Gil	12
Ci	JUAN XXIII	San Gil - Daolz y Velarde	12
Ci	JUANILLO EL JUGLAR	Simon Arias - Pandernuevas	12
Ci	JUANILLO EL JUGLAR	Pandernuevas - Alegría	12
Ci	JUANILLO EL JUGLAR	Alegría - Miraleiro	12
Ci	JULIO DEL CAMPO		12
Ci	JULIO PUJOL		12
Ci	LABORATORIO		12
Ci	LABRADORES		8
Ci	LACEANA	Cantamitanos - Nº policía 16	10
Ci	LACEANA	Nº policía 16 - N 630	16
Ci	LANCIA	Ramiro II - Piz. Fernando Merino	24
Ci	LANCIA	Piz. Fernando Merino - San Sebastián y Osorio	25
Ci	LANCIA	Sta. Nonia - Ramiro II	25
Ci	LAS MÉDULAS		17
Ci	LAUREANO DÍEZ CANSECO	San Andrés - Entalladores	12
Ci	LAUREANO DÍEZ CANSECO	Entalladores - Hermanos Machado	12
Ci	LAUREANO DÍEZ CANSECO	Hermanos Machado - Avda. Quevedo	12
Ci	LÁZARO DEL VALLE		10
Ci	LEGIÓN LA	Avda. Portugal - ULD19-01	21
Ci	LEITARIEGOS		10
Ci	LEÓN MARTÍN GRANIZO	Monseñor Turrado - Juan Malinas	12
Ci	LEÓN MARTÍN GRANIZO	Juan Malinas - Rey Monje	12
Ci	LEÓN XIII	Padre Isla - Maestro Uriarte	12
Ci	LEÓN XIII	Maestro Uriarte - Jose Vicente López	12
Ci	LEÓN XIII	Jose Vicente López - Olmos	12
Ci	LEÓN XIII	Olmos - Ollería	12
Ci	LEÓN XIII	Ollería - Avda. Asturias	12
Ci	LEÓN XIII	Fraga Iribarne - Papa Juan XIII	12
Ci	LEÓN XIII	Papa Juan XIII - Fernando III	12
Ci	LEONOR DE GUZMÁN		10

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Ci	LEOPOLDO ALAS CLARÍN	Jose Mª Fernández - Conde de Toreno	11
Ci	LEOPOLDO ALAS CLARÍN	Conde de Toreno - Antolin López Peláez	12
Ci	LEOPOLDO ALAS CLARÍN	Antolin López Peláez - Obispo Panduro	12
Ci	LEOPOLDO ALAS CLARÍN	Obispo Panduro - Víctor de los Ríos	7
Ci	LEOPOLDO PANERO	Daolz y Velarde - Avda. Bordadores	12
Ci	LEOPOLDO PANERO	Avda. Bordadores - Avda. Reino de León	12
Ci	LLANOS, LOS		14
Ci	LOPE DE VEGA		12
Ci	LÓPEZ DE FENAR	Cantareños - Arquitecto Lázaro	12
Ci	LÓPEZ DE FENAR	Arquitecto Lázaro - Barahona	12
Ci	LOS ROBLES		11
Ci	LUCAS DE TUY	Pª Condesa de Sagasta - Colón	12
Ci	LUCAS DE TUY	Colón - Sapiro	12
Ci	LUCAS DE TUY	Sapiro - G V San Marcos	12
Ci	LUCAS DE TUY	G V San Marcos - Rodríguez del Valle	12
Ci	LUCAS DE TUY	Rodríguez del Valle - Juan Madrazo	12
Ci	LUIS CARMONA	Avda. Suero de Quiñones - nº15 Luis Carmona	18
Ci	LUIS CARMONA	desde nº 15 en L. Carmona - Avda. Padre Isla	12
Ci	LUIS DE GÓNGORA		17
Ci	LUIS DE SOSA		11
Ci	M	Pª Quintanilla - Victoriano Cremer	12
Ci	M	Victoriano Cremer - Avda. Universidad	12
Avda.	MADRID	San Froilán - Relojeros	15
Avda.	MADRID	Relojeros - Victoriano Martínez	15
Avda.	MADRID	Victoriano Martínez - Los Garabitos	14
Avda.	MADRID	Los Garabitos - Fernando II	24
Avda.	MADRID	Fernando II - Santo Tomás	24
Avda.	MADRID	Santo Tomás - Bellavista	25
Avda.	MADRID	Bellavista - PC7	26
Avda.	MADRID	PC7 - PC8	34
Ci	MAESTRO JUSQUIN		12
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Cardenal Jacinto - Santos Olivera	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Santos Olivera - Leonor de Guzmán	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Leonor de Guzmán - Fray Luis de León	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Fray Luis de León - Nueva de Febrero	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Nueva de Febrero - Señor de Bembibre	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Señor de Bembibre - K9	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	K9 - Avda. Jose Aguado	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	La Corredera - Santos Olivera	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Santos Olivera - Leonor de Guzmán	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Leonor de Guzmán - Fray Luis de León	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Fray Luis de León - Nueva de Febrero	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Nueva de Febrero - Señor de Bembibre	15
Ci	MAESTRO NICOLÁS	Señor de Bembibre - Avda. Jose Aguado	15
Pz	MAESTRO ODÓN ALONSO		18
Ci	MAESTRO PASTRANA		7
Ci	MAESTRO RIVERO		12
Ci	MAESTRO URIARTE	León XIII - Jose Vicente López	11
Ci	MAESTRO URIARTE	Jose Vicente López - Olmos	7
Ci	MAESTRO URIARTE	Olmos - Ollería	7
Ci	MAESTRO URIARTE	Ollería - Avda. Asturias	5
Ci	MAESTRO VELASCO		10
Ci	MAESTRO, DEL	Labradores - Cinjano Rodríguez	8
Ci	MAESTRO, DEL	Cinjano Rodríguez - Villareal	12
Ci	MAESTRO, DEL	Villareal - Hermosilla	12
Ci	MAESTROS CANTORES		19
Ci	MAGALLANES		7
Avda.	MAGDALENA, DE LA		22
Ci	MALPASO		7
Ci	MAMPODRE	Cuelto Alto - Foncabadón	10
Ci	MAMPODRE	Foncabadón - Braña Caballo	10
Ci	MANUEL DE CARDENAS		13
Ci	MANUEL DE CARDENAS		13
Ci	MANZANAL		6
Ci	MARCELINO ELOSÚA		19
Ci	MARCELO MACÍAS	Monseñor Turrado - Juan Malinas	12
Ci	MARCELO MACÍAS	Juan Malinas - Rey Monje	12
Ci	MARCIAL PINCERNA		7
Ci	MARÍA ENCARNACIÓN		10
Ci	MARÍA INMACULADA		13
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Blanca - Peña Ercina	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Ercina - Del Catoute	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Del Catoute - Peña Pinta	18
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Pinta - Peña Labra	17
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Labra - Vegarada	14
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Vegarada - Castro Sopena	17
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Castro Sopena - Teleno	15
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Teleno - Collado Cerrado	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Collado Cerrado - Peña Trevinca	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Trevinca - Peña Negra	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peña Negra - N 630 Gijón-Sevilla	17
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Alvaro López Núñez - San Juan Prado	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	San Juan de Prado - Lázaro del Valle	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Lázaro del Valle - Demetrio de los Ríos	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Demetrio de los Ríos - Núñez de Guzmán	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Núñez de Guzmán - Juan González Acebedo	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Juan Glez Acebedo - Esteban Jordán	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Esteban Jordán - Guillermo Doncel	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Guillermo Doncel - Maestro Velasco	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Maestro Velasco - Padre Cesar Morán	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Padre Cesar Morán - Monte de Piedad	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Monte de Piedad - Frontón	20
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Frontón - Jose González	19
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Jose González - Ventas	18
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Ventas - Plaza Balanzategui	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Pz Balanzategui - Escalada	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Escalada - Juan de Juni	17
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Juan de Juni - Donoso Cortés	16
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Donoso Cortés - Peligros	17
Avda.	MARIANO ANDRÉS	Peligros - Dueñas	17

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Avda	MARIANO ANDRÉS	Dueñas - Peña Vieja	16
Avda	MARIANO ANDRÉS	Peña Vieja - Peña Blanca	16
Avda	MARIANO ANDRÉS	Peña Blanca - Peña Ercina	16
CI	MARQUÉS DE FONTIYUELO	Mariano Andrés - Diecinueve de Octubre	17
CI	MARQUÉS DE FONTIYUELO	Diecinueve de Octubre - FEVE León	17
CI	MARQUÉS DE MONTEALEGRE	Pz San Lorenzo - Donantes de Sangre	12
CI	MARQUÉS DE MONTEALEGRE	Donantes de Sangre - Antonio Glez Lama	12
CI	MARQUÉS DE MONTEALEGRE	Antonio Glez de Lama - Buen Suceso	12
CI	MARQUÉS DE STA. Mª DEL VILLAR	San Mamés - Menéndez Pelayo	11
CI	MARQUÉS DE STA. Mª DEL VILLAR	Menéndez Pelayo - Nocedo	11
CI	MARQUESES SAN ISIDRO	Ptz. San Francisco - Jesús Rubio	16
CI	MARQUESES SAN ISIDRO	Jesús Rubio - Martín Sarmiento	16
CI	MARQUESES SAN ISIDRO	Martín Sarmiento - Cipriano de la Hueruga	16
CI	MARQUESES SAN ISIDRO	Cipriano Hueruga - Arcipreste Hita	16
CI	MARQUESES SAN ISIDRO	Arcipreste Hita - Bernardino Sahagún	15
CI	MARTÍN FERNÁNDEZ	San Froilán - PC14	4
CI	MARTÍN FERNÁNDEZ	PC14 - Villafafes	12
CI	MARTÍN FERNÁNDEZ	Villafafes, los - Labradores, los	9
CI	MARTÍN SARMIENTO	Facultad de Veterinaria - Veinticuatro de Abril	10
CI	MARTÍN SARMIENTO	Veinticuatro de Abril - Juan Ferreras	10
CI	MARTÍN SARMIENTO	Juan Ferreras - San Vicente Mártir	10
CI	MARTÍN SARMIENTO	San Vicente Mártir - Párroco Don Carmelo Rodríguez	10
CI	MARTÍN SARMIENTO	Párroco Don Carmelo Rodríguez - Marqueses de San Isidro	15
CI	MARTÍN SARMIENTO	Marqueses de San Isidro - La Corredera	15
CI	MATAIGOS		10
CI	MATANZAS		16
Tr.	MEDUL		12
CI	MEDUL	Pz. Padre Severino Ibáñez - tramo Medul	12
CI	MEDUL	Tramo Medul - Jorge Montemayor	12
CI	MEDUL	Jorge Montemayor - Los Robles	11
CI	MEDUL	Los Robles - Pº Quintanilla	12
CI	MEDULLO, DEL		8
CI	MELLUQUE, DEL	Mariano Andrés - de los Beyos	11
CI	MELLUQUE, DEL	De los Beyos - FEVE	12
CI	MIGUEL ANGEL	Dama de Arintero - Pedro Ponce de León	10
CI	MIGUEL ANGEL	Pedro Ponce de León - Pº de Ronda	10
CI	MIGUEL BRAVO	Dr. Fleming - Concordia	12
CI	MIGUEL BRAVO	Concordia - S	12
CI	MIGUEL BRAVO	S - Urogallo	14
CI	MIGUEL BRAVO	Urogallo - Pérdiz	12
CI	MIGUEL BRAVO	Pérdiz - Fraga Iribarne	12
CI	MIGUEL DE UNAMUNO	LT - Juan Ramón Jiménez	12
CI	MIGUEL DE UNAMUNO	Juan Ramón Jiménez - Dr. Fleming	12
CI	MIGUEL HERNÁNDEZ		13
CI	MIGUEL ZAERA	San Juan - Virgen Blanca	13
CI	MIGUEL ZAERA	Virgen Blanca - Obispo Almarich	13
CI	MIGUEL ZAERA	Obispo Almarich - Cinco de Mayo	12
CI	MIGUEL ZAERA	Cinco de Mayo - Batalla de Clavijo	12
CI	MIGUEL ZAERA	Batalla de Clavijo - Caitano Bardon	13
CI	MIRADOR	Principal - Buenavista	9
CI	MIRADOR	Buenavista - Trinquete	11
CI	MIRADOR	Trinquete - Fuente	10
CI	MIRADOR	Fuente - Pz. La Iglesia	10
CI	MIRADOR		9
CI	MIRADOR		6
CI	MODESTO LAFUENTE		12
CI	MOISÉS DE LEÓN		18
CI	MONASTERIO		13
CI	MONJA ETHERIA	La Palomera - Santa Teresa de Jesús	10
CI	MONJA ETHERIA	Santa Teresa de Jesús - Antonio Glez Lama	10
CI	MONJE FLORENCIO		8
CI	MONJE SANCHO		8
CI	MONSEÑOR TURRADO	Fernández Ladreda - Marcelo Macías	12
CI	MONSEÑOR TURRADO	Marcelo Macías - León Martín Granizo	12
CI	MONSEÑOR TURRADO	León Martín Granizo - Ildefonso Fierro	12
CI	MONSEÑOR TURRADO	Ildefonso Fierro - Campos Góticos	12
CI	MONTE CORONA		10
CI	MONTE DE PIEDAD		12
CI	MONTEIROS		9
CI	MONTERÍA		12
CI	MOÑAS		8
CI	MURILLO	General Benavides - Maestros Cantores	15
CI	MURILLO	Maestros Cantores - La Puentequilla	15
CI	MURILLO	La Puentequilla - P	16
CI	MURILLO	P - Q	16
CI	MURILLO	Q - Fernández Ladreda	15
Ctra.	N - 630 GIJÓN-SEVILLA	Desde el Norte - Cebollado	22
Ctra.	N - 630 GIJÓN-SEVILLA	Cebollado - Silencio	20
Ctra.	N-601 MADRID-LEÓN		
CI	NAZARET	Monte Corona - Cuello Albo	12
CI	NAZARET	Cuello Albo - Foncebádón	12
CI	NAZARET	Foncebádón - Braña Caballo	12
CI	NAZARET	Braña Caballo - Peña Prieta	12
CI	NAZARET	Peña Prieta - Medullo del	12
Avda.	NOCEDO, DE	Osorios, los - Padre Getino	12
Avda.	NOCEDO, DE	Padre Getino - Valencia de Don Juan	12
Avda.	NOCEDO, DE	Valencia de Don Juan - Vázquez de Mella	12
Avda.	NOCEDO, DE	Vázquez de Mella - Jaime Balmes	12
Avda.	NOCEDO, DE	Jaime Balmes - Alfonso VI	12
Avda.	NOCEDO, DE	Alfonso VI - Maestro Rivero	12
Avda.	NOCEDO, DE	Maestro Rivero - Duque de Rivas	12
Avda.	NOCEDO, DE	Duque de Rivas - Alfonso de la Cerda	12
Avda.	NOCEDO, DE	Alfonso de la Cerda - Marqués de Montevirgen	12
Avda.	NOCEDO, DE	Marqués de Montevirgen - Reina Zaida	12
Avda.	NOCEDO, DE	Reina Zaida - Posadera Aldonza	13
Avda.	NOCEDO, DE	Posadera Aldonza - final calle en nº policía 65	12
CI	NUEVA	Jano - ULD18-03	8

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	NUEVA	ULD18-03 - Gáspar Díez	14
CI	NUEVE DE FEBRERO		12
CI	NÚMERO DIECISEIS		10
CI	NÚMERO DOS		5
CI	NÚMERO NUEVE		12
CI	NÚMERO OCHO		15
CI	NÚMERO OCHO	Calvo Sotelo - K3	3
CI	NÚMERO OCHO(Troba)	K3 - K1	6
CI	NÚMERO QUINCE		6
CI	NÚMERO SEIS		9
Cm.	NÚMERO SIETE(Amunia)	San Juan Bosco - 19-F	11
CI	NÚMERO SIETE	19-F - 19-G	12
Cm.	NÚMERO SIETE	19-G - Avda da. Antibióticos	10
CI	NÚMERO TRES	Peñaiba - Cardenal Torquemada	11
CI	NÚMERO TRES	Cardenal Torquemada - Montería	12
CI	NÚÑEZ DE GUZMÁN		12
CI	O (CINCO DE OCTUBRE)		11
CI	OBISPO ALMARCHA	Miguel Zaera - San Guillermo	12
CI	OBISPO ALMARCHA	San Guillermo - Jose Mª Fernández	12
CI	OBISPO ALMARCHA	Jose Mª Fernández - Cantarranas	12
CI	OBISPO ALMARCHA	Cantarranas - Víctor de los Ríos	12
CI	OBISPO ALMARCHA	Víctor de los Ríos - Daoiz y Velarde	12
CI	OBISPO ALVÁREZ DE MIRANDA		10
CI	OBISPO CUADRILLERO	San Mamés - Nocedo	12
CI	OBISPO INOCENCIO FDEZ	San Juan Bosco - General Aranda	9
CI	OBISPO INOCENCIO FDEZ	Grat Aranda - Obispo Inocencio Rodríguez	12
CI	OBISPO INOCENCIO RODRÍGUEZ	Avda da. de los Antibióticos - nº 37 Obispo Inocencio Rodríguez	16
CI	OBISPO INOCENCIO RODRÍGUEZ	desde nº 37 hasta NC19-20BIS	12
CI	OBISPO JUAN DE S. MILLÁN		12
CI	OBISPO MANRIQUE		10
CI	OBISPO RANDURO		11
CI	OBISPO VILLAPLANA		26
CI	OCTAVIO ALVÁREZ CARBALLO	La Corredera - Las Fuentes	15
CI	OCTAVIO ALVÁREZ CARBALLO	Las Fuentes - Zamora	7
CI	OLLERIA	León XIII- Maestro Uriarte	7
CI	OLLERIA	Maestro Uriarte - Alvaro López Núñez	7
CI	OLMOS		6
CI	OMANA		4
CI	ORBIGO		12
CI	ORDOÑO II	Gl. Guzmán El Bueno - Juan Lorenzo Segura	23
CI	ORDOÑO II	Juan Lorenzo Segura - Del Carmen	24
CI	ORDOÑO II	Del Carmen - Alcázar de Toledo	23
CI	ORDOÑO II	Alcázar de Toledo - D	23
CI	ORDOÑO II	D - Alfonso V	22
CI	ORDOÑO II	Alfonso V - Independencia	22
CI	ORDOÑO III		12
CI	ORION		7
CI	OROZCO		11
CI	OSORIOS, LOS	Pz del Espolón - Séneca	7
CI	OSORIOS, LOS	Séneca - Cuchilleros, de los	12
CI	OSORIOS, LOS	Cuchilleros, de los - Felipe II	12
CI	OSORIOS, LOS	Felipe II - Pz. Padre Severino Ibáñez	12
Avda.	OVIEDO		16
CI	PABLO DÍEZ		13
CI	PABLO IGLESIAS		18
CI	PADRE LLORENTE		17
CI	PADRE AMPUDIA		20
CI	PADRE ARINTERO		12
CI	PADRE CESAR MORÁN		7
CI	PADRE ESCALONA		12
CI	PADRE GARCÍA VILLADA	Ventas - Infanta Elvira	5
CI	PADRE GARCÍA VILLADA	Infanta Elvira - Gumergindo Azcárate	5
CI	PADRE GETINO		12
CI	PADRE GREGORIO		16
Avda.	PADRE ISLA	Obispo Villaplana - Manuel de Cárdenas	20
Avda.	PADRE ISLA	Manuel de Cárdenas - Dama de Arintero	20
Avda.	PADRE ISLA	Dama de Arintero - O	19
Avda.	PADRE ISLA	O - Eladio Tejedor	19
Avda.	PADRE ISLA	Eladio Tejedor - Luis Carmona	18
CI	PADRE LOBERA		12
C	PADRE MANJÓN	ULD19-10A - 19-J	9
CI	PADRE MANJÓN	19-J - Vista Alegre	8
CI	PADRE MANJÓN	Vista Alegre -	6
CI	PADRE RISCO	San Mamés - Nocedo	12
Pz	PADRE SEVERINO IBÁÑEZ		12
CI	PADRE VITORIA	Nazáret - Palacio Valdés	9
CI	PADRE VITORIA	Palacio Valdés - Donoso Cortés	10
CI	PADRE VITORIA	Donoso Cortés - Juan de Juni	10
CI	PADRE VITORIA	Juan de Juni - Peñaiba	10
CI	PALACIO VALDÉS	Susarán - Goya	10
CI	PALACIO VALDÉS	Goya - Padre Vitoria	10
CI	PALACIO VALDÉS	Padre Vitoria - Demetrio Valero	10
Avda.	PALENCIA		23
CI	PALOMERA, DE LA	Pz. Padre Severino Ibáñez - H	12
CI	PALOMERA, DE LA	H - San Mauricio	11
CI	PALOMERA, DE LA	San Mauricio - Monja Etheria	12
CI	PALOMERA, DE LA	Monja Etheria - San Juan de la Cruz	12
CI	PALOMERA, DE LA	San Juan de la Cruz - Juan Vega	12
CI	PALOMERA, DE LA	Juan Vega - Pz. San Lorenzo	11
CI	PANDERRUEDAS		4
CI	PANDETRAVE		10
CI	PAPA JUAN XIII	Pío XII - León XIII	14
CI	PAPA JUAN XIII	León XIII - Río Valderaduey	14
CI	PAPA JUAN XIII	Río Valderaduey - Francisco Fdez Díez	15
pa	PAPALAGUINDA		25
CI	PÁRAMO		12
CI	PARDO BAZÁN		12
CI	PARÍS		15
Pz	PARQUE		9

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Pº	PARQUE	Fernández Ladreda - Campos Góticos	23
Pº	PARQUE	Campos Góticos - Diego Yuste	22
Ci	PÁRROCO D.CARMELO RGEZ	Martín Sarmiento - San Claudio	12
Ci	PÁRROCO D.CARMELO RGEZ	San claudio - Ptz. Doce Mártires	12
Ci	PARTICULAR	Industria - Gº Paredes	10
Passaje	PASAJE ORDOÑO	Tramo abierto	4
Passaje	PASAJE ORDOÑO	tramo cerrado	6
Passaje	PASAJE SAN GUILLERMO		3
Ci	PC1	Jacinto Barrio Aller - Ademaro	13
Ci	PC10		9
Ci	PC11		12
Ci	PC12		15
Ci	PC13		12
Ci	PC14		7
Ci	PC15		15
Ci	PC2	PC1 - PC4	12
Ci	PC3	Ademaro - Panderruedas	13
Ci	PC5		4
Ci	PC6		10
Ci	PC8		5
Ci	PEDRO CEBRIÁN		12
Ci	PEDRO DE DIOS	San Esteban - Benito Arias	9
Ci	PEDRO DE DIOS	Benito Arias - Dama de Arintero	8
Ci	PEDRO DE DIOS	Dama de Arintero - Avda. Asturias	13
Ci	PEDRO PONCE DE LEÓN	León XIII - Miguel Angel	8
Ci	PEDRO PONCE DE LEÓN	Miguel Angel - Alfonso Nuño	8
Ci	PEDRO PONCE DE LEÓN	Alfonso Nuño - Bermudo	8
Ci	PEDRO PONCE DE LEÓN	Bermudo - Pedro de Dios	8
Ci	PELIGROS		22
Avda.	PENDÓN DE BAEZA	Daoiz y Velarde - Granados	17
Avda.	PENDÓN DE BAEZA	Granados - Avda. De los Bordadores	18
Avda.	PENDÓN DE BAEZA	Avda. De los Bordadores - Jose Mº de Pereda	18
Avda.	PENDÓN DE BAEZA	Jose Mº de Pereda - Rollo Santa Ana	18
Ci	PEÑA BLANCA		18
Ci	PEÑA CASTRO		11
Ci	PEÑA CINCHO		4
Ci	PEÑA CORADA		11
Ci	PEÑA CUERVO	Torre Uambrón - Peña Nijao	6
Ci	PEÑA CUERVO	Peña Nijao - San Antonio	6
Ci	PEÑA ERCINA	San Antonio - Peña Castro	11
Ci	PEÑA ERCINA	Peña Castro - Peña Larzón	11
Ci	PEÑA ERCINA	Peña Larzón - Mariano Andrés	12
Ci	PEÑA LABRA	San Antonio - Número Ocho	34
Ci	PEÑA LABRA	Número Ocho - Mariano Andrés	28
Ci	PEÑA LARZÓN		12
Ci	PEÑA NEGRA		9
Ci	PEÑA NIAJO		6
Ci	PEÑA PINTA	San Antonio - Número Ocho	10
Ci	PEÑA PINTA	Número Ocho - Mariano Andrés	9
Ci	PEÑA PRIETA	Nazaret - Peña Ubiña	8
Ci	PEÑA PRIETA	Peña Ubiña - F	8
Ci	PEÑA SANTA	Monte Corona - Capeloso	10
Ci	PEÑA SANTA	Capeloso - Turrutalba	10
Ci	PEÑA SANTA	Turrutalba - Pandetrave	10
Ci	PEÑA SANTA	Pandetrave - Leitariegos	10
Ci	PEÑA SANTA	Leitariegos - Braña Caballo	10
Ci	PEÑA TREVINCA		9
Ci	PEÑA UBIÑA	Braña Caballo - Peña Prieta	8
Ci	PEÑA UBIÑA	Peña Prieta - Medullo	8
Ci	PEÑA VIEJA		12
Ci	PEÑALBA	Susarón - Cardenal Torquemada	12
Ci	PEÑALBA	Cardenal Torquemada - Padre Vitoria	12
Ci	PEÑALBA	Padre Vitoria - Pz. Balanzategui	12
Ci	PERALES		7
Ci	PERDIZ		12
Ci	PÉREZ CRESPO	Alvaro López Núñez - Rafael María de Labra	12
Ci	PÉREZ CRESPO	Rafael María de Labra - Bilbao	12
Ci	PÉREZ Galdós	San Andrés - Hermanos Machado	11
Ci	PÉREZ Galdós	Hermanos Machado - Avda. Quevedo	12
Ci	PERIODISTA LAMPARILLA		17
Pz	PICARA JUSTINA		16
Ci	PICO AGUJAS		12
Ci	PIO XII	Fraga Iribarne - Papa Juan XIII	12
Ci	PIO XII	Papa Juan XIII - Fernando III	12
Ci	PIO XII		11
Ci	PIZARRO	Mariano Andrés - Diecinueve de Octubre	16
Ci	PIZARRO	Diecinueve de Octubre - FEVE León	16
Ci	PLÁCIDO HERRERO DE PRADO	San Juan de Sahagún - Virgen del Camino	16
Ci	PLÁCIDO HERRERO DE PRADO	Virgen del Camino - Pº Quintanilla	16
Ci	PLÁCIDO HERRERO DE PRADO		23
Ci	PLATERO REBOLLO	Anforas - Fernando III El Santo	10
Ci	PLATERO REBOLLO	Fernando III El Santo - Canónigo Juan de Grajal	12
Ci	PLATERO REBOLLO	Canónigo Juan de Grajal - Fuela II	12
Ci	PLATERO REBOLLO	Fuela II - San Vicente de Paul	12
Ci	POLICARPO MINGOTE		20
Ci	PONCE DE MINERVA	Barahona - Arquitecto Lázaro	12
Ci	PONCE DE MINERVA	Arquitecto Lázaro - Santa Ana	12
Ci	PONJOS		12
Ci	PORMA		4
Avda.	PORTUGAL	Jorge Manrique - La Legión	31
Avda.	PORTUGAL	La Legión - Mª Inmaculada	31
Avda.	PORTUGAL	Mª Inmaculada - Avda. De los Antibióticos	32
Avda.	PORTUGAL	Avda. De los Antibióticos - C3	39
Avda.	PORTUGAL	C3 - Avda. Fdez Ladreda	34
Ci	POTES		8
Ci	PRIMERO DE MAYO		24
Ci	PRINCIPAL	ULD18-03 - Mirador	12
Ci	PRINCIPAL	Mirador - F3	12
Ci	PRINCIPAL	F3 - F4	7
Ci	PRINCIPAL	F4 - F5	10

IDENTF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Ci	PRINCIPAL	F5 - Buenavista	7
Ci	PRINCIPAL	Buenavista - Pz. El Caño	7
Ci	PRINCIPAL	Pz. El Caño - Fuente	5
Ci	PRINCIPAL	Fuente - Pz. El Caserín	6
Ci	PRINCIPAL	Pz. El Caserín - Gáspar Díez	8
Ci	PRINCIPAL	Gáspar Díez - Pz. Iglesia	7
Avda.	PRÍNCIPE DE ASTURIAS		25
Ci	PROFESOR XAIME ANDRÉS		15
Ci	PROGRESO	Jacinto Barrio Aller - Desengaño	10
Ci	PROGRESO	Desengaño - Miraelrio	10
Ci	PROGRESO	Miraelrio - Alegría	10
Ci	PROGRESO	Alegría - Vázquez Acuña	10
Ci	PUENTECILLA, LA		16
Ci	PUENTECILLA, LA		16
Ci	PUERTA REINA		12
Ci	PUERTO PANDO		26
Avda.	QUEVEDO	Limite Término(LT) - Relojero Losada	23
Avda.	QUEVEDO	Relojero Losada - Pérez Galdós	24
Avda.	QUEVEDO	Pérez Galdós - Laureano Díez Canseco	24
Avda.	QUEVEDO	Laureano Díez Canseco - Avda La Magdalena	23
Avda.	QUEVEDO	Avda La Magdalena - Juan Rivera	16
Avda.	QUEVEDO	Juan Rivera - Pº Salamanca	16
Pº	QUINTANILLA	Caridad, de - Conde de Barcelona	16
Pº	QUINTANILLA	Conde de Barcelona - Príncipe de Asturias	16
Pº	QUINTANILLA	Príncipe de Asturias - Pz. Las Cofradías	16
Pº	QUINTANILLA	Pz. Las Cofradías - Del Corisco	16
Pº	QUINTANILLA	Del Corisco - Médul	16
Pº	QUINTANILLA	Médul - Felipe Sánchez	16
Pº	QUINTANILLA	Felipe Sánchez - Plácido Herrero Prado	16
Ci	RAFAEL MARÍA DE LABRA	Federico Echevarría - La Vecilla	11
Ci	RAFAEL MARÍA DE LABRA	La Vecilla - Pérez Crespo	12
Ci	RAIMUNDO PEÑAFLO		18
Ci	RAIMUNDO RODRÍGUEZ	Sta. Ana - Sto. Tirso	13
Ci	RAIMUNDO RODRÍGUEZ	Sto. Tirso - Avda. Reino de León	12
Ci	RAMIRO II		11
Ci	RAMIRO VALBUENA	Padre Isla - Ramón de la Braña	16
Ci	RAMIRO VALBUENA	Ramón de la Braña - Juan Madrazo	16
Ci	RAMIRO VALBUENA	Juan Madrazo - Pz. De la Inmaculada	16
Ci	RAMÓN CALABOZO		12
Ci	RAMÓN DE LA BRAÑA		9
Ci	RAÑADOIRO		12
Avda.	REAL	Conde de Toreno	14
Avda.	REAL	Pendón de Baeza	21
Ci	REALES		4
Ci	REGIMIENTO DEL SOL		12
Ci	REINA Y SANTA	Piz Juan de Austria - Delicias	7
Ci	REINA Y SANTA	Delicias - Padre Escalona	7
Ci	REINA Y SANTA	Padre Escalona - Gil de Ontañón	7
Ci	REINA Y SANTA	Gil de Ontañón - Angel	7
Ci	REINA Y SANTA	Angel - Maestro Pastrana	7
Ci	REINA Y SANTA	Maestro Pastrana - Jose Mº Goy	7
Ci	REINA Y SANTA	Jose Mº Goy - Guillermo Doncel	7
Avda.	REINO DE LEÓN	Cabeza de Vaca - Juan Álvarez Posadilla	31
Avda.	REINO DE LEÓN	Juan Álvarez Posadilla - Gregorio Hernández	31
Avda.	REINO DE LEÓN	Gregorio Hernández - Raimundo Rodríguez	31
Avda.	REINO DE LEÓN	Raimundo Rodríguez - Páramo	31
Avda.	REINO DE LEÓN	Páramo - Rollo Sta. Ana	31
Ci	RELOJERO LOSADA	San Andrés - Pablo Díez	14
Ci	RELOJERO LOSADA	Pablo Díez - Templarios	14
Ci	RELOJERO LOSADA	Templarios - Hermanos Machado	14
Ci	RELOJERO LOSADA	Hermanos Machado - Avda. Quevedo	15
Ci	RELOJEROS		6
Avda.	REPÚBLICA ARGENTINA	Gl. Guzmán El Bueno - Modesto Lafuente	16
Avda.	REPÚBLICA ARGENTINA	Modesto Lafuente - Pz. Picara Justina	16
Avda.	REPÚBLICA ARGENTINA	Pz. Picara Justina - Villa Benavente	16
Avda.	REPÚBLICA ARGENTINA	Villa Benavente - Sta Nonia	16
Ci	REPÚBLICA DE MÉJICO		14
Ci	REY EMPERADOR	R - Doña Urraca	11
Ci	REY EMPERADOR	Doña Urraca - Agustín Alfageme	12
Ci	REY EMPERADOR	Agustín Alfageme - nº18 final C/Rey Emp.	12
Ci	REY MONJE	Fernández Ladreda - Marcelo Macías	16
Ci	REY MONJE	Marcelo Macías - León Martín Granizo	16
Ci	REY MONJE	León Martín Granizo - Ildefonso Fierro	16
Ci	REY MONJE	Ildefonso Fierro - Campos Góticos	16
Ci	REYES CATÓLICOS	San Mamés - San Fructuoso	12
Ci	REYES CATÓLICOS	San Fructuoso - Nocedo	12
Avda.	REYES LEONESES	Matanzas - Fontañán	51
Avda.	REYES LEONESES	Fontañán - Teresa Monje	42
Avda.	REYES LEONESES	Teresa Monje - Los Llanos	51
Avda.	REYES LEONESES	Llanos, los - Padre Gregorio	44
Avda.	REYES LEONESES	Padre Gregorio - Pablo Iglesias	48
Avda.	REYES LEONESES	Pablo Iglesias - General Gutiérrez Mellado	48
Avda.	REYES LEONESES	General Gutiérrez Mellado - Las Médulas	44
Avda.	REYES LEONESES	Las Médulas - Carrizo	43
Avda.	REYES LEONESES	Carrizo - Amigos del País	43
Avda.	REYES LEONESES	Amigos del País - Vega de Infanzones	43
Avda.	REYES LEONESES	Vega de Infanzones - Abad de Santullán	44
Avda.	REYES LEONESES	Abad de Santullán - Comandante Cortizo	42
Avda.	REYES LEONESES	Comandante Cortizo - Santos Ovejero	43
Avda.	REYES LEONESES	Santos Ovejero - Germán Alonso	88
Avda.	REYES LEONESES	Germán Alonso - Clara Campoamor	43
Avda.	REYES LEONESES	Clara Campoamor - Gordón Ordás	43
Avda.	REYES LEONESES	Gordón Ordás - Abad Viñayo	43
Avda.	REYES LEONESES	Abad Viñayo - Padre Llorente	42
Avda.	REYES LEONESES	Padre Llorente - Padre Ampudia	42
Avda.	REYES LEONESES	Padre Ampudia - Alcalde Pérez de Lera	40
Avda.	REYES LEONESES	Alcalde Pérez de Lera - Cruz Roja de León	39
Avda.	REYES LEONESES	Cruz Roja de León - SG. Junta de Cyl.	50
Ci	RIA DE AROSA		6
Ci	RIA DE MUROS		10

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	RÍA DE VIGO		12
CI	RÍA DEL BARQUERO		8
CI	RÍO CAMBA		24
CI	RÍO CUEZA		12
CI	RÍO YARGA		12
CI	RÍO YARGA		12
CI	RÍO MORO		12
CI	RÍO MORUELO		12
CI	RÍO TUERTO	Río Turienzo - General Yagüe	12
CI	RÍO TUERTO	General Yagüe - Periodista Lamparilla	12
CI	RÍO TURLENZO		10
CI	RÍO VALDERADUEY	Fraga Iribarne - Papa Juan XIII	12
CI	RÍO VALDERADUEY	Papa Juan XIII - Fernando III	12
CI	ROA DE LA VEGA	Pº Condesa Sagasta - Colón	12
CI	ROA DE LA VEGA	Colón - G V San Marcos	12
CI	ROA DE LA VEGA	G V San Marcos - Rodríguez del Valle	12
CI	ROA DE LA VEGA	Rodríguez del Valle - Juan Madrazo	12
CI	ROA DE LA VEGA	Juan Madrazo - Ramón de la Braña	12
CI	ROA DE LA VEGA	Ramón de la Braña - Suero de Oñifones	12
CI	RODERA	Guzmán El Bueno - nº7 Rodera	4
CI	RODERA	nº7 Rodera - Padre Manjón	3
CI	RODRÍGUEZ DEL VALLE	Pz. San Marcos - Juan de Badajoz	12
CI	RODRÍGUEZ DEL VALLE	Juan de Badajoz - Lucas de Tuy	12
CI	RODRÍGUEZ DEL VALLE	Lucas de Tuy - Roa de la Vega	12
CI	ROLLO DE STA. ANA		24
Avda.	ROMA	Pz. Guzmán - Cardenal Lorenzana	16
Avda.	ROMA	Cardenal Lorenzana - Colón	16
Avda.	ROMA	Colón - Pz. De la Inmaculada	16
Pº	RONDA, DE	Pedro de Dios - Bermudo	11
Pº	RONDA, DE	Bermudo - Alfonso Nuño	11
Pº	RONDA, DE	Alfonso Nuño - Miguel Angel	12
Pº	RONDA, DE	Miguel Angel - León XIII	11
CI	ROSALEDA		11
CI	RUBIANA		12
CI	S		22
CI	SAGITARIO		12
CI	SAHAGÚN	Dr. Fleming - Juan Ramón Jiménez	12
CI	SAHAGÚN	Juan Ramón Jiménez - Sevilla	13
CI	SAHAGÚN	Sevilla - LT	13
Pº	SALAMANCA		18
CI	SAMPIRO	Condesa de Sagasta - Juan de Badajoz	12
CI	SAMPIRO	Juan de Badajoz - Lucas de Tuy	12
CI	SAN AGUSTÍN	Del Carmen - Alcázar de Toledo	12
CI	SAN AGUSTÍN	Alcázar de Toledo - Alferez Provisional	12
CI	SAN AGUSTÍN	Alferez Provisional - Alfonso V	14
Avda.	SAN ANDRÉS	Límite de término (LT) - Relojero Losada	11
Avda.	SAN ANDRÉS	Relojero Losada - Pérez Galdós	12
Avda.	SAN ANDRÉS	Pérez Galdós - Glorieta de Pinilla	12
CI	SAN ANTONIO	Peña Blanca - Peña Cuervo	12
CI	SAN ANTONIO	Peña Cuervo - Torre Liambrión	11
CI	SAN CARLOS	Daoiz y Velarde - Emperador Carlos	12
CI	SAN CARLOS	Emperador Carlos - Santiago	12
CI	SAN CARLOS	Santiago - San Leandro	12
CI	SAN CARLOS	San Leandro - NC10-01	12
CI	SAN CLAUDIO	Facultad de Veterinaria - Floréz de Lemus	12
CI	SAN CLAUDIO	Floréz de Lemus - Veinticuatro de Abril	12
CI	SAN CLAUDIO	Veinticuatro de Abril - Pz. Congreso Eucarístico	12
CI	SAN CLAUDIO	Pz. Congreso Eucarístico - Párcmo Don Carneio Rodríguez	12
CI	SAN CRISTÓBAL		24
CI	SAN ESTEBAN	Pedro de Dios - Juan de la Enzina	12
CI	SAN ESTEBAN	Juan de la Enzina - Dama de Arriero	10
Avda.	SAN FROILÁN	Avda. Madrid - Victoriano Martínez	19
Avda.	SAN FROILÁN	Victoriano Martínez - Pz. Alfredo Barthe	28
Avda.	SAN FROILÁN	Pz. Alfredo Barthe - Martín Fernández	17
Avda.	SAN FROILÁN	Martín Fernández - Los Villafañez	17
Avda.	SAN FROILÁN	Los Villafañez - La Flecha	20
Avda.	SAN FROILÁN	La Flecha - Los Labradores	19
Avda.	SAN FROILÁN	Los Labradores - Cipreses	19
Avda.	SAN FROILÁN	Cipreses - PC6	20
Avda.	SAN FROILÁN	PC6 - SG	19
Avda.	SAN FROILÁN	Ronda Sur - Cementerio	18
CI	SAN FRUCTUOSO	Juan de Grajal - Fernando III El Santo	12
CI	SAN FRUCTUOSO	Fernando III El Santo - Las Anforas	12
CI	SAN FRUCTUOSO	Las Anforas - Reyes Católicos	12
CI	SAN GIL		11
CI	SAN GLORIO	Anforas - Fernando III El Santo	9
CI	SAN GLORIO	Fernando III El Santo - Canónigo Juan de Grajal	9
CI	SAN GLORIO	Canónigo Juan de Grajal - Fruela II	12
CI	SAN GUILLERMO	San Pedro - San Juan	12
CI	SAN GUILLERMO	San Juan - Virgen Blanca	12
CI	SAN GUILLERMO	Virgen Blanca - Obispo Almarcha	12
CI	SAN GUILLERMO	Obispo Almarcha - Cinco de Mayo	12
CI	SAN GUILLERMO	Cinco de Mayo - Batalla de CíAvida ijo	11
CI	SAN GUILLERMO	Batalla de CíAvida ijo - Sulérez Erna	12
CI	SAN GUILLERMO	Sulérez Erna - Avda. Real	12
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Límite de Término - Esta	23
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Esta - Bernesga	23
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Bernesga - Sequillo	17
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Sequillo - Araduey	17
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Araduey - San Jose	16
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	San Jose - Truchillas	24
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Truchillas - Cabrera	24
Avda.	SAN IGANCIO DE LOYOLA	Cabrera - Río Sol	24
CI	SAN JOSE	San Andrés - Sil	12
CI	SAN JOSE	Sil - Porma	12
CI	SAN JOSE	Porma - Cea	12
CI	SAN JOSE	Cea - Avda. Carlos Pinilla	12
CI	SAN JOSE	Avda. Carlos Pinilla - Orbigo	13

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
CI	SAN JOSE	Orbigo - Avda. San Ignacio de Loyola	12
CI	SAN JOSE	Jorge Manrique - Adolfo Becquer	14
CI	SAN JOSE	Adolfo Becquer - Fraga Iribarne	14
CI	SAN JUAN	Miguel Zaera - San Guillermo	12
CI	SAN JUAN	San Guillermo - Jose Mº Fernández	12
CI	SAN JUAN	Jose Mº Fernández - Cantarranas	12
CI	SAN JUAN	Cantarranas - Víctor de los Ríos	12
CI	SAN JUAN	Víctor de los Ríos - Daoiz y Velarde	12
CI	SAN JUAN BOSCO	Avda. Antibióticos - Mª Inmaculada	10
CI	SAN JUAN BOSCO	Mª Inmaculada - C2	12
CI	SAN JUAN BOSCO	C2 - Legión	12
CI	SAN JUAN BOSCO	Legión - Periodista Lamparilla	28
CI	SAN JUAN BOSCO	Periodista Lamparilla - General Yagüe	22
CI	SAN JUAN BOSCO	General Yagüe - Federico Gº Lorca	22
CI	SAN JUAN BOSCO	Federico Gº Lorca - nº 30 San Bosco	23
CI	SAN JUAN BOSCO	nº 30 S. Juan Bosco - nº 29 S. Juan Bosco	15
CI	SAN JUAN BOSCO	nº 29 S. Juan Bosco - Travesía de la Vega	12
CI	SAN JUAN BOSCO	Travesía de la Vega-Obispo Inocencio Fernández	11
CI	SAN JUAN DE DIOS		16
CI	SAN JUAN DE LA CRUZ	La Palomera - Santa Teresa de Jesús	11
CI	SAN JUAN DE LA CRUZ	Santa Teresa de Jesús - Antonio Glez Lama	11
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Pz. Padre Severino Ibañez - Valencia de Don Juan	12
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Valencia de Don Juan - Vázquez de Mella	12
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Vázquez de Mella - Jaime Balmes	15
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Jaime Balmes - Alfonso VI	18
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Alfonso VI - K	16
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	K - Plácido Herrero de Prado	15
CI	SAN JUAN DE SAHAGÚN	Plácido Herrero de Prado - final c/ San Juan de Sahagún (Instituto La Palomera)	16
CI	SAN JUAN PRADO		12
CI	SAN LEANDRO		12
Pz	SAN LORENZO		12
CI	SAN MAMÉS	Pz. Espolón - San Vicente de Paul	12
CI	SAN MAMÉS	San Vicente de Paul - Fruela II	12
CI	SAN MAMÉS	Fruela II - Canónigo Juan de Grajal	12
CI	SAN MAMÉS	Canónigo Juan de Grajal - Fernando III El Santo	12
CI	SAN MAMÉS	Fernando III El Santo - Las Anforas	12
CI	SAN MAMÉS	Las Anforas - Reyes Católicos	12
CI	SAN MAMÉS	Reyes Católicos - La Bañeza	12
CI	SAN MAMÉS	La Bañeza - San Rafael	12
CI	SAN MAMÉS	San Rafael - Marqués de Sta. Mª del Villar	12
CI	SAN MAMÉS	Marqués de Sta. Mª del Villar - Sancho Ordóñez	12
CI	SAN MAMÉS	Sancho Ordóñez - Obispo Cuadrillero	12
CI	SAN MATEO		14
CI	SAN MAURICIO		12
CI	SAN PABLO	Víctor de los Ríos - Cantarranas	18
CI	SAN PABLO	Cantarranas - Ignacio Díaz Caneja	12
CI	SAN PABLO	Ignacio Díaz Caneja - Jose Mº Fernández	12
CI	SAN PEDRO	Arq Ramón Cañas del Río - TR. Josefina Aldecoa	16
CI	SAN PEDRO	Travesía Josefina Aldecoa - Antonio Glez Lama	16
CI	SAN PEDRO	Antonio Glez Lama - Buen Suceso	12
CI	SAN PEDRO DE CASTRO	Pº del Parque - L2	14
CI	SAN PEDRO DE CASTRO	L2 - L1	8
CI	SAN PEDRO DE CASTRO	L1 - Avda. Alcalde Miguel Castaño	12
CI	SAN RAFAEL	San Mamés - Menéndez Pelayo	11
CI	SAN RAFAEL	Menéndez Pelayo - Nocedo	12
CI	SAN ROQUE		9
CI	SAN VICENTE DE PAUL		12
CI	SAN VICENTE MARTÍN	Arzobispo Hita - Cipriano de la Huerza	12
CI	SAN VICENTE MARTÍN	Cipriano de la Huerza - Martín Samiento	12
CI	SANCHO GORDO	Avda. Palencia - Conde Saldaña	16
CI	SANCHO GORDO	Conde Saldaña - Raimundo Peñaflor	16
CI	SANCHO GORDO	Raimundo Peñaflor - San Cristóbal	12
CI	SANCHO ORDÓÑEZ	San Mamés - Menéndez Pelayo	18
CI	SANCHO ORDÓÑEZ	Menéndez Pelayo - Nocedo	12
CI	SANTA ANA	Pz. Del Caño de Sta. Ana - Avda. Los Bordadores	7
CI	SANTA ANA	Avda. De los Bordadores - Ponce de Minerva	7
CI	SANTA ANA	Ponce de Minerva - Raimundo Rodríguez	28
Pz.	SANTA ANA		28
CI	SANTA CLARA		12
CI	SANTA ENGRACIA		12
CI	SANTA TERESA		17
CI	SANTA TERESA DE JESÚS	Marqués de Monteleagre - Juan Vega	12
CI	SANTA TERESA DE JESÚS	Juan Vega - San Juan de la Cruz	10
CI	SANTA TERESA DE JESÚS	San Juan de la Cruz - Monja Etheria	10
CI	SANTA TERESA DE JESÚS	Monja Etheria - San Mauricio	10
CI	SANTA TERESA DE JESÚS	San Mauricio - H	10
CI	SANTIAGO		12
CI	SANTISTEBAN Y OSORIO	Pz. Picara Justina - Alfonso IX	12
CI	SANTISTEBAN Y OSORIO	Alfonso IX - Bernardo del Carpio	12
CI	SANTISTEBAN Y OSORIO	Bernardo del Carpio - Landa	12
CI	SANTO TIRSO	Cabeza de Vaca - Avda. De los Bordadores	12
CI	SANTO TIRSO	Avda. De los Bordadores - Raimundo Rodríguez	12
CI	SANTO TOMÁS	Avda. Madrid - Los Infanzones	4
CI	SANTO TOMÁS	Los Infanzones - final c/ Sto Tomás	5
CI	SANTOCLIDES		6
CI	SANTOS OLIVERA	hasta Fernando Becker	15
CI	SANTOS OLIVERA	Fernando Becker - Maestro Nicolás	16
CI	SANTOS OLIVERA	Maestro Nicolás - Fernández Ladreda	15
CI	SANTOS OLIVERA		15
CI	SANTOS OVEJERO	Avda. Peregrinos - Reyes Leoneses	40
CI	SANTOS OVEJERO	Reyes Leoneses - nº 23 de la c/ Santos Ovejero	88
CI	SANTOS OVEJERO	desde nº 23 c/ Santos Ovejero - Avda. Padre Isla	34

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Ci	SÉNECA		9
Ci	SENTILES	Mariano Andrés - de los Beyos	12
Ci	SENTILES	De los Beyos - Cepeda	11
Ci	SEÑOR DE BEMBIBRE	Branda de Olivera - Maestro Nicolás	15
Ci	SEÑOR DE BEMBIBRE	Maestro Nicolás - Fernández Ladreda	15
Ci	SEÑOR DE BEMBIBRE		15
Ci	SERNA, DE LA	Miguel Zaera - Colombia	16
Ci	SERNA, DE LA	Jose Mº Suarez Glez -	19
Ci	SERNA, DE LA	Desde nº policía 83 hasta nº 93	18
Ci	SERNA, DE LA	Desde nº policía 93 hasta 121	18
Ci	SERNA, DE LA	A partir del nº 121	20
Ci	SERNA, LA		19
Ci	SEVILLA		8
Ci	SIL	Limite de término (LT) - San Jose	6
Ci	SIL	San Jose - Avda. Carlos Pinilla	6
Ci	SILENCIO		14
Ci	SIMON ARIAS	Avda. Madrid - Juanillo el Juglar	12
Ci	SIMON ARIAS	Juanillo el Juglar - Vázquez Acuña	11
Ci	SIMON ARIAS	Vázquez Acuña - Magallanes	12
Ci	SIMON ARIAS	Magallanes - Hernán Cortés	12
Ci	SIMON ARIAS	Hernán Cortés - Valpoquero	11
Ci	SIMON ARIAS	Valpoquero - ULD2202	12
Ci	SINALOA		10
Ci	SOBARRIBA		4
Ci	SOL, DEL	desde nº 21 al 31 de c/ del Sol	13
Ci	SOL, DEL	desde nº 20 al 26 de c/ del Sol	7
Ci	STA. NONIA	Independencia - Arquitecto Torbado	12
Ci	STA. NONIA	Arquitecto Torbado - García I	13
Ci	STA. NONIA	García I - República Argentina	13
Ci	STO. TORIBIO DE MONGROVEJO	Dazoz y Velarde - Granados	12
Ci	STO. TORIBIO DE MONGROVEJO	Granados - Avda. De los Bordadores	12
Ci	STO. TORIBIO DE MONGROVEJO	Avda. De los Bordadores - Jose Mº de Pereda	11
Ci	STO. TORIBIO DE MONGROVEJO	Jose Mº de Pereda - Avda. Reino de León	12
Ci	SUÁREZ EMA		12
Avda.	SUERO DE QUIÑONES	Pz. De San Marcos - Luis de Carmona	17
Avda.	SUERO DE QUIÑONES	Luis de Carmona - Roa de la Vega	16
Avda.	SUERO DE QUIÑONES	Roa de la Vega - Padre Isla	16
Ci	SUSARÓN	Nazáret - Palacio Valdés	12
Ci	SUSARÓN	Palacio Valdés - Peñaalba	12
Ci	T		14
Ci	TABACALERA		12
Ci	TAMBARRÓN		11
Ci	TAMBORIL		6
Ci	TELENO		8
Ci	TEMPLARIOS		12
Ci	TENDALES		7
Ci	TENIENTE ANDRÉS GONZÁLEZ		15
Ci	-TERCIA, LA		16
Ci	-TERESA MONJE		15
Ci	TIENDINA, LA		3
Ci	TIRSO DE MOLINA		8
Pz.	TOMÁS MALLO		28
Ci	TOPEs		15
Ci	TORO		4
Ci	TORRE LLAMBRIÓN	Peña Cuervo - Peña Cincho	12
Ci	TORRE LLAMBRIÓN	Peña Cincho - San Antonio	11
Ci	TORREJÓN, EL		12
Ci	TORRES QUEVEDO		12
Ci	TORRIANO	Antonio Valtierra - Veinticuatro de Abril	10
Ci	TORRIANO	Veinticuatro de Abril - Juan Ferreras	10
Ci	TORRIANO	Juan Ferreras - Pz. Doce Mártires	10
Tr.	TRAVESÍA GUÓN		8
Ci	TREPALIO		8
Ci	TRES MITRAS		4
Ci	TRINQUETE		3
Ci	TURRUTALBA		10
Avda.	UNIVERSIDAD		29
Ci	UROGALLO		12
Ci	URRIELES		12
Ci	VALENCIA DE DON JUAN	Nocedo, de - P07-01-0B	12
Ci	VALENCIA DE DON JUAN	P07-01-0B - San Juan de Sahagún	12
Ci	VALPORQUERO	Simon Arias - Orion	8
Ci	VALPORQUERO	Orion - SG-RVULD2202	9
Ci	VAZQUEZ ACUÑA	ULD22-01 - Progreso, del	11
Ci	VAZQUEZ ACUÑA	Progreso, del - PC5	12
Ci	VAZQUEZ ACUÑA	PC5 - Simon Arias	10
Ci	VAZQUEZ DE MELLA	Nocedo, de - Jovellanos	12
Ci	VAZQUEZ DE MELLA	Jovellanos - San Juan de Sahagún	18
Ci	VECILLA, LA	Alvaro López Núñez - Rafael María de Labra	12
Ci	VECILLA, LA	Rafael María de Labra - Bilbao	12
Ci	VEGA	Pzº c/ Vega - Fraga Inbarne	12
Ci	VEGA	Fraga Inbarne - General Mola	12
Ci	VEGA	General Mola - Avda. Antibióticos	12
Ci	VEGA DE INFANZONES		22
Tr.	VEGA, DE LA		9
Ci	VEGARADA, DE		12
Ci	VEINTICUATRO DE ABRIL	Facultad Veterinaria - Martín Samiento	10
Ci	VEINTICUATRO DE ABRIL	Martín Samiento - San Claudio	10
Ci	VEINTICUATRO DE ABRIL	San Claudio - Torriano	10
Ci	VEINTICUATRO DE ABRIL	Torriano - Covadonga	10
Ci	VEINTISEIS DE MAYO	Cinco de Mayo - Batalla de CíAvda ijo	12
Ci	VEINTISEIS DE MAYO	Batalla de CíAvda ijo - Caitano Bardon	12
Ci	VEINTISEIS DE MAYO	Caitano Bardon - Avda. Real	12
Ci	VELÁZQUEZ	La Comedera - Las Fuentes	15
Ci	VELÁZQUEZ	Las Fuentes - nº 20 Velázquez	15
Ci	VELÁZQUEZ	Nº 20 Velázquez - Avda. Jose Aguado	15
Ci	VENTANOS		15
Ci	VENTAS	Padre García Villada - Aviados	5
Ci	VENTAS	Aviados - Mariano Andrés	5

IDENTIF.	NOMBRE	TRAMOS	ANCHO (m)
Ci	VÍA, LA		11
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	San Pablo - San Mateo	15
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	San Mateo - San Juan	15
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	San Juan - Virgen Blanca	15
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	Virgen Blanca - Obispo Almarcha	14
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	Obispo Almarcha - Batalla de CíAvda ijo	15
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	Batalla de CíAvda ijo - Emperador Carlos	25
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	Emperador Carlos - Santiago	29
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	Santiago - San Leandro	12
Ci	VÍCTOR DE LOS RÍOS	San Leandro - Leopoldo Alas Clarín	13
Ci	VICTORIANO CREMER	Plácido Herrero de Prado - L	12
Ci	VICTORIANO CREMER	L - M	12
Ci	VICTORIANO DIEZ	Cinjano Rodríguez - PC8	9
Ci	VICTORIANO DIEZ	PC8 - PC9	7
Ci	VICTORIANO DIEZ	PC9 - Victoriano Martínez	2
Ci	VICTORIANO MARTÍNEZ	Pz. Tomás Mallo - Relojeros	10
Ci	VICTORIANO MARTÍNEZ	Relojeros - Victoriano Diez	10
Ci	VICTORIANO MARTÍNEZ	Victoriano Diez - Los Garabitos	11
Ci	VICTORIANO MARTÍNEZ	Los Garabitos - Avda. Madrid	11
Ci	VID, LA		9
Tr.	VID, LA		8
Ci	VIDRIEROS		11
Ci	VILLA BENAVENTE	Burgo Nuevo - Pz Cortes Leonesas	16
Ci	VILLA BENAVENTE	Pz Cortes Leonesas - República Argentina	16
Ci	VILLA BENAVENTE	República Argentina - Pz. Fernando Marino	16
Ctra.	VILLACEDRÉ	Pz. de España - E2	15
Ctra.	VILLACEDRÉ	E2 -	16
Ci	VILLAFARÉZ, LOS		8
Ci	VILLAFRANCA		10
Ci	VILLAREAL		12
Ci	VIRGEN BLANCA	Miguel Zaera - San Guillermo	12
Ci	VIRGEN BLANCA	San Guillermo - Jose Mº Fernández	12
Ci	VIRGEN BLANCA	Jose Mº Fernández - Cantarranas	12
Ci	VIRGEN BLANCA	Cantarranas - Víctor de los Ríos	12
Ci	VIRGEN BLANCA	Víctor de los Ríos - Monje Sancho	12
Ci	VIRGEN BLANCA	Monje Sancho - Monje Florencio	12
Ci	VIRGEN BLANCA	Monje Florencio - Dazoz y Velarde	12
Ci	VIRGEN DE VELILLA	Granados - Avda. De los Bordadores	12
Ci	VIRGEN DE VELILLA	Avda. De los Bordadores - Jose Mº de Pereda	12
Ci	VIRGEN DE VELILLA	Jose Mº Pereda - N	12
Ci	VIRGEN DE VELILLA	N - Rollo Sta. Ana	12
Ci	VIRGEN DEL CAMINO	Los Robles - K	15
Ci	VIRGEN DEL CAMINO	K - Plácido Herrero de Prado	16
Ci	VIRGEN, LA	ULD18-05 - La Bolea	8
Ci	VIRGEN, LA	La Bolea - G3	8
Ci	VIRGEN, LA	G3 - Gran Vía	8
Ci	VISTA ALEGRE	nº 39 Vista Alegre - Gallegos	11
Ci	VISTA ALEGRE	Gallegos - nº34 c/ Vista Alegre	11
Ci	VISTA ALEGRE	nº 34 c/ Vista Alegre - Padre Manjón	10
Ci	VISTA ALEGRE	Padre Manjón - 19-L	8
Ci	VISTA ALEGRE	19-L - Cercados	9
Ci	WADALISO		16
Ci	ZAMORA		15

Anejo II: DISPOSICIONES ADICIONALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana, en el marco de la facultad prevista en el artículo 14 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ha previsto, exclusivamente, la categoría de suelo urbanizable delimitado, constituida por los terrenos cuya transformación se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico. Ello, sin perjuicio, de que, ulteriormente, puedan categorizarse como suelos urbanizables no delimitados los terrenos que, motivadamente, deban tener dicha categoría y sin perjuicio, también, de los terrenos que deban ser así categorizados como consecuencia del incumplimiento del plazo para establecer la ordenación detallada, en los términos previstos en el artículo 28.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En ambos casos, se tramitará una modificación puntual en cuya virtud deberán establecerse las determinaciones de ordenación general previstas en el artículo 41.f) de la Ley y concordantes del Reglamento para esta categoría de suelo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana ha optado por mantener en vigor las determinaciones de aquellos ámbitos sobre los que ha sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

No obstante, conforme a la facultad prevista en el artículo 109.2.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se derogan para todos los Sectores de Planeamiento Asumido, las determinaciones en materia de usos que permitan la implantación de "Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes", así como "Unidades de Suministro", definidos en la sección segunda del capítulo cuarto de esta Normas Urbanísticas, e excepción de las implantaciones que tenga por objeto reubicar las instalaciones correspondientes a dichos usos existentes en el suelo urbano consolidado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Los ámbitos que el Plan General ha denominado como "Sectores de Ordenación Asumida-SOA" o "Sectores de Planeamiento Asumido-SPA", por haber sido delimitados y ordenados mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana precedente, los primeros, y los instrumentos de desarrollo correspondientes, actualmente aprobados, los segundos, y que se relacionan en la Memoria Vinculante de este documento, deberán ser desarrollados según las determinaciones propias de sus fichas correspondientes, siempre que se cumplan los deberes urbanísticos en los plazos legalmente establecidos, a contar desde la fecha en que tuvo lugar la publicación de la aprobación definitiva de la modificación puntual mediante la que fueron ordenados.

En caso contrario, o bien cuando sea necesario modificar su ordenación detallada, la misma se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Cuando en cualquiera de los ámbitos objeto de ordenación por este Plan General se alcancen los porcentajes máximos de implantación de los usos establecidos se entenderá alterado el carácter del ámbito considerado, debiendo declararse, en tal caso, como ZONA SATURADA.

La declaración de un ámbito como ZONA SATURADA implicará la declaración de incompatible con el Uso Pormenorizado definitorio, de cualquier otro uso distinto del característico que pretenda implantarse de nuevo en la zona.

En tanto no se produzca la declaración formal de un ámbito como zona saturada podrá ser considerada ZONA CAUTELADA cuando se aprecie, objetiva y razonadamente, su riesgo de saturación, en cuyo caso el Ayuntamiento, con carácter previo a la tramitación de las licencias ambientales correspondientes, deberá computar los porcentajes de edificabilidad de los usos pormenorizados que han sido implantados a los efectos de proceder, una vez rebasados los límites establecidos, a su declaración inmediata como zona saturada, mediante la modificación puntual del Plan General.

A estos efectos se declara desde el Plan General zona cautelada respecto del uso pormenorizado "espectáculos y actividades recreativas", referido a las actividades de cafés, bares, restaurantes y bares de categoría especial, y otras análogas, el ámbito correspondiente al Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

En este ámbito y en tanto la revisión del vigente Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León no declare cual es la zona o zonas saturadas para los distintos usos o actividades, se considerará ZONA SATURADA para estos usos la resultante de aplicar el método siguiente, considerado un local en planta baja, dentro de la zona cautelada, donde se pretenda implantar una actividad de las anteriormente indicadas:

1. Se señalará un círculo de radio 50 m haciendo centro en su centro de masas.
2. Se hallará la superficie de todos los locales afectados, en planta baja, por el círculo anterior, incluidas aquellas superficies que perteneciendo a un local de los anteriores se encuentre total o parcialmente incluido en el círculo descrito.
3. Del ámbito determinado en la forma anterior, se obtendrán los porcentajes de la superficie total de locales comerciales destinados a cada grupo: cafés, bares, restaurantes y bares de categoría especial.
4. Para poder ser autorizado en el local el uso solicitado, los porcentajes máximos de superficie para cada grupo no podrán exceder de:

- Para el grupo de Cafés

10%

- Para el grupo de Bares

5%

- Para el grupo de Restaurantes

30%

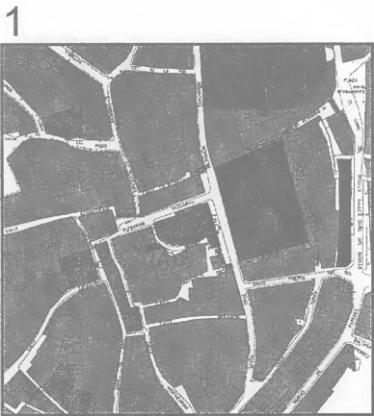
- Para el grupo de Bares de categoría especial

5%

- Para la suma de todos los grupos

50%.

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES EN ZONA CAUTELADA



(A) CENTRO DE MASAS DEL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA



(B) CÍRCULO DIÁMETRO 100m. CON CENTRO EN (A)



(C) MEDICIÓN REAL DE LA EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA INCLUIDAS TOTAL O PARCIALMENTE EN EL CÍRCULO (B)

4



-CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL EN (C) EN PLANTA BAJA
-CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DESTINADA A LOS USOS CAUTELADOS EN (C)
RÉGIMEN DE CONCESIÓN
SI LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS CAUTELADOS ES SUPERIOR AL 50% DEL TOTAL DE LA EDIFICABILIDAD NO SE ADMITIRÁ A TRÁMITE LA SOLICITUD DE LICENCIA SI LA EDIFICABILIDAD PARA CADA UNO DE LOS USOS ESPECIFICADOS EN LA DISPOSICION TRANSITORIA III ES SUPERIOR A LOS MINIMOS ESTABLECIDOS NO SE AUTORIZARA EL USO CORRESPONDIENTE

- 1 - Sin perjuicio la asignación a un área o sector de cualquiera de estos usos globales, exige la implantación en la misma de los usos pormenorizados y básicos asociados en los porcentajes mínimos y máximos, establecidos en el artículo siguiente, del aprovechamiento total asignado a esa zona, o de la superficie de suelo en el caso de usos que no requieren edificación. Cuando en uno de estos ámbitos se alcancen estos porcentajes, se entenderá alterado su carácter, debiendo declararse en tal caso ZONA SATURADA.
- 2 - La declaración de un área o sector como ZONA SATURADA implicará la declaración de incompatible con el Uso Pormenorizado definitorio, de cualquier otro uso distinto del característico que pretenda implantarse de nuevo en la zona.
- 3 - En tanto no se produzca la declaración formal de un área o sector como zona saturada podrá ser considerada ZONA CAUTELADA cuando se aprecie, objetiva y razonadamente, su riesgo de saturación, en cuyo caso el Ayuntamiento, con carácter previo a la tramitación de las licencias ambientales correspondientes deberá computar los porcentajes de aprovechamiento de los usos pormenorizados y básicos asociados que han sido implantados a los efectos de proceder, una vez rebasados los límites indicados, a su declaración inmediata como zona saturada, por el procedimiento previsto en estas Normas.

A estos efectos se declara desde el Plan General zona cautelada respecto del uso básico comercial, los subgrupos de cafés, bares, restaurantes y bares categoría especial, en el ámbito correspondiente al Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

ANEJO III SUELOS EN REGIMEN SINGULAR

SECTORES ORDENACION ASUMIDA.....(S.O.A.)
SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDO ... (S.P.A.)
AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO(P.A.)

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS						
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-03-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				99.638,30		H06-H07



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, graficadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CARRETERA DE CARBAJAL 2ª"
FECHA DE APROBACION	28-4-2.000 (modificación P.G.O.U.)
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Proyecto de actuación aprobado inicialmente
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.
Se modifican desde este Plan la zona del ámbito situada en su margen oriental, en el sentido de mejorar, tanto la accesibilidad al sector, como la mejor integración en la trama viaria de la zona donde se sitúa, tal y como se recoge en los planos de ordenación. Se mantienen las determinaciones en cuanto a los aprovechamientos aprobados en su día, así como las zonas de destino residencial.

PARÁMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 03-01							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto
	E. Libres	Equip.	Viario	Total			
99.638,30	0,00	0,00	0,00	0,00	99.638,30	31.884,26	0,32

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-03-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				11.964,00
				J08



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CALLE LACIANA"
FECHA DE APROBACION	26-12-2.000 (modificación P.G.O.U)
SISTEMA DE GESTION	PENDIENTE
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

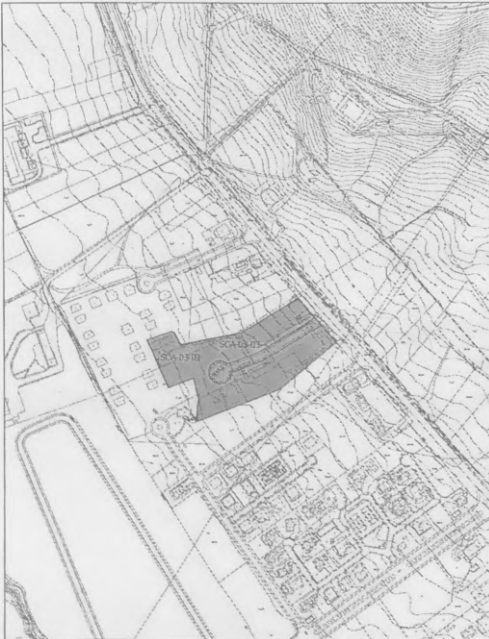
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	
Se modifican algunas de las determinaciones del documento aprobado definitivamente (ordenación), si bien, se reconocen los aprovechamientos en su día aprobados. Estas modificaciones se realizan a fin de garantizar una mejor adecuación del ámbito a los objetivos perseguidos desde el Plan General para la zona (PRG 3 / área de Cantábranos). Será necesario rematar las edificaciones existentes que integran las unidades morfológicas incabadas al Norte del mismo. Se define un vial longitudinal Este Oeste que permita una ordenación más racional del ámbito: remate de esas manzanas incabadas al norte y edificación (posiblemente ordenanza AB) con un mayor carácter de "frente urbano" hacia el Sur (ronda interior).	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA-03-02						
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² a)
	E. Libres	Equip.	Vialito	Total		
11.964,00	876,42	0,00	0,00	876,42	11.087,58	15.553,20
						Índice Edif.Bruto
						1,30
						Índice Edif.Neto
						1,40

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-03-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				18.561,11
				J07-J08



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CARRETERA DE CARBAJAL 1"
FECHA DE APROBACION	26-4-2.000 (modificación P.G.O.U)
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA-03-03						
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² a)
	E. Libres	Equip.	Vialito	Total		
18.561,11	0,00	0,00	0,00	0,00	18.561,11	5.936,56
						Índice Edif.Bruto
						0,32
						Índice Edif.Neto
						0,32

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-15-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.731,00
				112-113



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CALLE OROZCO"
FECHA DE APROBACION	26-12-2.000
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADA
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

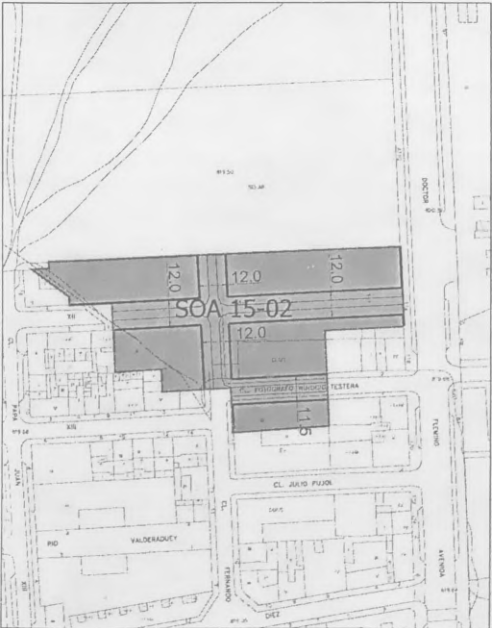
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	
Se reordenan algunas parcelas (para la completación de unidades morfológicas incompletas) en el borde oriental del ámbito, si bien se mantienen las determinaciones de ordenación y aprovechamientos aprobados en su día.	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 15-01							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
31.731,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.731,00	41.884,92	1,32

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-15-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				7.685,00
				113



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CALLE LA VEGA"
FECHA DE APROBACION	26-12-2.000
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

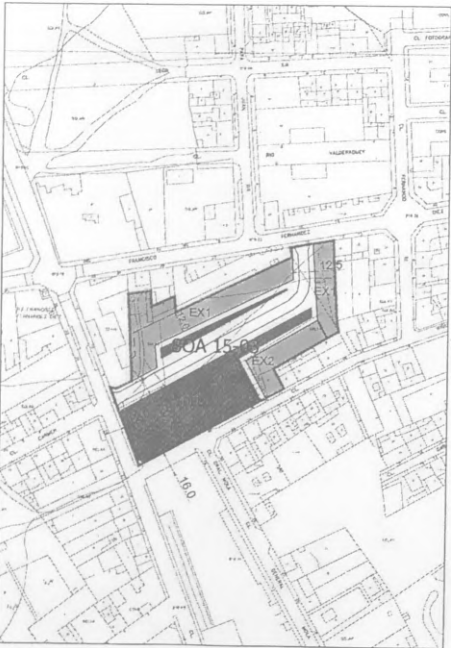
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 15-02							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
7.685,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.685,00	11.143,25	1,45

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-15-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.222,27	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "LA INDUSTRIA"
FECHA DE APROBACION	2-11-1.988
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

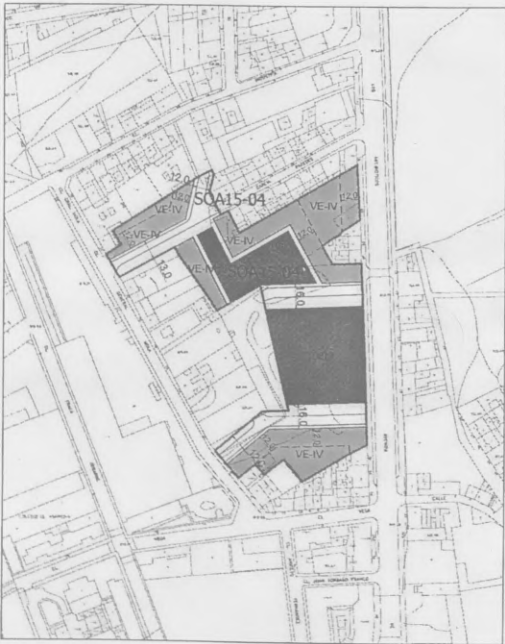
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.
Se modifica el trazado viario en el límite Sur-oeste del ámbito, entendiéndose que es necesaria la continuación de la C/ El Carmen, en vez de la C/ General Mola, por lo que se redefine el sistema viario local en esta zona. Se mantienen las determinaciones del ámbito en cuanto a los aprovechamientos.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 15-03								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viario	Total				
9.222,27	0,00	0,00	0,00	0,00	9.222,27	8.761,16	0,95	0,95

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-15-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				16.704,98	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
La unidad de actuación definida inicialmente se subdivide (año 2.000) en otras dos unidades diferenciadas para su gestión y ejecución (A y B).	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "C/ GENERAL MOLA A"
FECHA DE APROBACION	31-3-2.000
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Terminada urbanización y parte edificación.
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 15-04								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
16.704,98	0,00	0,00	0,00	0,00	16.704,98	21.549,42	1,29	1,29

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-15-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				6.299,31	H06-H07



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos. La unidad de actuación definida inicialmente se subdivide (año 2.000) en otras dos unidades diferenciadas para su gestión y ejecución (A y B).	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACIÓN "C/ GENERAL MOLA B"
FECHA DE APROBACION	31-3-2.000
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

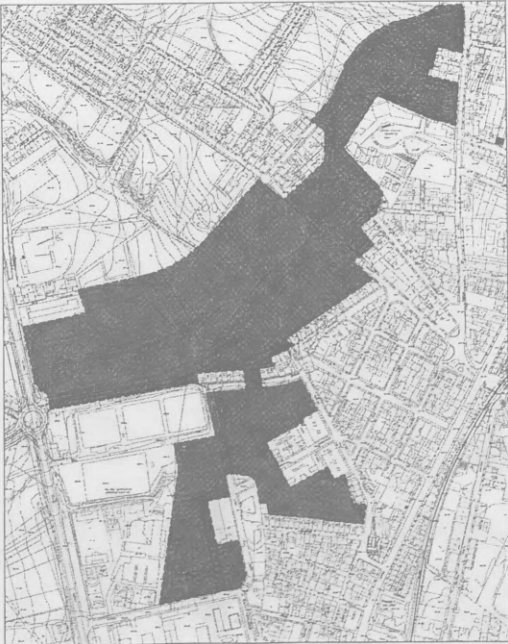
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA 15-05							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
6.299,31	0,00	0,00	0,00	0,00	6.299,31	8.504,07	1,35

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	SPA-02-01 P.P.VENTAS OESTE	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				128.459,00	J8-K7-K8



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	"PLAN PARCIAL SECTOR VENTAS OESTE"
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	29-10-1.990 (primer Plan Parcial que se modifica. 5-6-2.003 / 7-7-2.003 (Plan Parcial aprobado y vigente)
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Actualmente se encuentra en fase de urbanización.
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

La integración y obtención de un tramo de la ronda interior y la ordenación de un área, hasta ahora residual, en una zona clave para la adecuación de la estructura urbana en el norte de León.

MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

Se ajusta el expediente expropiatorio (ya iniciado) para la obtención de los suelos necesarios para la prolongación de la ronda interior a su paso por el sector

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SPA 02-01 P.P. VENTAS OESTE							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
128.459,00	0,00	4.454,37	58.124,50	62.578,87	65.880,13	102.787,20	0,80

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SPA-04-01 P.P. ÁREA 17	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				213.326,17	H7-H8-H9-I8



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	"PLAN PARCIAL SECTOR AREA 17"
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	30-11-2.001 / 18-03-2002
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Actualmente se encuentra en fase de urbanización.
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO	
Integración en la trama urbana de una zona de borde y especial interés por el tratamiento de ribera.	

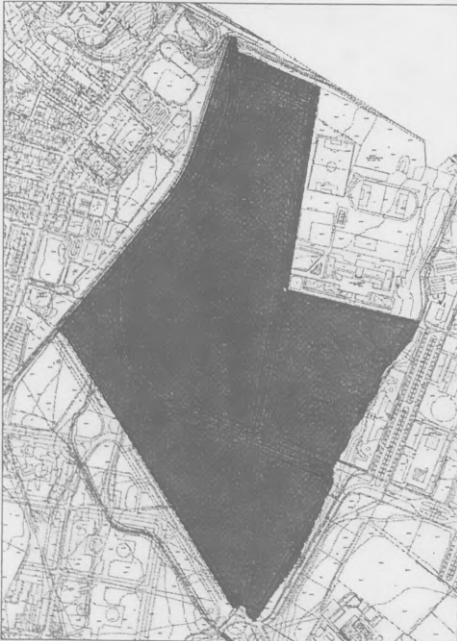
MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS	
MODIFICACION PUNTUAL AREA 17	8-5-2.001 / 25-5-2.001
CORRECCION DE LA APROBACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL	24-7-2.001 / 8-10-2.002

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
SPA 04-01 P.P. ÁREA 17								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
213.326,17	0,00	12.340,45	0,00	12.340,45	200.985,72	170.660,94	0,80	0,85

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	SPA-08-01 P.P. UNIVERSIDAD	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				326.616,80	K7-K8-K9-L7-L8L-9



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	"PLAN PARCIAL SECTOR LA UNIVERSIDAD"
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	30-11-2.001 / 18-03-2002
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Urbanización no iniciada
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO	
Una mejor integración del área de la Universidad en la trama urbana, así como la mejora de su accesibilidad por el Nor-este. Integración de trama interurbana con el municipio de Villaquilambre a través de Camino del Cuco. Mejora del sistema de accesibilidad ferroviario (FEVE) con la creación de un nuevo apeadero (y comunicación con el sistema hospitalario). Obtención de dotaciones urbanísticas, orientadas a la ampliación del sistema universitario y creación de C.A.R.	

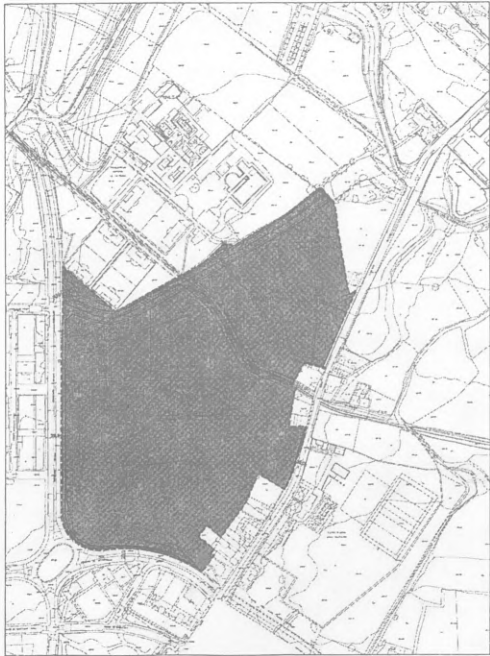
MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS	
MODIFICACION PUNTUAL AREA 1 "UNIVERSIDAD"	4-10-2.002 / 27-12-2.002
PLAN PARCIAL "AREA 1 UNIVERSIDAD"	5-9-2.003 / 27-10-2.003

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
SPA-08-01-P.P. LA UNIVERSIDAD								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
326.616,80	21.668,92	83.323,35	46.066,73	151.059,00	175.557,80	163.308,40	0,50	0,93

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SPA-08-02 P.P. LA TORRE	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				156.011,00	L9-L10-L11-M9-M10-M11



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR LA TORRE
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	3-5-2.002 / 20-06-2002
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Iniciada urbanización
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO
Integración en la trama urbana del vacío existente entre el ámbito de la universidad y los equipamientos públicos adyacentes al oeste y la C/ la Sema. Remate de unidades morfológicas inacabadas desarrolladas a lo largo de la C/ la Sema (antigua Cira de Santander).

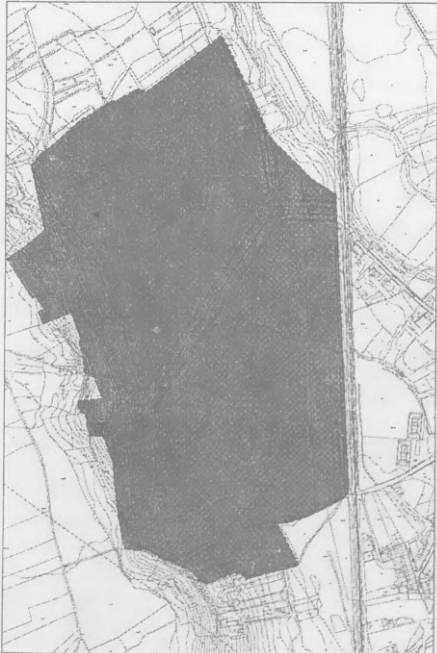
MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS
MODIFICACION PUNTUAL "SECTOR LA TORRE"8-5-2.001 / 25-5-2.001
MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL "SECTOR LA TORRE"26-3-2.003 / 2-6-2.003

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.
Ajuste en los viales que sirven de límite al norte del ámbito.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
SPA-08-02-LA TORRE								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Indice Edif.Bruto	Indice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viano	Total				
156.011,00	17.350,00	13.170,00	0,00	30.520,00	125.491,00	124.806,80	0,80	0,99

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SPA-19-01 P.P. PARQUE EMPRESARIAL	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				327.156,78	H15-H16



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR PARQUE EMPRESARIAL
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	13-11-2.002 / 17-02-2003
SISTEMA DE GESTION	CONCIERTO
GRADO DE EJECUCION	Iniciada urbanización
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO
Creación de un centro empresarial y de empresas de tecnología bajo la cornisa de Oteruelo. Desarrollo de suelo mediante acción pública (GESTURCAL).

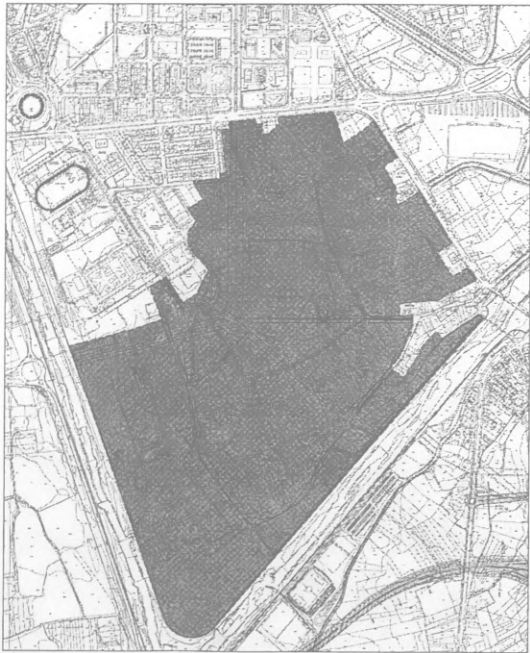
MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS
MODIFICACION PUNTUAL "SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO"8-5-2.001 / 25-5-2.001

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
SPA 18-01-PARQUE EMPRESARIAL								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Indice Edif.Bruto	Indice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viano	Total				
327.156,78	8.100,00	0,00	17.983,00	26.083,00	301.073,78	140.677,42	0,43	0,47

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SPA-21-01 P.P. LA LASTRA
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		944.914,00	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		K14-K15-K16-K17-L14-L15-L16	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	"PLAN PARCIAL SECTOR LA LASTRA"
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	27-12-2.002 / 21-02-2003
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Aprobado Proyecto de Actuación.
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO	
Integración en la trama urbana de los suelos entre ambos ríos y la Avda Fernández Ladreda. Mejora de la accesibilidad al centro urbano desde el Sur y Sur-Oeste a través de 2 nuevos puentes sobre el río. Obtención y tratamiento de las zonas de ribera de los ríos Bernesga y Torío y obtención de el SG-EL al sur del sector (antiguo vivero).	

MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS	
MODIFICACION PUNTUAL "SECTOR LA LASTRA"	14-2-2.002 / 20-2-2.002

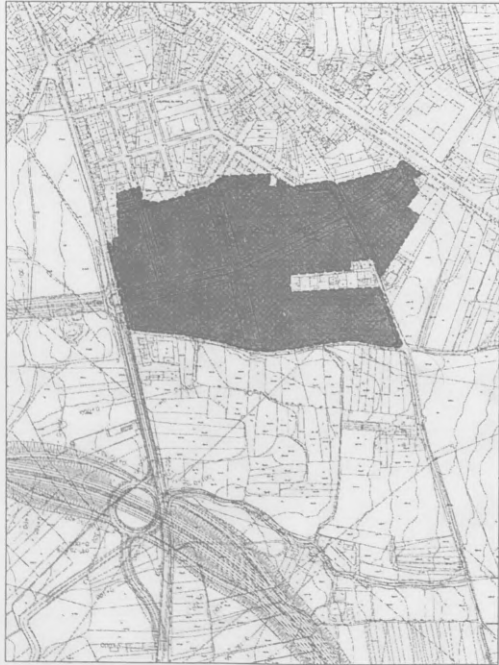
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	
Inclusión de un elemento en el catálogo de elementos protegidos (fuente sub-lantina).	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO	
-------------------------------------	--

SPA-21-01-LA LASTRA							
Superficie total St (m ²)	Sistemas Generales SG (m ²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m ²)	Sup. Construida (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Vialio	Total			
944.914,00	281.890,00	21.000,00	58.322,00	361.212,00	583.702,00	661.439.80	0,70

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR –SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – (S.P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORES PLANEAMIENTO ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SPA-22-01 P.P. PUENTE CASTRO SUR
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		69.212,12	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		L16-M16	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	"PLAN PARCIAL SECTOR PUENTE CASTRO SUR"
FECHA DE APROBACION-PUBLICACION	5-6-2.003 / 25-06-2003
SISTEMA DE GESTION	COMPENSACION
GRADO DE EJECUCION	Iniciada urbanización.
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO	
Completar los desarrollos del núcleo de Puente castro hacia el Sur. Mejora del sistema de accesibilidad con la obtención de parte del anillo sur de Puente Castro.	

MODIFICACIONES PLANEAMIENTO APROBADAS	
MODIFICACION PUNTUAL "SECTOR PUENTE CASTRO SUR"	16-4-2.001 / 1-6-2.001

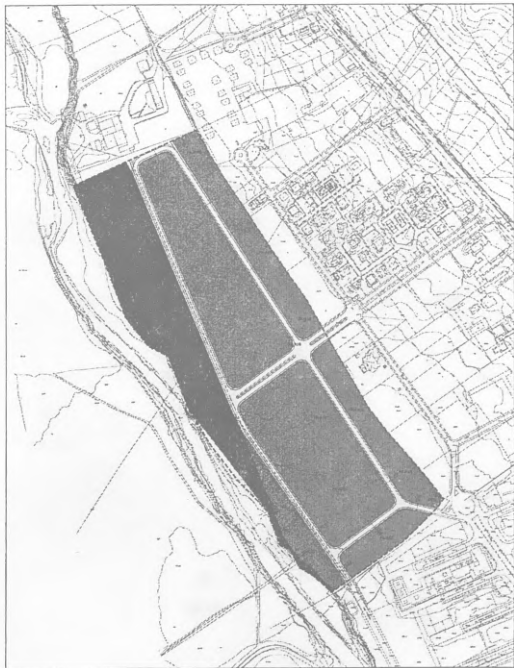
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.	

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO	
-------------------------------------	--

SPA-22-01-PUENTE CASTRO SUR-							
Superficie total St (m ²)	Sistemas Generales SG (m ²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m ²)	Sup. Construida (m ² v m ² s)	Índice Edif. Bruto
	E. Libres	Equip.	Vialio	Total			
69.212,12	0,00	9.809,27	22.863,41	32.672,68	36.539,44	46.372,12	0,87

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-A-18	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				204.067,00
				H6-H7-H8-I6-I7I-8

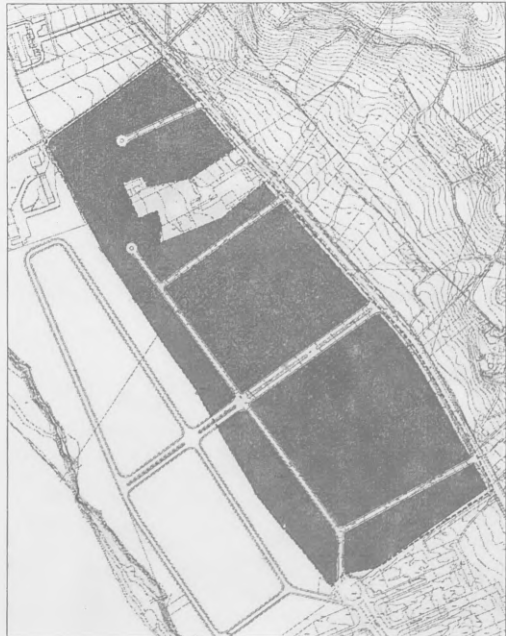


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR AREA 18"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	23-7-1.996 / 6-11-1.996
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA – A-18								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² e' m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
204.067,00	51.000,00	0,00	0,00	51.000	153.067	65.301,44	0,32	0,43

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-CO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				285.179,00
				H6-H7-H8-I6-I7I-8

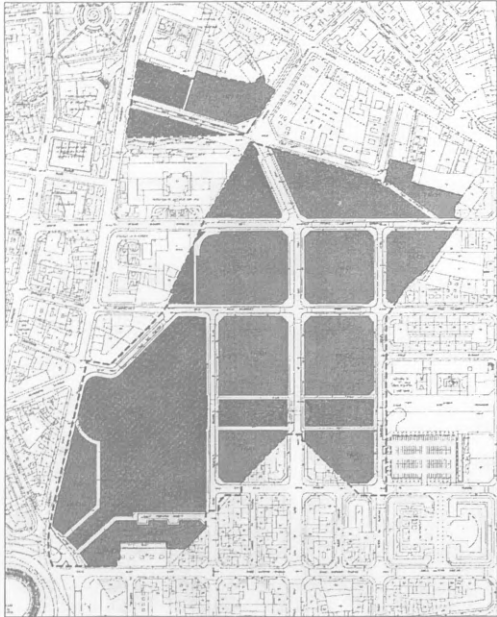


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR CARBAJAL OESTE"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	9-11-1.987
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - CO								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² e' m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
285.179,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285.179	91.257	0,32	0,32

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-CH	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				141.866,00	

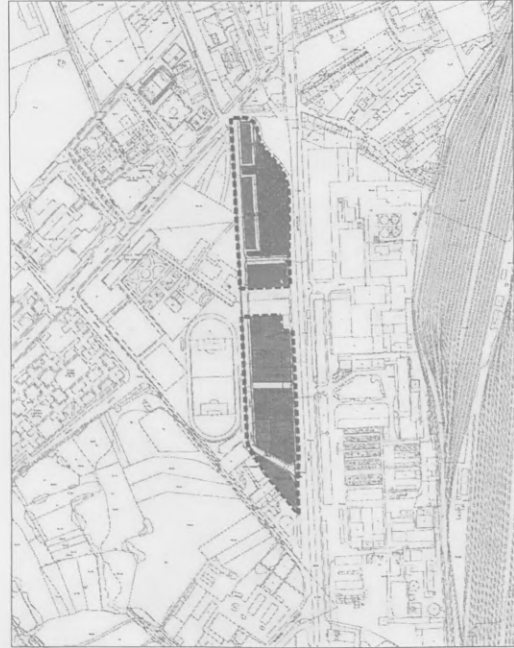


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR LA CHANTRIA"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	12-7-1.991 /
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO								
PA - CH								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neta
	E. Libres	Equip.	Viano	Total				
141.866,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.017,60	1,60	1,60

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-ATB	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				23.976,00	

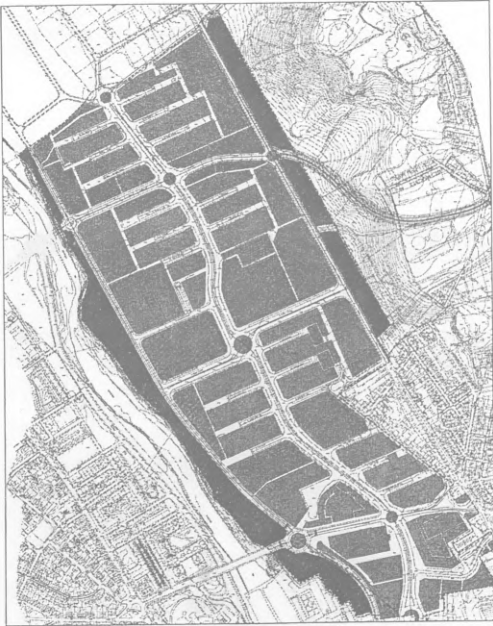


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA DE ARMUNIA
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA-ATB								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² a)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viano	Total				
23.976,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.976,00	23.976,00	1,00	1,00

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-ER	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				870.042,21
				18-19-110-111-J9-J10

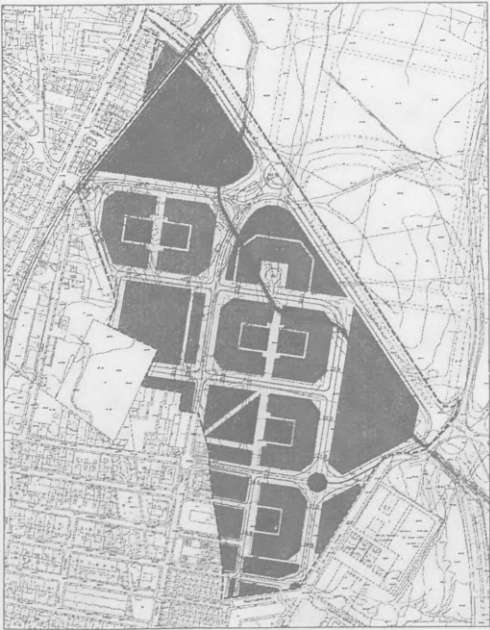


DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR ERAS DE RENUÉVA"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	8-8-1.978
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - ER								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Constru+ta (m² v m² s)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
870.042,21	108.466,41	0,00	0,00	108.466,41	763.575,80	578.757	0,66	0,76

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-SM	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				178.743,00
				K08-K09

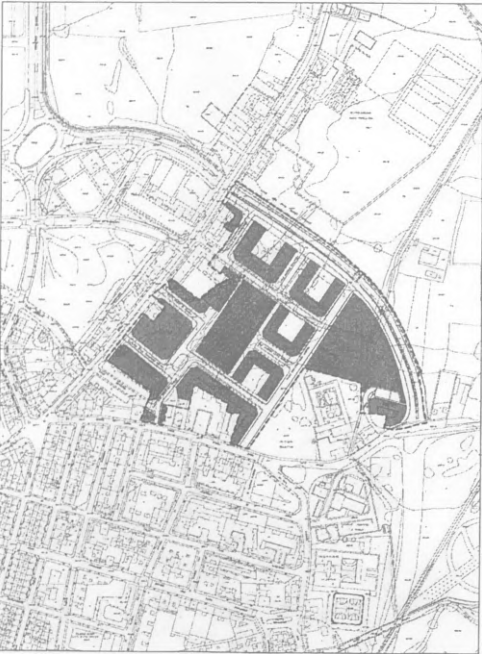


DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SAN MAMES"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	29-1-1.990
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - SM								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
178.743,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.994,40	0,80	0,80

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-SP	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				69.987,20
				L10-L11



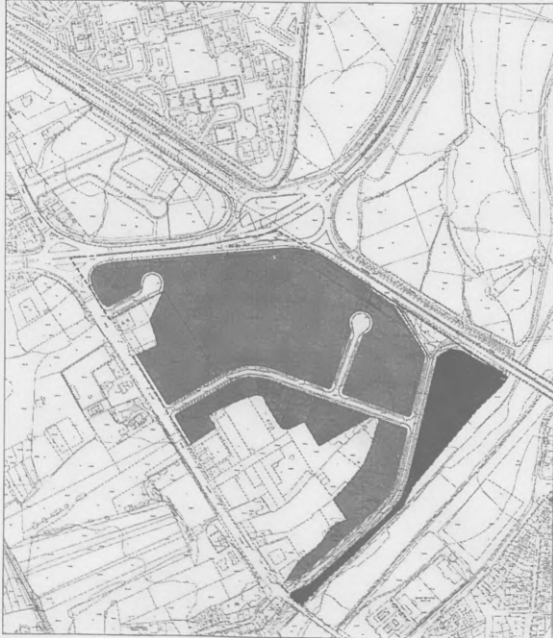
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SAN PEDRO"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	23-10-1991
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - SP								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
69.987,20*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.930,20	1,00	1,00

* Superficie con derecho a aprovechamiento 68.930,20.

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	IES-CM	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				141.821,00
				L13-L14-L15

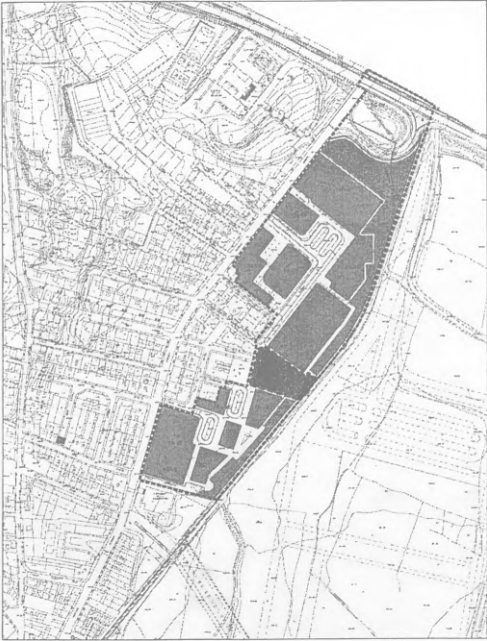


DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "CARRETERA DE MADRID" POLIGONO B MODIFICACIONES 2.001
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	29-1-1.990 OCTUBRE 2001
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
IES-CM								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Sb-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
141.821,00	15.224,00	0,00	0,00	0,00	126.597,00	70.910,50	0,50	0,56

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-VE	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				73.800,00	K7-K8



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "VENTAS ESTE"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	29-10-1.990
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - VE								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Ss-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² a)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
73.800	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.040,00	0,80	0,80

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-VCH	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				60.502,77	J-15

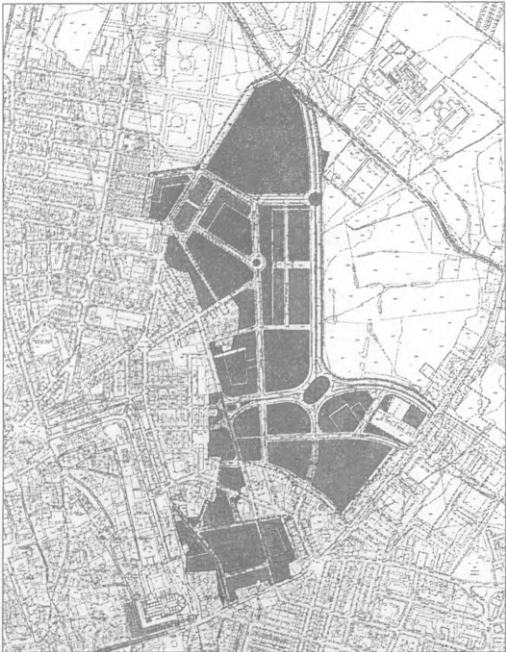


DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR VILECHA OESTE"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	10-3-1.992 / 15-4-1.992
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - VCH								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (Ss-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif Bruto	Índice Edif Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
60.502,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.402,21	0,80	0,80

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-LP	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				274.924
				K9-K10-K11-L9-L10-L11

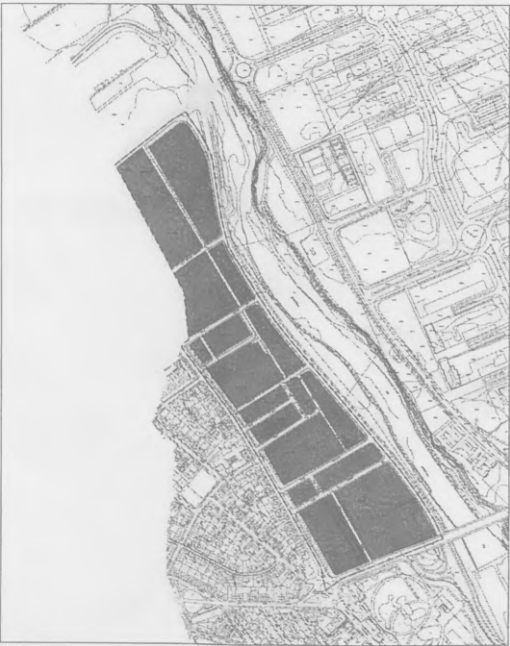


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafiadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "SECTOR LA PALOMERA"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	24-11-1.989
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

P D D D B								
PA - LP								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Nota (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
274.924	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.939	0,80	0,80

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

D D F V				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-58	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				287.491,00
				8- 9- 10-J9-J10

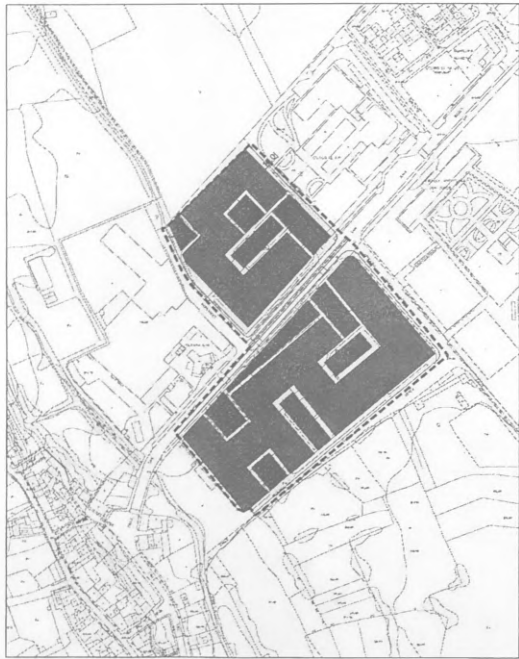


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafiadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "POLIGONO 58"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO								
PA - 58								
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² v m² s)	Índice Edif. Bruto	Índice Edif. Neto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total				
287.491	31.750	0,00	0,00	31.750	255.741	316.333	1,10	1,24

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-AR	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				211.890,00	

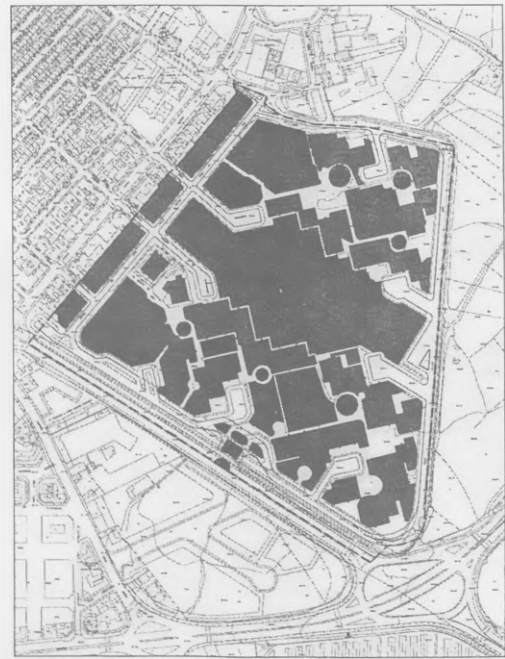


DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN ESPECIAL "ARMUNIA"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	11-6-1.977
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO							
PA - AR							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
211.890	0,00	25.870	0,00	0,00	186.020	239.395	1,13
							1,28

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	DENOMINACIÓN	PA-P10	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				217.113,00	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "POLIGONO 10"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	14-5-1.977
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO							
PA - P10							
Superficie total St (m²)	Sistemas Generales SG (m²)				Superficie Neta (St-SG) (m²)	Sup. Construida (m² y m² s)	Índice Edif.Bruto
	E. Libres	Equip.	Viarío	Total			
217.113	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.391	1,25
							1,25

Normas Urbanísticas:
Actuaciones en suelo urbano consolidado

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 02-01
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
		4.361,77	K-07

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN			
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES			
OBJETIVOS	Mejorar la accesibilidad al Complejo Hospitalario realizando el ensanche de la C/ San Antonio a 20m.		
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).		
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.		

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN				
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)	SUPERFICIE SUELO (m² s)	
	91144-04	101,18	93166-08	94,38
	91144-05	98,65	93166-09	95,21
	91144-11	86,69	93166-11	436,70
	91144-12	91,65	93166-12	514,36
	91144-13	162,49	93167-01	122,52
	93166-01	432,22	93167-25	422,86
93166-07	160,81	93167-26	146,01	
Vía pública		1.396,04		

SIN ENSANCHE DE CALLE			
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/m² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/m² suelo aportado)
	2.965,73	8.544,30	2,88
NUEVA ORDENACIÓN		EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/m² suelo aportado)
		9.489,97	3,55
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)		297,03	

(1) Justificación del beneficio especial

CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)

Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.

Ejecución material de la urbanización.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 02-02
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
		2.593,42	K-07, K-08

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN			
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN			
OBJETIVOS	Mejorar la accesibilidad al Complejo Hospitalario a través de la ejecución de la Ronda Interior y el ensanche, a 20 m, de la calle S. Antonio.		
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).		
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento. Esta nueva definición supone una modificación del expediente expropiatorio iniciado para este ámbito.		

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
91144-17	10.973,00	1.346,44
91144-18	2.022,62	1.219,60
91144-28	235,00	28,38
TOTAL	13.230,62	2.593,42

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.

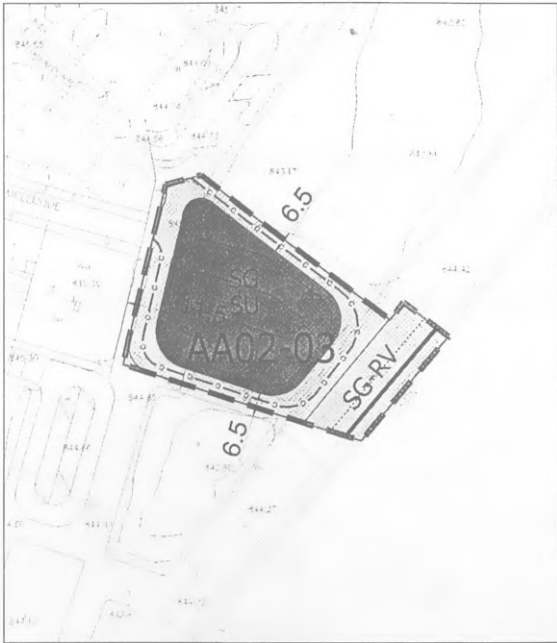
La parcela 91144-17 perteneciente al colegio público Cervantes se ha contabilizado entera en su superficie estando sólo parte de la parcela destinada a expropiación.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 02-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				3.395,21	K-07, K-08



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE OBRAS PUBLICAS	
OBJETIVOS	Implantación de un apadero del sistema de transporte de vía estrecha FEVE en el área Norte del municipio al objeto de mejorar la accesibilidad en especial a la Universidad y al Complejo Hospitalario, así como de un aparcamiento en superficie vinculado al mismo.
TIPO DE ACTUACION	Actuación aislada mediante obra pública ordinaria, conforme a la legislación sobre régimen local (art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
95161-55	-	812,16
95161-58	-	80,75
95161-61	6.083,77	160,15
95161-62	2.702,08	2.342,15
TOTAL		3.395,21

NOTA: La actuación se ejecuta sobre suelos de titularidad pública

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Mejora del sistema público de transporte.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 02-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				221,80	J-07, K-07



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Garantizar el ensanche y prolongación de la C/Peña Ubiña para mejorar la estructura funcional del área.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Carga Urbanística del sector ULD02-02 en concepto de conexión a Sistemas Generales (Art. 20.2 Ley 5/1999)

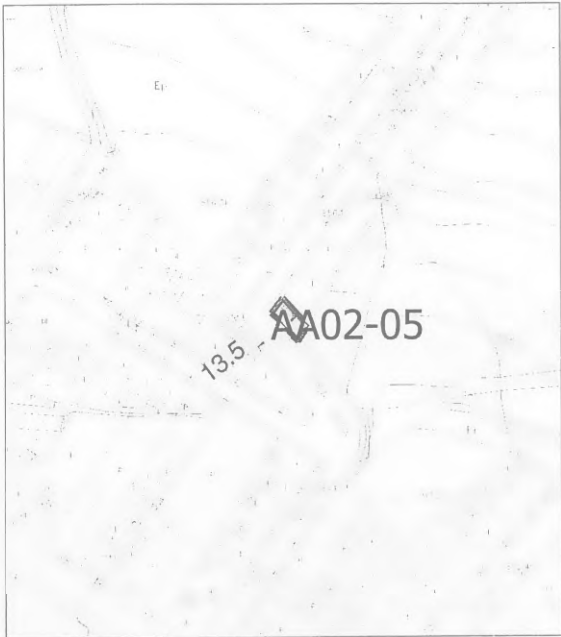
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
89165-13	221,80	186,37
TOTAL	221,80	186,37

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre la parcela.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 02-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				50,50	K-07



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

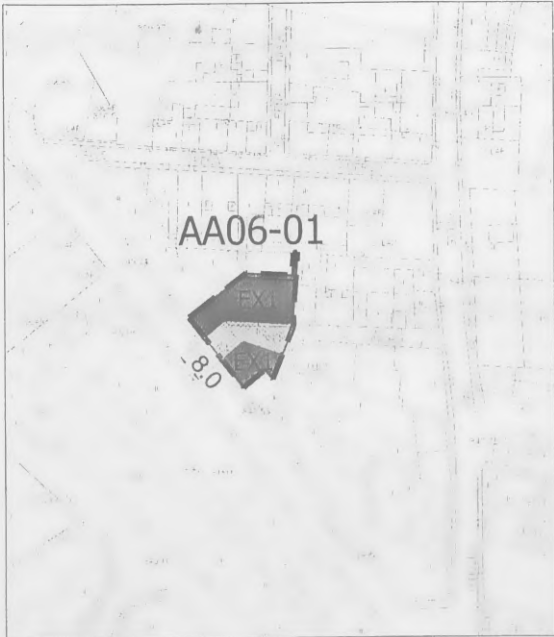
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Garantizar el ensanche y prolongación de la C/Peña Ubiña para mejorar la estructura funcional del área.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Carga Urbanística del sector ULD02-02 en concepto de conexión a Sistemas Generales (Art. 20.2 Ley 5/1999)

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
90169-12	50,50	45,71
TOTAL	50,50	45,71
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre la parcela.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 06-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				607,61	K-07



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

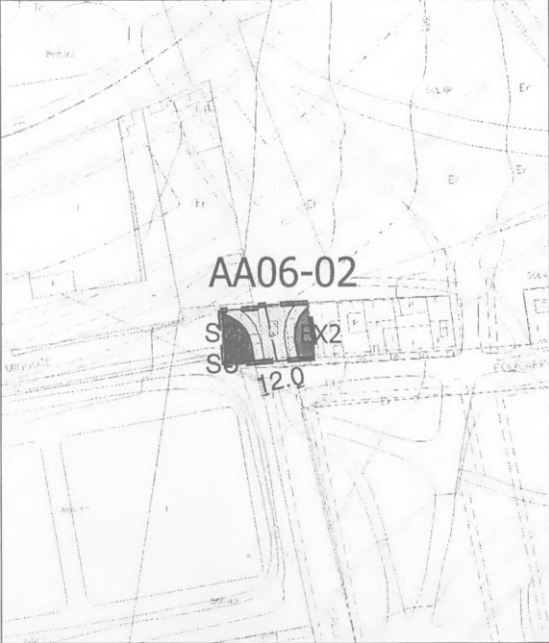
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la prolongación de la C/ Peña Cincho hasta su entronque con la C/ Torre Llambrión, eliminando el fondo de saco actualmente existente y completando la estructura funcional de la zona.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras necesarias para la apertura del viario.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	
	92132-19	290,86	
	92132-20	130,84	
	92132-35	109,12	
	92132-34	76,86	
EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN			
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m ² construidos/ m ² suelo aportado)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN LAS UNIDADES URBANAS DE SUZ. ÁREA F (art.36 1 b)) (m ² construidos/ m ² suelo aportado)
	607,61	1.199,05	1,97
OBSERVACIONES: Actuación encaminada a dar continuidad a la calle Peña Cincho.			

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde. El aumento de edificabilidad (superior a un 30%) se produce debido a la necesidad de incentivar la acción y facilitar la gestión, de un ámbito que presenta graves problemas de accesibilidad (seguridad ante incendios y emergencias), encaminada a ordenar en base a criterios "higienistas" el ámbito de esta actuación. La escasa superficie del ámbito, junto con un mapa de propiedad complicado favorecen esta opción para la gestión del mismo.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 06-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				375,97	J-08

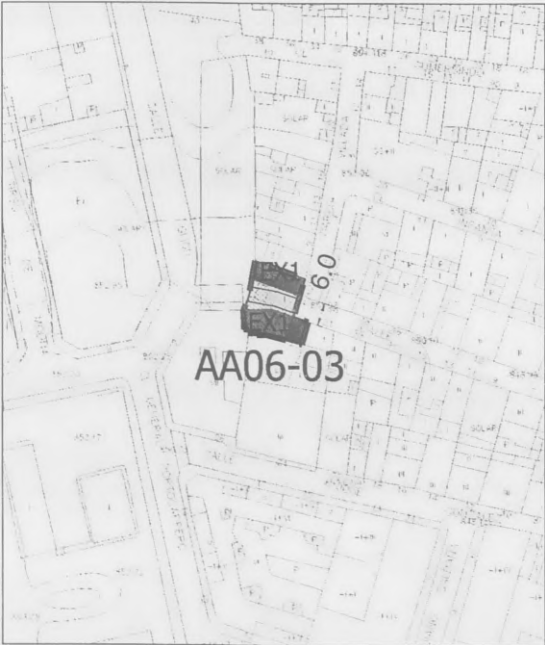


TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Redefinición de alineaciones al objeto de posibilitar la prolongación de la C/ Gijón, con las características correspondientes a red complementaria, hasta su entronque con la Ronda Interior, constituyéndose en un eje que estructura funcionalmente la zona.	
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.	
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)
89129-38	104,81	47,26
89129-39	111,06	111,06
89129-40	160,10	160,10
TOTAL	375,97	318,42
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 06-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				272,17	K-09



TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía en prolongación de la C/ Ventas hasta su entronque con la C/Gijón con el objetivo de completar la estructura morfológica y funcional del área.	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION (m² s)
90098-10	131,75	65,71
90098-11	111,85	25,99
TOTAL	272,17	91,70
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 06-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				169,40	J-10

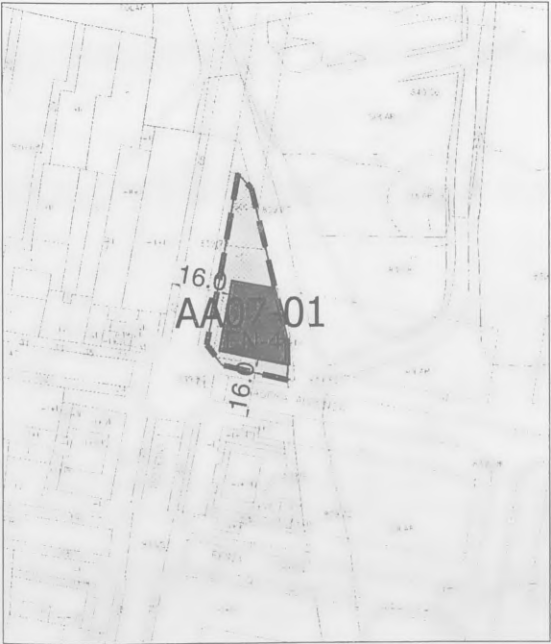


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Redefinición de alineaciones al objeto de mantener las características funcionales de la C/Lázaro del Valle, hasta su encuentro con la Avda de Asturias.	
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
89046-15	169,40	94,40
TOTAL	169,40	94,40
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				705,50	K-09

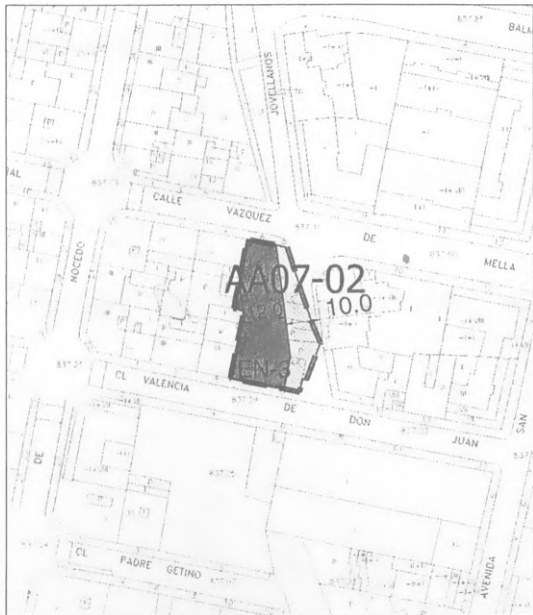


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en dar continuidad a la trama peatonal existentes mediante la apertura al uso público de los terrenos exteriores a la alineación ocupadas en subsuelo por un aparcamiento privado y el paso a dominio público del resto de los suelos objeto de la actuación.	
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.	
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
94084-01	130,82	130,82
94084-02	574,68	265,93
TOTAL	705,50	396,75
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes, derechos y usos de las fincas según los objetivos antes explicitados.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				797,63	K-10



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Apertura de vía peatonal sobre la traza de la antigua reguera dando continuidad a la C/ Jovelianos al objeto de mejorar la estructura funcional y formal de la zona.
TIPO DE ACTUACION	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras necesarias para la apertura del viario.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	94031-04	172,46
	94031-05	322,82
	94031-13	94,87
	94031-14	207,48

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN LAS UNIDADES URBANAS DE SU ÁREA F (art.36 1 b)) (m² construidos/ m² suelo aportado)
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
797,63	2.577,08	3,23	1,44 (neto)

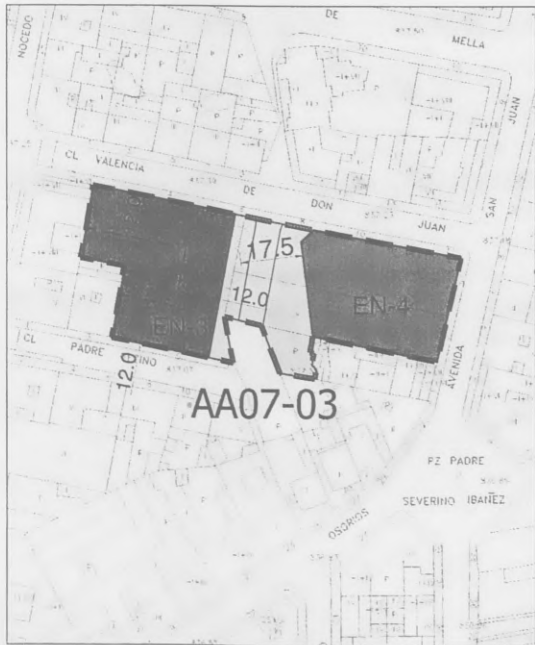
OBSERVACIONES: La actuación implica una disminución de la edificabilidad de 304,94m2 generándose sin embargo un incremento de su aprovechamiento urbanístico por la reconversión de la edificabilidad destinada a usos compatibles a edificabilidad predominante residencial. Deberá demolerse la edificación existente declarada expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				3.371,68	K-10



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Apertura de nuevo viario entre la C/ Padre Getino y la C/ Valencia de Don Juan al objeto de completar la estructura funcional y formal de la zona.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	94021-02	1.486,75
	94021-03	10,64
	94021-04	948,45
	94021-05	777,04
	94021-35	138,63

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE		
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	3.371,68	8.082,43	2,40
	NUEVA ORDENACIÓN		
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	2.507,46	8.638,58	2,56
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)			853,87

(1) Justificación del beneficio especial

CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)

Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.

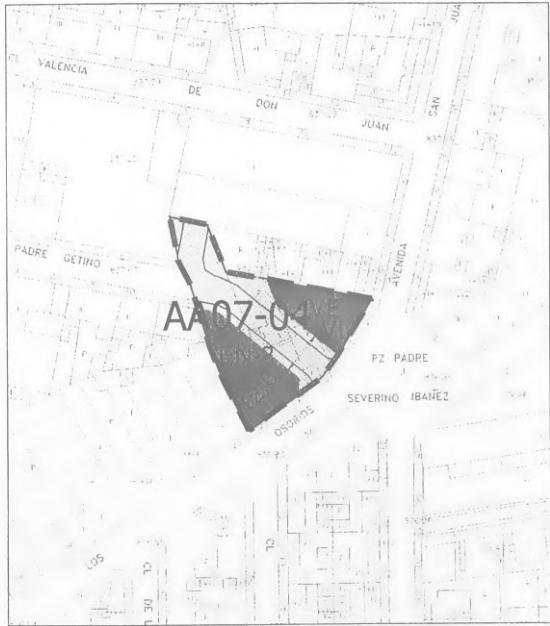
Ejecución material de la urbanización.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				1.429,51	K-10



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Apertura de nuevo viario al objeto de eliminar un adarve, C/ Padre Getino, mejorando la accesibilidad de la zona y permeabilizando el frente a la Pza Padre Severino Ibañez.
TIPO DE ACTUACION	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras necesarias para la apertura del viario.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	94021-07	172,19
	94021-06	254,75
	94021-09	364,94
	94021-10	637,62

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN LAS UNIDADES URBANAS DE SUC AREA F (m² construidos/ m² suelo aportado)
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
1.429,51	4.007,09	2,80	1,44 (neto)

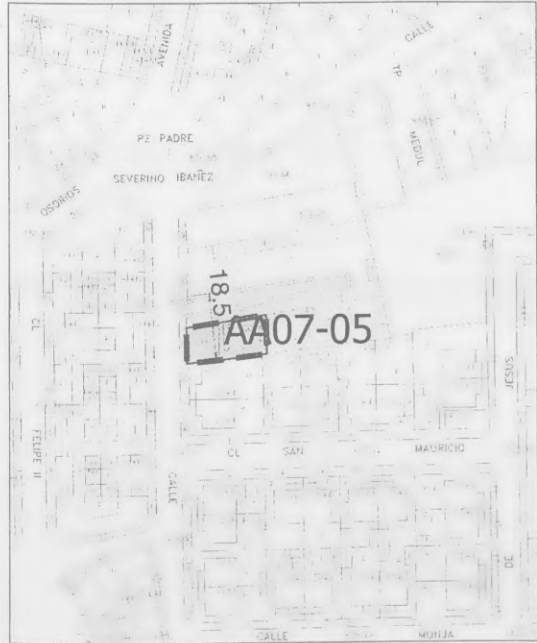
OBSERVACIONES: La actuación implica una disminución de la edificabilidad de 12,89 m2 generándose sin embargo un incremento de su aprovechamiento urbanístico por la re conversión de la edificabilidad destinada a usos compatibles a edificabilidad predominantemente residencial. Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				230,50	K-10



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Dignificación del espacio público mediante la recuperación de la coherencia formal de la manzana, de manera que se consiga la unidad morfológica recogida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección (Ficha F).
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
25024-35	230,50	230,50
TOTAL	230,50	230,50

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre la parcela.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-06	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				3.005,74
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				K-10

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Obtención de los suelos necesarios para la ejecución de la vía de penetración Norte con el objetivo de mejorar la accesibilidad al centro histórico de los barrios situados al este de la ciudad, para lo cual es necesario la expropiación y demolición de las edificaciones existentes entre las calles Fernando I y Alfonso el Justiciero, así como la parte norte de la manzana comprendida entre las calles Peralas y la Palomera.	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
93014-01	373,95	373,95
93014-02	155,79	155,79
93014-03	44,87	44,87
93014-04	109,93	109,93
93014-05	116,42	116,42
93014-06	63,17	63,17
93014-07	61,04	61,04
93014-08	64,18	64,18
93014-09	140,20	140,20
93014-10	224,84	224,84
93014-11	69,85	69,85
93014-12	77,60	77,60
93014-13	31,72	31,72
93014-14	103,32	103,32
93014-15	78,56	78,56
93014-16	139,63	139,63
93014-17	51,49	51,49
93014-18	58,29	58,29
93014-19	82,86	82,86
93014-20	75,54	75,54
93014-21	46,55	46,55
93014-22	51,93	51,93
93014-23	123,62	123,62
94014-01	60,18	60,18
94014-02	123,11	123,11
94014-03	84,52	84,52
94014-04	88,85	76,14
94014-05	79,81	0
94014-07	63,35	5,35
94014-08	80,06	44,44

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-07	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				173,06
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				K-10

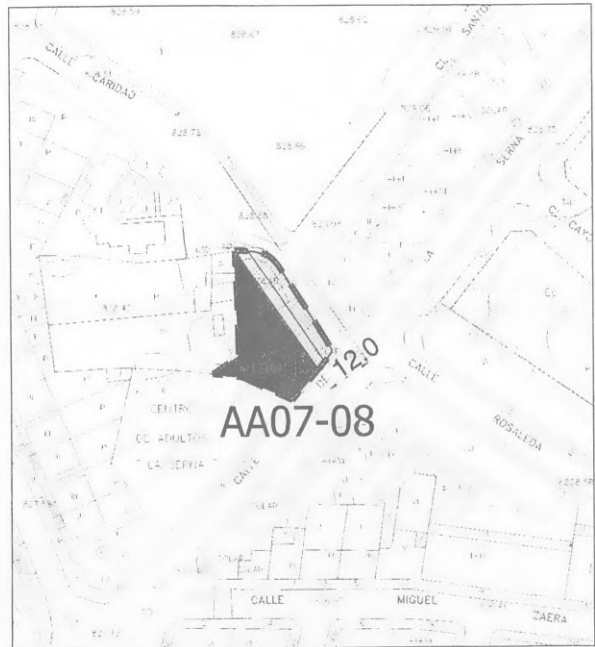
TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Dignificación del espacio público del frente sur de la Iglesia de San Lorenzo, así como reordenación de tráfico de la zona mediante la prolongación de la C/ de la Caridad, eliminando un fondo de saco existente, hasta su conexión con la C/ Sta Teresa de Jesús..	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
97000-28	81,52	67,95
97000-29	91,44	91,44
TOTAL	173,06	159,39

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 07-08
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		673,66	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		L-11	



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana al objeto de completar la unidad morfológica destinada a equipamientos, así como el mantenimiento de las características funcionales de la C/ Caridad en su entronque con la C/ La Sema.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
98995-05	358,77	358,77
98995-06	54,79	54,79
98995-07	142,98	142,98
98995-08	117,12	117,12
TOTAL	673,66	673,66
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre ambas parcelas.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 10-01
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		6.031,76	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		K-12	



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

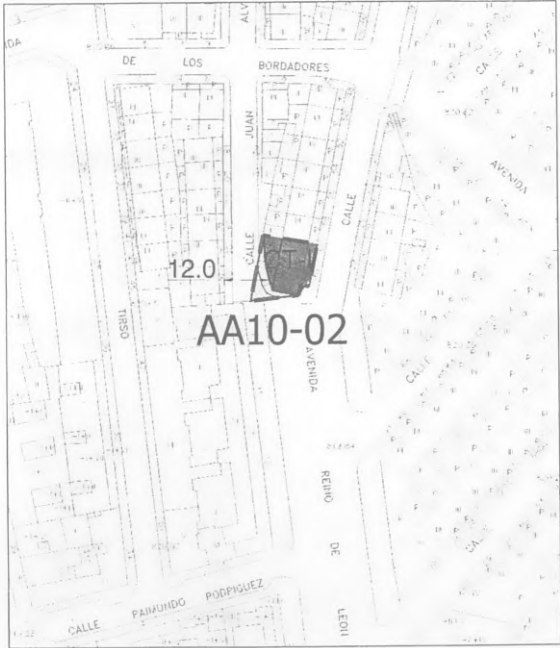
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Resolver el entronque de las calles Cabeza de Vaca, Santo Tirso y Baltazar Gutiérrez, así como regularizar el frente de alineación de la Avda Reino de León, liberando de edificaciones el límite sureste de la calle Cabeza de Vaca y parte del patio del colegio González de Lama.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
97930-03	5.320,43	380,11
97930-42	257,88	257,88
97930-43	248,47	248,47
97930-44	204,98	204,98
TOTAL	6.031,76	1.091,44
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación. La parcela 97930-03 perteneciente al colegio González de Lama se ha contabilizado entera en su superficie estando sólo parte de la parcela destinada a expropiación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 10-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				227,79	K-12



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Garantizar la apertura visual y mejorar la accesibilidad de la calle Juan Álvarez de Posadilla, dándole continuidad hacia la Avda Reino de León de modo que se complete la estructura funcional del ámbito.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

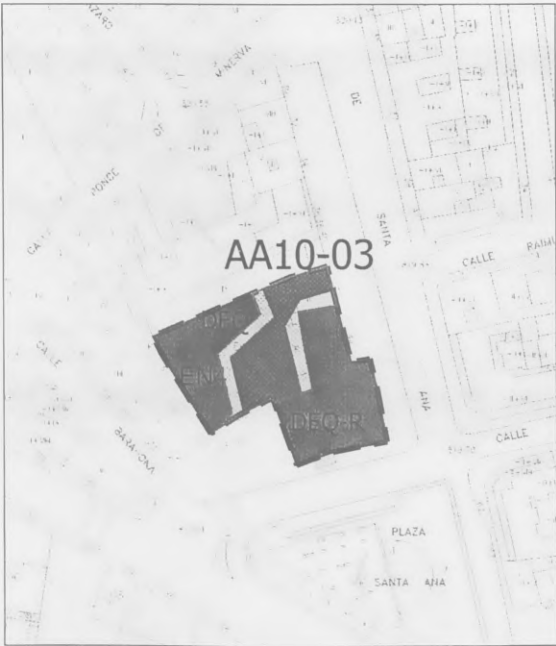
PARCELAS APECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
95916-08	107,54	7,48
95916-09	120,25	51,43
TOTAL	227,79	58,91
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 10-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				1.928,92	K-12, K-13



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACION CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Recuperación del entorno de la iglesia de Santa Ana y el edificio anexo configurando un espacio libre que penetra hacia el interior de la manzana a la vez que se permite la construcción de otros dos edificios, uno residencial y otro de equipamiento que dignifiquen el frente norte de este espacio sin cerrar vistas ni condiciones de soleamiento al edificio con el que linda.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1ª; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)	
	95906-10	128,45	
	95906-11	351,48	
	95906-12	522,33	
	95906-13	926,66	
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	CON LA ORDENACIÓN ACTUAL		
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.926,92	3.234,84	1,68
	NUEVA ORDENACIÓN		
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidas)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.105,89	3.573,92	1,85
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)		128,45	

(1) Justificación del beneficio especial
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes. Se establecerá el régimen de contribuciones especiales para la gestión de la acción. Ejecución material de la urbanización.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.	

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

URBANO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN

AA 11-01

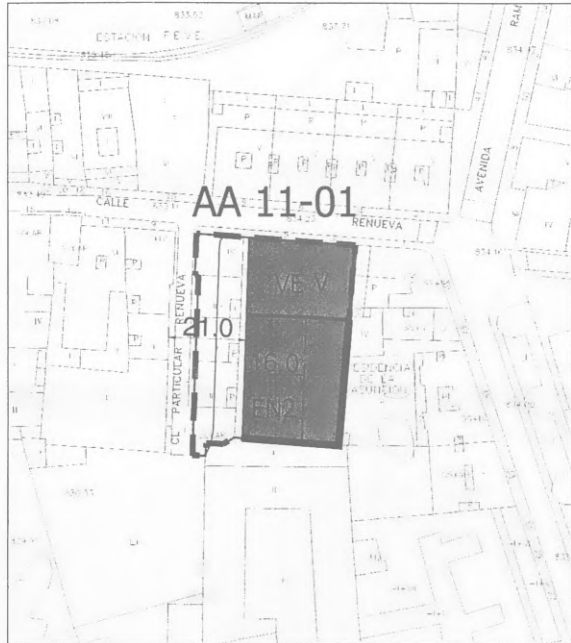
SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)

(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)

2.188,55

HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA

K-10,K-11



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS

OBJETIVOS

Ensanche de la C/Renueva (21m) al objeto de mejorar la estructura funcional y la accesibilidad de la zona.

SISTEMA DE GESTIÓN

Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).

EJECUCIÓN

Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN

PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	90990-14	114,20
	90990-15	137,86
	90990-16	134,70
	90990-17	129,01
	90990-18	138,31
90990-19	1.542,35	

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)

2.188,55

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD (m² construidos)

6.602,80

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)

3,01

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA A (art.36 1 b) (m² construidos/ m² suelo aportado)

1,50 (neto)

OBSERVACIONES:

Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 136 de las Ordenanzas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

URBANO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN

AA 11-02

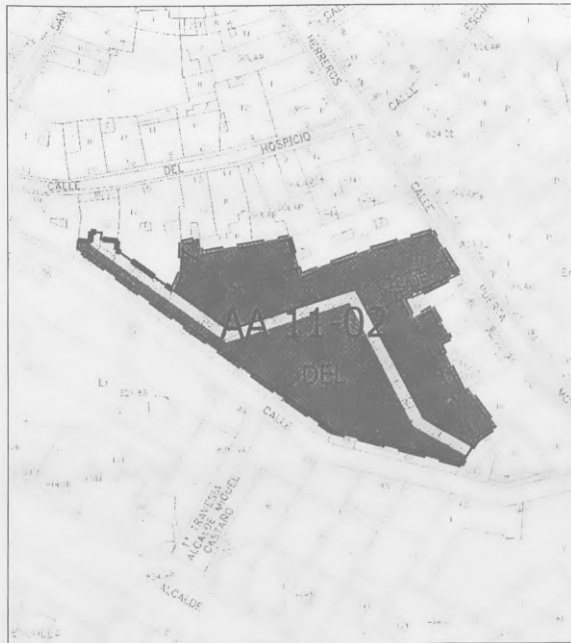
SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)

(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)

3.949,00

HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA

K-12



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS

OBJETIVOS

Ajuste de una actuación de mejora urbana prevista en el PECA, consistente en liberar la muralla de edificaciones y la permeabilización de la manzana con la creación de un área destinada a espacio libre. Completación de las edificaciones al objeto de ocultar las traseras existentes y apertura de un pasaje desde la calle Puerta Moneda que permite mejorar la accesibilidad de la zona.

TIPO DE ACTUACIÓN

Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).

EJECUCIÓN

Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización, a excepción de la urbanización del sistema local de espacios libres.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN

PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	93919-02	169,99
	93919-03	498,56
	93919-11	169,96
	93919-12	434,84
	93919-14	363,28
93919-17	677,04	
93919-18	402,29	
93919-20	458,37	
93919-21	754,54	

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)

3.949,00

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

EDIFICABILIDAD (m² construidos)

4.656,89

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)

1,43

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA A (art.36 1 b) (m² construidos/ m² suelo aportado)

1,50 (neto)

OBSERVACIONES:

Aunque la edificabilidad resultante es menor que la del área homogénea, si se aumenta con respecto a la que les concede el Plan Especial (1=1.0004). Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 136 de las Ordenanzas. El régimen de alturas para el ámbito se fija en PB+II. La superficie de ocupación en PB es de 1.471,97 m2 y la superficie de ocupación en Plantas I y II es de 1.224,97 m2. Con una edificabilidad máxima para el ámbito de 4.656,89 m2. Se define una zona de pasaje que une el nuevo espacio libre con la C/ Puerta Moneda, libre de edificación en Planta Baja. Las demás condiciones de la edificación serán acordes a las establecidas en el Plan Especial. La obtención del suelo para la dotación local será objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento (si bien se entenderá que esos suelos carecen de edificabilidad desde la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan una vez se inicie la gestión del ámbito al producirse la normalización de las fincas existentes y la redistribución de los aprovechamientos de todo el ámbito, que se concentrará en las parcelas resultantes. La urbanización de este sistema local de espacios libres se realizará mediante contribuciones especiales a los propietarios del ámbito.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde. Se redactará para su ejecución el correspondiente Estudio de detalle acorde a las determinaciones establecidas desde el P.E.C.A.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 14-01	
				SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				527,98
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				I-11



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Redefinición de alineaciones al objeto de regularizar la alineación de la calle Juan de la Cosa hasta su encuentro con la calle Astorga.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	X-01	212,82
	X-02	315,16
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)		
EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/ m² suelo aportado)		
INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA H (art.36 1 b)) (m² construido/ m² suelo aportado)		
527,98	2.342,81	4,44
		1,51 (neto)
OBSERVACIONES: El aprovechamiento resultante de la acción permitirá alcanzar el índice de edificabilidad definido por el Plan Parcial Polígono 61 para estas parcelas. Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante.

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 14-02	
				SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				4.469,09
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				I-11



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Dar continuidad a la vía de nueva apertura que discurre por encima de la traza ferroviaria hasta su entronque con el eje básico que conecta las calles Astorga y Gómez Salazar.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
81960-01	417,66	61,57
81960-03	414,22	115,14
81960-04	351,49	138,71
81960-05	390,86	165,30
81960-06	341,15	118,89
81960-07	335,52	108,81
81960-08	357,44	88,03
81960-09	240,50	45,90
81960-10	349,53	52,85
81960-11	799,81	77,73
81960-12	470,91	16,85
TOTAL	4.469,09	989,79
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación forzosa en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ÚRBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 18-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				292,13	G-14, G-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la creación de un mirador hacia León, así como la regularización y ensanche de la calle Mirador, al objeto de crear una estructura funcional que mejore la accesibilidad de la zona y conecte con los nuevos desarrollos generando un anillo en torno al núcleo de Oteruelo.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
63804-11	292,13	292,13
TOTAL	292,13	292,13
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 18-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				154,30	G-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura viaria al objeto de crear una estructura funcional que mejore la accesibilidad del ámbito, siendo necesaria esta actuación para el desarrollo urbanístico del sector ULD18-02.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 RUCyL. y siguientes).
EJECUCIÓN	Carga urbanística al sector ULD18-02 en concepto de conexión a Sistemas Generales. (art. 20.2 Ley 5/1999).

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
63806-12	154,30	78,60
TOTAL	154,30	78,60
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-01
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		93,60	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		I-15	

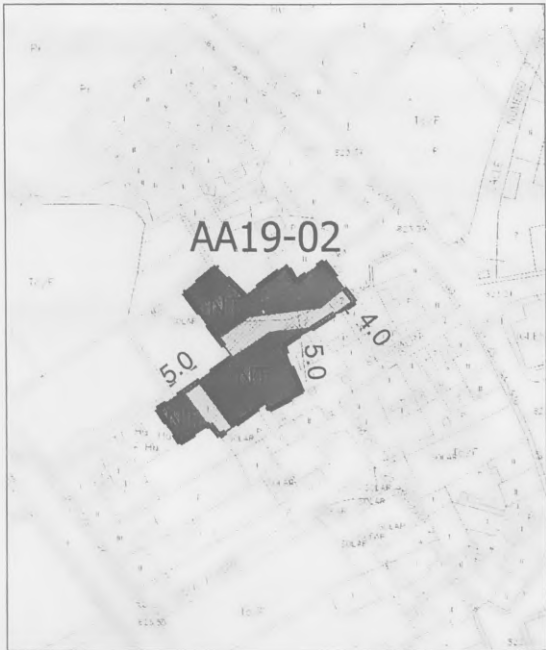


TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Mejorar la estructura funcional del ámbito con la disposición de una vía de servicio paralela a la N-630, que permita el funcionamiento del sistema viario interno de los nuevos desarrollos urbanísticos.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 RUCyL y siguientes).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
72752-01	93,60
TOTAL	93,60
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de la edificación existente sobre la parcela.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-02
		SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		1.180,70	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		I-16	

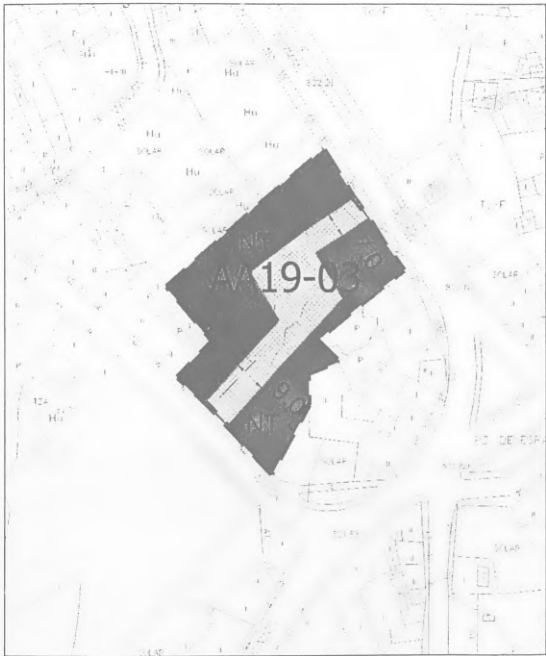


TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Apertura de dos viarios peatonales (con acceso rodado a garajes) que conectan con los nuevos desarrollos las construcciones existentes, consiguiendo permeabilizar una manzana de grandes dimensiones.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1ª; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN	
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL
	75709-11
	75709-12
	75709-18
SUPERFICIE SUELO (m² s)	
	326,62
	308,99
	545,09
SIN APERTURA DE CALLES	
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)
	1.180,70
	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)
	1.753,40
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1,49
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)
	912,63
	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidas)
	3.005,72
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	2,55
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	
267,35	
(1) Justificación del beneficio especial	
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)	
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.	
Ejecución material de la urbanización.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución. El aumento de edificabilidad (superior a un 30%) se produce debido a la necesidad de incentivar la acción y facilitar la gestión, de un ámbito que presenta graves problemas de accesibilidad (seguridad ante incendios y emergencias), encaminada a ordenar en base a criterios "higienistas" el ámbito de esta actuación.	

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				2.632,34	I-17



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

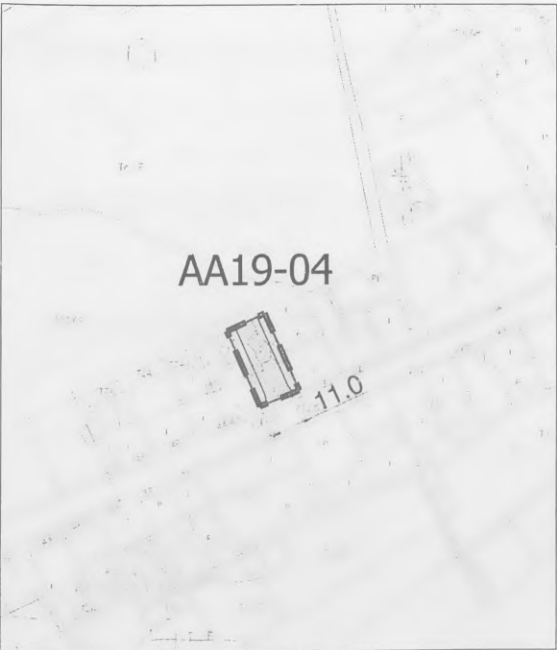
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en permeabilizar una manzana de grandes dimensiones a través de una nueva apertura que conecta las calles Vía Alegre y Guzmán el Bueno.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)	
	76696-08	782,12	
	76696-09	262,37	
	76696-17	616,21	
	76696-18	579,56	
	76696-28	391,29	
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		ÍNDICE DE EFICACIDAD DE LA UNIDAD URBANA A (m² s) s
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	ÍNDICE DE EFICACIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
2.632,34	5.249,27	1,99	1,51 (neto)
OBSERVACIONES: Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 136 de las Ordenanzas.			

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				247,32	I-17



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

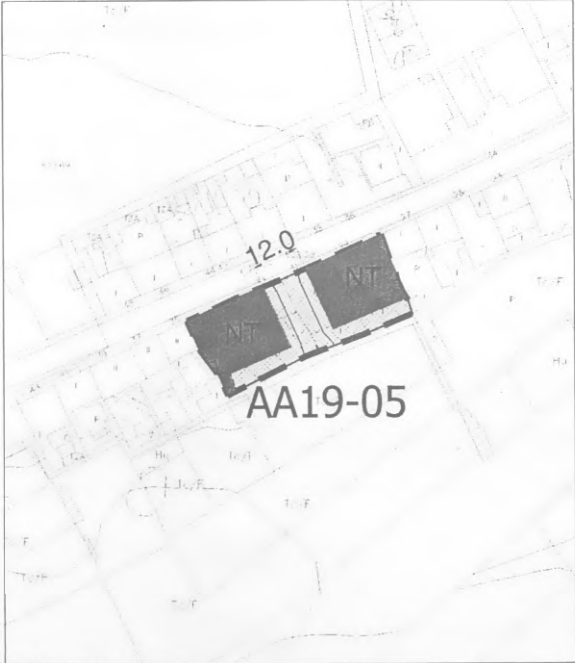
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Manjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (ULD19-03) de modo que éstos se integren con las construcciones existentes en una estructura funcional única.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 RUCyL).
EJECUCIÓN	Carga urbanística del sector ULD 19-03 en concepto de conexión a la red viaria existente (art. 20 2 Ley 5/1999).

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
75697-11	247,32	247,32
TOTAL	247,32	247,32
OBSERVACIONES: Expropiación del derecho de uso en planta baja de la finca marcada en plano.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-05	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
			1.141,91	I-17



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN			
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACION			
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Manjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (ULD19-04) de modo que éstos se integran con las construcciones existentes en una estructura funcional única.		
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).		
EJECUCION	Correrá a cargo del sector ULD 19-04 en concepto de carga urbanística (art. 20 2 Ley 5/1999).		

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
75688-07	589,32	194,96
75688-08	284,51	164,96
75688-09	288,08	57,44
TOTAL	1141,91	417,36

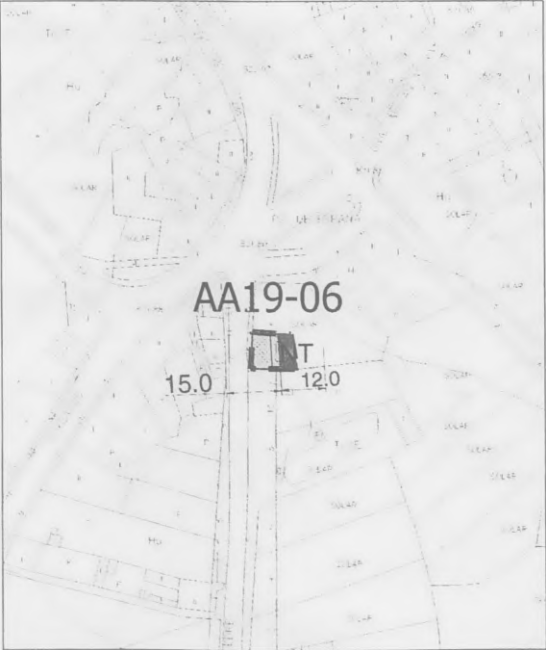
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA A (art.36 1 b)) (m² construidos/ m² suelo aportado)
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
1.141,91	2.173,65	1,90	1,51 (neto)

OBSERVACIONES: Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 136 de las Ordenanzas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde en función de la nueva ordenación.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 19-06	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
			112,02	I-17



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Redefinición de alineaciones de la Carretera de Villacedra prevista en el PGOU-1982 y aún no ejecutada al objeto de conseguir la continuidad de las características funcionales de dicha vía considerada eje complementario.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
78623-62	112,02	74,56
TOTAL	112,02	74,56

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.660,51	M-14



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

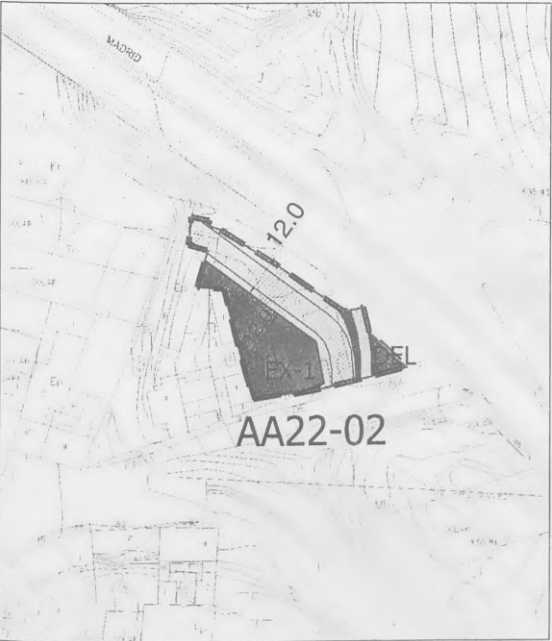
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Ajuste y regulación funcional y de alineaciones de una vía prevista en el PGOU-1982 y aún no ejecutada, al objeto de abrir una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste. Liberar de edificaciones la distancia a la carretera que marca la legislación sectorial.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos necesarios para la apertura de la calle. La ejecución material de las obras de urbanización correrá a cargo del desarrollo urbanístico ULD22-02 en concepto de conexión a los sistemas generales (art. 20 2 Ley 5/1999).

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL		SUPERFICIE SUELO
	07783-01		1.029,11
	07783-02		631,68
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/m² suelo aportado)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA DE PUENTE CASTRO (art.36 1 b) (m² construido/m² suelo aportado)
	1.660,51	2.930,63	1,76 1,51 (neto)
OBSERVACIONES: El aprovechamiento resultante de la acción permite alcanzar el índice de edificabilidad máxima del área homogénea en que estos suelos están incluidos. Deberá demolerse la edificación existente declarada expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.			

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad los aprovechamientos.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.299,09	M-14



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Ajuste y regulación funcional y de alineaciones de una vía prevista en el PGOU-1982 y aún no ejecutada, al objeto de abrir una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste. Liberar de edificaciones la distancia a la carretera que marca la legislación sectorial.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1ª, art.66 b); art.66; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	
	07783-04	400,46	
	07783-05	898,63	
SIN APERTURA DE CALLE			
APOVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.299,09	1.704,82	1,43
	NUEVA ORDENACIÓN		
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	832,85	1.704,82	1,43
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)		766,24	

(1) Justificación del beneficio especial	
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)	
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.	
Ejecución material de la urbanización.	

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad los aprovechamientos.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				186,12
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				M-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de pasaje en calle Progreso nº 46 al objeto de mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente con los desarrollos urbanísticos previstos (sector ULD 22-01).
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Carga urbanística del sector ULD22-01 en concepto de conexión a la red viaria existente (art. 20 2 Ley 5/1999).
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
09788-65	186,12
TOTAL	186,12
OBSERVACIONES: Expropiación del derecho de uso en planta baja de la finca marcada en plano.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				181,76
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				M-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de pasaje en calle Progreso nº 40 al objeto de mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente con los desarrollos urbanísticos previstos (sector ULD 22-01).
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Carga urbanística del sector ULD22-01 en concepto de conexión a la red viaria existente (art. 20 2 Ley 5/1999).
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
09788-61	181,76
TOTAL	181,76
OBSERVACIONES: Expropiación del derecho de uso en planta baja de la finca marcada en plano.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluida en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				1.440,54
				M-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Ajuste y regulación funcional y de alineaciones de una vía prevista en el PGOU-1982 y aún no ejecutada, al objeto de darle continuidad hacia el sur suprimiendo los dos lotes de sacos que se generaban en la ordenación de 1982.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69.2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos necesarios para la apertura de la calle. La ejecución material de las obras de urbanización correrá a cargo del desarrollo urbanístico ULDD-02 en concepto de ejecución a los sistemas normales (art. 20.2 Ley 5/1999).

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL		SUPERFICIE SUELO (m² s)
	09788-14		913,04
	09788-15		527,50
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² construido)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA URBIDAD URBANA DE PUENTE
	EDIFICABILIDAD (m² construido)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/m² suelo aportado)	CASTRO (m² construido/m² suelo aportado)
1.440,54	2.169,73	1,51	1,51 (neto)

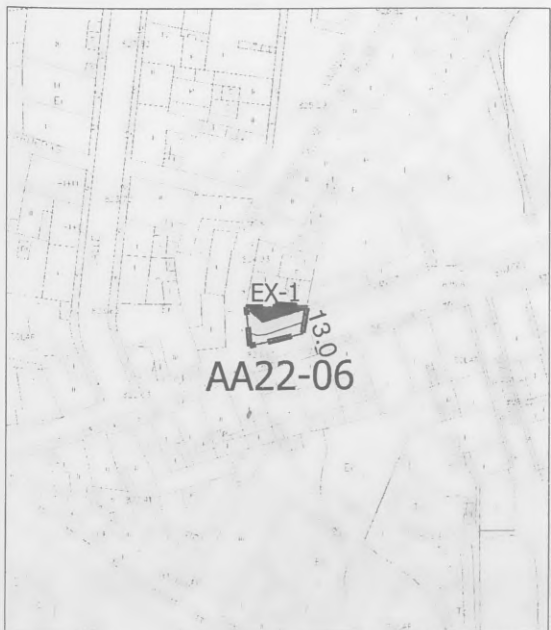
OBSERVACIONES: El aprovechamiento resultante de la acción permite alcanzar el índice de edificabilidad máxima del área homogénea en que estos suelos están incluidos.
Deberá demarcarse la edificación existente declarada expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de la Ley 1/2007.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad los aprovechamientos.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-06	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				144,22
				M-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Ensanche de la calle Simón Arias en el tramo comprendido entre el entronque de la calle Vazquez Acuña hasta el cruce con Avda. Madrid, al objeto de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad de la zona oeste, permitiendo asumir al vial doble carril por sentido con ancho adecuado para una vía perteneciente a la red complementaria.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación (art.69.2 a) 1º, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)
09789-31	144,22	103,76
TOTAL	144,22	103,76

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de la edificación existente en la zona objeto de la actuación.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-07	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial) 1.525,36
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA M-15



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana, consistente en la apertura de una nueva calle que integre en la red viaria el callejón existente a la altura de la Avd. Madrid nº 45.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	0972-08	158,86
	0972-09	180,14
	0972-10	192,84
	0972-91	491,61
	0972-92	81,09
	0972-98	440,82
SIN APERTURA DE CALLE		
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/m² suelo aportado)
	1.525,36	1,71
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/m² suelo aportado)
	1.140,93	2,43
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)		241,23
(1) Justificación del beneficio especial		
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)		
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes. Ejecución material de la urbanización.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución. El aumento de edificabilidad (superior a un 30%) se produce debido a la necesidad de incentivar la acción y facilitar la gestión, de un ámbito que presenta graves problemas de accesibilidad (seguridad ante incendios y emergencias), encaminada a ordenar en base a criterios "higienistas" el ámbito de esta actuación.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-08	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial) 6.141,15
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-15, L-16



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

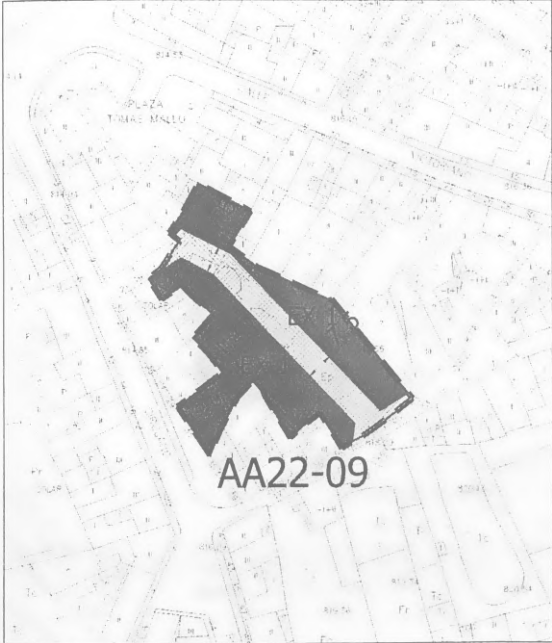
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en permeabilizar una manzana de grandes dimensiones - disminuyendo las dimensiones del patio de manzana - a través de nuevas aperturas. Ello permite legalizar algunas de las construcciones principales destinadas a viviendas existentes en el interior de dicho patio de manzana y a su vez permite su futuro control urbanístico para evitar que aparezcan nuevas construcciones de estos usos en su interior. Se suprime un adarve, calle Martínez Fdez, desde el que tienen acceso varias edificaciones permitiendo con su apertura prestar a dichas edificaciones los servicios públicos básicos y se mejora la accesibilidad de todo el entorno de la calle Babelca.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN						
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m ² s)
	04768-03	376,80	04768-49	201,18	04768-66	681,45
	04768-17	312,06	04768-50	152,69	04768-67	1.103,74
	04768-19	376,74	04768-51	165,61	04768-69	343,49
	04768-20	431,45	04768-52	158,91	04768-70	167,95
	04768-21	287,09	04768-60	191,35		
	04768-24	428,49	04768-61	312,66		
	SIN APERTURA DE CALLE					
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² construido/m ² s)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m ² construido/m ² suelo aportado)			
	6.141,15	9.034,68	1,47			
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m ² construido)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m ² construido/m ² suelo aportado)			
	3.824,66	12.056,22	1,96			
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)					584,14	
(1) Justificación del beneficio especial						
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)						
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes. Ejecución material de la urbanización.						

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución. El aumento de edificabilidad (superior a un 30%) se produce debido a la necesidad de incentivar la acción y facilitar la gestión, de un ámbito que presenta graves problemas de accesibilidad (seguridad ante incendios y emergencias), encaminada a ordenar en base a criterios "higienistas" el ámbito de esta actuación.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-09	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial) 2.234,50 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-15, L-16



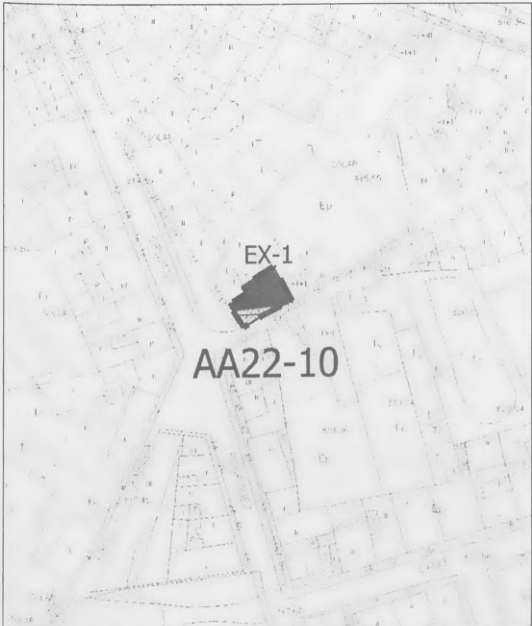
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en permeabilizar una manzana de grandes dimensiones - disminuyendo las dimensiones del patio de manzana- a través de nuevas aperturas. Ello permite legalizar algunas de las construcciones principales destinadas a viviendas existentes en el interior del actual patio de manzana y a su vez permite su futuro control urbanístico para evitar que aparezcan nuevas construcciones de estos usos en su interior. Se suprime un adarve, desde el que tienen acceso varias edificaciones, permitiendo con su apertura prestar a dichas edificaciones los servicios públicos básicos y se mejora la accesibilidad de todo el entorno de la calle Victoriano Díaz.
TIPO DE ACTUACION	Normalización de fincas (art. 69.2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Los particulares deberán normalizar sus fincas, reordenar los aprovechamientos correspondientes y ceder los suelos necesarios para la apertura de la calle. La ejecución de la misma podrá costearse por la vía de las contribuciones especiales. Será necesaria la redacción de un posterior Proyecto de Normalización para su ejecución.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)	
	05768-25	269,75	
	05768-32	790,55	
	05768-39	249,37	
	05768-40	30,51	
	05768-41	212,71	
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN		INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA DE PUENTE CASTRO (art.36.1 b)) (m² construidos/ m² suelo aportado)
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	1,51 (neto)
2.234,50	4.732,29	2,12	
OBSERVACIONES: Deberán demolerse las edificación existentes que se vean afectadas por el nuevo vial al ser declaradas expresamente fuera de ordenación.			

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación aislada, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución. El aumento de edificabilidad (superior a un 30% respecto a la edificabilidad previa a la acción) se produce debido a la necesidad de incentivar la acción y facilitar la gestión, de un ámbito que presenta graves problemas de accesibilidad (seguridad ante incendios y emergencias), encaminada a ordenar en base a criterios "vigilantes" el ámbito de esta actuación.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-10	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial) 148,80 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA M-15



TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Redefinición de alineaciones al objeto de permitir la ampliación del vial de manera que se adecue al nuevo sistema funcional de la zona.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69.2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
05768-29	93,73	10,43
05768-30	55,07	25,27
TOTAL	148,80	35,73
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-11
			SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
			1.300,12

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES		
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en pasar a uso y dominio público la calle Valporquero, a la vez que se reurbaniza todo el área	
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.	

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	09752-62	275,98
	09752-63	249,18
	09752-64	238,74
	10760-13 (*)	326,10
Calle particular		210,11
(*) La parcela 10760-13 tiene una superficie total de 1.120.9026 m², estando clasificados como SUC solo 786,32 m²		
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE	
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)
	1.300,12	2.006,10
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
1,54		
NUEVA ORDENACIÓN		
SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)		
1.082,52		
EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)		
3461,51		
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)		
2,66		
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)		
210,11		
(1) Justificación del beneficio especial		
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)		
Expropiación de bienes y derechos de la calle particular marcada en plano (en caso de que la calle sea de titularidad privada).		
Ejecución material de la reurbanización.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-12
			SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
			1.065,29

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACION DE FINCAS		
OBJETIVOS	Apertura de vía al objeto de crear una estructura funcional transversal que articule el ámbito.	
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.	

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	09752-65	235,70
	09752-66	224,12
	09752-67	220,12
	09752-68	206,62
Calle particular		178,74
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.065,29	1.742,16
	1,63	
INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA DE PUENTE CASTRO (art.36 1 b)) (m² construidos/ m² suelo aportado)		
1,51 (neto)		
OBSERVACIONES: El aprovechamiento resultante de la acción permite alcanzar el índice de edificabilidad máxima del área homogénea en que estos suelos están incluidos. Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.		
La calle particular deberá pasar a dominio y uso público (en caso de que la calle sea de titularidad privada).		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-13	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				503,84	M-16

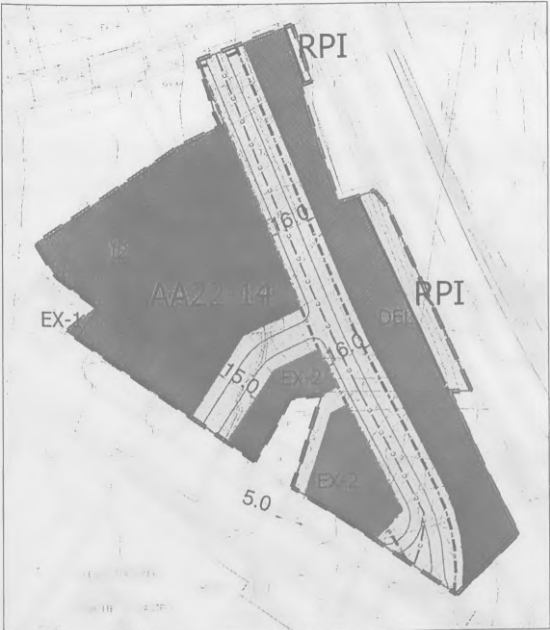


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste. Liberar de edificaciones la distancia a la carretera que marca la legislación sectorial.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1 Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
11743-11	245,77
11743-23	258,07
TOTAL	503,84
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)	
245,77	
258,07	
503,84	
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre ambas parcelas.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-14	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				13.326,06	M-16

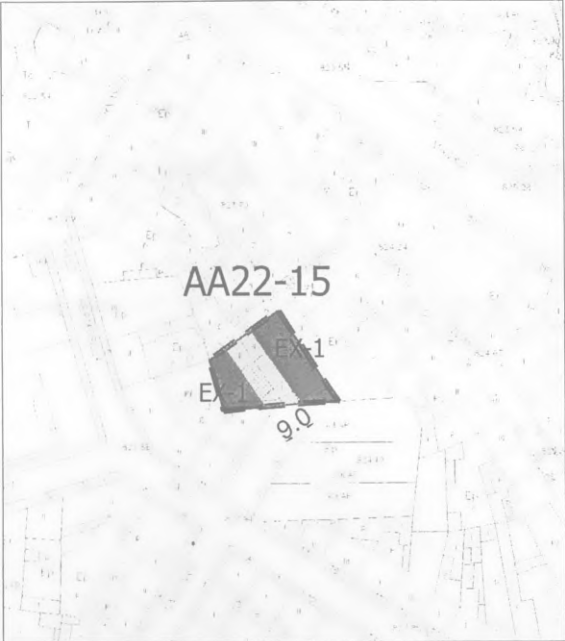


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste. Liberar de edificaciones la distancia a la carretera que marca la legislación sectorial.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
11732-04	1.622,63
11732-05	169,44
11732-06	200,97
11732-07	163,69
11732-10	8.166,77
Pol 7-parcela 326 (nº111 Av Madrid)	1516,00
Pol 7-parcela 326 (nº113 Av Madrid)	1.585,04
TOTAL	13.326,06
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)	
1.434,66	
169,44	
200,97	
163,69	
3.817,32	
1.255,69	
1.104,29	
8.146,06	
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre ambas parcelas.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-15	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				558,65	M-15, M-16



AA22-15

EX-1

9.0

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACION CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES		
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana cuya actuación significa suprimir un adarve permitiendo con su apertura mejorar la accesibilidad de todo el entorno de la calle Hermosilla.	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	
	07742-09	131,12	
	07742-10	96,56	
	07742-11	97,24	
	07742-12	233,70	

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE		
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
	(m² s)	(m² construido/m² s)	RESULTANTE
	558,65	1.273,90	2,28
	NUEVA ORDENACIÓN		
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE	EDIFICABILIDAD (1)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
	(m² s)	(m² construido)	RESULTANTE
	366,78	1.320,41	2,36
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN		(m² s)	
			193,83

(1) Justificación del beneficio especial

La actuación implica un ligero aumento de la edificabilidad, generándose sin embargo un incremento del aprovechamiento urbanístico por la reconversión de edificabilidad destinada a usos compatibles, a edificabilidad predominante residencial

CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN

(Contribuciones Especiales)

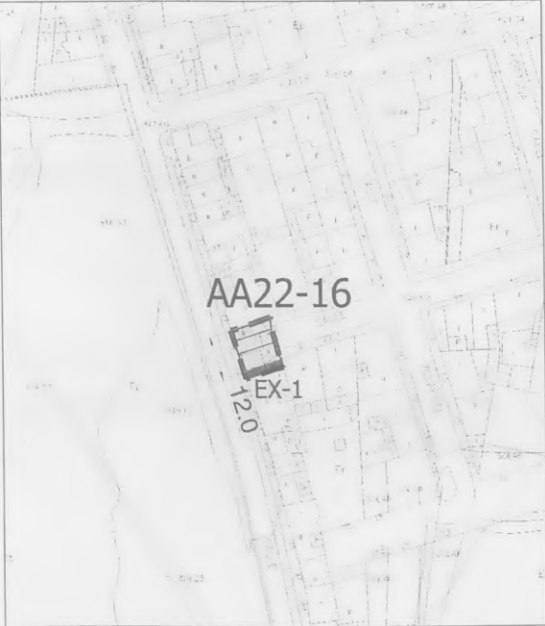
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.

Ejecución material de la urbanización.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-16	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				148,80	L-16



AA22-16

EX-1

12.0

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía en prolongación con la calle Herrera, responde al objetivo de completar la estructura morfológica y funcional del área, rematando la trama existente.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

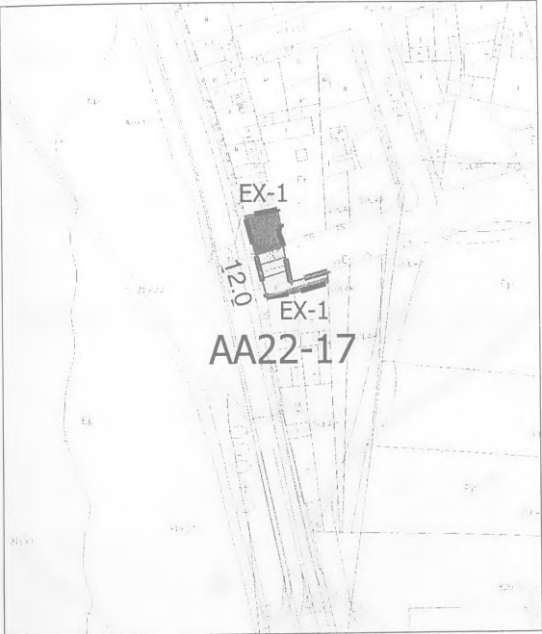
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN
	(m² s)	(m² s)
07737-11	86,09	86,09
07737-12	70,32	48,86
TOTAL	148,80	134,95

OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes sobre ambas parcelas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 22-17	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				220,77
				L-16

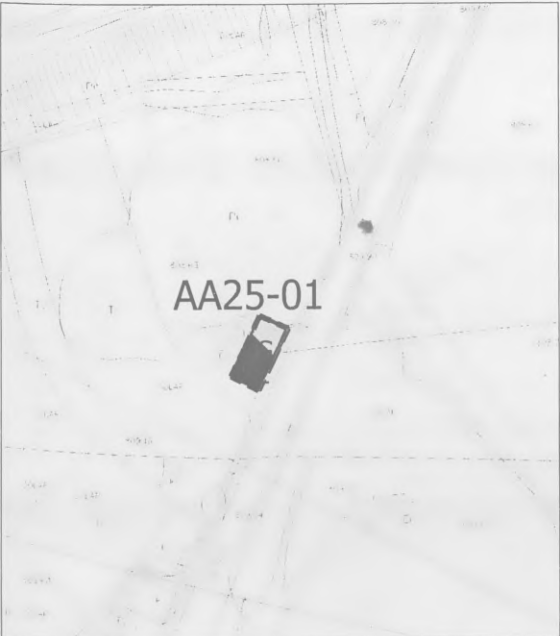


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía en prolongación con la calle Sagitario, responde al objetivo de conectar la estructura viaria existente con los desarrollos urbanísticos previstos (ULD22-03)
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Carga urbanística del sector ULD22-03 en concepto de conexión a la red viaria existente, (art. 20 2 Ley 5/1999).
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
07737-21	132,50
07737-22	88,27
TOTAL	220,77
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)	
41,00	
70,42	
111,42	
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición d42e las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				155,10
				J-18



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Mejorar la estructura funcional y de accesibilidad de Trabajo del Cerecedo.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento con cargo al desarrollo del sector ULD25-01
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
85648-06	155,10(*)
TOTAL	155,10
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)	
155,10	
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados. (*) Este dato se refiere a la superficie en suelo urbano.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				396,53	J-18

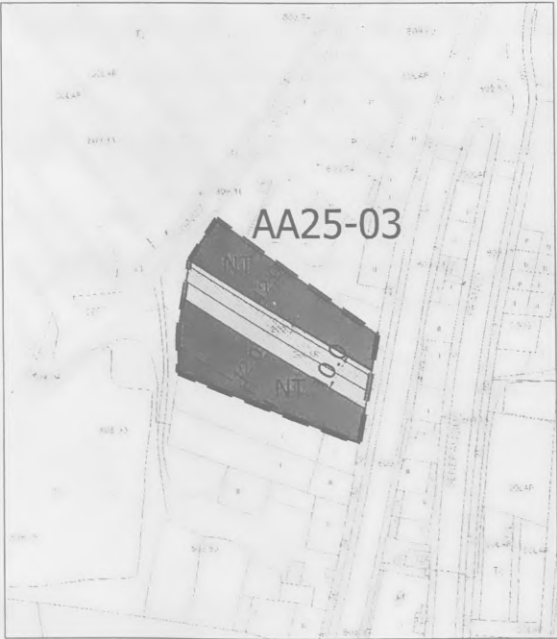


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Ampliación de la conexión existente entre las calles Calvo Sotelo y Camino Numero Cinco al objeto de mejorar las condiciones funcionales y de accesibilidad a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (ULD 25-01)
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento con cargo al sector ULD25-01
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
84619-12	396,53
TOTAL	396,53
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACIÓN (m² s)	
205,72	
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				2.006,74	J-18

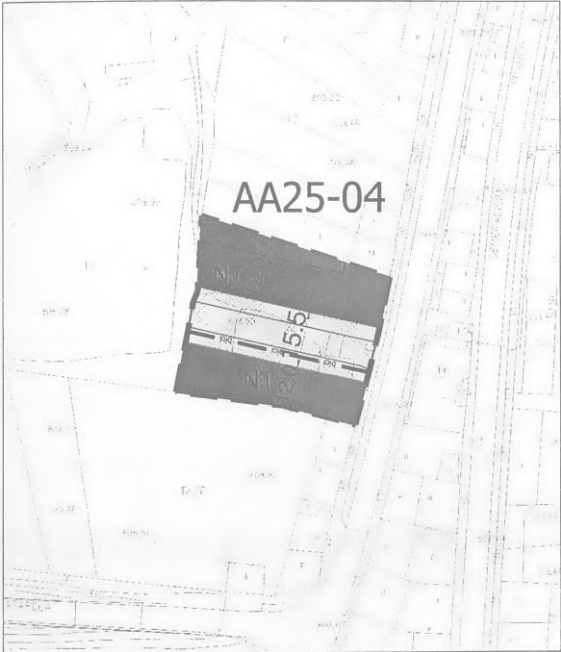


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACION CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES		
OBJETIVOS	Nueva apertura vial entre la C/ Calvo Sotelo y el Camino Numero Cinco al objeto de permeabilizar la manzana.	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m² s)
	84619-05	700,47
	84619-06	639,47
	84619-13	666,80
APOVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE	
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD (m² construido/ m² s)
	2.006,74	3.462,20
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/ m² suelo aportado)	
	1,73	
	NUEVA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m² construido)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construido/ m² suelo aportado)
1.419,89	4.088,27	2,04
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACIÓN (m² s)		586,85
(1) Justificación del beneficio especial		
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)		
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción.		
Ejecución material de la urbanización.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				2.164
				J-18



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACION CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía que permite configurar un eje transversal que conecta y articula los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto de la zona este como oeste.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1ª, art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

VIABILIDAD DE LA ACCIÓN			
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m²)	
	84619-04 (*)	1.911,20	
	84619-16	252,80	
(*) La parcela 84619-04 tiene una superficie total de 5.512,82 m estando clasificada como SUC solo 1.911,20 m.			
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE		
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m²)	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	2.164,00	3.134,18	1,45
	NUEVA ORDENACIÓN		
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.399,30	3.971,70	1,84
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN		764,70	

(1) Justificación del beneficio especial	
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIADAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)	
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción.	
Ejecución material de la urbanización.	

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				325,38
				J-18



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

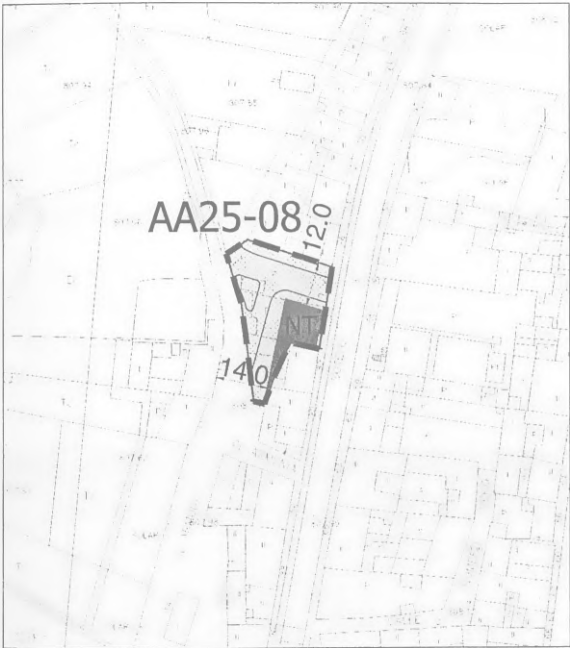
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía peatonal que permite configurar un eje transversal que conecta y articula los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto de la zona este como oeste.
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
85601-09	325,38	200,13
TOTAL	325,38	200,13
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados con demolición de las edificaciones existentes en la zona objeto de la actuación.		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-08	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				913,88
				J-19

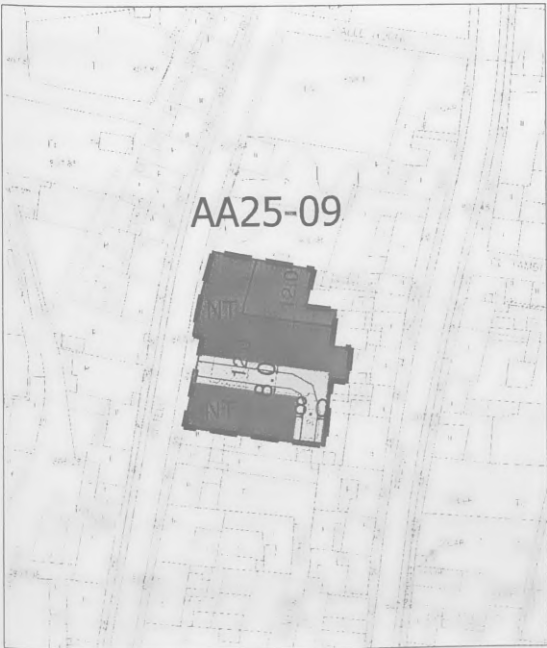


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	
OBJETIVOS	Nueva apertura viaria entre la C/ Calvo Sotelo y el Sector ULD25-04
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1º; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento con cargo al desarrollo del sector ULD25-04
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)
84598-11	327,68
84598-14	243,22
TOTAL	570,90
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados.	
JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN	
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-09	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.707,26
				J-19

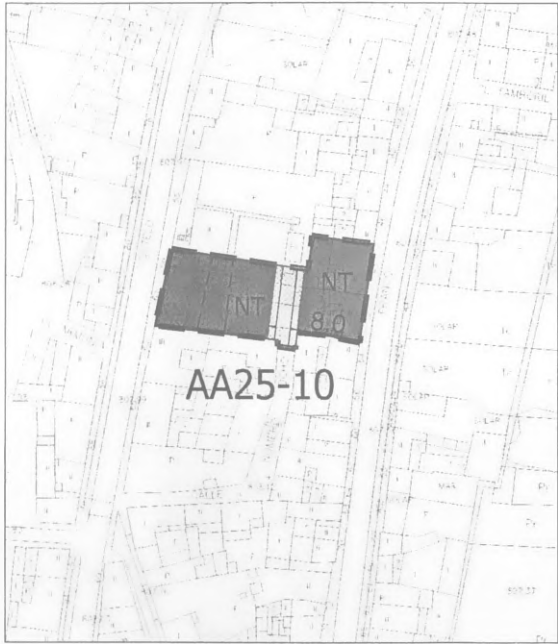


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS		
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la prolongación de la calle denominada Número Ocho, lo que permite permeabilizar una manzana de grandes dimensiones y suprimir un adarve desde el que tienen acceso varias edificaciones, mejorando las condiciones de accesibilidad de toda la zona.	
TIPO DE ACTUACION	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 RUCyL).	
EJECUCION	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.	
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN		
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO
	84582-45	968,92
	84582-46	738,33
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)
	1.707,26	3.402,54
OBSERVACIONES: El aprovechamiento resultante de la acción permite alcanzar el Índice de edificabilidad máxima del área homogénea en que estos suelos están incluidos. Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el art. 136 de las ordenanzas.		
JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN		
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-10	
				SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				1.253,51
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				J-19

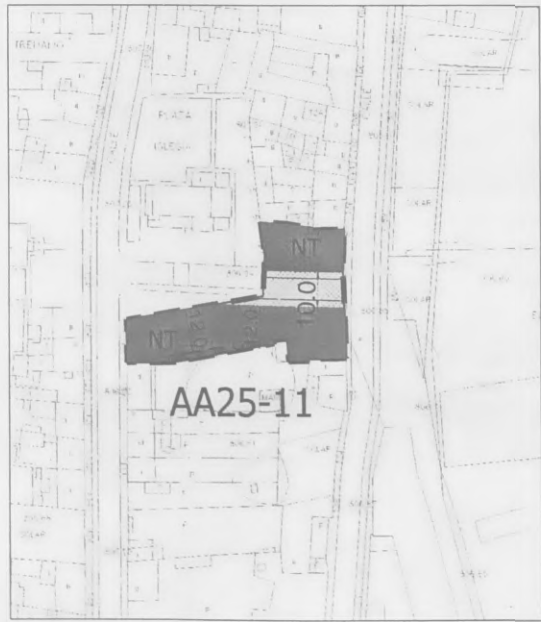


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la prolongación de la calle denominada Número Ocho, lo que permite permeabilizar una manzana de grandes dimensiones y, suprimiendo un adarve desde el que tienen acceso varias edificaciones mejorar las condiciones de accesibilidad de toda la zona.
TIPO DE ACTUACIÓN	Normalización de fincas (art. 69 2 b) y art.71, Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Los particulares deberán ceder los suelos y correrá a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización.
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN	
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL
	84582-11
	84582-12
	84582-38
	84582-43
SUPERFICIE SUELO (m² s)	
270,60	
213,50	
416,90	
200,48	
154,20	
SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN
	EDIFICABILIDAD (m² construidos)
1.253,51	2.854,06
	2,27
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m² construidos/ m² suelo aportado)	
1,28 (neto)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD URBANA TC (art.36 1 b)) (m² construidos/ m² suelo aportado)	
2,27	
OBSERVACIONES:	
Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 136 de las Ordenanzas.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
Las fincas existentes deberán rehacer su configuración y linderos para adecuar los volúmenes edificatorios, que proporcionalmente a cada una le corresponde, sobre la nueva finca resultante, ya que urbanísticamente la actual disposición de los predios no permite materializar en su totalidad el aprovechamiento que les corresponde.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 25-11	
				SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)
				1.346,29
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				J-19

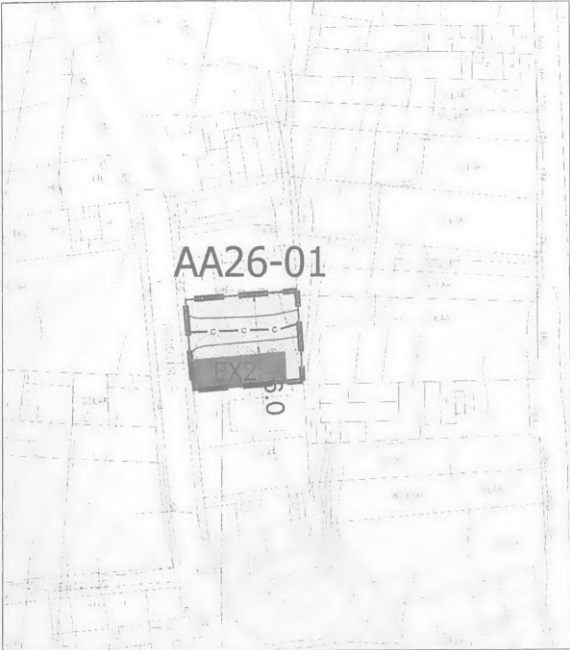


OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACION CON IMPOSICIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de un nuevo vial ya recogido en el Plan de 1982 pero aún no ejecutado, mejorando las condiciones de accesibilidad del entorno y permeabilizando una manzana de grandes dimensiones.
TIPO DE ACTUACIÓN	Expropiación y Contribuciones Especiales (art.69 2 a) 1º; art.66 b); art.68; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).
EJECUCIÓN	Directa por el Ayuntamiento.
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN	
PARCELAS AFECTADAS	REF. CATASTRAL
	84559-14
	84559-33
	84559-13
SUPERFICIE SUELO (m² s)	
1.119,16	
116,29	
110,84	
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SIN APERTURA DE CALLE
	SUPERFICIE SUELO A ORIGEN
	EDIFICABILIDAD (m² construidos/ m² s)
	1.346,29
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	NUEVA ORDENACIÓN
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m² s)
	EDIFICABILIDAD (1) (m² construidos)
	1.094,54
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	
251,76	
(1) Justificación del beneficio especial	
La actuación implica una disminución de la edificabilidad generándose sin embargo un incremento de su aprovechamiento urbanístico por la notable mejora de posición de las edificaciones.	
CARGA URBANÍSTICA A REPERCUTIR SOBRE LAS PARCELAS BENEFICIARIAS POR LA ACCIÓN (Contribuciones Especiales)	
Expropiación de bienes y derechos de los suelos necesarios para el desarrollo de la acción con demolición de las edificaciones existentes.	
Ejecución material de la urbanización.	
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN	
El ámbito parcelario cuyo aprovechamiento urbanístico resulta directamente mejorado por la actuación expropiatoria, deberá contribuir a esta acción pública en cumplimiento del mandato contenido en el art. 47 de la Constitución.	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA 26-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				708,93	I-18



OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN		
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		
OBJETIVOS	Apertura de nueva vía al objeto de dar continuidad al eje complementario previsto permitiendo la articulación funcional de todo el área comprendida entre Avda. Antibióticos y la carretera de Villacedre.	
TIPO DE ACTUACION	Expropiación (art.69 2 a) 1ª; Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCyL).	
EJECUCION	Directa por el Ayuntamiento.	
PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m² s)
90626-44	708,93	507,94
TOTAL	708,93	507,94
OBSERVACIONES: Expropiación de bienes y derechos de los suelos afectados.		
JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN		
El plan delimita el ámbito parcelario que resulta afectado por la expropiación en virtud de lo establecido en el art. 66 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).		

Normas Urbanísticas:

Ordenación de sectores en suelo urbano no consolidado

Disposiciones comunes a los parámetros de ordenación contenidos en las diferentes fichas de los sectores de suelo Urbano no consolidado y suelo Urbanizable.

- 1ª

Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el Índice correspondiente por la superficie estimada del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector, según las condiciones establecidas en la legislación vigente (art. 39.2.c. Ley 5/1999), el Índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante. (*)
- 2ª

La densidad máxima (tanto de edificación como de uso o población) está calculada con la inclusión de la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula :

Indice = Máximo absoluto / Sb. (cálculo bruto)

En todo caso tanto la densidad máxima de edificación y la densidad máxima y mínima de uso o población establecidas por la Ley 5/99 y R.U.C.Y.L., se calcularán deduciendo la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula:

Indice = Máximo absoluto / (Sb – SG). (cálculo neto)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				226.940,90	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el mantenimiento de las instalaciones existentes en la actual área de ocio mediante la incorporación de esos suelos al sistema local de espacios libres. Garantizar el mantenimiento de las instalaciones escolares existentes en el borde sur, mediante la incorporación de los suelos ocupados por las edificaciones al sistema local de equipamientos de uso colectivo. Garantizar la preservación de la perspectiva lejana del Monte San Isidro desde la margen derecha del río Bernesga.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para la variante de la carretera de Carbajal, por lo que no podrán abrirse conexiones ni accesos a la misma adicionales a los previstos. El espacio correspondiente a la actual carretera de Carbajal se destinará necesariamente a red viaria que garantice la debida separación e integración con los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo colindante por el Oeste.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la carretera de Carbajal y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+IV (cinco plantas / dieciséis metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las dos vías que entroncan con la variante de la carretera de Carbajal.
ESPACIOS LIBRES	El acceso público deberá realizarse exclusivamente por los linderos Oeste y Sur. Deberán complementarse las instalaciones existentes con el acondicionamiento de al menos un área de juego infantil.
EQUIPAMIENTOS	El acceso público deberá realizarse exclusivamente por los linderos Norte y Oeste.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de la nueva variante de la carretera de Carbajal, incluido su enlace con la prolongación Oeste de la Ronda Norte, en concepto de carga urbanística del sector, cuyo importe no será superior a 3.200.000,00 €, tal y como se refleja en el correspondiente Convenio Urbanístico.	

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	
INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,35	79.429,32	25	567
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. (mín 40 viv/ha).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)
40.019,71	79.355,02	0	0
TOTALES (m² s.)			
119.374,73			
OBSERVACIONES:			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				177.343,59	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la apertura perceptiva de la zona alta del cerro, ocupada por el edificio del Seminario, así como la conservación y protección de las masas arbóreas y la ladera existentes en el lindero Este. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido. Se garantizará la disposición de los caminos existentes hacia Villaquintero.
URBANIZACIÓN	La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a 1 metro en la línea límite de alineación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la vía de servicio y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones, entre el seminario y la ronda Norte y Carretera de Asturias, no superará a la mitad de la máxima altura aparente sobre rasante de las edificaciones del Seminario.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo en cuenta que el tramo de la vía de servicio comprendido entre el entronque más septentrional impuesto y el límite Sureste del Sector ha de ser de sentido único Sur-Norte en todo su recorrido.
ESPACIOS LIBRES	Se define como sistema local de espacios libres un ámbito delimitado según planos con una superficie total de 6.263,85 m2.
EQUIPAMIENTOS	Se definen como sistema local de equipamientos dos ámbitos delimitados según planos con una superficie total de 19.194,30 m2. Así mismo se define un área de dotaciones urbanísticas sin especificar con una superficie total de 4.531,10 m2.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
El desarrollo del sector se realizará en las condiciones pactadas entre el Obispaado y el Excmo. Ayuntamiento de León en el correspondiente convenio. Además, el sector deberá contribuir a los costes que se derivan de la reordenación del tramo de la ronda norte comprendido entre la rotonda de hospitales y el enlace de la misma con la actual carretera de Asturias, así como su ampliación en un carril de servicio por sentido y la adecuación de la rotonda de hospitales. Dado que dicha actuación lo es sobre una carretera de competencia estatal, la aportación será equivalente al 50% de la que corresponde aportar por el Ayuntamiento en la misma en los términos establecidos en el correspondiente convenio entre las dos administraciones, y que está cifrada en un 7,5% (50% del 15%) del coste de dicha actuación, estableciéndose desde aquí como carga al sector un importe máximo en todo caso de 250.000 (doscientos cincuenta mil) euros. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.	

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	
INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	97.538,97	35	621
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. (mín 40 viv/ha).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)
1.271,64	51.596,11	0	0
TOTALES (m² s.)			
52.867,75			
OBSERVACIONES:			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				51.792,03	J-06, K-06

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para la integración urbanística del Sector en su entorno la ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido, pudiendo implantarse sobre estos suelos tan solo edificaciones con un máximo de dos plantas de altura medidas en cualquier punto de su perímetro.
URBANIZACIÓN	Garantizar la accesibilidad al Sector mediante la ejecución a su cargo en concepto de carga urbanizadora de la vía de servicio prevista paralela a la nueva traza de la carretera del Estado. La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a cincuenta centímetros en la línea límite de alineación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la red viaria Sur y la línea límite de edificación marcada en planos. Las edificaciones se distanciarán de la alineación correspondiente al suelo urbano consolidado de uso industrial colindante una distancia no inferior a treinta y cinco metros. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	28.485,62	35	181
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. 46.3.a)1ª del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/há).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	3.435,32	0	3.180,56	6.615,88

OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				42.177,10	J-06, J-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dada la preeminencia topográfica de los terrenos sobre el barrio de la Inmaculada, la altura máxima de las edificaciones que se implanten en este sector no podrá superar la correspondiente PB+IV (cinco plantas - 16 metros).
URBANIZACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el límite sur del sistema general de red viaria y la línea límite de edificación marcada en planos.
EDIFICACIÓN	Preservar como elemento singular, a modo de "hito" urbano, la chimenea de la actividad industrial (tejera).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje complementario que discurre por el límite sur del sector, por lo que no podrá abrirse mas de una conexión a este eje, la cual además no podrá implicar giros a la izquierda en el mismo. No podrán abrirse desde dicho eje accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes. Las conexiones viarias necesarias se realizarán preferentemente en la rotonda oeste.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
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
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	25.306,26	38	160
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. 46.3.a)1ª del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/há).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
3.678,58	0	0	0	3.678,58

OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				64.620,13	J-07, J-08, K-08

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle Rebollar. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura que por el ancho de la calle Rebollar tienen asignadas las edificaciones existentes. La compleción de la semimanzana existente en las calles Nazaret, Peña Carballo, y Mampodre se realizará sin solución de continuidad de sus parámetros morfológicos y volumétricos. Dada la preeminencia topográfica de estos terrenos sobre el barrio de la Inmaculada, la altura máxima de las edificaciones que se implanten en el sector no podrá superar la correspondiente a PB-III (cuatro plantas / trece metros). Se podrá ubicar en el sector un área de actividades económicas al Sur de la C/ Rebollar, siempre que se implanten actividades compatibles, en los términos establecidos en este Plan, con el uso predominante asignado al sector.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. La ordenación detallada del sector deberá completar la red viaria con las calles que considere convenientes, cumpliendo siempre los objetivos de : - Solamente se podrá abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición de que no implique giros a la izquierda en dicho eje. - Deberá dar continuidad a la calle Rebollar hasta entroncar la misma con alguna de las calles impuestas o que se prevean en la nueva ordenación, teniendo especial atención al mantenimiento de las rasantes existentes y marcadas.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de los ejes complementarios estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de asunción de tráfico para la que se han diseñado.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción de abastecimiento de agua que discurre por el límite noroeste del sector deberá desviarse para hacerla discurrir bajo la nueva traza dada la calle de la Purísima.
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 (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,65	42.003,08	40	258	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	6.659,10	0	0	6.659,10
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				58.900,03	K-06, K-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción en unidades morfológicas completas de las edificaciones existentes en el límite sur del sector en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes. La ordenación detallada procurará la disposición de edificaciones adosadas a su lindero este al objeto de garantizar la ocultación de las cubiertas de las naves existentes en el lindero este desde cualquier espacio de uso público que se implante en el sector, evitando a la vez la formación de una pantalla arquitectónica uniforme y continua sobre la totalidad del lindero.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, por lo que cualquier modificación de la misma requerirá un estudio detallado de la mejora que la nueva solución signifique en relación a la situación existente y prevista por este Plan.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el límite sur del sistema general de red viaria (ronda norte) y la línea límite de edificación marcada en planos, y que se sitúa según la legislación sectorial vigente.
USO	Con carácter complementario de los objetivos especificados para la ordenación, deberá disponerse una edificación destinada a actividades no residenciales (equipamiento, oficinas,...) en el frente hacia el este de la rotonda interior al sector, rompiendo con ello tanto la continuidad edificatoria, como la homogeneidad de usos. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total. (residencial temporal, asistencial, oficinas,...)

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otros accesos, sean ellos de nuevas calles o de edificaciones, a la calle San Antonio, debiendo resolverse la movilidad interna desde las vías interiores previstas. La implantación de aparcamientos en las márgenes de los ejes complementarios estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de asunción de tráfico para la que se han diseñado.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción de traida de agua del Torio que discurre por el sector en sentido norte sur, deberá desviarse a la margen oeste de la calle San Antonio con cargo al desarrollo urbanístico de este sector al resultar el mismo liberado de su servidumbre.
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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,70	41.230,02	36	212	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 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	0	5.963,63	0	5.963,63
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				81.088,71
				H-06, H-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la salvaguarda de los valores paisajísticos de la ladera Oeste del cerro de Cantamianos, especialmente en su borde alto. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 20% medida en cualquier dirección y sentido.
URBANIZACIÓN	Los accesos al Sector se realizarán desde el eje transversal (vía sencilla de un carril por sentido) que discurre por su lindero Suroeste, el cual atiende además a facilitar su relación con las áreas urbanas existentes en la margen oeste de la carretera de Carbajal, así como mediante la calle que iniciándose en la rotonda prevista sobre la carretera de Carbajal discurre por el interior del Sector coincidiendo con el camino existente. La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a cincuenta centímetros en la línea límite de alineación.
EDIFICACIÓN	Las edificaciones plurifamiliares deberán disponerse en el frente a la carretera de Carbajal. En el resto del sector la altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+I (dos plantas / nueve metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo siempre en cuenta que no podrán abrirse conexiones ni accesos adicionales a los previstos en la carretera de Carbajal, permitiéndose entronques con la vía del lindero Sureste pero nunca en número superior a dos y sin permitir giros a la izquierda. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de la vía que conecta la Avd. de Asturias con la carretera de Carbajal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las canalizaciones del gaseoducto que discurren por el sector se dispondrán en cualquier caso bajo suelos de dominio y uso público, pudiendo ser desviada la traza actual a su cargo.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				205.228,17
				I-07, I-08, J-07, J-08

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamianos, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local. El Sistema General de espacios libres definido en la zona oeste deberá constituirse como un gran parque urbano, reforzando su valor paisajístico mediante un tratamiento "natural" del mismo. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista en la Avda. de Asturias, por lo que no podrán abrirse conexiones ni accesos rodados a la misma adicionales al previsto.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+V (seis plantas / diecinueve metros), debiendo alejarse del cantil de la cornisa una distancia de al menos el doble de su altura. Preservar como elemento singular, a modo de "hilo" urbano, la chimenea de la actividad industrial (tejera).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Deberá garantizarse el acceso peatonal previsto en el lindero sureste garantizando con ello la accesibilidad y relación del ámbito con el centro de usos múltiples a implantar en la margen este de la Avda. de Asturias.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Deberá pasar a dominio público al menos el cincuenta por ciento de la superficie de suelo a establecer para uso de equipamientos, pudiendo el cincuenta por ciento restante de dicha reserva preverse en dominio privado.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,35	28.381,05	25	203	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 vueltas).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
8.537,13	30.209,60	0	0	38.746,33
OBSERVACIONES:				

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	123.136,90	38	780	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 vueltas).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
2.534,75	69.294,54	0	0	71.342,11
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				69.178,41	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamitanos, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local. El Sistema General de espacios libres existente en la zona oeste deberá constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC03-02, y por lo tanto habrá de recibir un tratamiento homogéneo a este. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido. La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles Cantamitanos, Lacedana, Silencio, Ponjos, Cebolledo y Antonio Gaudi, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan. La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar existente, cumpliendo los objetivos de: - Solamente se puede abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición que no implique giros a la izquierda. - Deberá darse continuidad a las calles Lacedana, Silencio, Ponjos y Cebolledo. - Permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamitanos.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar existente, cumpliendo los objetivos de: - Solamente se puede abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición que no implique giros a la izquierda. - Deberá darse continuidad a las calles Lacedana, Silencio, Ponjos y Cebolledo. - Permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamitanos.
EDIFICACIÓN	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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes del eje complementario estará sujeta al mantenimiento de la capacidad de ascensión de tráfico para la que se han diseñado.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,65	44.965,97	40	277
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, en 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, complete 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viviendas)			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	20.667,79	0	0	20.667,79
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				118.040,62	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamitanos, en los objetivos de: - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua. Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos). La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3). URBANIZACIÓN Garantizar la accesibilidad desde las avenidas de la Avda. de Asturias, como para la prolongación de la Avda. Padre Isla. El número y disposición de conexiones que sobre estas vías se establecen desde este Plan lo son en el objetivo de garantizar la accesibilidad desde ellas al sector garantizando la innecesidad de realizar giros a la izquierda cualquiera que sea el sentido de circulación. Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior, prolongando en su estructura interna las dos vías de dirección norte-sur (Dama de Arriero y Benito Anías) existentes en la zona sur, así como dando continuidad a la Avda. Oviedo a través de la Avda. de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle Dama de Arriero. EDIFICACIÓN No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsoilo en la banda de suelo comprendida entre la Avda. de Asturias y la línea límite de edificación marcada en planos. USO Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

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

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

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

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	70.824,37	40	472
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3 a)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
	14.306,10	142,42	6.434,70	20.883,22

OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				53.572,30	J-09, K-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de centralidad en el barrio de Ventas que contrarreste el efecto de linealidad que a toda la zona imprime la disposición estructural de la Avda. Mariano Andrés. Abrir un vial transversal a la Avda Mariano Andrés y Avda de Asturias que se configure como un eje este oeste para favorecer la integración urbanística de la zona. Dotar de espacios libres y dotaciones urbanísticas a una zona con marcadas deficiencias al respecto.
URBANIZACIÓN	El trazado del eje transversal que comunica las Avenidas Mariano Andrés y Asturias, se configura en el objetivo de que su discurrir no supere en ningún caso la pendiente del 7 %. La configuración de las calles interiores y parcelas al sector deberá garantizar la consecución final de planos inclinados sin solución de continuidad entre unas y otros, no pudiendo generarse desniveles entre el plano resultante para el espacio público y el privado superiores a 50 cm (cincuenta centímetros).
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria a adoptar desde la ordenación detallada deberá garantizar su integración con las tipologías y morfología del entorno, no debiendo superar por ello en ningún caso una altura equivalente a dos plantas más que la mayor altura permitida por el Plan en el entorno.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos adosados a la calzada en el eje complementario Este-Oeste. Su implantación sobre el eje complementario longitudinal estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para que se diseñe.
ESPACIOS LIBRES	La reserva para este uso se localizará en las zonas grafiadas como dotaciones urbanísticas en el límite Sur-Oriental, y su titularidad será, en todo caso, de dominio y uso público.
EQUIPAMIENTOS	La reserva para este uso se localizará en las zonas grafiadas como dotaciones urbanísticas en el límite Sur-Oriental, y su titularidad será, en todo caso, de dominio y uso público.
SERVICIOS URBANOS	Se permite la implantación de un aparcamiento de dominio y uso público bajo el espacio libre en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
El desarrollo del sector se realizará en las condiciones pactadas entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de León en el correspondiente convenio, con especial concreción, por lo que al régimen urbanístico se refiere, de vincular los aprovechamientos urbanísticos que se atribuyen a este Sector a la expropiación de bienes y derechos necesarios para la ejecución de la vía de penetración norte (AA07-06 del Plan) en los términos que se reflejan en dicho Convenio. Se destina una parcela a Sistema general de Servicios Urbanos, para satisfacer las previsiones de la unidad urbana en la que se ubica el ámbito NC06-02 en cuanto a comunicaciones e infraestructuras urbanas.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	48.215,34	69	370
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	0	0	96,2	0

OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				29.131,13	J-10, K-10

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del ferrocarril de vía estrecha (FEVE), la ordenación del sector atiende a los objetivos de: - configurar una nueva centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de transporte previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano, - respetar los valores patrimoniales reconocidos a los edificios catalogados incorporando a ello el torno o plataforma giratoria existente en el extremo noroeste, - mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el tramo entre la estación y el puente de Álvaro López Núñez, con especial atención a su lindero sur, donde se configura una unidad morfológica homogénea con las del entorno, - Acercar a este punto de nueva centralidad algunos de los espacios libres existentes en el entorno, prolongando para ello el parque Juan Morano hasta la Avda. Padre Isla.
URBANIZACIÓN	Deprimir las rasantes de vías al menos lo necesario para garantizar la ejecución del nuevo puente que resuelva la accesibilidad rodada desde la Avda. Álvaro López Núñez a la calle Ramón y Cajal sin tener que alcanzar para ello hasta la plaza de El Espolón.
EDIFICACIÓN	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Renuera y Ramón y Cajal con el fin de dignificar el espacio de la nueva estación así como de permitir una integración y mejora de la red de tráfico rodada entre Álvaro López Núñez, Ramón y Cajal y Padre Isla.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en la nueva vía que enlaza la Avda. Padre Isla con Ramón y Cajal. Este eje se vinculará así mismo con la C/ Álvaro López Núñez mediante una nueva apertura complementaria al mismo que descargue de tráfico la Plaza del Espolón.
ESPACIOS LIBRES	Con el fin de liberar visualmente la nueva estación así como las nuevas dotaciones vinculadas a la misma, esta se rodeará de espacios libres grafados en los planos de ordenación.
EQUIPAMIENTOS	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación.
SERVICIOS URBANOS	Construir un aparcamiento subterráneo de al menos 150 plazas vinculado a la nueva estación de FEVE, así como las correspondientes reservas espaciales para otros medios de transporte complementarios (paradas y espacios de maniobra de taxi y autobuses) para posibilitar el intercambio modal de transporte que potencie el uso del nuevo sistema de transporte en que se convierte esta infraestructura.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Se vinculan en una única acción urbanística integrada el soterramiento de las vías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías. En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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		
INDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.70	20.391,79	52	151	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín.40 vueltas).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
3.859,95	0	3.163,99	0	7.023,94
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 07-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.935,57	K-08, K-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la completión de las estructuras preexistentes completando las manzanas y garantizar una prolongación hacia el norte de la Avda San Mamés. Garantizar una conexión entre la plaza Juan de Austria y la calle Padre Risco que articule los ejes viarios sobre la línea de FEVE y que integre las áreas urbanas existentes en ambas márgenes de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (FEVE) una distancia superior a los 17 metros.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de la Red Complementaria (C/ Maestro Jusquin) estará sujeta al mantenimiento de la capacidad de tráfico para la que se diseña. La ordenación grafada en planos establece las rasantes que han de adoptar la calle Maestro Jusquin en su unión con la calle Padre Risco desde la rotonda sobre la línea de FEVE.
ESPACIOS LIBRES	Se completará una zona de dotación de espacio libre que ocupe todo el frente de la línea de FEVE. Se destinará al sistema local de espacios libres de dominio y uso público la banda de suelo que ha de quedar libre de edificaciones adosada al sistema general viario, debiendo completarse la misma con la superficie necesaria, y en continuidad con ello, para cumplir las condiciones geométricas de este uso establecidas reglamentariamente.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.85	10.995,23	45	58	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín.40 vueltas).				
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)
452,40	0	0	0	452,40
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 07-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				19.940,16	K-08, K-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas y garantizar una prolongación hacia el norte de la Avda San Mamés. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta ni la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de la Red Complementaria (c/ Maestro Jusquín) estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para la que se diseña. La ordenación grafada en planos establece las rasantes que han de adoptar la calle Maestro Jusquín en su unión con la calle Padre Risco desde la rotonda sobre la línea de FEVE.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	La reserva a establecer para uso de equipamientos deberá implantarse sin solución de continuidad con la establecida a este mismo uso por el Plan Parcial San Mamés, configurando entre ambas una manzana completa.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,85	16.949,14	45	89
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. (mín. 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	130,83(*)	0	0	130,83
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				90.346,29	
					L-07, L-08, M-07,M-08

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo e integración con el entorno y borde del límite con el municipio vecino de Villakilambre en el lado norte de la ronda de los terrenos circundantes y los propios del "Recreo Industrial".
URBANIZACIÓN	Se implantará en su límite noroeste una vía con doble carril de circulación que en todo caso no será imposición al municipio vecino, se conecta esta en su extremo norte con un camino catastral existente en el municipio y con previsión de convertirse en calle en su planeamiento general.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las vías que entroncan tanto con la carretera de Santander como con el límite Norte de Villakilambre.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	40.655,80	32	289
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. (mín. 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)
1.645,93	16.147,61	1.511,69	0	19.305,16
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				49.742,28	M-07, M-08, L-08

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se busca la integración de los terrenos existentes entre el "Recreo Industrial" y la carretera de Santander para lograr un frente edificatorio que conforme las características de esta nueva zona a incluir en los desarrollos de la ciudad y que tiene una continuidad en el municipio de Villaquilambre en el lado opuesto de la carretera. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	Se unifican los entronques a la carretera de Santander con los existentes en la red viaria de Villaquilambre, no permitiéndose la apertura de nuevo viario a la carretera de Santander. Se procurará un frente de edificación alejado de los tráfico de la carretera de Santander mediante la realización de un vial de servicio que además impida accesos incontrolados a esta carretera.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. =

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los márgenes de la vía en el Norte que entronca con la carretera de Santander y la nueva rotonda impuesta en el sector NC08-01, ni en la propia carretera de Santander. No se permiten aparcamientos con acceso directo a la carretera de Santander sino que se efectuarán en caso de necesitarse desde el vial de servicio impuesto.
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento la zona de terreno que limita al norte con los equipamientos existentes y la línea límite de edificación que viene impuesta por la Ronda Norte.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	24.871,14	36	179
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. (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	5.540,52	0	0	5.540,52
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				73.883,21	L-08, L-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantiza el desarrollo y su integración en el ámbito intermedio entre la zona universitaria y la zona destinada a investigación científico-tecnológica a desarrollar en el sector ULD08-01 de forma que pueda servir como base residencial a ambos usos.
URBANIZACIÓN	Se propone el eje Básico de la calle La Serna hasta su entronque con la rotonda de Villabispo como desarrollo primigenio Norte-Sur, mientras que también surge un eje transversal que une la universidad al parque tecnológico propuesto. Se realizará una rotonda que junto a la que se propone en el sector NC08-05 articule estos nuevos viarios y que se sitúa sobre la calle La Serna.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite apertura de viario a la calle de la Serna ni a ninguna de las rotondas debiendo la calle de la Serna ampliarse a los 26 metros como mínimo que permita asumir los tráfico que ya soporta y los nuevos que puedan generarse. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las vías especificadas como viario básico o complementario.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización de una dotación de espacios libres que complete el borde de la manzana situada más al Norte con una zona de sistema general de equipamientos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	36.941,61	38	281
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. (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
3.059,55	1.899,55	1.899,42	0	6.848,52
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.271,93	L-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantizará la incorporación a usos colectivos de los suelos existentes entre la universidad y las instalaciones del colegio de la Palomera alcanzando así a completar los equipamientos existentes en los bordes del sector, mientras que en la parte Sur se situarán las edificaciones. El diseño de la red viaria es imprescindible para el desarrollo del propio sector, permitiendo unas comunicaciones globales a la zona que se ven rematadas en este sector.
URBANIZACIÓN	Se terminará de configurar el viario impuesto que viene desde el sector SPA08-02 y que permitirá descargar el tráfico que tiene la calle de la Sema, al igual que se continuarán los viarios que entestan sobre el sector y que provienen de la universidad. Se realizará una rotonda que articule estos nuevos viarios y que se apoya sobre el camino que conecta la universidad con la calle la Sema.
EDIFICACIÓN	Se situará la edificación en la manzana sur que se encuentra entre la calle la Sema y el viario de nueva apertura que proviene del sector SPA08-02. La manzana sur que obliga a completar morfológicamente con la misma tipología permite agrupar en manzana cerrada de edificación unifamiliar. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las vías especificadas como viario básico o complementario.
ESPACIOS LIBRES	Se completará la manzana situada más al Norte destinando los suelos a sistema general de espacios libres. La manzana que completa el colegio de la Palomera, tras regularizar alineaciones, se destinará a las dotaciones de espacios libres que se necesitan para el desarrollo del sector.
EQUIPAMIENTOS	La manzana que completa el colegio de la Palomera se destinará a las dotaciones de equipamientos que se necesitan para el desarrollo del sector.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0.50	15.635,97	35	109
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, (mín 40 viv/ha).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	3.794,08	284,32	0
OBSERVACIONES:			
4.078,40			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				36.240,52	L-10, L-11

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantizará la mínima racionalidad en la ordenación que da frente a la ronda interior completando las edificaciones existentes sobre la calle de la Sema y la avenida de la Granja. También se apoyará la ordenación en el viario que conecta los suelos urbanizables de nuevo desarrollo con la ronda interior y que se alinea con el viario existente en el sector San Pedro (Frag-10) de forma que se consiga una continuidad formal solo interrumpida por la Ronda interior.
URBANIZACIÓN	Se formalizará la Ronda Interior que recorre todo lado Oeste del sector, al igual que en su lado sur responde a la unión entre la rotonda de la Granja y la Ronda Norte, en su parte Norte la calle de la Sema queda alineada a 16m. Un viario impuesto de 20m divide en dos el sector y sigue la alineación de la calle Profesor Jaime Andrés que se encuentra en el sector "San Pedro".
EDIFICACIÓN	Las edificaciones completarán morfológicamente las edificaciones existentes, responderán a la continuidad y volumetría de las alineaciones de las edificaciones del sector San Pedro. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+V (seis plantas / veinte metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la apertura de nuevo viario sobre la Ronda interior ni sobre la Avda de la Granja, debiendo apoyarse en el viario impuesto que divide en dos al sector y siempre accediendo desde la calle la Sema o desde el sector ULD08-01.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos se dispondrán en la zona centro-sur del sector de forma que completen las necesidades de la zona a la que afecten y que abarquen a la población que se prevé va a desplazarse en gran número a esta zona no solo con el desarrollo de este sector sino también de los colindantes.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0.80	28.992,42	42	151
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, (mín 40 viv/ha).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	223,88(*)	0	0
OBSERVACIONES:			
223,88			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 10-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				27.626,19	L-11, L-12

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución unitaria del trazado de la Ronda interior y las distintas situaciones de conexión con la red viaria existente. Se realizará un paso peatonal que puede realizarse en soportales que comunique la continuación de la calle Santo Toribio de Mogrovejo con la calle San Carlos o su continuación.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas de borde del sector. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite el aparcamiento en ninguno de los viarios considerados como Básicos o Complementarios, al igual que ningún acceso nuevo o no grafiado en planos nuevo será permitido sobre este tipo de viario básico o complementario. Los garajes no tendrán acceso desde el viario básico sino que en todo caso el acceso a estos se efectuará desde el viario circundante a la edificación.
ESPACIOS LIBRES	Se cederá en el sector una parcela de 4.588,70 m2 (D1) destinada a sistema local de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	Se reservará en el sector una parcela de 3.134,28 m2 (D2) y otra de 632,91 m2 (D3) destinadas a sistema local de equipamientos de uso y dominio público.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Se destina una parcela a Sistema general de Servicios Urbanos, para satisfacer las previsiones de la unidad urbana en la que se ubica el ámbito NC05-02 en cuanto a comunicaciones e infraestructuras urbanas.	

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 EDIFICACION		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	20.719,64	52	144	
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 Normativas 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	0	0	99,40	0
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 10-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				227.962,54	L-11, L-12

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución unitaria del trazado de la Ronda interior y las distintas situaciones de conexión con la red viaria existente.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas de borde del sector. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite el aparcamiento en ninguno de los viarios considerados como Básicos o Complementarios, al igual que ningún acceso nuevo o no grafiado en planos, será permitido sobre este tipo de viario básico o complementario. Los garajes no tendrán acceso desde el viario básico sino que en todo caso el acceso a estos se efectuará desde el viario circundante a la edificación.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACION		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,70	159.573,58	45	1.026	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 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	67.730,70	0	0	67.730,70
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 12-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				47.841,94	
					L-13,L-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la continuidad de itinerarios viarios entre la estructura urbana de la zona oeste y la adoptada por el Polígono 10, evitando así que, desde la ordenación detallada de este sector, pueda generarse un corte estructural.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otros accesos a la Avd. Fernández Ladrera y a la Avd. Europa distintos que los grafiados en planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES		PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
	33.489,36	42	201	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/Ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	7.647,81	0	0	7.647,81
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				264.415,23	I-11, I-12, J-11, J-12, J-13, J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema Ferroviario (RENFE), la ordenación del sector atiende a los objetivos de: - Configurar una nueva área de centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano. - Configurar un corredor lineal Norte-Sur (SG-RV) con la infraestructura lineal ferroviaria, flanqueado por edificaciones tanto destinadas a vivienda como a otros usos y aparcamientos subterráneos. - Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, unos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc. - Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos. - Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.
URBANIZACIÓN	La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona. La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambas márgenes del sector. Mediante la actuación aislada AA14-02 se pretende mejorar la accesibilidad al sistema ferroviario. La primera de ellas permite la apertura de una nueva calle entre la zona norte de la nueva estación y la Avda Párroco Pablo Díez, utilizando primero los terrenos sobre la estructura que cubre el sistema ferroviario a modo de túnel y tras alcanzar la C/ Doctor Fleming los obtenidos mediante dicha actuación aislada AA14-02.
EDIFICACIÓN	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Gómez Salazar y Doctor Fleming mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

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 configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.
EQUIPAMIENTOS	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades al entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad.
SERVICIOS URBANOS	Construir una serie de aparcamientos subterráneos de uso público de unas 2.000 plazas, así como las correspondientes reservas espaciales para otros medios de transporte complementarios (paradas y espacios de maniobra de taxi y autobuses) para posibilitar el intercambio modal de transporte que potencie el uso del nuevo sistema de transporte en que se convierte esta infraestructura.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Se vinculan en una única acción urbanística integrada el soterramiento de las vías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Vía, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías. Se destina una parcela de 4267 m2 para la compleción de la actualmente destinada a estación de autobuses.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-01 (PÁGINA 2 DE 2)	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				252.567,98	I-12, I-13, J-12, J-13

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

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	+ PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	+ PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos		Según Régimen General de Usos
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	151.540,79	40	1.058	
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. 88.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
84.623,57	0	0	16.913,00	105.804,52
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				107.427,83	I-12, I-13, J-12, J-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Eivira y su integración en el Sistema General de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Fiestas y Congresos de León.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
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. No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafadas en planos. Junto a la parcela destinada a Recinto Ferial y de Congresos se ubicará un aparcamiento subterráneo de al menos 500 plazas de uso público.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinarán al menos 41.490,23 m2 para cesiones y reservas para dotaciones urbanísticas (equipamientos, espacios libres y otras posibles) en este sector.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discuir 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	
Se establecerá expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura sobre vías del ferrocami que enlaza la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga. El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.	

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 (m² construíbles por m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	96.685,05	62	666	
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. 88.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	0	9.860,97	0	9.860,97
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				152.890,19
				I-13, I-14, J-13, J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo. Consegur un gran espacio libre (19.024,42 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).
URBANIZACIÓN	Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de dos ejes longitudinales y dos transversales que lo articulan e integran en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

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	No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafadas en planos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán concurrir 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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	99.378,62	40	612
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 mixtas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o normativa que los desarrolle, complementa 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				
REP VIARIA (m ² /s)	ESPACIOS LIBRES (m ² /s)	EQUIPAMIENTOS (m ² /s)	SERVICIOS URBANOS (m ² /s)	TOTALES (m ² /s)
0	19.024,42	0	0	19.024,42

OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				24.846,72
				I-14, J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación del sector incluye una única propiedad catastral, terrenos que constituyeron en su día la fundación "La Vegailla" y las viviendas de sus trabajadores. Actualmente en la zona confluyen situaciones de conflictividad social y urbanística que se pretenden resolver al integrar estos terrenos un único sector para su inmediato desarrollo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Las edificaciones se resolverán con una altura máxima de IV plantas (PB+III). A fin de resolver las alineaciones de una forma uniforme y ortogonal se destinarán a dotaciones urbanísticas los suelos en ambos bordes Norte y Sur del sector, resultando de esta disposición alineaciones de las edificaciones ortogonales y regulares en todo el ámbito, creando un ámbito de morfología regular en si mismo.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Red viaria definida en planos.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se ubicarán en el borde Sur del sector, para completar las existentes en esta zona pertenecientes a otros sectores adyacentes.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,80	19.877,38	50	124
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 de viviendas mixtas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complementa 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 (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
0	153,46(*)	0	0	153,46

OBSERVACIONES:
(*)SG-EL (11-01)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.204,39	I-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Comprende este sector los terrenos y edificaciones residuales de la zona no incluidas en los sectores de mayor superficie o de problemática propia. Conseguir una ordenación más acorde con los objetivos del área y resolver situaciones de borde.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Completar unidades morfológicas completas que rematen las edificaciones con frente a la Avda de Anatólicos.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Red viaria definida en planos. Solo se permite una apertura de tráfico rodado a la Avda Doctor Fleming (así como otra peatonal).
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,95	7.823,73	52	48	
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. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
0	60,38(*)	0	0	60,38
OBSERVACIONES: (*)SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				60.679,37	H-12,H-13,I-12,I-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle José Pinto Maestro y Fraga Iribarne. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta a la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta atiende a garantizar la integración estructural, la accesibilidad y relación del sector con las áreas colindantes, con especial atención a la relación con el sistema viario de contacto con el municipio de San Andrés del Rabanedo.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje transversal norte-oeste básico-, debiendo introducir en su diseño una variedad de imagen que se entienda fundamental dados los importantes elementos que comunica. La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo siempre en cuenta que habrá de darse continuidad a las calles Fraga Iribarne y La Tercia hasta entroncar con la calle Orozco.
ESPACIOS LIBRES	Se destinará a dotación local de espacios libres los terrenos resultantes al Oeste de la prolongación de calle La Tercia, al objeto de garantizar la resolución de los problemas de borde.
EQUIPAMIENTOS	La reserva a establecer para uso de equipamientos deberá implantarse, al sur del eje básico para su incorporación al equipamiento escolar existente, configurando de este modo una manzana completa.
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector, que actualmente discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	54.611,43	55	334	
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. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES * (m²/s)
0	421,30(*)	0	0	421,30
OBSERVACIONES: (*)SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				79.494,30	I-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción de la trama urbana existente en el suelo urbano consolidado –estructuras preexistentes- garantizando la continuidad de la red viaria. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan. Articular el área concentrando las dotaciones urbanísticas de carácter local en torno al eje viario básico al objeto de reforzar su papel estructurante en la ordenación.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje transversal norte -eje básico-, debiendo introducir en su diseño una variedad de imagen que se entiende fundamental dados los importantes elementos que comunica. No podrán abrirse conexiones ni accesos -salvo peatonales- desde el eje básico, ni se permitirán accesos directos a las edificaciones desde este.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	71.544,87	55	437	
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	551,93(*)	0	0	551,93
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-03	SUPERFICIE ESTIMADA (S _t) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.317,97	I-13,I-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para garantizar la trabazón de la estructura viaria con el entorno se prevé la ejecución de un eje transversal que comunique la calle San José con la prolongación de la calle Francisco Fernández, así como la prolongación de la calle Carmen permitirá configurar un eje este-oeste de suficiente entidad para estructurar la zona. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,85	18.970,28	52	116	
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. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	146,40(*)	0	0	146,40
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				15.664,98	I-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción de la unidad morfológica destinada a actividades económicas situada en el lindero suroeste del sector.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes.
EDIFICACIÓN	El planeamiento de desarrollo, permitirá, en todo caso, el mantenimiento de las edificaciones existentes en el ámbito de este sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector, que actualmente discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse para hacerla discurrir bajo la traza de la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	14.098,48	52	81	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
0	108,76(*)	0	0	108,76
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-61)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				20,996,51	G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo e integración con el entorno y borde del límite con el municipio vecino de San Andrés del Rabanedo en el lado norte, incluyendo los terrenos que deben buscar el mantenimiento de los valores paisajísticos de la cornisa de Oteruelo. Garantizar una conexión entre los núcleos de Oteruelo y esta nueva zona de desarrollo mediante un paso inferior a la Avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la cornisa.
EDIFICACIÓN	La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. Las edificaciones previstas serán (1) de tipología plurifamiliar, si bien la altura máxima será de cuatro plantas (PB+III) y estas edificaciones se situarán en el borde sur-este del sector, mientras que (2) las tipología unifamiliar se dispondrá el borde Oeste del sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje complementario que va de Oteruelo al sector ULD16-01, pudiendo modificarse esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje. Se impone la realización del viario que funciona como eje en la comunicación con Oteruelo y que tiene un paso inferior por la Avda de Portugal. No se permite la utilización de viario en fondo de saco, ni la disposición de nuevos accesos directos a la Avda de Portugal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Los Sistema Generales de Espacios Libres que existen en los bordes del viario de acceso que pasa inferior a la Avda de Portugal existen por la disposición que debe tomar el terreno con entrada en trinchera por ser paso inferior y prosiguen trazados en la banda paralela de la Avda Portugal.	

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 (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	10.498,26	32	67	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
1.270,29	4.239,63	0	0	5.509,92
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				32.318,92	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la integración del ámbito con el entorno aprovechando las ventajas locacionales que vienen derivadas de la posición sobre la cornisa de Oteruelo, garantizando el mantenimiento de los valores paisajísticos. En este mismo objetivo se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición de graduación de alturas siguiendo el mismo sentido de la pendiente natural del terreno. La completación de la unidad morfológica de la manzana sur se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, de tal modo que las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica sean de la misma tipología edificatoria existente.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios, a forma de "bermas" los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la cornisa.
EDIFICACIÓN	Las edificaciones previstas serán (1) de tipología plurifamiliar, si bien la altura máxima será de cuatro plantas (P5+III) y estas edificaciones se situarán en el borde este del sector, mientras que (2) la tipología unifamiliar servirá para completar la manzana situada al sur y/o en el borde Oeste del mismo.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje complementario que discurre paralelo a la Avda de Portugal, pudiendo modificarse esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje.
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona de terreno que limita con la Avda de Portugal y con el viario complementario impuesto.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
	16.159,46	35	116	
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, complete 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.501,85	2.040,20	0	0	3.542,05
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				7.708,47	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de manzana industrial con la que limita el sector manteniendo el viario impuesto como comunicación necesaria para su desarrollo.
URBANIZACIÓN	La completación de la unidad morfológica de la manzana se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en el Suelo Urbano Consolidado, de tal modo que las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica sean de la misma tipología edificatoria existente.
EDIFICACIÓN	La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se situará la dotación de espacios libres que corresponde al sector como continuación de la dotación impuesta en el sector ULD16-02 sin importar del tipo que esta última sea.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,45	3.468,81	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	26,85(*)	0	0	26,85
OBSERVACIONES: (*) 85-EI (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				59.935,72	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el acondicionamiento del talud y el canal de la presa, así como el ensanchamiento de la Carretera de Alfageme que articula el eje Norte sur que comunica San Andrés de Rabanedo con el Parque Tecnológico de Armunia.
URBANIZACIÓN	El viario que se implanta y que es paralelo al talud, se encuentra situado en una rasante superior que en caso de desbordamiento de la presa pueda servir de retención hacia las zonas residenciales. La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará media en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje básico que comunica la carretera de Alfageme con el Fragmento 15 y que discurre perpendicular al trazado de la presa.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
La dotación urbanística que completa la manzana del Colegio de los Agustinos puede destinarse a usos privados de equipamiento destinado a residencia de ancianos.	

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	29.967,86	30	180
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. (mín 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	16.557,72	0	0	16.557,72
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				77.431,66	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ventaja estratégico-ocasional que desde el plan se pretende de reconducir la implantación de actividades económicas sobre la Avda de Portugal, aportando también los desarrollos residenciales que estas nuevas implantaciones requieren para su desarrollo. Garantizar de esta forma la zonificación por usos del sector, favoreciendo la implantación de desarrollos residenciales cercanos al colegio de los Agustinos.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	La manzana más cercana a la Avda de Portugal será empleada para la localización de Actividades económicas dentro de las permitidas y compatibles en las Ordenanzas. 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se formará un par viario en el que quedará centrado un Sistema General de Equipamientos que consiga ejercer de colector entre los diferentes usos compatibles del sector. No se permite la disposición de aparcamientos sobre los ejes viarios complementarios y básico grafados en plano, modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de sujeción de tráfico prevista sobre este eje. Se realizará una vía de servicio trasera de 10m que sirva tanto a los nuevos desarrollos como a los ya existentes en la "isla" de suelo urbano Consolidado que existe en el sur del sector.
ESPACIOS LIBRES	La imposición de la dotación de espacios libres viene dada por la utilización de una zona que ya contaba con este tipo de servicios por lo que se produce una continuidad de usos.
EQUIPAMIENTOS	La imposición de la dotación de equipamientos viene dada por la utilización de una zona que ya contaba con este tipo de servicios como son unas instalaciones deportivas, por lo que se produce una continuidad de usos.
SERVICIOS URBANOS	El sector deberá ejecutar el nuevo colector, debiendo discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación.

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	42.587,41	34	263
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. (mín 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)
2.961,19	1.732,92	6.906,75	0	11.600,86
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.269,10	H-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el acondicionamiento del talud y el canal de la presa, así como el ensanchamiento de la Carretera de Alágame que articula el eje Norte sur que comunica San Andrés de Rabanedo con el Parque Tecnológico de Amunia. Garantizar la zonificación de usos que van a implantarse y garantizar su separación de los usos existentes en suelo urbano Consolidado y que van a separarse mediante las dotaciones urbanísticas. Garantizar la puesta en valor del molino hidráulico que tiene ocupada la presa, garantizando el paso a titularidad pública (como Sistema General de Espacios Libres) de la presa y sus banzos en una dimensión no inferior a 8m (ocho metros) así como las instalaciones de molinda en caso de querer someter a transformación cualquiera de estos elementos.
URBANIZACIÓN	La dotación urbanística impuesta puede emplearse como bolsa de aparcamientos que sirvan tanto para el colegio como para el desarrollo del sector. La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	
USO	En el objetivo de configurar una zona activa, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total materializable.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos sobre el viario complementario grafiado en planos, modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,45	14.071,10	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
703,10	2.456,89	0	0	3.159,99
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.658,61	G-14, G-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar y rematar el suelo urbano de borde en el Norte de Oteruelo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La edificación se materializará según la ordenanza NT de Núcleo Tradicional al oeste de la calle Mirador acorde con las edificaciones de la zona, y unifamiliar EXT-3 en las zonas edificables de la comisa (al este de la calle Mirador) en el borde del sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La prolongación de la calle Mirador se concibe como eje complementario. El resto del viario necesario para la ordenación será definido a través de los instrumentos de desarrollo.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se disponen sobre la comisa a fin de garantizar la no ubicación de nuevas edificaciones en la misma.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,70	8.861,03	40	51	
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 Normativo que los desarrolle, complementa 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	68,46(*)	0	0	68,46
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				8.250,88	G-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este sector pretende reorganizar los suelos afectados por una antigua unidad de actuación nunca ejecutada. La solución propuesta responde a la necesidad de identificar un espacio central como el que nos ocupa a modo de plaza del núcleo de Otuelvo con carácter de centralidad y un cierto contenido de usos alternativos al de vivienda en planta baja generadores de actividad.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria es la de la ordenanza NT.
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 30% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Debido a la especial configuración de este sector la red viaria vinculante queda definida en planos de ordenación.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas se concentran en un espacio libre rectangular (plaza-espacio libre) flanqueado por estos suelos urbanos no consolidados al Sur y Este y por nuevos desarrollos de suelos urbanizables al Norte y Oeste.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,80	6.600,70	40	33
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	50,96(*)	0	0	50,96
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.291,30	G-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este sector pretende reorganizar los suelos en el borde sureste del suelo urbano del núcleo, próximos al equipamiento del cementerio. La solución propuesta responde a la integración del lavadero en la trama urbana, así como a la creación de un espacio libre adyacente al cementino y la compleción morfológica de la parcela que ocupa el mismo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria es la de la ordenanza NT.
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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Debido a la especial configuración de este sector la red viaria vinculante (tráficos peatonales) queda definida en planos de ordenación.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se concentran en un espacio libre rectangular sobre su límite este.
EQUIPAMIENTOS	Las dotaciones urbanísticas de equipamientos se destinan a rematar la parcela del cementino, y a la que ocupa el lavadero.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	2.303,91	40	13
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	17,80(*)	0	0	17,80
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.966,30	H-15, H-16, I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de un viario que discurra paralelo a la línea ferroviaria y que continuando por el borde del núcleo de Amunia se mejoren las condiciones de accesibilidad a este, integrándose con su propia base físico-territorial. Garantizar desde el viario un acceso directo al núcleo de Amunia como prolongación de la calle Guzmán el Bueno que además conecte los equipamientos existentes. Se garantizará la separación física del cementerio procurando alejar las edificaciones un mínimo de 10m (diez metros) lo que justifica este viario impuesto en sentido Este-Oeste.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se dará continuidad al viario grafiado y que discurre paralelo a las líneas de RENFE desembocando en el viario básico. No se permite la conexión de nuevo viario a las rotondas impuestas en plano. Garantizar que el aparcamiento no se sitúe en el viario básico que discurre entre las dos rotondas impuestas.
ESPACIOS LIBRES	El emplazamiento de Espacios Libres se situará principalmente en la zona más cercana a la línea ferroviaria, discurriendo esta en paralelo a la línea.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	23.974,73	45	144	
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.V.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)
	3.524,34	0	0	3.524,24
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.790,46	H-15, H-16, I-15, I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar un frente edificatorio a la calle Calvo Sotelo y a las traseras existentes en urbano consolidado respetando la cornisa de la presa del Bernesga con una tipología acorde al núcleo tradicional en el que está implantada. Garantizar mediante un par viario en la parte inferior de la cornisa que además de integrar en su mediana la presa, sirva de separación para las actividades industriales de urbano consolidado existentes. El sector es discontinuo con el objetivo de obtener suelos y actuar en ellos de forma que favorezcan el remate de una zona con cierta degradación.
URBANIZACIÓN	La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Sotelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se mantendrá la alineación de la calle Calvo Sotelo con un mínimo de 9m (nueve metros) de ancho.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará el emplazamiento de la dotación urbanística que responderá al mantenimiento del talud natural que ha formado la presa del Bernesga.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	16.632,37	50	104	
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 Normativas 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	3.416,39	0	0	3.416,39
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				23.318,05	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una estructura urbana de manzanas que responda a una continuidad morfológica de las existentes en el borde Este del sector, a la vez que garantizar un acceso a la Avda de Antibióticos desde un eje Norte-Sur que la une con la Avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	La manzana central se destinará a las dotaciones urbanísticas que el instrumento de desarrollo estime oportunas y que sirvan como eje del sector.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes viarios que van de la calle San Juan Bosco a la Avda Portugal así como en la calle La Legión. La apertura de nuevo viario como continuación del existente se realizará de forma que si se propone la apertura de un vial de prolongación de la calle Cespedal este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viario obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	17.488,54	50	117	
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, complementa 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. 66.3.a)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.899,88	0	0	0	1.899,88
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				41.004,42	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar un frente a la Avda de Antibióticos de forma que no se produzcan accesos directos a esta sino que han de ser en función del viario impuesto y que dispone de vía de servicio. Garantizar la comunicación viaria de la Avda de Antibióticos con los nuevos desarrollos del fragmento 14 a través de un viario que pasa por debajo de la Avda de Portugal. Se destinará la manzana norte a su uso dotacional siendo el planeamiento de desarrollo el que especifique la modalidad de dotación que se necesita.
URBANIZACIÓN	Se completarán las unidades morfológicas y se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la existencia en el Oeste desde el viario impuesto de la existencia de un acceso a los servicios ferroviarios de forma que se permita el tránsito de camiones y tener una salida adecuada del sector. No se permite salida directa a la Avda de Antibióticos, sino que esta se producirá a través del viario de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. El par viario que conforma el eje complementario no dispondrá de aparcamientos en ninguno de sus márgenes.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinará a equipamiento de uso público la parcela situada al Norte del sector en la rotonda del cruce entre la Avda de Portugal y Avda de Antibióticos.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,80	32.803,54	52	213	
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. 66.3.a)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mn 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.608,83	0	0	0	1.608,83
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				17.238,63	H-16, I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos situados entre la calle Calvo Sotelo y el Cementerio de la localidad, procurando una separación que viene favorecida por la situación de un viano que es el que conecta con la prolongación de la calle Guzmán el Bueno.
URBANIZACIÓN	Se completará la manzana de Sistema General con la misma calificación que esta tiene.
EDIFICACIÓN	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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
USO	Las dotaciones urbanísticas del tipo que se definen se desarrollan en la manzana sur de forma que se aproximen a las construcciones existentes y escasas de este tipo de servicios en la zona.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Los viarios de nuevo trazado se entroncarán en caso de realizarse en el eje del viano existente o del grafado en planos, en especial la prolongación de la C/ las Fuentes. No se permite el aparcamiento en el eje complementario que discurre de Norte a Sur en el sector. La apertura de nuevo viano como continuación del existente se realizará de forma que si se propone la apertura de un vial de prolongación de la calle Las Fuentes este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viano obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	12.928,97	45	78	
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, (mín 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	0	768,30	0	768,30
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				28.472,40	H-16, I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos de suelos vacantes cercanos al núcleo de Armunia, siendo su límite Oeste la calle Ría de Vigo. Garantizar desde el viano un acceso directo al núcleo de Armunia como prolongación de la calle Guzmán el Bueno que además conecte los equipamientos existentes.
URBANIZACIÓN	La completación de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
USO	
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizarán las zonas peatonales que discurren como continuidad de las existentes en suelo urbano consolidado en paralelo a la calle Calvo Sotelo y la existente en la zona sur del sector. No se permite el aparcamiento en el eje complementario que discurre de Norte a Sur en el sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	21.354,30	45	128	
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 ordenación 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, (mín 40 vueltas).				
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	164,93(*)	0	0	164,93
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				6.344,96	I-16, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la continuidad de la calle Vista Alegre y la Plaza de la Iglesia para asegurar un acceso transversal al centro de Armunia desde la vía exterior que actúa de borde
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la zona peatonal que discurre como continuidad de la existente en suelo urbano consolidado y que aparece en planos como calle Podera y que comunica la calle Padre Marín con la Plaza de la Iglesia.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Este sector se gestionará por el sistema de expropiación (artículo 69 de la ley 5/1999).	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	5.710,47	55	35	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	44,05(*)	0	0	44,05
OBSERVACIONES: (*) 90-EL (11-93)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-08	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				15.030,22
				I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la consecución de un eje tanto visual como físico de espacio libre que sirva para conseguir una plaza a modo de zona de expansión y servicio público. Garantizar la apertura de una nueva vía que una la calle Obispo Inocencio Fernández con la calle San Juan Bosco y que divide en dos el sector.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas en la manzanas en las que aparecen medianeras se realizarán sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	Debido a la continuidad del eje de Sistema General de espacios libres, las edificaciones que se dispongan con frente a este deben disponer de soportales.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La calle peatonal con frente a la calle obispo Inocencio Rodríguez ha de tener una dimensión mínima de ancho 6 metros para garantizar las condiciones de edificación del consolidado. No podrán implantarse aparcamientos en el viario complementario que forma borde con el Sistema General de Espacios Libres de la presa del Bernesga.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	11.272,67	45	68	
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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 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	1.568,39	0	0	1.568,39
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-09	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				16.498,04
				I-16, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garaniziar el desarrollo del sector para conseguir el desdoblamiento de la presa además de responder a la necesidad de la incorporación al desarrollo y evitar posible efecto desintegrador que esto provoca entre el núcleo de Armunia y su principal acceso desde la Avda de Antibióticos.
URBANIZACIÓN	Se desdobra el Sistema General de Espacios Libres debido a la bifurcación de la presa y la ordenación deberá integrar en su diseño esta modificación de trazado como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se dispondrán aparcamientos en el viario grafiado como Complementario.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	12.373,53	45	74	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3 a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	3.034,06	0	0	3.034,06
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-10	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				15.701,97
				I-16, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garaniziar el desarrollo de los terrenos ubicados entre la Avda de Antibióticos y la calle Obispo Inocencio Rodríguez que completan los desarrollos necesarios para evitar un vacío desintegrador en la principal vía de acceso a Armunia desde la Avda de Antibióticos.
URBANIZACIÓN	La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bemsegua como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la Avda de Antibióticos y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará que no se dispondrán aparcamientos en el viario grafiado como Complementario.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se impone la localización del remate de manzana del equipamiento existente de forma que se complete una manzana entera de equipamientos.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (nº construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (nº construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	11.776,48	45	71	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3 a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
146,66	1.869,47	0	0	2.016,13
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-11	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.055,04	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la manzana existente permitiendo la obtención de un espacio libre en una zona densa de edificaciones, primando además la continuidad de zonas peatonales.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona situada más al Norte del sector.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el Sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,85	2.596,78	42	13	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	20,04(*)	0	0	20,04
OBSERVACIONES: (*) 50-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-12	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				30.474,30	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de la zona sur de Armunia con la base de desarrollo de la prolongación de la calle Guzmán el Bueno.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas en el Norte del sector se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes. La imposición del Sistema General de Espacios Libres en el borde Este del sector tiene el objetivo de salvar la comisa de la presa.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones en la manzana situada más al Este y que se encuentra en la zona superior de la comisa de la presa del Bernesga no superará la correspondiente a PB-II (tres plantas / diez metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario complementario que recorre el sector de Norte a Sur.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	22.855,73	45	137	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3 a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha)				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	3.381,69	0	0	3.381,69
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-13	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				77.186,30	I-17, I-18, H-17, H-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de una zona de Actividades Económicas que actualmente se encuentra en uso ampliándola de forma que se aproveche el eje de industrias de la margen derecha de la Avda de Antibióticos. Garantizar una separación interna de tráfico que permita no acceder desde cualquier punto a la Avda de Antibióticos sino únicamente en los puntos impuestos en plano. Garantizar una comunicación Este-Oeste entre la Avda de Antibióticos y el fragmento 20 mediante un paso inferior a los terrenos destinados a Sistema General Vial.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la Ronda Sur, Avda de Antibióticos y RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite salida directa a la Avda de Antibióticos, sino que esta se producirá a través del vial de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. No se permite la disposición de aparcamientos en el eje Básico que comunica la Avda de Antibióticos con el sector ULD02-01 por un paso subterráneo.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,45	34.733,84	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)
12.320,73	955,72	0	0	13.276,45
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-14	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.649,60	J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de la manzana de una forma ordenada y que permita un acceso desde la calle General Sanjurjo con la calle Fernando González Regueral para lograr a su vez un acceso a la Avda de Portugal. Garantizar la consecución de un Espacio Libre de uso público en una zona degradada y con escasez de estos servicios. Se trata de un sector discontinuo que permite recuperar para el uso público dos solares que se encuentran en la calle Fernando González Regueral con una dimensión aproximada de 209,26 metros entre los dos.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,95	9.167,12	55	53	
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 23% 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/ha)				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	70,69(*)	0	0	70,69
OBSERVACIONES (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-15	
			SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			5.736,99	J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una continuidad lógica de la trama viaria existente que comunique la calle General Sanjurjo con la calle Fernando González Regueral partiendo las manzanas y haciendo más permeable al tráfico la zona.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 25% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona de terreno que va desde la calle Fernando González Regueral al viario impuesto de nuevo trazado que recorre el sector de Este a Oeste.
EQUIPAMIENTOS	Se garantizará la disposición de un equipamiento de carácter privado completando una de las manzanas existentes.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	5.450,14	50	29	
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 (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	39,83(*)	0	0	39,83
OBSERVACIONES: (1) 90-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-01	
			SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			141.324,82	J-14, J-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dotar de una estructura urbana racional a los terrenos comprendidos entre la Avda de Fernández Ladreda, el Sistema General Ferroviario, los suelos de Mercaleón y el Parque Industrial Vilecha Oeste.
URBANIZACIÓN	Un paso subterráneo permitirá la integración de estos suelos con los desarrollos situados al Norte del mismo. Deberá darse continuidad a la calle Ctra de Vilecha, manteniendo los accesos de las edificaciones existentes en suelo consolidado.
EDIFICACIÓN	En ningún caso se permitirán edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como complementarios.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Una banda destinada al uso de dotaciones urbanísticas sin especificar servirá de filtro entre las áreas definidas para vivienda al Norte del sector y la ubicación de instalaciones industriales al Sur del mismo. Se define una manzana para equipamientos locales en el borde Noreste del sector.
SERVICIOS URBANOS	Se configura una parcela con destino a aparcamientos (DSU) en el límite Sur del sector, junto a los usos industriales implantados en el mismo. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán cumplir en todo caso bajo sujeción 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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,75	105.993,62	48	678	
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	8.079,38	3.338,60	0	11.417,98
OBSERVACIONES: Se definirá una banda de protección longitudinal Norte Sur, calificada como Sistema General de Espacios Libres, paralela al trazado del ferrocarril. Se completará como Sistema general de Equipamientos la parcela actualmente ocupada por Mercaleón.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-02	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 destinada 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 discuir 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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles 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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 21-01	36.966,64	K-10, K-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación es el completar la estructura de esta zona de la ciudad liberando estos suelos de usos y actividades incompatibles con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno, y mediante una discontinuidad en el sector, resolver la ordenación de la zona denominada "Era del Moro", en cuanto a la liberación de los suelos adyacentes a la muralla, permitiendo la prolongación de la vía de borde que discurre paralela al río Bernesga hasta su conexión con la calle Diego Yuste.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, permitiendo la prolongación de la vía de borde que discurre paralela al río Bernesga hasta su conexión con la calle Diego Yuste.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,85	31.421,64	60	222
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
0	4.725,30	0	0	4.725,30
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 10.007,88
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-15, M-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un Área de centralidad en el barrio como resultado de la peatonalización del puente romano y de las zonas cercanas a la iglesia. Creación de un eje viario que configura el nuevo sistema de accesibilidad. Garantizar la compleción de las unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante.
URBANIZACIÓN	La tipología edificatoria a adoptar desde la ordenación detallada deberá garantizar su integración con las tipologías y morfología del entorno.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se permite la implantación de un aparcamiento de dominio y uso público bajo el espacio libre en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.95	9.507,48	55	55	
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. 66.3.a)1ª del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	72,10	0	0	72,10
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 11.483,81
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-15, M-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Permeabilizar la zona con nuevas aperturas que permitan mejorar la accesibilidad y movilidad, así como completar la estructura urbanística del ámbito garantizando la integración estructural del sector con las áreas colindantes. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red capilar existente.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se permite la implantación de un aparcamiento subterráneo de dominio y uso público si es necesario según la ordenación para completar las plazas que exige el RUCYL en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	10.335,43	55	63	
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. 66.3.a)1ª del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	79,73(*)	0	0	79,73
OBSERVACIONES: (1)90-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.234,86	M-15, M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción de la trama urbana existente en el suelo urbano consolidado –estructuras preexistentes- garantizando la continuidad de la red viaria. La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar, cumpliendo los objetivos de: - Solamente se puede abrir dos accesos al eje complementario. - Deberá darse continuidad a las calles Magallanes, Hernán Cortés y Huerta.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	18.211,37	55	111	
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, (mín 40 vueltas).				
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	140,49(*)	0	0	140,49
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.752,69	M-15, M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas con las edificaciones existentes en el lindero sur del sector, en condiciones tales que no alteren los parámetros edificatorios asignados a estas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	
Según Régimen General de Usos.				
APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,90	3.377,42	55	21	
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 vueltas).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	26,24(*)	0	0	26,24
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-61)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 24.171,22 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la percepción del río Torio evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente a este. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante con el lindero norte del sector, en condiciones tales que no alteren los parámetros edificatorios asignados a estas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse conexiones ni accesos –salvo peatonales– desde el eje básico, ni se permitirán accesos directos a las edificaciones desde este. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de dicho eje al objeto de garantizar la capacidad de asunción de tráfico.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,80	19.336,98	48	116	
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. 66.3.a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 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	0	0	305,64	305,64
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 27.556,23 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Mejorar las condiciones de accesibilidad al equipamiento existente –centro escolar– en el lindero sureste. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta permite la integración urbanística del Sector con los desarrollos existentes y previstos.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	Se completará la manzana destinada a equipamiento que complemente la del colegio de Puente Castro.
SERVICIOS URBANOS	Previsión de un área destinada a aparcamiento, parada y espera al servicio del equipamiento escolar existente.
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,80	22.044,98	50	138	
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. 66.3.a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	170,20(*)	0	0	170,20
OBSERVACIONES: (*) 50-51 (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				45,117,54	L-16,L-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar las unidades morfológicas destinadas a industria, dotando la zona de una estructura viaria bien trabada. Mejorar la accesibilidad al cementerio.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para los accesos al cementerio.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la ronda sur y la línea límite de edificación marcada en planos. Así mismo deberá respetarse la línea de caudales arqueológica perteneciente al Castro romano.
USO	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta incompatible debido a su proximidad al cementerio. 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 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,35	15.794,40	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	9.479,33	0	0	9.479,33
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				92.549,56	J-17, K-17, K-18, K-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Sector discontinuo que ordena suelos en el borde Noreste del fragmento 25 existentes entre actuales instalaciones industriales y el mercado de ganados.
URBANIZACIÓN	Dotar al sector de un sistema viario capaz de asumir los tráfico y usos propios de las actividades a desarrollar en los mismos.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total (terciario y/o equipamientos).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se destinará una superficie de aparcamientos para vehículos pesados de al menos 20 plazas.
ESPACIOS LIBRES	Organizar preferentemente bandas lineales de protección de espacios libres que permitan filtrar el impacto de las instalaciones industriales que se implanten.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	41.647,30	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
97,42	7.803,22	0	0	7.900,64
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 149.633,61 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA K-18, K-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Sector discontinuo que ordena suelos en el borde Noreste del fragmento 25 existentes entre actuales instalaciones industriales y el mercado de ganados. Estos suelos constituyen una única propiedad catastral.
URBANIZACIÓN	Dotar al sector de un sistema viario capaz de asumir los tráfico y usos propios de las actividades a desarrollar en los mismos.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total, (terciario y/o equipamientos).
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Organizar preferentemente bandas lineales de protección de espacios libres que permitan filtrar el impacto de las instalaciones industriales que se implanten.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.45	67.335,12	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
17.121,54	0	0	0	17.121,54
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 11.687,95 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA J-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan edificaciones inacabadas entre la C/ Generalísimo Franco y la presa.
URBANIZACIÓN	Un eje longitudinal rodado y uno transversal peatonal, de penetración al núcleo, configuran la estructura viaria del sector.
EDIFICACIÓN	Completar las edificaciones que únicamente presentan fachadas a la C/ General Franco.
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 30% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas del sector se concentran en una parcela dada la escasa superficie del mismo.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	7.012,77	38	44	
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 uso residencial. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3 a)1ª del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín.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	806,87	0	0	806,87
OBSERVACIONES: La presa y su entorno se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				6.871,83	J-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un espacio urbano a modo de plazo en los suelos localizados entre la C/ Amunia y el Sistema General viario del ferrocarril.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Rematar las unidades morfológicas de borde inacabadas, según la ordenanza de Núcleo Tradicional. No se dispondrán edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dada la escasa superficie del sector la red viaria queda definida en su totalidad desde la ordenación general.
ESPACIOS LIBRES	Los tres elementos independientes configurados del espacio público forman parte del sistema local de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,70	4.810,28	42	29	
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	37,17(*)	0	0	37,17
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.177,03	J-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan las manzanas inacabadas entre la C/ General Franco y los suelos urbanizables localizados al Oeste de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La ordenanza en la que se materializarán los aprovechamientos urbanísticos es la de Núcleo Tradicional (NT).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dos viarios transversales de integración con el núcleo estructuran, junto con el bulevar longitudinal que configura los desarrollos de la zona, la red viaria del sector.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas se concentran en una parcela grafada en planos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	7.306,22	38	46
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 P.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	813,74	0	0	813,74
OBSERVACIONES: La presa y su entorno se califican como Sistema General de Espacios Libres.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-06	
			SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			16.443,99	J-19, J-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan las manzanas inacabadas entre la C/ General Franco y los suelos urbanizables localizados al Oeste de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La ordenanza en la que se materializarán los aprovechamientos urbanísticos es la de Núcleo Tradicional (NT).
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dos viarios transversales de integración con el núcleo estructuran, junto con el bulevar longitudinal que configura los desarrollos de la zona, la red viaria del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	9.879,31	40	66	
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, si menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se entenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 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	122,84	0	0	122,84
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-07	
			SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
			30.131,35	J-21

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Destinar los suelos localizados al Sur del fragmento 26, entre el Sistema General Vario del ferrocarril, la Carretera de Vilecha y las instalaciones industriales existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se emplazarán en este sector instalaciones industriales del tipo "industria escaparate". No podrán ocuparse con edificaciones los suelos dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. (tercario y/o equipamientos).
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Los suelos pertenecientes al sector y más próximos al núcleo de Trabajo del Cerecedo se califican como sistema local de espacios libres. Se localizarán preferentemente de forma que atenúen el posible impacto de las edificaciones y sus actividades.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,40	12.052,54	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	2.097,01	0	0	2.097,01
OBSERVACIONES: A modo de discontinuidad el sector se remata contra el Sistema General Vario definido para la construcción del nuevo acceso Sur con unos restos de suelos calificados como Sistema General de espacios Libres.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				70.555,86	1-18, 1-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de actividades económicas que complete y remate el polígono de Villacedrú e integre las implantaciones existentes en el tramo norte del camino de la Bandonilla. Garantizar la compatibilidad entre los distintos usos implantados y permitidos con una mínima calidad de imagen urbana en su entorno. La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno, con especial atención a las características atribuidas a la misma en función de los usos a los que ha de servir.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje complementario (doble vía con dos carriles por sentido hasta su entronque con la rotonda y vía de dos carriles por sentido con mediana central a partir de esta) por lo cual tan solo se permitirá abrir una nueva conexión, una por cada margen, en el tramo comprendido entre las dos rotondas.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la Ronda Sur y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Predominarán los usos pormenorizados de Industria y Almacenes, y como compatibles aquellos permitidos según el régimen general de usos.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes del eje complementario que discurre por el interior del sector.
ESPACIOS LIBRES	Deberán emplazarse formando una banda de amortiguación hacia las áreas de uso predominante residencial.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,45	31.750,14	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	245,79(*)	0	0	245,79
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				44.172,66	I-18, I-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en el lindero sur del sector, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea límite de edificación marcada en plano. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Apertura de una vía transversal –eje complementario (doble vía con dos carriles por sentido)– que arranque de la Avda Antibióticos y que se configura como un eje este-este para favorecer la integración urbanística de la zona, no permitiéndose nuevas aperturas ni la implantación de aparcamientos sobre dicho eje.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,85	37.546,76	55	243	
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. 66.3 a)1º del R.U.C.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 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)
101,05	0	0	0	101,05
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				44,040,39	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de actividades económicas garantizando una mínima calidad de imagen urbana en su entorno. La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, debiendo la ordenación detallada completar la estructura urbanística del ámbito y definir la red viaria capilar del mismo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la traza ferroviaria, la Ronda Sur, la Avda. Antibióticos y la línea límite de edificación marcada en planos. Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario (RENFE) una distancia no inferior a los 50 metros.
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 10% de la edificabilidad lucrativa total. Predominarán los usos pormenorizados de Industria y Almacenes, y como compatibles aquellos permitidos según el régimen general de usos.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes de la Avenida de Antibióticos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrán preferentemente en la margen de la Avda Antibióticos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	19.818,18	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
527,54	0	0	0	527,54
OBSERVACIONES:				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				45.884,91	I-19, J-18, J-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un centro urbano que conecte y relacione a través de una banda de dotaciones urbanísticas -de carácter local y general- las estructuras urbanas adoptadas sobre ambas márgenes del ferrocarril, sirviendo como elemento articulador y de cohesión de ambas zonas. El espacio central de esta banda se ocupa con un sistema general de espacios libres que se erige a su vez como elemento emblemático y base de la ordenación del sector, complementando así las carencias del barrio. Este elemento deberá absorber en su desarrollo transversal el desnivel -aproximadamente de ocho metros en su punto medio- que se origina entre sus dos frentes. Bajo este sistema general de espacios libres, aprovechando el desnivel que ha de salvar, se implantará un aparcamiento de dominio y uso público con capacidad al menos para 100 plazas de aparcamiento. Para la integración urbanística del Sector en su entorno la ordenación detallada deberá garantizar la completión de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La rotunda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos se considera elemento básico para la permeabilidad y movilidad de todo el ámbito.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea límite de edificación marcada en plano. Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario (RENFE) una distancia no inferior a los 50 metros.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	A efectos de cumplimiento de la reserva legal de plazas de aparcamiento de uso público, podrán computarse las plazas a disponer bajo el S. General siempre que su construcción lo sea a cargo del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Deberá pasar a dominio público al menos el cincuenta por ciento de la superficie de suelo a establecer para uso de equipamientos, pudiendo el cincuenta por ciento restante de dicha reserva prevverse en dominio privado.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,75	34.413,68	45	206
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, complementa 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.V.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viviendas).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.228,84	2.813,05	0	0	4.041,89
OBSERVACIONES:				

Normas Urbanísticas:

Ordenación de sectores en suelo urbanizable delimitado

Disposiciones comunes a los parámetros de ordenación contenidos en las diferentes fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo Urbanizable.

1ª Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el Índice correspondiente por la superficie estimada del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector, según las condiciones establecidas en la legislación vigente (art. 39.2.c. Ley 5/1999), el Índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante. (*)

2ª La densidad máxima (tanto de edificación como de uso o población) está calculada con la inclusión de la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula :

Indice = Máximo absoluto / Sb. (cálculo bruto)

En todo caso tanto la densidad máxima de edificación y la densidad máxima y mínima de uso o población establecidas por la Ley 5/99 y R.U.C.Y.L., se calcularán deduciendo la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula:

Indice = Máximo absoluto / (Sb - SG). (cálculo neto)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 01-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				286.649,94
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA H-02, H-03, H-04, H-05, H-06, H-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la percepción lejana del parque natural del Monte San Isidro, desde el oeste evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente del río. Para ello las edificaciones se dispondrán preferentemente en la parte oeste del sector, no pudiendo superarse en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros). En este mismo objetivo se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición de graduación de alturas siguiendo el mismo sentido de la pendiente natural del terreno.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	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	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición de graduación de alturas siguiendo el mismo sentido de la pendiente natural del terreno. 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La disposición de aparcamientos en las márgenes de la vía impuesta por el lado más próximo al río se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de tráfico de dicha vía, equivalente a la de un carril por sentido sin interferencias.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,35	100.327,48	25	717
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, complementa o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los arts. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mn 40 viv./ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	126.023,74	0	0	126.023,74
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 35,79% del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.717.872 €. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 01-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				196.318,01	H-02, H-03, H-04, H-05, H-06, H-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para garantizar la percepción lejana del parque natural del Monte San Isidro desde el oeste evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente al río, así como para garantizar la integración estructural –tipológica y morfológica- con las zonas ya consolidadas localizadas al sur de la prolongación de la ronda norte, la ordenación detallada deberá concentrar la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado plurifamiliar sobre los suelos ocupables por la edificación que resultan situados al Sur de la prolongación oeste de la ronda norte, emplazando la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado unifamiliar sobre los suelos que resultan situados al Norte de la misma. Las edificaciones que se ubiquen en la zona sur no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinará a dotaciones urbanísticas, equipamientos de usos colectivos, la totalidad de la manzana grafiada en planos.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,35	68.711,30	25	491	
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, complementa 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, (mín 40 vueltas).				
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)
29.516,82	44.635,05	0	0	74.151,87
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 24,51 del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.176.522€. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 01-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				317.975,97	
					H-05, H-06, I-05, I-06, I-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para alcanzar los objetivos de protección y defensa del Monte San Isidro, las edificaciones se dispondrán preferentemente en los suelos que resultan situados al sur de la prolongación de la ronda norte, debiendo la ordenación detallada justificar pormenorizadamente en su caso la imposibilidad de disponer en esta forma la totalidad del aprovechamiento lucrativo destinado a uso residencial. En caso de ubicar edificaciones de carácter residencial al Norte de la prolongación de la Ronda Norte estas serán en tipología unifamiliar (PB+I+BC en su caso). En cualquier caso, y en el aquí mismo objetivo, las edificaciones a emplazar en la parte sur se dispondrán graduando sus alturas en el mismo sentido de la pendiente natural del terreno se dispondrán graduando sus alturas en el mismo sentido de la pendiente natural del terreno hasta alcanzar en su línea norte más próxima a la ronda una altura máxima equivalente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
URBANIZACIÓN	Además de los accesos previstos a/desde el sistema general viario y los ejes básicos, podrá abrirse otro acceso sobre la actual carretera de Asturias. La posible prolongación de este acceso hacia el sur-oeste deberá superarse al régimen jurídico y competencial del nuevo ramal de la carretera de Asturias que deberá atravesar. Se definirá un tratamiento de conjunto para los accesos o vías de servicio desde el tronco de la prolongación de la ronda norte (ronda urbana) a ambos lados de esta. Estos accesos se definirán con precisión desde la ordenación detallada del ámbito, una vez se defina con precisión el trazado del nudo de enlace con la carretera de Asturias y la prolongación de la ronda norte hacia el Oeste. Las trazas del sistema viario que se le impone se ha estudiado de modo que no se generen movimientos de tierras superiores a los límites establecidos en el artículo 196 de las Ordenanzas, por lo que cualquier adaptación que se considere necesario realizar de las mismas deberá justificar expresamente que se cumplen estos mismos extremos.
EDIFICACIÓN	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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Podrán disponerse libremente aparcamientos y abrirse accesos desde las vías que discurren paralelas a la prolongación de la ronda norte y por ambos lados, siempre que el ensanchamiento necesario se realice hacia el exterior de la ronda, debiendo garantizarse el ancho reflejado en planos para la banda de suelo libre de edificación que resta entre el borde exterior de arcén del tronco principal de dicha ronda y el bordillo más cercano de dichas vías de servicio.
ESPACIOS LIBRES	Se emplazarán preferentemente sobre los terrenos que resultan situados al norte de la ronda norte, entre esta vía y el espacio natural del Monte San Isidro.
EQUIPAMIENTOS	Se emplazarán preferentemente sobre los terrenos que resultan situados al norte de la ronda, entre esta vía y el espacio natural del Monte San Isidro. A su vez se dispondrán suelos destinados a completar la unidad morfológica del convento de las Camélias, pudiendo éstos pasar a ser de titularidad privada.
SERVICIOS URBANOS	Las canalizaciones del gasoducto que discurren por el sector se dispondrán en cualquier caso bajo suelos de dominio y uso público, pudiendo ser desviada la traza actual a su cargo.

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,35	111.291,59	25	795	
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, (mín 40 vueltas).				
SISTEMAS GENERALES Y/O NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
77.274,94	52.490,47	0	0	129.765,41
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 39,70% del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.905.500 €. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 01-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				73.474,28
				J-05, J-06

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Al objeto de preservar el valor paisajístico de la ladera del cerro, las edificaciones se dispondrán preferentemente sobre los suelos de menor pendiente, debiendo dejar los correspondientes a la ladera sur grafiados en planos totalmente libre de edificaciones excepto aquellas que se destinen a acoger usos destinados a equipamientos, y siempre que no superen la altura equivalente a PB+I (dos plantas / nueve metros) medidas sobre el terreno natural y en el punto más bajo de su perímetro.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La altura de las edificaciones que se dispongan en primera línea de la comisa no podrán superar en ningún caso la equivalente a PB+III (cuatro plantas / trece metros). 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	Los aprovechamientos asignados al sector consideran una distribución prácticamente paritaria de las edificabilidades entre los usos de de actividades industriales y de almacenamiento (55%) compatibles en ámbitos residenciales, y residencial plurifamiliar (45%) y, y ello por las razones que se explicitan en la Memoria.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno, con especial atención a la relación con el sistema de caminos rurales que se prolongan por el municipio de Villajoyanca.
ESPACIOS LIBRES	Tanto la implantación sobre el territorio como las características atribuidas a cada uno de los elementos de la red viaria atiende igualmente a la multiplicidad de usuarios de la misma, procurando un cierto grado de especialización en la red en función de las características de los usos a implantar en sus márgenes y a los que cada parte sirve.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las canalizaciones del gasoducto que discurren por el sector se dispondrán en cualquier caso bajo suelos de dominio y uso público, pudiendo ser desviada la traza actual a su cargo.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
SECUNDARIO	INDUSTRIAL	Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,40	29.389,71	20	147	
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)
458,13	6.859,78	0	1.451,10	8.769,01
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 los costes que se derivan de la reordenación del tramo de la ronda norte comprendido entre la rotonda de hospitales y el enlace de la misma con la actual carretera de Asturias, así como su ampliación en un carril de servicio por sentido y la adecuación de la rotonda de hospitales. Dado que dicha actuación lo es sobre una carretera de competencia estatal, la aportación será equivalente al 50% de la que corresponde aportar por el Ayuntamiento en la misma en los términos establecidos en el correspondiente convenio entre las dos administraciones, y que está cifrada en un 7,5% (50% del 15%) del coste de dicha actuación, estableciéndose desde aquí como carga al sector un importe máximo en todo caso de 250.000 (doscientos cincuenta mil) euros. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 02-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				57.055,32
				J-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación general establece las condiciones en que debe realizarse la compleción de unidades morfológicas en la línea de contacto del sector con el barrio de la Inmaculada, teniendo tales determinaciones carácter vinculante para la adecuada integración y conservación de la estructura general del barrio consolidado. Las restantes edificaciones que se dispongan no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+IV (cinco plantas / dieciséis metros).
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes de la Avenida de Asturias ni de los ejes complementarios que discurren por el norte del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las condiciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discuirn 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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO(*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.60	34.233,19	42	240	
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 arts. 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, (mn.40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
9.006,29	0	0	0	9.006,29
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 02-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				103.015,25	J-06, J-07, K-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle de La Corrida. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan. Sobre el sistema general de equipamientos y servicios urbanos se implantará un aparcamiento de dominio y uso público con capacidad al menos para 1.500 plazas (este número incluye la reserva de un máximo de 500 plazas para uso restringido del complejo hospitalario), debiendo destinarse el frente de dicha edificación hacia el barrio la Inmaculada a actividades terciarias o de interés público y social con un fondo de al menos siete metros. Dicha edificación deberá disponer a lo largo de su desarrollo de al menos dos accesos peatonales universales (sin barreras arquitectónicas) desde el eje complementario hasta la plataforma en que se asienta el complejo hospitalario, considerándose como emplazamientos más adecuados para ello la continuidad de itinerario con las calles perpendiculares impuestas. Esta edificación no podrá presentar una altura superior a la de una planta hacia la plataforma en que se asienta el complejo hospitalario. Las edificaciones que se dispongan en el sector no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viana impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el norte del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las condiciones 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. Deberá desviarse en todo caso y en este régimen el saneamiento de San Antonio Abad que discurre por el lindero este de las edificaciones apoyadas sobre la calle de la Corredera.

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO(*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	61.809,15	42	433
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, complete 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 (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
2.663,69	0	0	20.823,29	23.486,98
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión a sistemas generales, la rotonda prevista en el extremo norte del eje complementario, y su entronque con la rotonda existente en la ronda norte, dotando a la vez de un nuevo acceso al complejo hospitalario desde dicha nueva rotonda.
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución del ensanche y prolongación de la C/ Peña Ubiña (AA02-04 y AA02-05, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área.
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.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 08-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				447.374,80	L-09, L-10, L-11, M-09, M-10, M-11

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar mediante la ordenación una concentración de usos privados en la mitad sur del sector, reservando la mitad norte para acoger Institutos de investigación y "viveros de empresas" que permitan aprovechar las sinergias tanto de la universidad como del cercano Parque científico de la Diputación. La interposición de una banda de sistema General de espacios libres sobre la traza de la presa facilita la compatibilidad entre ambas zonas. Incluir el sistema general de la margen oriental de la ronda debido a su carácter de zona inundable.
URBANIZACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el vialio impuesto para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos. Se concentrará la edificación plurifamiliar en la zona sur del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano consolidado que da frente a la calle de la Serna con el objetivo de ocultar las medianeras existentes. 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.
EDIFICACIÓN	
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona norte, destinados tanto a Institutos de Investigación como a "vivero de empresas". 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La estructura viaria se sustentará en un eje Norte-Sur desde la calle la Serna en su prolongación recta con uno de los accesos a la universidad (desde los sectores NC08-05 y NC08-06). Una segunda vía parte de la rotonda de la calle la Serna (incluida en el Plan Parcial La Torre) hasta la glorieta central del sector y una tercera vía une esta última rotonda central con la rotonda inferior atravesando el sector NC08-07. La disposición de aparcamientos en las márgenes de las vías impuestas se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de asunción de tráfico de dichas vías, equivalente a la de un camión por sentido sin interferencias. En ningún caso se permitirán nuevos accesos ni aparcamientos en la calle de la Serna, así mismo se limitará a uno los entronques con la Avda. de la Granja.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	En la parcela que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se ubicará un punto limpio de recogida selectiva de residuos.
SERVICIOS URBANOS	La situación del colector VI ha de discurrir en todo su recorrido dentro del sector bajo dominio público.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

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 (m² construíbles en por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	223.676,40	40	1.789
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, complete 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 (m²/s)	ESPACIOS LIBRES (m²/s)	EQUIPAMIENTOS (m²/s)	SERVICIOS URBANOS (m²/s)	TOTALES (m²/s)
10.631,25	36.871,39	144.216,40	0	191.719,04
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones necesarias del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público.
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.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 10-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				229.946,84	L-11, L-12, M-11, M-12

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos situados al Este de la ronda Exterior calificados como Sistema General de Espacios Urbanos. Garantizar un acceso que pase por debajo de la Ronda en prolongación de la Avda José María Fernández y que permita el paso al Sistema General de Espacios Libres situados al Oeste de la Ronda para el disfrute de la población.
URBANIZACIÓN	Los accesos propuestos sirven para completar viario existente sirviendo para garantizar su desarrollo autónomo.
EDIFICACIÓN	Se concentrará la edificación plurifamiliar en la manzana mayor del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano que limita con el sector NC10-01. 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	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pomenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona mas al sur, mientras que en la zona Norte y Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LÚCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La estructura viaria se sustenta en un eje Este-Oeste que conecta la nueva ronda del sector NC10-01 con el Espacios Libres de Sistema General que se encuentra al otro lado de la Ronda. Se termina de completar la estructura viaria con un viario Norte-Sur que es prolongación de la calle Moisés de León y que es borde del Polígono 10.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se impone un porcentaje significativo de Aparcamientos de uso público implantados en la zona norte para facilitar el acceso a las zonas de ocio y expansión del otro lado de la Ronda apoyado este aparcamiento en el eje viario impuesto de dirección Este-Oeste.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

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 construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.50	114.973,42	35	805	
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.)
4.616,17	103.052,48	0	0	107.668,65
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La ejecución del paso inferior a través de la Ronda se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 10-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				350.396,06	L-12,L-13, L-14, M-12, M13, M-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la modificación del trazado de la ronda exterior hasta su enlace en la zona de Puente Castro. Garantizar la incorporación de un Centro Multifuncional a implantar en el extremo sur del sector, teniendo su acceso como completión del acceso existente para el otro Centro Comercial situado en el extremo Sur de la Carretera de Valladolid.
URBANIZACIÓN	Los accesos propuestos sirven para completar viario existente y que sirva para garantizar su desarrollo autónomo, quedando sin resolver el acceso semidirecto previsto en el extremo sur, situación esta en la que resulta toda la ciudad.
EDIFICACIÓN	Se concentrará la edificación plurifamiliar en la manzana intermedia del sector con la salvedad de completar morfológicamente las manzanas de suelo urbano que den su medianería al sector siempre que se desarrolle antes el sector NC10-01. 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	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pomenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona sur mientras que en el Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LÚCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La estructura viaria se sustenta en un eje Norte-Sur desde el límite del sector con la N-601 continuando por el nuevo nudo de conexiones y subsiendo por la calle Moisés de León. Se califica una reserva de suelo como Sistema General Viario que permita la modificación del trazado de la Ronda y el enlace con el nuevo nudo de acceso. Se produce un desdoblamiento de la estructura viaria en la zona sur del sector en la que se permite completar los equipamientos existentes en el otro margen de la carretera de Madrid
ESPACIOS LIBRES	Se impone como localización destinada a dotación de espacio libre una manzana entera en la zona sur del sector sirviendo de colchón entre estos nuevos desarrollos y el cauce del río, al igual que sucede con la manzana intermedia que separa las nuevas trazas viarias del sector en su zona sur con respecto a la manzana destinada a vivienda.
EQUIPAMIENTOS	En la zona sur del sector y con frente a la carretera, se impone la localización de una dotación de equipamientos que complete la estructura equipacional del otro lado de la carretera de Madrid.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0.50	175.198,03	35	1.226	
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.)
100.260,88	74.540,70	0	0	174.801,58
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 además en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La disposición del suelo necesario para la construcción de la variante de la Ronda, así como la construcción y el suelo necesario para la construcción del ramal de unión del nudo que conecta la Ctra de Madrid con la propia Ronda. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 15-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				50.440,42
				H-12,H-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Debe garantizar la compleción de la estructura viaria adoptada para la totalidad del ámbito, así como la integración de sus propios desarrollos tanto con los suelos limítrofes por el este, como con los existentes al otro lado de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector que discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Se estará a las condiciones dispuestas en el correspondiente convenio urbanístico establecido para la ejecución del sector.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	35.308,29	50	252
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, (mín 40 viviendas).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	1.761,12	0	0
TOTALES (m² s)			
1.761,12			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 15-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				102.118,27
				H-13 ,I-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Debe garantizar la compleción de la estructura viaria adoptada para la totalidad del ámbito, así como la integración de sus propios desarrollos tanto con los suelos limítrofes por el este, como con los existentes al otro lado de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector que discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Se estará a las condiciones dispuestas en el correspondiente convenio urbanístico establecido para la ejecución del sector.	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	91.906,44	60	613
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, (mín 40 viviendas).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	1.361,28	0	0
TOTALES (m² s)			
1.361,28			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión a los sistemas generales la prolongación del eje básico hasta su entronque con el nuevo paso bajo el ferrocarril. La ejecución del paso inferior a través de la traza ferroviaria se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al oeste ULD16-05) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. 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.			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 15-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 150.316,87
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA H-13,H-14,I-13,I-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	En los objetivos de integración urbana y social de esta zona se establece la necesidad de implantar en este sector un complejo deportivo como elemento perteneciente al sistema general de equipamiento, al objeto de dotar a todo el ámbito de unos niveles de calidad urbana similares a los que el Plan plantea para la zona este del municipio; se destinarán para ello los suelos situados entre el semieje Norte-Sur que discurre por el oeste del sector y la traza ferroviaria. Se garantizará el cierre de las traseras de las edificaciones existentes en su límite Este (con frente a calle La Tercia). La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito. Garantizar la ventaja estratégico-localacional que desde el plan se pretende de reconducir la implantación de actividades económicas sobre la Avda de Portugal, aportando también los desarrollos residenciales que estas nuevas implantaciones requieren para su desarrollo.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea límite de edificación marcada en plano. Se configurará un frente continuo alineado a vial en la calle Jorge Manrique. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán disponerse cruces a nivel con la Avda de Portugal ni permitir sobre ella giros a la izquierda.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se situarán preferentemente entre el sistema general deportivo previsto y la Avda de Portugal.
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector que discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la calle La Tercia-Jorge Manrique, con cargo al desarrollo urbanístico de este sector del tramo que discurre por sus suelos.
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	97.705,47	45	676
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, (mín 40 viv/há).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
4.180,13	5.080,30	34.787,18	0
TOTALES (m² s)			
44.047,61			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión y refuerzo a los Sistemas Generales, el entronque de la vía de servicio con la Avda de Portugal al sureste del sector, así como el paso subterráneo que comunica el sector con los desarrollos al sur del mismo. 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.			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 16-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 56.817,96
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA G-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo e integración con el entorno y borde del límite con el municipio vecino de San Andrés del Rabanedo en el lado norte, incluyendo los terrenos que deben buscar el mantenimiento de los valores paisajísticos de la cornisa de Oteroelo. En este mismo objetivo se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición de graduación de alturas siguiendo el mismo sentido de la pendiente natural del terreno. Garantizar la realización de un nuevo eje viario que discurre a pie de ladera de la cornisa de Oteroelo y que prolonga la conexión de la nueva ronda sur y la avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la cornisa.
EDIFICACIÓN	La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. Si se pretende la utilización de tipologías unifamiliares, estas deberán situarse inequívocamente en las manzanas de la ladera de Oteroelo. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario impuesto como eje complementario y grafiado en planos.
ESPACIOS LIBRES	Se garantiza la posición de dotaciones urbanísticas de espacios libres en el eje del viario que recorre el fragmento de Norte a Sur.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	34.090,78	45	256
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, (mín 40 viv/há).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	289,88	0	0
TOTALES (m² s)			
289,88			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe concurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. 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.			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 16-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				83.510,91	G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una zonificación en la variedad de usos existentes en los bordes de este sector y que van desde las actividades económicas en la zona Este a las viviendas unifamiliares en la zona Oeste. Garantizar la continuidad del eje Norte Sur sobre el que se apoyan los nuevos desarrollos, al igual que el otro eje paralelo de menor importancia que discurre al Este de este central y que sirve de separación para los distintos usos entre los que ya existen y los de nuevo desarrollo.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la comisa y que puede resultar fácilmente "encharcable" debido a que hasta épocas recientes era un terreno lagunar. La compleción de la unidad morfológica de las manzanas del Este destinadas a Actividades Económicas se realizará con las dotaciones urbanísticas que sean necesarias para el desarrollo del sector de forma que sirvan de colchón para los desarrollos urbanísticos residenciales de las manzanas del centro del sector.
EDIFICACIÓN	Se ha de garantizar que la tipología unifamiliar se desarrollará en las manzanas situadas más al sur 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamiento en los ejes definidos como complementarios que aparecen grafados en plano.
ESPACIOS LIBRES	Se garantiza la posición de dotaciones urbanísticas de espacios libres en el eje del viario que recorre el fragmento de Norte a Sur.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (Número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (Número de viviendas)
0,65	54.282,09	48	401
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, complete o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los arts. 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 (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	419,57(*)	0	0	419,57
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. 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.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 16-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				53.280,41	G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la realización de un nuevo eje viario que discurre a pie de ladera de la comisa de Oteruelo y que prolonga la conexión de la nueva ronda sur y la Avda de Portugal por medio de un paso inferior. Se garantizará una zonificación de usos de forma que se situarán las actividades económicas aprovechando la disposición en las manzanas más cercanas a la Avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la comisa y que puede resultar fácilmente "encharcable" debido a que hasta épocas recientes era un terreno lagunar.
EDIFICACIÓN	La situación de la Actividades Económicas responderá a una proximidad a la Avda de Portugal que con la apertura de la Ronda Sur este eje viario tomará otra entidad diferente sobre el total de la ciudad. 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	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 garantizando la compleción de las unidades morfológicas inacabadas con los usos propios de las mismas.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamiento en los ejes definidos como complementarios que aparecen grafados en plano. No se permite la apertura de nuevo viario que afecte a la estructura viaria de la rotonda central del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se completará de equipamientos la manzana central que junto con la del sector NC16-05 completarán las necesidades de equipamientos de la zona.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (Número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (Número de viviendas)
0,65	34.632,27	45	240
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, complete o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los arts. 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)
4.046,11	2.950,25	0	0	6.996,36
OBSERVACIONES:				
*				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al sur ULD18-04) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 16-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				97.513,16
				G-14, H-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la zona Noreste del Fragmento y que queda entre la Taza ferroviaria y la presa del Bernesga. El Sistema General de Espacios Libres que existe en el Oeste del sector es la zona de afección de la presa del Bernesga y el viario que o cierra que por rasantes debe situarse a mayor altura que el terreno de forma que en caso de desbordamiento permita minimizar los efectos.
URBANIZACIÓN	El viario que se implanta y que es paralelo al talud, se encuentra situado en una rasante superior que en caso de desbordamiento de la presa pueda servir de retención hacia las zonas residenciales. La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (Taza ferroviaria) una distancia superior a los 50 metros. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamiento en los ejes definidos como complementario y básico que aparecen grafiados en planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,65	63.383,55	50	488	
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, complete 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. (mín 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)
3.218,34	11.845,27	0	0	15.063,61
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
La ejecución del paso inferior a través de la traza ferroviaria se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al este ULD15-02) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. 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.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 16-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				80.217,93
				H-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la zona Noreste del Fragmento y que queda entre la Taza ferroviaria y la carretera de Alfageme que modifica su trazado en el Norte para conseguir un mayor desarrollo que permita su paso inferior por la traza ferroviaria. Se garantizará el mantenimiento de la masa arbórea existente en la zona sur a ambos lados de la carretera de Alfageme, en especial la incluida en el Sistema General y en la Dotación de Espacios Libres.
URBANIZACIÓN	La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (Taza ferroviaria) una distancia superior a los 50 metros. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamiento en el eje definido como complementario que aparece grafiado en plano modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización del espacio libre en la margen derecha de la carretera de Alfageme para lograr el mantenimiento de la masa arbórea existente en la zona y que desde este planeamiento se desea conservar debido a la escasez de vegetación arbórea de la zona y a la importancia por transcurrir esta en los bordes de la presa.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,35	28.076,28	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
7.912,19	10.554,51	0	0	18.466,70
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector afectado que se desarrolla al otro lado de la Avda de Portugal ULD19-01) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. 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.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 17-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA E-14, E-15, E-16 F-14, F-15, F-16
				602.595,63	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Conseguir la ordenación e integración de estos suelos de destino industrial dentro del esquema viario propuesto desde los planos, su integración con el ámbito de protección del Camino de Santiago, y la adaptación de los mismos a unas difíciles condiciones topográficas.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	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	Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa (tercio y/o equipamientos).
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Los espacios libres se distribuirán a modo de bandas de protección sobre los espacios industriales y sobre el Camino de Santiago.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configura una manzana para dotaciones urbanísticas en el triángulo resultante de la intersección entre el nudo de enlaces con la ronda, el acceso a San Andrés, y el Camino de Santiago.
SERVICIOS URBANOS	
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,32	192.830,60	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
148.269,45	0	0	0	148.269,45
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 17-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				734.917,32	
					F-13, F-14, F-15, F-16, F-17 G-14, G-16, G-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Conseguir la ordenación e integración de estos suelos de destino industrial dentro del esquema viario propuesto desde los planos, su integración con el ámbito de protección del Camino de Santiago, y la adaptación de los mismos a unas difíciles condiciones topográficas al borde del barranco de la Fontanilla.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Los espacios libres se distribuirán a modo de bandas de protección sobre los espacios industriales y sobre el Camino de Santiago.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configura una manzana para dotaciones urbanísticas de equipamientos en el límite noreste del sector, en su zona de relación con el acceso a Oteruelo.
SERVICIOS URBANOS	
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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,32	235.173,70	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
78.902,12	37.025,06	0	0	115.927,18
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 18-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				145.117,82
				F-13, F-14 G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Este sector engloba los suelos que actualmente suponen el límite Norte del núcleo de Oteruelo y que se ordenan al Norte del acceso al núcleo desde la Avenida de Portugal. La ordenación de dichos suelos pretende facilitar las conexiones de Oteruelo, sirviendo de rúta con los desarrollos de suelos industriales de San Andrés situados al Norte y los nuevos desarrollos industriales propuestos en el fragmento 17 al Oeste de los que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se genera un esquema de ejes transversales (el Norte con un paso subterráneo bajo la Avda de Portugal – como carga urbanística del sector- y el Sur definido por el actual acceso a Oteruelo) y otro de ejes longitudinales Norte-Sur que ordenan la zona. Debido a las condiciones topográficas de la zona aparece un paso elevado de uno de los ejes longitudinales (Este) sobre el acceso a los desarrollos al otro lado de la Avda de Portugal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Comienza a generarse en este sector el SG-EL que protegerá toda la comisa Esta de Oteruelo a modo de zona de protección paisajística, cautela edificatoria debido a los riesgos constructivos, mirador y zona de equipamientos complementarios y de ocio que se concretará en el sector ULD18-04. A su vez se define otro borde de SG-EL en el límite occidental de estos nuevos desarrollos de suelos urbanizables a modo de corona que se extienden sobre el barranco de la Fontanilla.	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles en el uso predominante por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m² construíbles en el uso predominante)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	65.303,02	32	464
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	29.901,21	0	0	29.901,21
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	
El paso subterráneo bajo la Avda. de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales, ya que este paso permitirá la integración y conexión de Oteruelo primero con la zona de la Fanfalia, y a través de la red estructural de esa zona, con los centros urbanos principales.- Palacio de Congresos, Centro Integrado de Transporte de viajeros, equipamientos deportivos de 1er nivel, etc...	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 18-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				88.556,84
				G-14, G-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La intención estratégica de la ordenación de este sector es la de completar la actuación destinada a plaza dotada de centralidad iniciada en el sector NC18-02. Y es a través del remata del bulevar definitorio del límite sur de este sector, a modo de espacio lineal rematado por un edificio dotacional que albergará los usos administrativos (posible tenencia de alcaldía) en el Núcleo.
URBANIZACIÓN	Es un eje transversal orientado Este Oeste el que define la actuación que configurará el nuevo centro del núcleo, orientado hacia la actuación que concentrará los usos vinculados al ocio y esparcimiento que se desarrollarán en la nueva comisa liberada (SG-EL) que formará todo un abanico abierto hacia León e intercomunicará los usos residenciales, arriba en el núcleo, con los terciarios y de actividades económicas generadores de empleo, ubicados en el sector ULD19-01. Se dará continuidad al viario existente en el suelo urbano consolidado, de modo que se completen las unidades morfológicas.
EDIFICACIÓN	Progresivamente a la cercanía al núcleo de Oteruelo la ordenación del sector responde a las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar y Ordenanza de Núcleo tradicional. Se prestará especial atención a la compleción de unidades morfológicas inacabadas fruto del crecimiento lineal a través de las vías de acceso al núcleo. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	El viario definido como red básica se articula como la columna vertebral sobre la que se apoyan los viarios radiales que comunican este desarrollo con el núcleo.
ESPACIOS LIBRES	Configuración de un espacio-plaza lineal en el borde sur oriental del sector.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Configuración del borde occidental a modo de SG-EL sobre el borde del barranco de la Fontanilla.	

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 (m² construíbles en el uso predominante por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m² construíbles en el uso predominante)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	48.706,26	38	337
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.399,42	13.539,28	0	0	14.938,70
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la apertura viana (AA18-02, del Plan), para mejorar la accesibilidad del ámbito. 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.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 18-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				96.335,99	G-15, G-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se pretende mediante este desarrollo urbanístico cerrar la corona de crecimiento natural del núcleo de Oteruelo hacia el Oeste. El doble límite de esta corona lo configuran tanto el vial básico de circunvalación del núcleo, como el anillo de suelos calificados como SG-EL, que protegen el borde de la comisa occidental de la zona. Es la preservación de estos espacios de valor paisajístico objeto prioritario dentro de las actuaciones del plan.
URBANIZACIÓN	Se dará continuidad al viario existente en el suelo urbano consolidado, terminando de definir las unidades morfológicas existentes.
EDIFICACIÓN	La tipología predominante es la de plurifamiliar en ordenanza de Núcleo Tradicional sobre la que se introducirá un juego de alternancia que enriquezca y permita la integración de tipologías unifamiliares. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	El viario definido como red básica se articula con la columna vertebral sobre la que se apoyan los viarios radiales que comunican este desarrollo con el núcleo.
ESPACIOS LIBRES	Se localizarán preferentemente en el extremo Noreste del sector, con el fin de aglutinar próximos a la nueva zona central del núcleo las dotaciones urbanísticas.
EQUIPAMIENTOS	Se localizarán preferentemente en el extremo Noreste del sector, con el fin de aglutinar próximos a la nueva zona central del núcleo las dotaciones urbanísticas.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Configuración del borde occidental como Sistema General de Espacios Libres sobre los límites del barranco de la Fontanilla.	

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 construíbles en el uso predominante por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m ² construíbles en el uso predominante)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,55	52.984,79	38	366	
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, (mín 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	17.426,43	0	0	17.426,43
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 18-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				138.238,19	G-15, G-16, H-15, H-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Constituye este sector el remate del núcleo de Oteruelo hacia el Sur, rematando, a modo de corona los desarrollos anteriores de suelos urbanizables definidos más al Norte. Se consigue continuidad para el Sistema General de Espacios Libres perimetral al núcleo de Oteruelo y que funcionará como un anillo de protección de los elementos y valores paisajísticos de la zona interiorizando el borde del barranco de la Fontanilla al Oeste con la comisa Este sobre el núcleo de León. Se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar.
URBANIZACIÓN	Desde la rotonda situada en el límite oriental del sector discurre el vial que viene a configurar un nuevo acceso rodado hasta el núcleo de Oteruelo, recorrido este alternativo al acceso tradicional al mismo y que recupera la función, (si bien el trazado es inviable debido a las pendientes), del tradicional camino que une Oteruelo con el núcleo de Armunia.
EDIFICACIÓN	Se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición tal que las viviendas plurifamiliares se materialicen en continuidad con el centro urbano en ordenanza de Núcleo Tradicional, mientras que las unifamiliares permitan un mejor integración de los límites con el suelo rústico. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un vial perimetral a modo de U entre las dos grandes rotondas situadas al Este y al Oeste articula la ordenación de estos suelos. La "U" así definida se configura como el viario complementario y el vial que une ambas rotondas y da continuidad al gran eje longitudinal que recorre Oteruelo de Norte a Sur por su borde occidental, se convierte en el eje de la red básica.
ESPACIOS LIBRES	Se delimita una zona destinada a dotación urbanística de espacios libres que aisle y sirva de transición entre la manzana que se edificará al Norte del sector y el la que actualmente ocupa el cementerio al Este. Se configura una banda de transición destinada a dotaciones urbanísticas en el límite oriental del sector sobre la comisa, calificada como DU sin destino específico.
EQUIPAMIENTOS	Se configurará una parcela para equipamientos colectivos (residencia de tercera edad) en el límite sur de este sector, que vendrá a paliar la demanda de este equipamiento en una zona privilegiada sobre la ciudad de León, con unas excepcionales condiciones de soleamiento, orientación y paisaje.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- UNIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles en el uso predominante por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m² construíbles en el uso predominante)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,45	62.207,19	30	415	
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.a) 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, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
162,51	37.132,00	0	0	37.294,51
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				442.628,57	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantizará la materialización de un viario que comunique con el núcleo de Oteruelo los desarrollos que se están produciendo en esta zona, de forma que se complementen con el área de parque científico que se pretende instalar en el sector. Igualmente se pretende complementar estos usos de parque científico con los de actividades económicas que se necesitarán para desarrollar los campos que en el Parque se investiguen. Se define un área de protección de Sistema General de Espacios Libres para la cornisa oriental de Oteruelo de modo que se preserve de la implantación de edificaciones dada la peligrosidad potencial geológica del medio donde se ubican.
URBANIZACIÓN	La completación de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado en la zona Sur del sector de forma que se permita una continuidad de actividades económicas. La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bamesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto. Es a través de este sector desde donde se producen los dos nuevos accesos desde la ronda sur a Oteruelo para facilitar su integración en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación del SG-RV(F) y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	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. En apoyo a los objetivos generales que el Plan establece para la ordenación de la zona, deberá destinarse a usos terciarios al menos un 60% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en el eje viario Complementario que atraviesa de Este a Oeste en la zona Sur del sector.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará el emplazamiento de la dotación urbanística grafada en planos y que responde al mantenimiento del talud natural que ha formado la presa del Bamesga. Se dispondrán las dotaciones urbanísticas al sur del sector como transición con el uso residencial existente; así como en las bandas entre la línea límite de edificación y la traza ferroviaria.
EQUIPAMIENTOS	Se dispondrán las dotaciones urbanísticas al sur del sector como transición con el uso residencial existente
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
TERCIARIO	-	OFICINAS	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	221.314,29	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)
33.973,23	55.622,69	118.521,05	0	208.116,80
OBSERVACIONES:				
CONEXION Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector afectado que se desarrolla al otro lado de la Avda de Portugal ULD16-05) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. 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.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				18.196,76	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar que se terminen de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
URBANIZACIÓN	La completación de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario básico, al igual que no podrán abrirse viarios en fondo de saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	10.918,06	42	76	
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, (mín 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	1.587,40	0	0	1.587,40
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				37.503,61	H-16, I-16, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario básico, al igual que no podrán abrirse viarios en fondo se saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE. La continuación de la calle Ría del Barquero no podrá prolongarse en ningún caso hasta alcanzar la rotonda.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	22.503,54	42	158	
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, complete 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, (mín 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	1.746,71	0	0	1.746,71
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público; así como a la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Marjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (AA19-04, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				49.833,89	H-17, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario básico. Las calles peatonales con frente al equipamiento impuesto servirán para garantizar las condiciones de edificación del suelo urbano consolidado que se está completando como unidades morfológicas.
ESPACIOS LIBRES	Se situará parte de la obligada por ley en hacer de remate entre el equipamiento propuesto y la calle Vista Alegre.
EQUIPAMIENTOS	La ordenación detallada no podrá disminuir la superficie de la dotación destinada a equipamiento a menos de 5.000 m2 (cinco mil metros cuadrados).
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	29.900,33	42	209	
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, complete 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, (mín 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	1.400,19	0	0	1.400,19
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público; así como a la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Marjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (AA19-05, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				131.059,57
				H-17, H-18, I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente. Garantizar el acceso desde el exterior al centro del núcleo de Armunia a partir de la prolongación de la calle Cercados y la Carretera de Villacedre.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas en el Norte del sector se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes. Garantizar que la manzana Oeste sea dedicada a Actividades Económicas que deberán separarse de la edificación residencial.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	A fin de garantizar una correcta integración de usos que facilite la actividad de la zona sur de Armunia, se destinará, al menos, un 20% de la edificabilidad lucrativa total a usos de actividades industriales (I2/I3/I4).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario básico, al igual que no podrán abrirse vianes en fondo de saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE. Se garantizará la continuidad del viario impuesto que circula paralelo al viario Básico por el Oeste hasta rematarlo en la rotonda prolongación de la calle Cercados.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará la existencia de una banda de separación entre la zona de actividades económicas y la destinada a residencial, en caso de destinarse la manzana sur a actividades económicas compatibles con la edificación residencial.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	72.082,76	38	498
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 arts. 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 (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
1.339,65	9.318,60	0	0	10.658,25
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.632,56
				I-14, I-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución de unos desarrollos que se apoyen en las edificaciones existentes sobre la Avda de Portugal y que con el desarrollo del viario obligatorio que remata en una rotonda permita el desarrollo de este sector.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	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	Las dotaciones urbanísticas situadas en la manzana sur servirán para completar la manzana de dotaciones existente y que será el instrumento de desarrollo el que decida el tipo de dotación que se implanta en este ámbito. 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en el eje viario Complementario que atraviesa de Este a Oeste en la zona Sur del sector. La apertura de nuevo viario como continuación del existente se realizará de forma que si se propone la apertura de un vial de prolongación de una calle existente este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viario obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización en el borde Oeste del sector de una dotación de Espacios Libres que forme colchón entre diferentes actividades.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	22.142,79	50	158
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 arts. 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 (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
0	171,08(1)	0	0	171,08
OBSERVACIONES: (1) SO-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				80.528,31	I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la consecución de un eje tanto visual como físico de espacio libre que sirva para conseguir una plaza a modo de zona de expansión y servicio público. Garantizar la integración de las viviendas situadas en la zona Norte y que se encuentran en cierto estado de degradación.
URBANIZACIÓN	La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bemessa como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	Debido a la continuidad del eje de Sistema General de espacios libres, las edificaciones que se dispongan con frente a este deben disponer de soportales de forma que terminen de formar una plaza. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Los viarios de nuevo trazado se entroncarán en el eje del viario existente o del grafiado en planos.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización de la dotación de espacios libres de forma que se produzca un eje de continuidad que remata en la plaza de Sistema General.
EQUIPAMIENTOS	Se destina la manzana en el borde Nor-occidental del sector para equipamientos a determinar por los instrumentos de desarrollo.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	* Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,70	56.369,82	50	403	
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, complementa 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)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 vueltas).				
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	10.538,19	0	0	10.538,19
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-08	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				57.022,77	I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones en la zona Norte del sector, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente y disponer las viviendas unifamiliares preferentemente en la manzana situada más al sur. Garantizar el acceso desde el exterior al centro del núcleo de Armunia a partir de la prolongación de la Carretera de Villacedre.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite conectar nuevo viario a la rotonda Este del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se completarán los bordes del equipamiento escolar existente hasta regularizar los bordes que conforman el viario básico y el equipamiento.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,55	31.362,52	42	239	
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, complementa 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)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 40 viv./ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	17,70	0	0	17,70
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector, debido a la obligación de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-09	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 63.308,11 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos que quedan entre la cornisa del Bernesga, la propia Presa y la Avda de Antibióticos
URBANIZACIÓN	La ordenación en el borde Norte del sector deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantiza que no existirá un viario que enlace directamente con la Avda de Antibióticos sino que solamente entroncarán los impuestos y grafiados en los planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configurará un equipamiento común en la manzana completa que está complementada en el sector del Sur.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	44.315,68	50	317
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/há).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
908,44	4.570,04	0	0	5.478,48
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 19-10	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial) 50.787,72 HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que mediante la imposición del viario obligatorio y los Sistemas Generales de Espacios Libres se salva el desnivel de la cornisa de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario Básico impuesto, al igual que no se permite la apertura de nuevo viario a este. Se garantiza que no existirá un viario que enlace directamente con la Avda de Antibióticos sino que solamente entroncarán los impuestos y grafiados en los planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configurará un equipamiento común en la manzana completa que está complementada en el sector del Norte.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	35.551,40	50	254
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/há).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.759,05	6.899,15	0	0	8.618,20
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE 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 de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS							
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 20-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)			
				746.228,41			
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA			
				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 (plurfamiliar) 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 Cercedo 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 coición entre usos residenciales e industriales, así como los grafados 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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	447.737,05	36	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 acordes 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)1) del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS	TOTALES
(m²/s)	(m²/s)	(m²/s)	(m²/s)	(m²/s)
0	20.312,05	50.556,47	52.641,71	123.510,23

SISTEMA GENERAL 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	9.321,54
SG-SU 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	52.641,71	30.912,58

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE USOS	
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1990, 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 Vario. 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.	

DET

TERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				39.695,84	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El Sector resuelve desde la red viaria impuesta los problemas de conexión con el municipio desde el noroeste, permitiendo la accesibilidad e integración estructural del triángulo noroeste de Puente Castro, mejorando su relación con las áreas urbanas existentes en sus linderos norte y oeste y convirtiéndose en el cierre de la denominada "ronda interior". La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viaria impuesta. Se canalizarán los arroyos existentes, debiendo discurrir estos bajo suelos de dominio y uso público y libre de edificación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea límite de edificación marcada en plano. Se garantizará la continuidad de los pasajes proyectados en el borde 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	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.

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	23.817,51	42	167
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. (mín 40 viv/hcta)			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
3.595,37	2.759,46	0	0	6.354,83

OBSERVACIONES:

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la expropiación del uso en planta baja y ejecución de los pasajes peatonales previstos en las actuaciones denominadas AA22-03 y AA22-04 y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				35.938,20
				M-15,M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Creación de un nuevo frente urbano hacia la carretera al objeto de recuperar la relación que tradicionalmente ha existido con esta. La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles Valporquero con vuelta a Simón Arias y Alejo García, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red vial impuesta. Se canalizarán los arroyos existentes, debiendo discurrir estos bajo suelos de dominio y uso público y libre de edificación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse conexiones o accesos distintos a los previstos, ni disponerse aparcamientos en el eje básico. La disposición de aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre paralelo a la ronda sur se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de tráfico de dicha vía.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	Se deberá completar el espacio libre situado en el borde suroeste del sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	21.562,92	42	151
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 (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.175,76	1.260,58	0	0	2.436,34
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá llevar a cabo la ejecución material de las obras de urbanización, en concepto de conexión a los sistemas generales, de la prolongación de la vía de la red básica -AA22-05- hasta el entronque con el nuevo acceso del paso elevado.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				42.926,59
				L-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Apertura de un vial paralelo a la "ronda interior" que se configura como un eje para favorecer la integración urbanística de la zona. Dotar de espacios libres y dotaciones urbanísticas a una zona con marcadas deficiencias al respecto. Para la integración urbanística del Sector la ordenación detallada deberá garantizar la completión de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante en su mitad norte. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red vial impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red vial capilar existente, pudiéndose abrir un acceso a la calle Cirujano Rodríguez -eje complementario- y siempre con la condición de dar continuidad a la calle Herrera.
EDIFICACIÓN	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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se podrán abrir nuevas conexiones o accesos -salvo que sean peatonales- a ninguno de los ejes básicos o complementarios. No podrán abrirse desde el eje básico y las complementarios accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	29.891,25	50	214
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 (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	224,81	0	0	224,81
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, en concepto de conexión a los sistemas generales tendrá condición de carga urbanística sobre el sector la expropiación de la actuación denominada AA22-17 y posterior ejecución material de la vía -prolongación de la calle Sagitario-, así como la apertura de una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste (AA22-13).	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				60.867,70
				L-16,L-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configuración del remate y completación del borde sur de Puente Castro en su borde con los actuales equipamientos públicos. Garantizar la percepción del río Torio evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente a este.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al sur de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno, con especial atención a la relación con los sistemas generales dispuestos sobre la margen del río. Al eje complementario no se podrán: abrir nuevas conexiones -salvo que sean peatonales-.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	La reserva legal a equipamientos podrá ser de dominio privado.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	36.520,62	42	256	
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, complementa 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)1)º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	8.971,19	5.418,59	2.537,28	16.927,06
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				46.095,90
				L-16, M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área habrá de garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno.
URBANIZACIÓN	Los accesos al Sector se realizarán desde el eje transversal que discurre por su lindero Sur.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al sur de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se podrán abrir nuevas conexiones o accesos -salvo que sean peatonales- a ninguno de los ejes básico o complementarios. No podrán abrirse desde el eje básico y los complementarios accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	27.657,54	42	194	
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, normi- va 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)1)º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/ ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
1.490,88	6.989,88	0	0	8.480,76
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de rotonda situada en la calle Crijuano Rodríguez y el tramo comprendido entre esta y su prolongación hasta la rotonda situada sobre la ronda sur en un porcentaje del 50% del coste total de ejecución.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				91.620,64
				L-16, M-16, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área debe garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno. La ordenación detallada deberá concentrar la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pomenonizado plurifamiliar sobre los suelos ocupables por la edificación que resultan situados al sur del eje complementario, emplazando la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pomenonizado unifamiliar sobre los suelos situados en el borde sur del Sector.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red vial impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenonizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos sobre el viario complementario ni las viviendas podrán tener acceso rodado desde este, ni podrán abrirse desde este nuevo viario excepto el peatonal.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMENTOS	La reserva a establecer para uso de espacios libres deberá implantarse en continuidad con el límite sur del Plan Parcial Puente Castro Sur. La reserva destinada a equipamientos se localizará obligatoriamente en el emplazamiento grafado en plano.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	- PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	- PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,65	59.553,42	50	458	
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, (mín 40 viv/há).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
2.277,81	9.364,03	0	0	11.641,84
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de rotonda situada en la calle Cirujano Rodríguez y el tramo comprendido entre esta y su prolongación hasta la rotonda situada sobre la ronda sur en un porcentaje del 50% del coste total de ejecución.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 22-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				60.623,60
				L-16, M-16, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área debe garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno.
URBANIZACIÓN	La red vial impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red vial existente.
EDIFICACIÓN	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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pomenonizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos sobre la calle denominada camino Santo Tomás.
ESPACIOS LIBRES	Se destinará a dotación local de espacios libres el borde sur del sector, en el espacio que colinda con el hospital psiquiátrico. Así mismo se interpondrá un espacio libre que sirva de separación de usos entre el predominante plurifamiliar y las actividades económicas existentes en el límite noreste del sector.
EQUIPAMIENTOS	Se deberá completar el equipamiento existente en suelo urbano consolidado, con el que colinda el borde este del sector, conformando una unidad morfológica (manzana).
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
El desarrollo del sector atenderá a lo pactado en el convenio entre el Excmo Ayuntamiento de León y Caja España. Se destina una parcela como Sistema general de Servicios urbanos para satisfacer la demanda en cuanto a acceso a nuevas tecnologías de banda ancha en la zona, así como aquellas derivadas de la gestión de residuos inorgánicos (punto limpio).	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,99	60.017,36	69	418	
El 100% del aprovechamiento que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya. 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, (mín 40 viv/há).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	0	0	148,83	0
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.145.320,13	L-16,L-17,L-18,L-19, L-20 M-17, M-18, M-19, M-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la posibilidad de un acceso capaz al cementerio desde la carretera de Villaroaño, como acceso directo desde la ronda sur. Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de un sistema de accesibilidad y movilidad desdoblado la carretera de Villaroaño, para lo que deberá implantarse una vía que derive de los ejes norte-sur y que parta desde la rotonda de nueva creación hasta su enlace con la Ronda Sur. Integrar en la ordenación el canal existente como elemento natural, sin que sea preciso su entubamiento total salvo en las zonas que el planeamiento de desarrollo estime. Completar las bolsas aisladas de desarrollos industriales de la carretera de Villaroaño y cementerio, manteniendo en la medida de lo posible dichas edificaciones.
URBANIZACIÓN	No podrán abrirse nuevos accesos sobre la carretera de Villaroaño, excepto los que garanticen la capacidad de asunción de tráfico prevista para la variante de la carretera de Villaroaño, primando el acceso desde la Ronda de nueva creación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en suelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la carretera de Villaroaño y la línea límite de edificación marcada en planos. 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	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta un uso incompatible debido a su proximidad al cementerio y a los objetivos del sector (así como al régimen de usos establecido). 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se prevé el aumento de la capacidad de asunción de tráfico de la carretera de Villaroaño desdoblándola en dos calzadas de doble carril por sentido.
ESPACIOS LIBRES	Los espacios libres se situarán en el borde de la carretera de Villaroaño, absorbiendo lo más posible los espacios comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,25	286.377,49	0	0
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	131.486,73	0	357.972,49
TOTALES (m² s)			
489.459,22			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				76.525,49	J-17, J-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos del borde Norte del fragmento comprendidos entre la Ronda Sur, el Sistema General Viano del Ferrocarril, el nudo de acceso al núcleo y los suelos urbanos consolidados del mismo. Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan tipologías inacabadas entre la C/ Calvo Sotelo y este nuevo desarrollo.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red viana impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con suelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se ejecutará con cargo al sector (78% del coste) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo.
ESPACIOS LIBRES	Se define una zona destinada a dotaciones urbanísticas de espacios libres entre el vial perimetral que urbaniza el sector en su borde Norte y Oeste y el Sistema General Viano del ferrocarril.
EQUIPAMIENTOS	Se define una parcela en el borde Norte del sector destinada a Sistema Local de Equipamientos.
SERVICIOS URBANOS	Las conclusiones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discuir 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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	42.089,02	40	306
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acordes 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 arts. 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 1 v. p. (mín 40 viviendas).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS			
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)
0	16.188,46	0	0
TOTALES (m² s)			
16.188,46			
OBSERVACIONES:			
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
Como carga urbanística del sector en concepto de Conexión y Refuerzo a Sistemas Generales se incluye el coste de la ejecución de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano AA25-01 y AA25-02, definidas en la ficha correspondiente. Se ejecutará con cargo al sector (78% a este desarrollo y 22% al UL025-04) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo.			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				187.989,90	
					J-17, J-18, K-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos existentes entre la Ronda Sur, las instalaciones industriales apoyadas en la Carretera del mercado de ganados y el núcleo de Trobajo del Cerecedo. Se define un sector de suelos urbanizables con destino a uso mixto residencial (plurfamiliar) e industrial.
URBANIZACIÓN	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con una serie de viales transversales peatonales de penetración hasta los suelos consolidados, de modo que el tráfico pesado no entre en el núcleo de Trobajo. Los saneamientos que surgen desde la fábrica de antibióticos hasta la depuradora al Este del Sector, discurren siempre y en todo caso por suelos de dominio público. Se encauzarán los elementos tradicionales de la presa que discurre por estos suelos.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará mediante la ordenanza de Núcleo Tradicional o EX con un máximo de 3 plantas (PB+II), en la zona oeste del sector, junto al núcleo de Trobajo. Las edificaciones industriales se localizarán, en todo caso, al Este del vial longitudinal que divide el sector de Norte a Sur. 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	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse al uso pormenorizado vivienda (cualquiera de sus categorías) un mínimo de un 40% de la edificabilidad total 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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	93.994,95	20	376

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	30.816,90	0	0	30.816,90
OBSERVACIONES:				

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con una serie de viales transversales de penetración hasta los suelos consolidados. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el Este del sector.
ESPACIOS LIBRES	Se configurará una banda central destinada a dotaciones que separe la zona residencial de la industrial.
EQUIPAMIENTOS	Se configurará una banda central destinada a dotaciones que separe la zona residencial de la industrial.
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.

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				142.341,08	
					J-18, J-19, K-18, K-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos existentes entre el desarrollo ULD25-02, el mercado de ganados, la presa que separa estos núcleos de los suelos consolidados del núcleo y los suelos rústicos que se encuentran al Sur. Se define un sector de suelos urbanizables con destino a uso mixto residencial (plurfamiliar) e industrial.
URBANIZACIÓN	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con un vial transversal de penetración hasta los suelos consolidados que permita la separación de los tráficos pesados provenientes de la industria situada al este. Se encauzarán los elementos tradicionales de la presa que discurre por estos suelos.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará mediante la ordenanza de Núcleo Tradicional o EX con un máximo de 3 plantas (PB+II), en la zona oeste del sector, junto al núcleo de Trobajo, entre las trazas de la presa y el equipamiento de Casa Galica. Las edificaciones industriales se localizarán, en todo caso, al Este del vial longitudinal que divide el sector de Norte a Sur. 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	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 y otros compatibles).

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,50	71.170,54	32	455
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, complete 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. (mn 40 viv/ha)			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	19.222,98	10.316,41	0	29.539,39
OBSERVACIONES:				

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el Este del sector. Se completará la parcela de SUC con destino de aparcamientos con otra del mismo uso dentro del sector que sirva alas dotaciones existentes de uso deportivo en el mismo.
ESPACIOS LIBRES	Se distribuirán, además de los espacios libres definidos en planos, a modo de bandas que minimicen el impacto de las actividades industriales implantadas en la zona.
EQUIPAMIENTOS	Se configura una zona destinada a dotaciones urbanísticas de equipamientos donde se encuentran las actuales instalaciones deportivas sobre suelos de la Junta vecinal.
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.

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Los terrenos ocupados por la presa y sus conducciones se califican como Sistema general de espacios Libres.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.016,34
				J-18, J-19

CONDICIONES DE DESARROLLO				
ORDENACIÓN	Dotar de una ordenación que integre los terrenos localizados entre el núcleo y los suelos de ferrocarril en el borde Occidental del fragmento. Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan tipologías inacabadas entre la C/ Calvo Sotelo y este nuevo desarrollo.			
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico de la red vial impuesta.			
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.			

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES				
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se ejecutará con cargo al sector (50%) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo			
ESPACIOS LIBRES	Se define una zona destinada a dotaciones urbanísticas de espacios libres entre el vial perimetral que urbaniza el sector en su borde Norte y Oeste y el Sistema General Vial del ferrocarril.			
EQUIPAMIENTOS				
SERVICIOS URBANOS				

OTRAS CONDICIONES GENERALES				

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	12.108,99	40	89
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	93.67(*)	0	0	93,67
OBSERVACIONES: (*) 90-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
Como carga urbanística del sector en concepto de Conexión y Refuerzo a Sistemas Generales se incluye el coste de la ejecución de la Actuación Atalada en Suelo Urbano AA25-08, definida en la ficha correspondiente. Se ejecutará con cargo al sector (22% a este desarrollo y 78% al ULD25-01) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo.				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				52.620,32
				J-19, J-20

CONDICIONES DE DESARROLLO				
ORDENACIÓN	Completar la ordenación del segundo anillo de crecimiento (primer suelo urbano consolidado y posteriormente suelos urbanizables) en el margen oriental de la zona central del núcleo de Trabajo del Cercedo.			
URBANIZACIÓN	Un elemento central longitudinal (bulevar Norte Sur y Sistema General de espacios Libres por el que discurre la presa) se convierte en el eje vertebral tanto de los desarrollos en suelo urbano no consolidado (al Oeste) como de los urbanizables (al Este). Se encauzarán los elementos tradicionales de presa que discurren por estos suelos.			
EDIFICACIÓN	Tipología de edificación plurifamiliar en ordenanza de Núcleo Tradicional. 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	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.			

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES				
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dos ejes longitudinales y una serie de tramos transversales de penetración hacia el núcleo definen el esquema viario de este desarrollo.			
ESPACIOS LIBRES				
EQUIPAMIENTOS	Las dotaciones urbanísticas se localizan en sendas parcelas a tal efecto que proporcionarán una transición progresiva hacia el suelo rústico al Este del núcleo.			
SERVICIOS URBANOS				

OTRAS CONDICIONES GENERALES				

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 (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	28.941,18	40	210
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, (mín 40 viv/ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	4.700,60	0	0	4.700,60
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				67.932,19
				J-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un borde urbano por el Sur del núcleo capaz, por un lado, de configurar un área de nuevo crecimiento poblacional, así como integrar una serie de dotaciones urbanísticas de nueva creación, otras existentes (cementerio), así como continuar con nuevos trazados encauzados el devenir tradicional de la presa y regueros de abastecimiento de cultivos hacia los suelos de uso agropecuario al Este del Núcleo.
URBANIZACIÓN	Se encauzarán los elementos tradicionales de presa que discurren por estos suelos.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un eje longitudinal a modo de bulevar apoyado en el borde Oeste del cementerio y el eje complementario Oeste-Este que permite comunicar el borde Sur del núcleo con el mercado de ganados y desde allí hacia el nuevo acceso Sur, configuran la estructura principal viaria que vertebrará el desarrollo del sector.
ESPACIOS LIBRES	De nuevo, y al igual que en desarrollos anterior las dotaciones urbanísticas locales se localizan en parcelas independientes en el borde Este del sector, a modo de transición, hacia los suelos rústicos.
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	33.966,10	35	238	
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, (mín 40 viv/ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	12.710,48	0	0	12.710,48
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS				
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 25-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				95.635,07
				J-20, J-21

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Este sector responde a la necesidad de prever nuevos crecimientos urbanísticos que cierren y completen el crecimiento de Trovajo del Cercedo esta vez en su borde Sur, entre las construcciones tradicionales y la margen Norte de la Carretera de Vilecha.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea límite de edificación marcada en plano. Para producir un asentamiento gradual en cuanto a sus niveles de densidad, se establecerán para este sector tipologías edificatorias unifamiliares. 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	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.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán incluirse aparcamientos en el eje básico que supone la Carretera de Vilecha. Tampoco se podrán realizar nuevos accesos a este eje básico salvo los definidos en planos.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas del sector se concentran de nuevo en la banda de borde Este del presente desarrollo.
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
Los Sistemas Generales de Espacios libres definidos en el sector permiten realizar una transición gradual hacia los suelos clasificados como rústicos al Este del núcleo.	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m ² construíbles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m ² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,50	47.817,54	35	335	
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. (mín 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	12.502,29	0	0	12.502,29
OBSERVACIONES:				
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				

RELACIÓN DOCUMENTAL

INTRODUCCIÓN

TÍTULO I. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1. Encuadre territorial
2. Encuadre ambiental
3. Encuadre socioeconómico
 - 3.1. Pautas poblacionales
 - 3.2. Pautas urbanísticas de las actividades económicas
4. Red viaria
 - 4.1. Red exterior
 - 4.2. Red de accesibilidad intermedia
 - 4.3. Red viaria urbana
 - 4.4. Transporte colectivo
 - 4.5. Aparcamientos
5. Infraestructuras básicas
 - 5.1. Abastecimiento y suministro de agua
 - 5.2. Saneamiento y depuración
 - 5.3. Residuos sólidos
6. Actividad urbanística e inmobiliaria
 - 6.1. El modelo urbanístico actual
 - 6.2. Nivel de ejecución del Plan vigente y actividad inmobiliaria
7. Dotaciones urbanísticas (excepto Red Viaria)
 - 7.1. Consideraciones generales
 - 7.2. Dotaciones de Suelo para Uso de Espacios Libres Públicos
 - 7.3. Dotaciones de Suelo para Uso Educativo o Docente
 - 7.4. Dotaciones de Suelo para Uso Deportivo
 - 7.5. Dotaciones de Suelo para Usos Asistenciales
 - 7.6. Dotaciones de Suelo para Uso Socio-Cultural
 - 7.7. Dotaciones de Suelo destinada a la prestación de Otros Servicios Públicos o de Interés Público

TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO I. RELACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

1. BASES, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

1. Bases y estrategias
 - 1.1. Enfoque metropolitano
 - 1.2. Equilibrio y preservación territorial
 - 1.3. Equidad territorial y urbana
 - 1.4. El modelo de Plan
 - 1.5. El marco para la gestión del Plan
2. Criterios para la ordenación
 - 2.1. Criterios para la red viaria
 - 2.2. Criterios para los sistemas de dotaciones
 - 2.3. Criterios para los sistemas territoriales
 - 2.4. Criterios de diseño del tejido urbano

2. LA ESTRUCTURA GENERAL ADOPTADA

1. Consideraciones generales
2. El sistema viario y las infraestructuras del transporte
 - 2.1. El sistema viario
 - 2.2. El ferrocarril
 - 2.3. Ciclovías
 - 2.4. Aparcamientos
3. El sistema de espacios libres públicos
 - 3.1. Criterios generales

- 3.2. Descripción del sistema
- 3.3. La estrategia reguladora del uso del sistema

4. El sistema de equipamientos
 - 4.1. Criterios generales
 - 4.2. Descripción del sistema
 5. El sistema de infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - 5.1. Criterios generales
 - 5.2. Descripción del sistema
 6. La clasificación del suelo
 - 6.1. Consideraciones previas
 - 6.2. El suelo urbano
 - 6.3. El suelo rústico
 - 6.4. El suelo urbanizable
 7. La intervención sobre la ordenación
 - 7.1. Consideraciones previas
 - 7.2. Soluciones adoptadas
 8. La ordenación del espacio
 - 8.1. La organización territorial de los usos del suelo
 - 8.2. La definición morfológica y tipológica de la edificación
 - 8.3. Las intensidades de uso
 9. Urbanismo y vivienda
 - 9.1. Evolución reciente y situación actual de la Población y el Parque Residencial
 - 9.2. Vivienda y Plan General
 - 9.3. Determinaciones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable
 - 9.4. Determinaciones sobre el Urbano No Consolidado
 - 9.5. Determinaciones sobre los Sectores de Ordenación Asumida
 - 9.6. Determinaciones sobre los Sectores de Planeamiento Asumido
 - 9.7. Vivienda y Urbanismo Concertado
- #### 3. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN POR ZONAS
1. Fragmento 01
 - 1.1. Ordenación general del ámbito
 - 1.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores
 2. Fragmento 02
 - 2.1. Ordenación general del ámbito
 - 2.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores
 3. Fragmento 03
 - 3.1. Ordenación general del ámbito
 - 3.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores
 4. Fragmento 04
 - 4.1. Ordenación general del ámbito
 - 4.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores
 5. Fragmento 05
 - 5.1. Ordenación general del ámbito
 - 5.2. Determinaciones sobre los ámbitos menores
 6. Fragmento 06
 - 6.1. Ordenación general del ámbito
 - 6.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores
 7. Fragmento 07
 - 7.1. Ordenación general del ámbito
 - 7.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores
 8. Fragmento 08

8.1. Ordenación general del ámbito

8.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

9. Fragmento 09

9.1. Ordenación general del ámbito

10. Fragmento 10

10.1. Ordenación general del ámbito

10.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

11. Fragmento 11

11.1. Ordenación general del ámbito

11.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

11.3. Valoración de las determinaciones y contenidos del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

Objetivos y recomendaciones a seguir para la revisión del Plan Especial

12. Fragmento 12

12.1. Ordenación general del ámbito

12.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

13. Fragmento 13

13.1. Ordenación general del ámbito

14. Fragmento 14

14.1. Ordenación general del ámbito

14.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

15. Fragmento 15

15.1. Ordenación general del ámbito

15.2. Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores

16. Fragmento 16

16.1. Ordenación general del ámbito

17. Fragmento 17

17.1. Ordenación general del ámbito

18. Fragmento 18

18.1. Ordenación general del ámbito

18.2. Ordenación del núcleo urbano

19. Fragmento 19

19.1. Ordenación general del ámbito

19.2. Ordenación del núcleo urbano

20. Fragmento 20

20.1. Ordenación general del ámbito

21. Fragmento 21

21.1. Ordenación general del ámbito

22. Fragmento 22

22.1. Ordenación general del ámbito

23. Fragmento 23

23.1. Ordenación general del ámbito

24. Fragmento 24

24.1. Ordenación general del ámbito

25. Fragmento 25

25.1. Ordenación general del ámbito

25.2. Ordenación del núcleo urbano

26. Fragmento 26

26.1. Ordenación general del ámbito

CAPÍTULO II.

RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE TIENEN CARÁCTER DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.

UNIDADES URBANAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO IV.

SUPERFICIE INCLUIDA EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

ELEMENTOS QUE INTEGRAN LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO V.

PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

TÍTULO III. PROCESO DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

CAPÍTULO I.

DESARROLLO DEL PROCESO

CAPÍTULO II.

RELACIÓN DE LAS ALEGACIONES ESTIMADAS

CAPÍTULO III.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

ANEXO I.

PLANOS GENERALES.

Planos generales Escala 1.10.000

Estructura Territorial.

Clasificación del Suelo.

Usos del Suelo.

Sistema de Comunicaciones.

Sistemas Generales (Equipamientos - Espacios Libres - Servicios Urbanos).

PLANOS DE ORDENACION

Plano Guía

Planos de ordenación Escala 1:2.000

E14 E15 E16 E17 E18

F13 F14 F15 F16 F17 F18 F19

G13 G14 G15 G16 G17 G18

H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H12 H13 H18

I2 I3 I4 I5 I6 I7 I8 I9 I10 I11 I12 I13 I14 I15 I16 I17 I18 I19 I20

I21 I22 I23

J5 J6 J7 J8 J9 J10 J11 J12 J13 J14 J15 J16 J17 J18 J19 J20 J21 J22

K6 K7 K8 K9 K10 K11 K12 K13 K14 K15 K16 K17 K18 K19

K20 K21

L7 L8 L9 L10 L11 L12 L13 L14 L15 L16 L17 L18 L19 L20

M7 M8 M9 M10 M11 M12 M13 M14 M15 M16 M17 M18 M19

M20

N11 N12 N13 N14 N15 N16 N17 N18 N19 N20

ORDENANZAS

TÍTULO I Normas de carácter general

CAPÍTULO I: Disposiciones generales.

Art. 1 Objeto y alcance del Plan General

Art. 2 Naturaleza

Art. 3 Relación con otras normas y ordenanzas, generales o sectoriales

Art. 4 Vigencia

Art. 5 Efectos

Art. 6 Revisión y modificaciones

CAPÍTULO II: Contenido del Plan General.

SECCIÓN 1ª Documentación e Interpretación.

Art. 7 Documentación

Art. 8 Prevalencia e interpretación documental

SECCIÓN 2ª Carácter y régimen de las determinaciones del Plan.

Art. 9 Determinaciones de ordenación general

Art. 10 Determinaciones para cada clase y categoría de suelo

Art. 11 Desarrollo de las determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo

Art. 12 Definición y elementos que integran los distintos sistemas

CAPÍTULO III: Desarrollo del Plan General.

SECCIÓN 1ª Disposiciones generales.

Art. 13 Instrumentos para el desarrollo urbanístico

Art. 14 Adecuación al Plan General

Art. 15 Delimitación de Sectores y de Unidades de Actuación

SECCIÓN 2ª Planes o instrumentos de desarrollo.

Subsección 1ª Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Art. 16 Planes parciales. Objeto, determinaciones y contenido

Art. 17 Estudios de detalle. Objeto, determinaciones y contenido

Art. 18 Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado

Art. 19 Planes especiales. Formulación, determinaciones y contenido

Art. 20 Documentación y procedimiento para todos los planes de desarrollo

Art. 21 Plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos

Art. 22 Proyectos de Urbanización. Finalidad, formulación, contenido y procedimiento

Subsección 2ª Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas

Art. 23 Gestión de los suelos destinados a sistemas

Art. 24 Especialidades para los suelos destinados a nuevos elementos pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones

Art. 25 Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado

Art. 26 Especialidades para los suelos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

Subsección 3ª Desarrollo del sistema general de Vías Públicas o Comunicaciones

Art. 27 El sistema general de Vías Públicas o Comunicaciones. Identificación

Art. 28 Régimen de las actuaciones en el Subsistema General Ferroviario o colindantes con el mismo

Art. 29 Régimen específico para la red viaria de interés general del Estado

Art. 30 Régimen específico para la red viaria de interés de la Comunidad Autónoma y Diputación Provincial

Subsección 4ª Desarrollo del Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones

Art. 31 Sistema Local Viario. Identificación y clasificación

Art. 32 Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones

Art. 33 Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red básica funcional y red complementaria de nueva implantación

Art. 34 Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red viaria capilar de nueva implantación

Art. 35 Condiciones específicas para la red capilar peatonal

Subsección 5ª Desarrollo del Sistema de Espacios Libres

Art. 36 Sistema General de Espacios Libres

Art. 37 Sistema Local de Espacios Libres

Art. 38 Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres

Art. 39 Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres

Subsección 6ª Desarrollo del Sistema de Equipamientos

Art. 40 Sistema de Equipamientos. Definición

Art. 41 Condiciones generales de la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano Consolidado

Art. 42 Condiciones generales para la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable

Art. 43 Sistema General de Equipamientos. Identificación

Art. 44 Condiciones específicas para la edificación en el Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva

Art. 45 Sistema Local de Equipamientos. Identificación

Art. 46 Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos en planeamiento de desarrollo

Art. 47 Condiciones específicas para la edificación en el Sistema Local de Equipamientos para edificación en parcela exclusiva en el Suelo Urbano Consolidado

Subsección 7ª Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos

Art. 48 Sistema de Servicios Urbanos. Definición e identificación

Art. 49 Régimen del suelo y de las construcciones para el sistema de Servicios Urbanos

Art. 50 Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General

Art. 51 Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General

Art. 52 Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan General

Art. 53 Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado público y sus redes de distribución en el instrumento de desarrollo de este Plan General

Art. 54 Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Residuos Urbanos en los instrumentos de desarrollo de este Plan General

SECCIÓN 3ª Intervención en el uso del suelo

Art. 55 Intervención del suelo. Régimen Jurídico de las Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

CAPÍTULO IV: Normas Generales de los Usos

SECCIÓN 1ª Determinaciones generales

Subsección 1ª Objeto. Ámbito de aplicación. Definiciones

Art. 56 Objeto

Art. 57 Ámbito de aplicación

Art. 58 Definiciones

Subsección 2ª Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de usos

Art. 59 Determinaciones en cada clase y categoría de suelo

Art. 60 Determinaciones del Plan General en cada clase y categoría de suelo

Art. 61 Determinaciones del Planeamiento de desarrollo en cada clase y categoría de suelo

Art. 62 Usos existentes

Art. 63 Situaciones especiales. Uso Autorizable. Uso Provisional

Art. 64 Condiciones generales de compatibilidad de usos

Subsección 3ª Técnica para la asignación de usos e intensidades a los diferentes terrenos.

Art. 65. Usos Pormenorizados.

Art. 66. Especialidades para el Suelo Urbano Consolidado.

Art. 67. Especialidades para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado

Art. 68. Tablas de compleción y compatibilidad de usos

SECCIÓN 2ª Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados.

Subsección 1ª Objeto y ámbito de aplicación.

Art. 69 Objeto

Art. 70 Ámbito de aplicación

Subsección 2ª Definiciones y categorías de usos pormenorizados. Condiciones funcionales y de implantación.

Art. 71 Definiciones

Art. 72 Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

Subsección 3ª Uso de Vivienda.

Art. 73 Definición

Art. 74 Categorías

Art. 75 Situación en el edificio

Art. 76 Usos compartidos con vivienda

Art. 77 Condición de vivienda exterior

Art. 78 Programa mínimo. Dimensiones y características de las piezas del uso vivienda.

Art. 79 Otras condiciones específicas de los edificios con Uso de Vivienda

Subsección 4ª Uso Sanitario Asistencial.

Art. 80 Definición

Art. 81 Clasificación

Art. 82 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 5ª Uso Sociocultural y Educativo.

Art. 83 Definición

Art. 84 Clasificación

Art. 85 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 6ª Uso Deportivo.

Art. 86 Definición

Art. 87 Clasificación

Art. 88 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 7ª Uso Religioso.

Art. 89 Definición

Art. 90 Clasificación

Art. 91 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 8ª Telecomunicaciones

Art. 92 Definición

Art. 93 Régimen de implantación y uso

Subsección 9ª Uso Industrial y Almacenaje

Art. 94 Definición

Art. 95 Régimen Normativo

Art. 96 Condiciones funcionales y de implantación

Art. 97 Categorías

Subsección 10ª Uso Comercial

Art. 98 Definición

Art. 99 Condiciones comunes de implantación y uso

Art. 100 Condiciones específicas de posición

Subsección 11ª Uso de Equipamientos Comerciales

Art. 101 Definición

Art. 102 Clasificación

Art. 103 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 12ª Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas

Art. 104 Definición

Art. 105 Clasificación

Art. 106 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 13ª Uso Hotelero y Residencial Colectivo

Art. 107 Definición

Art. 108 Clasificación

Art. 109 Condiciones comunes de implantación y uso

Subsección 14ª Uso Residencial Móvil

Art. 110 Definición

Art. 111 Condiciones de implantación y uso.

Subsección 15ª Uso de Oficinas

Art. 112 Definición

Art. 113 Condiciones de implantación y uso

Subsección 16ª Uso de Artesanía y Pequeños Talleres

Art. 114 Definición

Art. 115 Clasificación

Art. 116 Condiciones de implantación y uso

Art. 117 Condiciones específicas para las distintas Categorías

Subsección 17ª Uso de Garaje-Aparcamiento y Servicios del Automóvil

Art. 118 Definición y Régimen Normativo de esta Sección

Art. 119 Clasificación

Art. 120 Carácter y régimen del Uso de Garaje-Aparcamiento en relación con otros Usos. Dotación mínima.

Art. 121 Dotación mínima de aparcamientos

Art. 122 Condiciones generales de implantación, seguridad y construcción de los garajes - aparcamientos

Art. 123 Condiciones específicas de accesibilidad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª.

Art. 124 Condiciones específicas de higiene, construcción y seguridad para los garajes-aparcamientos de las Categorías 1ª a 7ª

Art. 125 Régimen y condiciones específicas para las actividades complementarias o anejas al de garaje - aparcamiento

Art. 126 Condiciones específicas para la Categoría Octava, Depósito de vehículos usados

Subsección 18ª Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes

Art. 127 Definición y tipos

Art. 128 Condiciones de emplazamiento

Art. 129 Otras condiciones para su implantación.

Subsección 19ª Usos propios del Suelo Rústico

Art. 130 Generalidades

Art. 131 Uso agrícola y uso forestal

Art. 132 Uso ganadero

Art. 133 Uso de bodegas

CAPÍTULO V: Normas generales de la edificación

SECCIÓN 1ª Condiciones Generales

Subsección 1ª Régimen general

Art. 134 Régimen general para las Construcciones y Edificaciones

Subsección 2ª Usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

Art. 135 Usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Art. 136 Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Subsección 3ª

Art. 137 Régimen para los usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Subsección 4ª De las divisiones, segregaciones y agregaciones de suelo

- Art. 138 Condiciones de las parcelas
- Art. 139 División o segregación de parcelas
- Art. 140 Cerramiento de parcelas

SECCIÓN 2ª De las Condiciones generales de la edificación

Subsección 1ª Definiciones comunes para todos los Tipos de Ordenación

- Art. 141 Alineaciones y linderos
- Art. 142 Chaflanes
- Art. 143 Rasante de referencia

Subsección 2ª Condiciones de Sección de los edificios

- Art. 144 Alturas
- Art. 145 Planta baja
- Art. 146 Plantas bajas diáfanas
- Art. 147 Sótanos y Semisótanos
- Art. 148 Plantas de piso
- Art. 149 Planta bajo cubierta
- Art. 150 Soportales
- Art. 151 Pasajes
- Art. 152 Cuerpos salientes del plano de fachada
- Art. 153 Cornisas y aleros
- Art. 154 Otros elementos salientes del plano de fachada
- Art. 155 Entrantes sobre el plano de fachada
- Art. 156 Patios de parcela
- Art. 157 Patios mancomunados
- Art. 158 Cubiertas en patios de parcela

Subsección 3ª Condiciones de Accesibilidad de los Edificios

- Art. 159 Carácter de las disposiciones contenidas en ésta Sección
- Art. 160 Condiciones de accesibilidad exterior
- Art. 161 Espacios de acceso común
- Art. 162 Portales
- Art. 163 Escaleras
- Art. 164 Rampas
- Art. 165 Aparatos elevadores
- Art. 166 Acceso a las instalaciones o elementos comunes del edificio

Subsección 4ª Condiciones de ornato de los Edificios

- Art. 167 Cerramiento de solares
- Art. 168 Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias
- Art. 169 Portadas, escaparates y vitrinas
- Art. 170 Toldos o marquesinas
- Art. 171 Muestras
- Art. 172 Banderinas
- Art. 173 Señalización de fincas

CAPÍTULO VI: Ordenación de la edificación

SECCIÓN 1ª Tipos y formas de relación

Subsección 1ª Definiciones y condiciones generales

- Art. 174 Tipos de Ordenación. Definición y clases
- Art. 175 Morfología. Definición y clases
- Art. 176 Manzana cerrada
- Art. 177 Manzana abierta
- Art. 178 Manzana con edificación abierta o aislada
- Art. 179 Sólido capaz
- Art. 180 Edificabilidad. Definición y formas de determinación
- Art. 181 Cómputo de la edificabilidad
- Art. 182 Construcciones auxiliares

Subsección 2ª Edificación alineada a vial. Condiciones particulares

- Art. 183 Definición
- Art. 184 Ancho de vial
- Art. 185 Retranqueos de la edificación respecto de la alineación a vial
- Art. 186 Cuerpos salientes del plano de fachada
- Art. 187 Fachada mínima
- Art. 188 Profundidad o fondo edificable
- Art. 189 Patios de manzana
- Art. 190 Altura máxima edificable de número de plantas. Rasantes de Referencia

Subsección 3ª Edificación aislada. Condiciones particulares

- Art. 191 Definición
- Art. 192 Índice de ocupación
- Art. 193 Altura máxima y número de plantas. Rasante de referencia
- Art. 194 Cuerpos salientes del plano de fachada
- Art. 195 Condiciones de los retranqueos a linderos
- Art. 196 Cercas
- Art. 197 Separaciones de los edificios respecto a otras edificaciones
- Art. 198 Adaptación topográfica y movimientos de tierras

SECCIÓN 2ª Ordenanzas generales de la Edificación

Subsección 1ª Disposiciones generales

Art. 199 Definición y ámbito de aplicación

Subsección 2ª Ordenanza de Ensanche (EN)

- Art. 200 Definición y ámbito de aplicación
- Art. 201 Tipos de ordenación
- Art. 202 Subzonas o grados
- Art. 203 Alineación de la edificación
- Art. 204 Longitud mínima de fachada
- Art. 205 Patio de manzana. Profundidad de la edificación o fondo edificable
- Art. 206 Ocupación máxima
- Art. 207 Altura máxima y altura de plantas
- Art. 208 Ocupación del patio de manzana
- Art. 209 Régimen de usos

Subsección 3ª Ordenanza de Extensión. (EX)

- Art. 210 Definición y ámbito de aplicación
- Art. 211 Tipo de ordenación
- Art. 212 Subzonas o grados
- Art. 213 Alineación de la edificación
- Art. 214 Longitud mínima de fachada
- Art. 215 Patio de manzana. Profundidad de la edificación o fondo edificable
- Art. 216 Ocupación máxima
- Art. 217 Altura máxima y altura de plantas
- Art. 218 Ocupación del patio de manzana
- Art. 219 Régimen de usos

Subsección 4ª Ordenanza de Edificación Abierta (AB)

- Art. 220 Definición y ámbito de aplicación
- Art. 221 Tipologías edificatorias
- Art. 222 Subzonas o grados. Condiciones de edificación correspondientes a cada grado
- Art. 223 Condiciones de parcela
- Art. 224 Disposición de la edificación
- Art. 225 Condiciones de los espacios libres de edificación
- Art. 226 Régimen de usos

Subsección 5ª Ordenanza de Edificación Extensiva (EXT)

Art. 227 Definición y ámbito de aplicación

Art. 228 Tipo de ordenación

Art. 229 Subzonas o Grados.

Art. 230 Edificabilidad y sólido capaz

Art. 231 Otras condiciones específicas de implantación de la edificación

Art. 232 Condiciones de uso

Subsección 6ª Ordenanza de NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Art. 233 Definición y ámbito de aplicación

Art. 234 Tipo de ordenación

Art. 235 Alineación de la edificación

Art. 236 Longitud mínima de fachada

Art. 237 Profundidad de la edificación o Fondo edificable

Art. 238 Altura máxima y altura de plantas

Art. 239 Ocupación de los patios de parcela

Art. 240 Edificabilidad máxima. Régimen de Usos

Subsección 7ª Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación del uso de vivienda

Art. 241 Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación del uso de vivienda

Subsección 8ª Ordenanza de INDUSTRIAS Y ALMACENES. (IA).

Art. 242 Definición y ámbito de aplicación

Art. 243 Subzonas o Grados

Art. 244 Subzona I1. Gran Industria

Art. 245 Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía

Art. 246 Subzona I3. Almacenes

Art. 247 Subzona I4. Industria - Escaparate

SECCIÓN 3ª Ordenanzas especiales o de ámbito de aplicación restringido

Subsección 1ª Definición

Art. 248 Definición y ámbito de aplicación

Subsección 2ª Ordenanza de Volumetría Especial (VE)

Art. 249 Tipo de ordenación

Art. 250 Alineación de la edificación. Retranqueos, entrantes y salientes

Art. 251 Ocupación máxima

Art. 252 Altura máxima y número de plantas

Art. 253 Edificabilidad máxima

Art. 254 Régimen de usos

Subsección 3ª Ordenanza de Conservación Tipológica (CT)

Art. 255 Definición y ámbito de aplicación

Art. 256 Grados. Parámetros y condiciones de edificación

Subsección 4ª Ordenanza de (PA-CO)

Art. 257 Definición y ámbito de aplicación

Art. 258 Condiciones de edificación

Subsección 5ª Ordenanza de (PA-A18)

Art. 259 Definición y ámbito de aplicación

Art. 260 Condiciones de edificación

Subsección 6ª Ordenanza de (PA-ER)

Art. 261 Definición y ámbito de aplicación

Art. 262 Condiciones de edificación

Subsección 7ª Ordenanza de (PA-P61)

Art. 263 Definición y ámbito de aplicación

Art. 264 Condiciones de edificación

Subsección 8ª Ordenanza de (PA-PA58)

Art. 265 Definición y ámbito de aplicación

Art. 266 Condiciones de edificación

Subsección 9ª Ordenanza de (PA-SM)

Art. 267 Definición y ámbito de aplicación

Art. 268 Condiciones de edificación

Subsección 10ª Ordenanza de (PA-LP)

Art. 269 Definición y ámbito de aplicación

Art. 270 Condiciones de edificación

Subsección 11ª Ordenanza de (PA-SP)

Art. 271 Definición y ámbito de aplicación

Art. 272 Condiciones de edificación

Subsección 12ª Ordenanza de (PA-P10)

Art. 273 Definición y ámbito de aplicación

Art. 274 Condiciones de edificación

Subsección 13ª Ordenanza de (PA-CH)

Art. 275 Definición y ámbito de aplicación

Art. 276 Condiciones de edificación

Subsección 14ª Ordenanza de (PA-VP)

Art. 277 Definición y ámbito de aplicación

Art. 278 Condiciones de edificación

Subsección 15ª Ordenanza de (PA-VCH)

Art. 279 Definición y ámbito de aplicación

Art. 280 Condiciones de edificación

Subsección 16ª Ordenanza de (PA-IL)

Art. 281 Definición y ámbito de aplicación

Art. 282 Condiciones de edificación

Subsección 17ª Ordenanza de (PA-SMC)

Art. 283 Definición y ámbito de aplicación

Art. 284 Condiciones de edificación

Subsección 18ª Ordenanza de (PA-STa)

Art. 285 Definición y ámbito de aplicación

Art. 286 Condiciones de edificación

Subsección 19ª Ordenanza de (PA-ATB)

Art. 287 Definición y ámbito de aplicación

Art. 288 Condiciones de edificación

Subsección 20ª Ordenanza de (PA-PAR)

Art. 289 Definición y ámbito de aplicación

Art. 290 Condiciones de edificación

Subsección 21ª Ordenanza de (Ies-CM)

Art. 291 Definición y ámbito de aplicación

Art. 292 Condiciones de edificación

Art. 293 Otras disposiciones

CAPÍTULO VII: Protección de los recursos

SECCIÓN 1ª Protección de los Recursos Naturales

Subsección 1ª Protección de los recursos hídricos

Art. 294 Cauces, riberas y márgenes

Art. 295 Protección del acuífero

Art. 296 Regulación de recursos

Subsección 2ª Protección de la vegetación

Art. 297 Normas cautelares

Art. 298 Directrices para el desarrollo urbanístico

Art. 299 Autorización para la tala de árboles

Art. 300 Normas generales de protección

Subsección 3ª Protección de la fauna

Art. 301 Actividades cinegéticas y protección piscícola

Subsección 4ª Protección del suelo

Art. 302 Actividades extractivas y vertidos

SECCIÓN 2ª Normas de protección de los bienes demaniales

Art. 303 Disposición general

Art. 304 Servidumbres de las vías de comunicación

Art. 305 Servidumbres de la red de energía eléctrica

Art. 306 Servidumbres de cauces públicos

Art. 307 Normas de protección de abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo rústico

Art. 308 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

SECCIÓN 3ª Normas de protección del patrimonio histórico cons-truido

Subsección 1ª Protección y vigilancia arqueológica

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

Art. 310 Normas generales para la protección y vigilancia ar-queológica

Art. 311 Zonas de protección arqueológica

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

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

Art. 314 Normas para la conservación de los hallazgos arqueoló-gicos

Subsección 2ª Protección del patrimonio urbanístico edificado

Art. 315 Inclusiones y modificaciones de planeamiento

TÍTULO II Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

CAPÍTULO I: Régimen del suelo urbano

SECCIÓN 1ª Disposiciones generales

Art. 316 Definición y ámbito de aplicación

Art. 317 Categorías y tipos de suelo urbano

Art. 318 Condiciones específicas reguladoras en el suelo urbano

Art. 319 Desarrollo del Plan

Art. 320 Edificaciones existentes

SECCIÓN 2ª Suelos Urbanos Consolidados

Art. 321 Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa. Identificación

Art. 322 Suelos Urbanos Consolidados de ejecución directa. Condiciones para su ejecución.

Art. 323 Previsión de aparcamiento en suelo urbano

Art. 324 Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización y Normalización de Fincas. Identificación y condiciones para su ejecución

Art. 325 Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por contribuciones especiales. Identificación y condiciones para su ejecución.

Art. 326 Suelos Urbanos Consolidados en Ámbitos de actuación Aislada de Urbanización por expropiación. Identificación y condi-ciones para su ejecución..

SECCIÓN 3ª Suelos Urbanos No Consolidados

Art. 327 Identificación y ámbito de aplicación

Art. 328 Condiciones de desarrollo y ejecución

CAPÍTULO II: Régimen de los suelos urbanizables

Art. 329 Identificación y ámbito de aplicación

Art. 330 Condiciones de desarrollo y ejecución

Art. 331 Atención y preservación del medio físico y elementos preexistentes

Art. 332 Condiciones de diseño de la estructura urbanística

Art. 333 Condiciones de diseño de la red viaria

Art. 334 Condiciones de diseño de las infraestructuras y redes de servicios

CAPÍTULO III: Régimen del suelo rústico

SECCIÓN 1ª Disposiciones Generales

Art. 335 Definición y categorías

Art. 336 Alcance y ámbito de aplicación de estas normas

Art. 337 Régimen de usos del Suelo Rústico

Art. 338 Condiciones generales para las edificaciones cuando resulten permitidas o autorizables en Suelo Rústico, según el régi-men de cada categoría

Art. 339 Condiciones específicas para las edificaciones autoriza-bles destinadas a viviendas en suelo rústico

Art. 340 Modificaciones de usos y construcciones existentes

Art. 341 Medidas en orden a evitar la formación de núcleo de población

Art. 342 Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superfi-cie inferior a la mínima

SECCIÓN 2ª Suelo rústico común

Art. 343 Identificación y Definición

Art. 344 Régimen urbanístico de los usos y construcciones

Art. 345 Régimen de autorizaciones

SECCIÓN 3ª Suelo rústico de asentamiento tradicional

Art. 346 Identificación y Definición

Art. 347 Régimen urbanístico de los usos y construcciones

Art. 348 Régimen de autorizaciones

SECCIÓN 4ª Suelo rústico de protección natural

Art. 349 Identificación y Definición

Art. 350 Régimen urbanístico de los usos y construcciones

Art. 351 Régimen de autorizaciones

SECCIÓN 5ª Suelo rústico de protección especial

Art. 352 Identificación y Definición

Art. 353 Régimen urbanístico de los usos y construcciones

Art. 354 Régimen de autorizaciones

SECCIÓN 6ª Suelo rústico de protección agropecuaria

Art. 355 Identificación y Definición

Art. 356 Régimen urbanístico de los usos y construcciones

Art. 357 Régimen de autorizaciones

CAPÍTULO IV: Suelos en Régimen Singular

Art. 358 Definición y ámbito de aplicación

Art. 359 Régimen general aplicable

Art. 360 Particularidades de aplicación del régimen general

Art. 361 Condiciones aplicables a las modificaciones introdu-cidas desde este Plan

ANEJO I: RELACIÓN DE ANCHOS DE CALLE A EFECTOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Relación Anchos de calle

ANEJO II: DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Disposición adicional única

Disposición transitoria primera

Disposición transitoria segunda

Disposición transitoria tercera

ANEJO III: SUELOS EN RÉGIMEN SINGULAR

Sectores de ordenación asumida (SOA)

Sectores de planeamiento asumido (SPA)

Ámbitos de planeamiento asumido (PA)

NORMAS URBANISTICAS: ACTUACIONES EN SUELO URBANO
CONSOLIDADO

Plano Guía

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-02

- AA02-01
- AA02-02
- AA02-03
- AA02-04
- AA02-05

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-06

- AA06-01
- AA06-02
- AA06-03
- AA06-04

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-07

- AA07-01
- AA07-02
- AA07-03
- AA07-04
- AA07-05
- AA07-06
- AA07-07
- AA07-08

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-10

- AA10-01
- AA10-02
- AA10-03

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-11

- AA11-01
- AA11-02

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-14

- AA14-01
- AA14-02

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-18

- AA18-01
- AA18-02

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-19

- AA19-01
- AA19-02
- AA19-03
- AA19-04
- AA19-05
- AA19-06

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-22

- AA22-01
- AA22-02
- AA22-03
- AA22-04
- AA22-05
- AA22-06
- AA22-07
- AA22-08
- AA22-09
- AA22-10
- AA22-11
- AA22-12
- AA22-13

- AA22-14
- AA22-15
- AA22-16
- AA22-17

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-25

- AA25-01
- AA25-02
- AA25-03
- AA25-04
- AA25-05
- AA25-06
- AA25-07
- AA25-08
- AA25-09
- AA25-10
- AA25-11

Resumen Actuaciones Aisladas FRG-26

- AA26-01

NORMAS URBANISTICAS: ORDENACION DE SECTORES EN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Plano Guía

Resumen SECTORES FRG-01

- Ficha Sector NC01-01
- Ficha Sector NC01-02
- Ficha Sector NC01-03

Resumen SECTORES FRG-02

- Ficha Sector NC02-01
- Ficha Sector NC02-02
- Ficha Sector NC02-03

Resumen SECTORES FRG-03

- Ficha Sector NC03-01
- Ficha Sector NC03-02
- Ficha Sector NC03-03
- Ficha Sector SOA03-01
- Ficha Sector SOA03-02
- Ficha Sector SOA03-03

Resumen SECTORES FRG-06

- Ficha Sector NC06-01
- Ficha Sector NC06-02
- Ficha Sector NC06-03

Resumen SECTORES FRG-07

- Ficha Sector NC07-01
- Ficha Sector NC07-02

Resumen SECTORES FRG-08

- Ficha Sector NC08-01
- Ficha Sector NC08-02
- Ficha Sector NC08-03
- Ficha Sector NC08-04
- Ficha Sector NC08-05

Resumen SECTORES FRG-10

- Ficha Sector NC10-01
- Ficha Sector NC10-02

Resumen SECTORES FRG-12

- Ficha Sector NC12-01

Resumen SECTORES FRG-14

- Ficha Sector NC14-01

Ficha Sector NC14-02
Ficha Sector NC14-03
Ficha Sector NC14-04
Ficha Sector NC14-05

Resumen SECTORES FRG-15

Ficha Sector NC15-01
Ficha Sector NC15-02
Ficha Sector NC15-03
Ficha Sector NC15-04
Ficha Sector NC15-05
Ficha Sector SOA15-01
Ficha Sector SOA15-02
Ficha Sector SOA15-03
Ficha Sector SOA15-04
Ficha Sector SOA15-05

Resumen SECTORES FRG-16

Ficha Sector NC16-01
Ficha Sector NC16-02
Ficha Sector NC16-03
Ficha Sector NC16-04
Ficha Sector NC16-05
Ficha Sector NC16-06

Resumen SECTORES FRG-18

Ficha Sector NC18-01
Ficha Sector NC18-02
Ficha Sector NC18-03
Ficha Sector SPA18-01

Resumen SECTORES FRG-19

Ficha Sector NC19-01
Ficha Sector NC19-02
Ficha Sector NC19-03
Ficha Sector NC19-04
Ficha Sector NC19-05
Ficha Sector NC19-06
Ficha Sector NC19-07
Ficha Sector NC19-08
Ficha Sector NC19-09
Ficha Sector NC19-10
Ficha Sector NC19-11
Ficha Sector NC19-12
Ficha Sector NC19-13
Ficha Sector NC19-14
Ficha Sector NC19-15

Resumen SECTORES FRG-20

Ficha Sector NC20-01
Ficha Sector NC20-02

Resumen SECTORES FRG-21

Ficha Sector NC21-01
Ficha Sector SPA21-01

Resumen SECTORES FRG-22

Ficha Sector NC22-01
Ficha Sector NC22-02
Ficha Sector NC22-03
Ficha Sector NC22-04
Ficha Sector NC22-05
Ficha Sector NC22-06
Ficha Sector SOA-22-01

Resumen SECTORES FRG-24

Ficha Sector NC24-01

Resumen SECTORES FRG-25

Ficha Sector NC25-01
Ficha Sector NC25-02
Ficha Sector NC25-03
Ficha Sector NC25-04
Ficha Sector NC25-05
Ficha Sector NC25-06
Ficha Sector NC25-07

Resumen SECTORES FRG-26

Ficha Sector NC26-01
Ficha Sector NC26-02
Ficha Sector NC26-03
Ficha Sector NC26-04
Ficha Sector NC26-05
Ficha Sector NC26-06

NORMAS URBANISTICAS: ORDENACION DE SECTORES EN
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Plano Guía

Resumen SECTORES FRG-01

ULD01-01
ULD01-02
ULD01-03
ULD01-04

Resumen SECTORES FRG-02

ULD02-01
ULD02-02

Resumen SECTORES FRG-08

ULD08-01

Resumen SECTORES FRG-10

ULD10-01
ULD10-02

Resumen SECTORES FRG-15

ULD15-01
ULD15-02
ULD15-03

Resumen SECTORES FRG-16

ULD16-01
ULD16-02
ULD16-03
ULD16-04
ULD16-05

Resumen SECTORES FRG-17

ULD17-01
ULD17-02

Resumen SECTORES FRG-18

ULD18-01
ULD18-02
ULD18-03
ULD18-04

Resumen SECTORES FRG-19

ULD19-01
ULD19-02
ULD19-03
ULD19-04

ULD19-05	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
ULD19-06	8. Introducción
ULD19-07	9. Marco Normativo
ULD19-08	10. Estrategia de desarrollo del Plan
ULD19-09	3.1. Introducción
ULD19-10	3.3. Priorización de las Actuaciones Públicas
Resumen SECTORES FRG-20	11. Inversiones previstas para el Desarrollo del Plan
ULD20-01	12. Viabilidad económica del Plan
Resumen SECTORES FRG-22	5.1. Viabilidad de las inversiones previstas
ULD22-01	5.2. Viabilidad económica de las determinaciones del Plan sobre las distintas Clases de Suelo
ULD22-02	ADENDA A LA MEMORIA
ULD22-03	POBLACION Y VIVIENDA
ULD22-04	1. PRESENTACION.
ULD22-05	2. EVOLUCION DEMOGRAFICA DE LA CIUDAD DE LEON Y SU ALFOZ.
ULD22-06	3. CARACTERISTICAS DE LAS FAMILIAS Y/O DE LOS HOGARES
ULD22-07	4. ESTRUCTURA DEMOGRAFICA
Resumen SECTORES FRG-24	5. DINAMICA POBLACIONAL
ULD24-01	6. CUANTIFICACION Y CARACTERIZACION DEL PARQUE DE VIVIENDAS
Resumen SECTORES FRG-25	7. EVOLUCION DE LA PROMOCION DE VIVIENDAS
ULD25-01	8. SINTESIS Y CONCLUSIONES
ULD25-02	
ULD25-03	
ULD25-04	
ULD25-05	
ULD25-06	
ULD25-07	

