APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

SASTRE
ARQUITECTOS

www.sastrearquitectos.es

Diciembre**dosmil**diecinueve

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. PARCELA R.1.1 (SECTOR NC 10-01)

C/ Senén Blanco. El Ejido.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

índice

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.– MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES
2.- ASPECTOS DE APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
3.- PARCELA AFECTADA
4.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

DI-PI.– PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01- Situación. E: 1/1000
PI-02- Catastral. E: 1/500

DI-AI. – Anexo de información

AI-01- Ficha urbanística de la parcela R.1.1 (Proyecto de Actuación vigente).
AI-02- Cuadro 2: Parcelas privadas. (Ordenación vigente).

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.– MEMORIA VINCULANTE

I.- MARCO URBANISTICO. PROPIEDAD. ENCARGO.
II.– OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENACION DETALLADA FIJADA EN EL PLANEAMIENTO.
III.– REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN RUCYL
IV.– JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL INTERÉS PÚBLICO.
V.– CONSIDERACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR NC 10-01.
V.I.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.
V.II.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.
V.III.– MANTENIMIENTO DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
V.IV.– MANTENIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN
V.V.– APROVECHAMIENTO DESTINADO A USOS DISTINTOS AL PREDOMINANTE
V.VI.– MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
VI.– IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INTRODUCIDAS MEDIANTE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
VII.– TRÁMITE AMBIENTAL

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

VIII.– PROTECCIÓN CIVIL
IX.– PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
X.– CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010
XI.– INFORME LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
XII.– LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN
1.- Ley del ruido
2.- Mapa estratégico de ruido
3.- Plan de acción en materia de contaminación acústica
4.- Determinaciones a incluir en planeamiento urbanístico (artº 7 Ley Ruido CyL)
XIII.– RESUMEN EJECUTIVO
XIV.– TRAMITACIÓN
XV– PRESENTACIÓN

DN-AO.– Anexo de ordenación.

AO-01- Mapa de zonificación acústica de la ciudad.

AO-02- Mapas de niveles de ruido de la zona de interés (Parámetros; Lden, Ln y Ld).

AO-03- Mapas de Conflicto, superación de los niveles de ruido objetivo de calidad.(Parámetros Ln, Ln y Lden).

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-DP.– DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1.- NORMATIVA. DETEMINACIONES DE PLANEAMIENTO.
ART.1. INTENDIDAD DE USO EN PARCELA R.1.1

DN-AO. – ANEXO DE ORDENACIÓN

AO-01- Ficha urbanística de la parcela R.1.1 (Proyecto de Actuación vigente). Estado actual y modificado. (inalterado).

AO-02- Cuadro “RELACIÓN DE PARCELAS PRIVADAS” correspondiente a Estudio de Detalle del sector NC 10-01. Estado actual y modificado.

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACION

PO-01- Actuación. Ordenación original y modificada. (inalterado) E: 1/1000

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

SASTRE
ARQUITECTOS
www.sastrearquitectos.es

Diciembre**dosmil**diecinueve

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. PARCELA R.1.1 (SECTOR NC 10-01)

C/ Senén Blanco. El Ejido.

DOCUMENTO INFORMATIVO
DI-MI.– MEMORIA DE INFORMACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

índice

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.– MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES
2.- ASPECTOS DE APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
3.- PARCELA AFECTADA
4.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

DI-PI.– PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01- Situación. E: 1/1000
PI-02- Catastral. E: 1/500

DI-AI. – Anexo de información

AI-01- Plano catastral de la parcela objeto de esta modificación.
AI-02- Cuadro 2: Parcelas privadas. (Ordenación vigente).

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DOCUMENTO INFORMATIVO
DI-MI.– MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre la parcela resultante R.1.1 del sector NC 10-01 del P.G.O.U. de León, situada en la calle Senén Blanco, El Ejido, por encargo del propietario D. José Luis Sánchez Rodríguez, con N.I.F. 2.824.659-Y y domicilio en la C/ Rúa 39, 2º. León CP 24003, con el objeto de modificar y completar ligeramente las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento. El Estudio de Detalle no afecta a los parámetros de edificabilidad, volumen o tipología arquitectónica, únicamente se pretenden establecer ciertas determinaciones complementarias en materia de usos compatibles.

A la fecha, el citado sector de Suelo Urbano No Consolidado, en el que la parcela se sitúa, ha sido completamente gestionado y desarrollado, habiéndose culminado los procesos de aprobación del instrumento de ordenación detallada, reparcelación, equidistribución y urbanización, por cuanto los suelos allí incluidos han alcanzado la condición de Suelo Urbano Consolidado.

En concreto, el Estudio de Detalle del sector fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 23/05/2005. El ámbito fue urbanizado hace más de 10 años (la recepción de las obras de urbanización data de 30/04/2009, en base a acuerdo de la Junta de Gobierno Local), habiéndose igualmente procedido a realizar las correspondientes cesiones obligatorias al Ayuntamiento en términos de suelo dotacional y del porcentaje del aprovechamiento del sector.

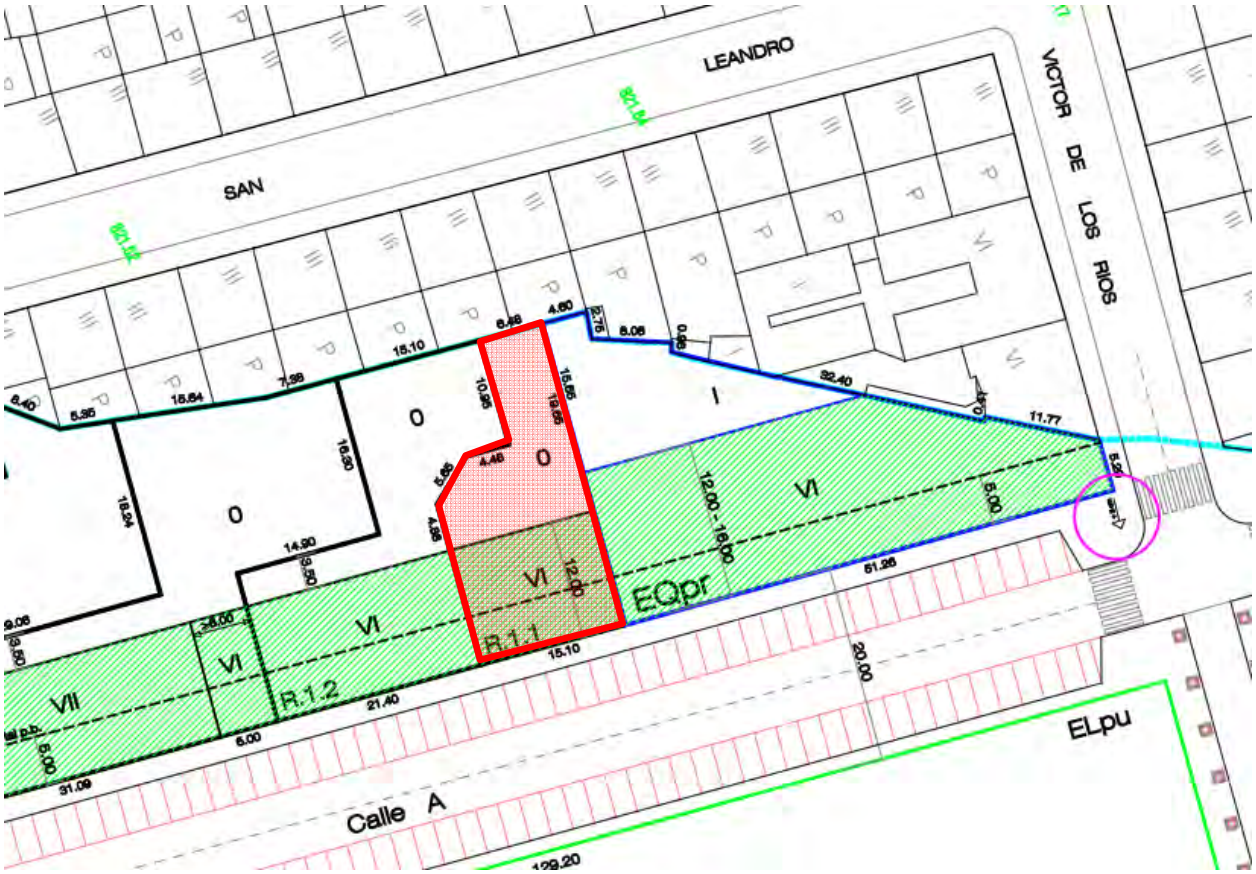
La parcela R.1.1 objeto de Estudio de Detalle es en realidad una parcela resultante del Proyecto de Actuación del sector NC 10-01, consecuencia de la subdivisión en cuatro, R.1.1, R.1.2, R.1.3 y R.1.4, de la primitiva parcela R.1 definida en el Estudio de Detalle, de tal manera que la superficie y aprovechamiento urbanístico de ésta, se distribuye entre las cuatro parcelas resultantes.

En concreto, la parcela R.1 del Estudio de Detalle contaba con 2.915,90 m2 de superficie y 7.699,94 de superficie edificable, que se distribuyeron de la siguiente manera en el Proyecto de Actuación, entre las cuatro parcelas de resultado:

PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE
R.1.1	376,20 m2	952,379 m2
R.1.2	540,25 m2	1.333,10 m2
R.1.3	965,15 m2	2.678,63 m2
R.1.4	1.034,20 m2	2.735,73 m2
TOTAL	2.915,80 m2	7.699,84 m2

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente



En consecuencia, los parámetros urbanísticos particularizados de la parcela resultante R.1.1, objeto del presente documento, son los recogidos en la ficha de parcela de resultado del Proyecto de Actuación del sector, que se adjunta a la presente Memoria.

Habiéndose partido por tanto de un sector de Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico se ha materializado en gran medida, estando buen número de parcelas ya edificadas, habiendo pasado la propiedad, en un importante porcentaje, a los adquirentes de las viviendas. La Junta de Compensación no se encuentra ya operativa al haberse culminado la finalidad de la misma, que es la ejecución de la obra urbanizadora.

La parcela objeto de Estudio de Detalle, sin edificar, tiene en consecuencia, a fecha de hoy, la condición de solar, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

Se desarrolla este Estudio de Detalle de conformidad con el planeamiento municipal en vigor, así como la normativa en materia urbanística. El Municipio de León cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Es titular de los terrenos objeto de este documento D. José Luis Sánchez Rodríguez, con N.I.F. 2.824.659-Y y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Rúa 39, 2º. León, CP 24003. El técnico redactor del mismo D. Javier López Sastre Núñez, arquitecto colegiado con el nº 2.951 por el Colegio Oficial de Arquitectos de León y domicilio profesional en C/ Reyes Leoneses 10, León, CP 24008.

2.- ASPECTOS DE APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La parcela en cuestión cuenta como uso principal RESIDENCIAL, siendo su ordenanza de aplicación, según el Estudio de Detalle del sector, la denominada “EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA”. Las parcelas colindantes, con fachada a la misma calle, están afectas, la que se sitúa a su izquierda (R.1.2), que ya está edificada, a la misma ordenanza de aplicación y uso, y la que se sitúa a su derecha (EQpr), sin edificar, a la ordenanza de SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, siendo su uso principal el TERCIARIO, que incluye una amplia gama de usos de servicios o equipamientos de carácter privado.

En el Estudio de Detalle que fijó la ordenación detallada del sector, si bien se establecía la posibilidad potencial de disponer usos “compatibles” de terciario, además del principal residencial, en parcelas afectas a la señalada ordenanza de “EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA”, lo cierto es que la intensidad de “usos compatibles” que se fijó para la parcela R.1 (de cuya división surge la R.1.1), fue de 0,00 m2.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende que, manteniendo el uso principal de la parcela como Residencial, se establezca la posibilidad alternativa de destinar la edificabilidad asignada también a los usos “compatibles” que se fijan en la ordenanza de aplicación (según artº 26 de las Ordenanzas Reguladoras del Estudio de Detalle), y que son asimismo los de TERCIARIO (privado).

Como se justificará a lo largo de la presente Memoria, este objeto no contraviene las determinaciones de ordenación general que el Plan General establecía para el sector en términos de “uso predominante” y “usos compatibles”, o bien de índice de “variedad de uso”, en tanto que este último se estableció en el mínimo de 15%, y el Estudio de Detalle tiene la capacidad de incrementar la proporción de tales “usos compatibles” por encima del índice mínimo de variedad fijado en el planeamiento, hasta un máximo del 49%, sin que con ello se menoscabe la condición de uso “predominante” residencial del sector.

Igualmente se justificará que esta determinación habría carecido de incidencia teórica sobre el régimen de cesiones dotacionales realizada en su momento (espacios libres y equipamientos), toda vez que no se producen alteraciones de la edificabilidad, ni tampoco sobre la equidistribución o mayores cesiones

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

municipales en términos de aprovechamiento ponderado (los usos “compatibles” tienen un coeficiente de ponderación inferior al uso “predominante” residencial).

Como se señaló, los terrenos no se encuentran edificados (a diferencia de otras parcelas privadas y de equipamiento público del sector), y la parcela no se destina actualmente a ningún uso. La tipología edificatoria de la parcela se corresponde, de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado, con la de edificación en manzana cerrada, al igual que las colindantes.

Los terrenos cuentan con la condición de solar pues las obras de urbanización necesarias fueron llevadas a cabo con anterioridad, disponiéndose por tanto de las infraestructuras y servicios necesarios.

situación parcela r.1.1

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

3.- PARCELA AFECTADA.

La parcela afectada por el Estudio de Detalle es la R.1.1, como finca resultante definida en la ficha correspondiente del Proyecto de Actuación aprobado (que se adjunta al presente ED), siendo su superficie de 376,20 m2.

Esta superficie se corresponde con la reflejada en la escritura registral de la parcela.

La parcela en cuestión tiene la siguiente referencia catastral: 0092502TN9109S0001LP

PARCELA	Superficie parce m^2	Edificabilidad sobre rasar m^2
R.1.1	376,20	952,379

4.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Las condiciones de la parcela R.1.1 son las establecidas en el Estudio de Detalle y posterior desarrollo mediante Proyecto de Actuación del sector NC 10-01, en concreto, según la ficha de este último que establece los parámetros urbanísticos aplicables.

Se adjunta la ficha urbanística de la parcela R.1.1 recogida en el Proyecto de Actuación vigente.

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

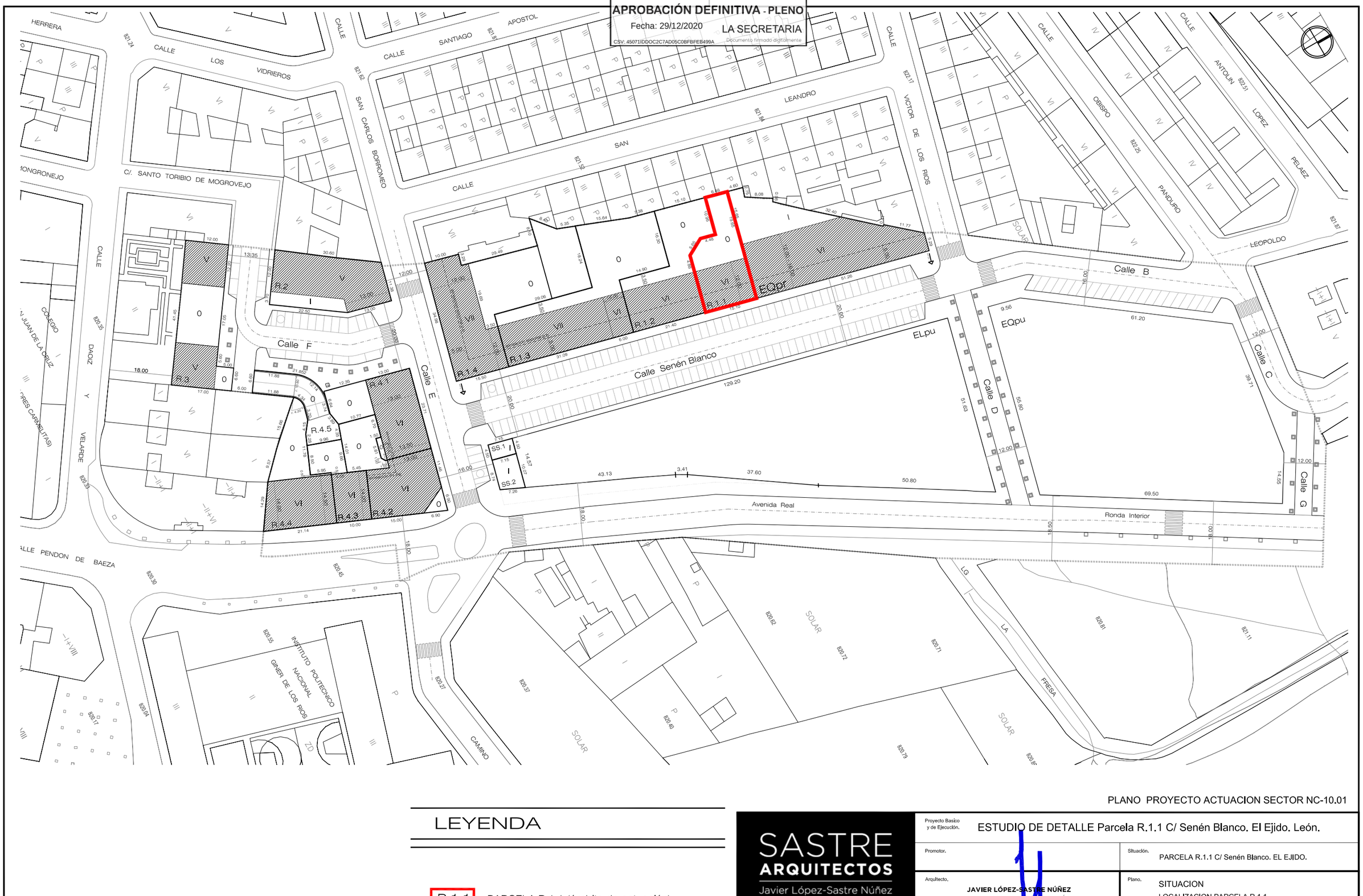
DI-PI.– PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01- Situación. E: 1/1000

PI-02- Catastral. E: 1/500

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente



PLANO PROYECTO ACTUACION SECTOR NC-10.01

LEYENDA

R.1.1 PARCELA R.1.1 (ámbito de actuación)

EDIFICACION EN ALTURA

SASTRE ARQUITECTOS
Javier López-Sastre Núñez
www.sastrearquitectos.es

Proyecto Basico y de Ejecución. ESTUDIO DE DETALLE Parcela R.1.1 C/ Senén Blanco. El Ejido. León.

Promotor.

Situación. PARCELA R.1.1 C/ Senén Blanco. EL EJIDO.

Arquitecto. **JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ**
Reyes Leoneses, [illegible] 24008 LEÓN
javier.sastre@[illegible]
Telfno 6[illegible]20365

Plano. SITUACION
LOCALIZACION PARCELA R.1.1
Base: plano Ordenacion.(Proyecto Actuación)

NOTAS GENERALES
Este plano es copia de su original, cuyo autor el el arquitecto D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ. Su utilización, total o parcial, reproducción o cesión a terceros deberá ser expresamente autorizada por su autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. Todos los derechos de autor están reservados a D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ.

hoja:	formato:	escala:	nº:
1/1	@A3	1/1000	PI-01
sustituye a plano nº	fecha:	20/12/2019	

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 0092502TN9109S

CARTOGRAFIA CATASTRAL

SASTRE ARQUITECTOS
Javier López-Sastre Núñez
www.sastrearquitectos.es

Proyecto Básico y de Ejecución.	ESTUDIO DE DETALLE Parcela R.1.1 C/ Senén Blanco. El Ejido. León.
Promotor.	Situación. PARCELA R.1.1 C/ Senén Blanco. EL EJIDO.
Arquitecto. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ Reyes Leoneses, [illegible] LEÓN javier.sastre@[illegible] Tfno [illegible]020365	Plano. Parcela catastral.
NOTAS GENERALES Este plano es copia de su original, cuyo autor es el arquitecto D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ. Su utilización, total o parcial, reproducción o cesión a terceros deberá ser expresamente autorizada por su autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. Todos los derechos de autor están reservados a D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ.	hoja: 1/1 · formato: @A3 · escala: 1/500 · nº: PI-02 · sustituye a plano nº de fecha · fecha: 20/12/2019

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE INFORMACIÓN.

AI-01- Ficha urbanística de la parcela R.1.1 (Proyecto de Actuación vigente).

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

PROYECTO DE ACTUACION

reparcelacion S.U. N.C.-10-01

BLOQUE R.1

HOJA 1/2

PARCELA R.1.1
ADJUDICATARIO: PROMOCIONES MEDUL Y OTROS
SUPERFICIE: 376.20 M2
CUOTA DE PARTICIPACION EN EL SECTOR : 4,888 %
CARGA DE URBANIZACION: 100.480,64 E

REGIMEN URBANISTICO

ORDENACION: RESIDENCIAL		
USO PRINCIPAL: VIVIENDA		
USOS COMPATIBLES: TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD: (SOBRE RASANTE)	VIVIENDAS (INCLUIDO P.P. COMUNES EN P. B.):	952,379 M2
	USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA:	0,00 M2
TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ALINEADA A VIAL		
Nº MAX. VIVIENDAS: 8		
APLICACION ART. 86.4 R.U.C. y L.:	2 VIV. SUP. < 50 M2	7 VIV. SUP. > 50 M2
ALTURAS SOBRE RASANTE: 0, VI (SEGUN FICHA)		
CONDICIONES ESPECIFICAS: SOPORTAL PLANTA BAJA USO PUBLICO. PROF.: 5 M. RESTO PLANTA BAJA LIBRE EXCEPTO P.P. COMUNES.		
ALINEACIONES:	FACHADA EXTERIOR:	ALINEACION SEGUN VIAL
	INTERIOR:	PROFUNDIDAD MAXIMA 12 M.
	PLANTA BAJA:	SOPORTAL PROFUNDIDAD 5 M.
	RETRANQUEOS/ VUELOS:	SEGUN P.G.O.U.
CONDICIONES MINIMAS:	PARCELA MINIMA:	650 M2
	FRENTE MINIMO:	8 M.
	Nº VIV.MINIMO:	6 viv..

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

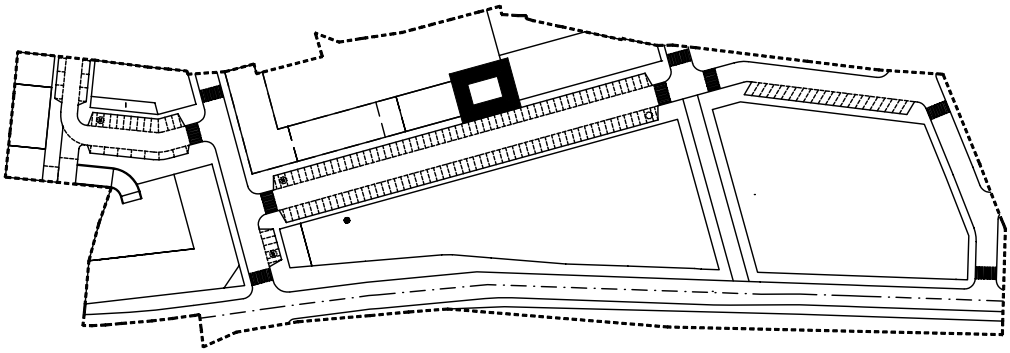
PROYECTO DE ACTUACION

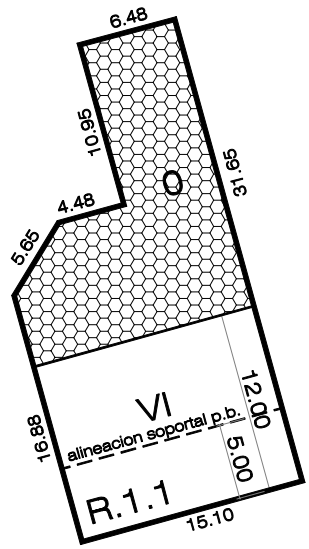
reparcelacion S.U. N.C.-10-01

BLOQUE R.1

HOJA 2/2

PARCELA R.1.1





E: 1/500

PARCELA R.1.1

SUPERFICIE: 376.20 M2
USO: RESIDENCIAL
TITULAR: PROMOCIONES MEDUL Y OTROS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

Nota simple informativa
SIN VALOR PROBATORIO
(Arts. 222 y 225 L.H.)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN Nº 3
CALLE CARMEN, 7 Planta: 1
24001 LEÓN
Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE
Solicitante: SUAREZ SANCHEZ, LUIS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B Nº: 31972
CRU: 24018000982950,

URBANA: SOLAR en término municipal de León, señalado como **PARCELA R.1.1** de las Resultantes de la Actuación Urbanística "SECTOR EL EJIDO", del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma irregular, que linda: Norte, en línea recta de 31'65 metros con parcela EQ.pr propiedad de la Junta de Compensación del Sector Ejido; Este, en línea recta de 15'10 metros con calle A propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de León; Sur, en dos líneas rectas de 16'88 y 10'95 metros respectivamente, con parcela R.1.2 propiedad de don José-Luis Sánchez Rodríguez y esposa; y Oeste, en líneas de 5'65 y 4'48 metros con parcela R.1.2 propiedad de don José-Luis Sánchez Rodríguez, y otra de 6'48 metros con límite del Sector o parcelas de la Cooperativa San Carlos Borromeo. Tiene una superficie de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS Y VEINTE DECIMETROS CUADRADOS. **USO PREDOMINANTE:** Residencial. Edificabilidad total sobre rasante: 952'379 metros cuadrados. Edificabilidad máxima en vivienda 952'379 metros cuadrados. Número máximo de viviendas: 8 -sin perjuicio de la aplicación del art. 86.4 del Reglamento de Urbanismo-. Ocupación bajo rasante: Total de la parcela. Ocupación sobre rasante: la indicada en Planos. Alturas máximas sobre rasante: Planta Baja + 5. Cuota de participación en el sector: 4'888%. **Figura catastrada en CL SENEN BLANCO PARCELA R1-1, con la REFERENCIA CATASTRAL: 0092502TN9109S0001LP.**

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

T I T U L A R I D A D E S

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ RODRIGUEZ, JOSE LUIS	02.824.659-Y	3297	620	47	4
VERPONT PROTHEAU, SUZANNE	X0060763C				

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** con carácter ganancial por título de adjudicación por extinción de condominio.

C A R G A S

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

Todo a lo largo de la fachada a la calle A se establece en planta baja un porche abierto al público de 5'00 metros de ancho.

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS y/o SUCESIONES Y DONACIONES, como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas por razón de los actos inscritos o anotados.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

ADVERTENCIAS

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.*
2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE INFORMACIÓN.

AI-02- Cuadro 2: Parcelas privadas. (Ordenación vigente).

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

JAVIER LOPEZ-SASTRE NUÑEZ
REYES ELONESES 10 24008 LEON
987 224284 609020365

RELACION DE PARCELAS PRIVADAS

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA M2	SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDAS (INCLUIDO COMUNES EN P.B.)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE USO TERCIARIO M2	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SERVICIOS URBANOS M2	ALTURAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	APROVECH. TOTAL PARCELA M2 (PONDERADO) VIVIENDA C=1 TERCIARIO C= 0,675		Nº MAX VIV.	ART. 86 RU CYL Nº MAX VIV de sup. >50 M2	ART. 86 RU CYL Nº MAX aptos de Sup.<50 M2
R.1	2.915,90	7.699,84	0,00	0,00	(s/planos) VI/VII	7.699,84	1	7.699,84	*	*	*
R.2	483,55	1.545,37	404,01	0,00	V	1.949,38	1 / 0.675	1.818,08	*	*	*
R.3	533,80	1.017,29	0,00	0,00	V	1.017,29	1	1.017,29	*	*	*
R.4	1.853,75	5.191,20	0,00	0,00	VI	5.191,20	1	5.191,20	*	*	*
EQpr	939,13	0,00	3.600,61	0,00	VI	3.600,61	0.675	2.430,41			
S.L. S.S.	99,40	0,00	0,00	24,00	I	24,00		24,00			
TOTAL		**15.453,70**	**4.004,62**	**24,00**		**19.482,32**		**18.180,82**	**135**	**115**	**39**

EL USO CONCRETO DE EQUIPAMIENTO DE CARACTER PRIVADO SE ATENDRA A LO DISPUESTO EN LA TABLA DE COMPATIBILIDADES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIRA LOS ESTANDARES DETERMINADOS PARA CADA USO SEGUN ESTE ESTUDIO DE DETALLE, EL P.G.O.U. Y LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE APLICABLE EN CADA CASO, DEBIENDO CUMPLIRSE LOS ESTANDARES QUE DICHA LEGISLACION DERIVE.

CUADRO 2: PARCELAS PRIVADAS (R, EQpr, SS)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV:45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

SASTRE
ARQUITECTOS

www.sastrearquitectos.es

Diciembre**dosmil**diecinueve

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. PARCELA R.1.1 (SECTOR NC 10-01)

C/ Senén Blanco. El Ejido.

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

índice

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.– MEMORIA VINCULANTE

I.- MARCO URBANISTICO. PROPIEDAD. ENCARGO.

II.– OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENACION DETALLADA FIJADA EN EL PLANEAMIENTO.

III.– REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN RUCYL

IV.– JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL INTERÉS PÚBLICO.

V.– CONSIDERACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR NC 10-01.

- V.I.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.
- V.II.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.
- V.III.– MANTENIMIENTO DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- V.IV.– MANTENIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN
- V.V.– APROVECHAMIENTO DESTINADO A USOS DISTINTOS AL PREDOMINANTE
- V.VI.– MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

VI.– IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INTRODUCIDAS MEDIANTE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

VII.– TRÁMITE AMBIENTAL

VIII.– PROTECCIÓN CIVIL

IX.– PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

X.– CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

XI.– INFORME LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

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

1.- Ley del ruido
2.- Mapa estratégico de ruido
3.- Plan de acción en materia de contaminación acústica
4.- Determinaciones a incluir en planeamiento urbanístico (artº 7 Ley Ruido CyL)

XIII.– RESUMEN EJECUTIVO

XIV.– TRAMITACIÓN

XV– PRESENTACIÓN

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DN-AO.– Anexo de ordenación.

AI-01- Mapa de zonificación acústica de la ciudad.

AI-02- Mapas de niveles de ruido de la zona de interés (Parámetros; Lden, Ln y Ld).

AI-03- Mapas de Conflicto, superación de los niveles de ruido objetivo de calidad.(Parámetros Ln, Ln y Lden).

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DOCUMENTO NORMATIVO
DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

I.-MARCO URBANISTICO. PROPIEDAD. ENCARGO.

Por encargo de D. José Luis Sánchez Rodríguez, con N.I.F. 2.824.659-Y y domicilio en la C/ Rúa 39, 2º. León CP 24003. como propietario, se redacta el presente Estudio de Detalle dentro del Suelo Urbano Consolidado, con el objeto de completar y modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento de desarrollo para la parcela R.1.1, situada en Calle Senén Blanco, El Ejido, de León, que fue el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 23/05/2005.

El técnico redactor del presente documento es Javier López Sastre Núñez, arquitecto colegiado con el nº 2.951 por el Colegio Oficial de Arquitectos de León y domicilio profesional en C/ Reyes Leoneses 10. León CP 24008.

Se desarrolla este Estudio de Detalle de conformidad con el planeamiento municipal en vigor, así como la normativa en materia urbanística. Se redacta, asimismo, la presente «Memoria Vinculante» (art. 169.3.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), con el objeto de reflejar las determinaciones de ordenación detallada que se introducen en este documento, que modifica ligeramente las recogidas en el instrumento de planeamiento vigente.

II.– OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENACION DETALLADA FIJADA EN EL PLANEAMIENTO.

La parcela R.1.1 del sector NC-10.01 del PGOU de León se encuentra situada sobre Suelo Urbano Consolidado desarrollado en cumplimiento de la reglamentación urbanística, cumpliendo los deberes urbanísticos tendentes al desarrollo de dicho ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, que incluyen, entre otros, la ejecución de la obra de urbanización y la cesión de las dotaciones urbanísticas públicas, espacios libres y equipamientos. Además de ello, una buena parte de las parcelas públicas y privadas resultantes de la gestión del sector se encuentran ya edificadas, no así la que es objeto del presente Estudio de Detalle y las colindantes a derecha e izquierda.

Como se señaló, la parcela R.1.1 procede del resultado de la división de la parcela R.1 del Estudio de Detalle en cuatro subparcelas, todo ello por medio del Proyecto de Actuación.

En el Estudio de Detalle que estableció la ordenación detallada del sector, y posterior Proyecto de Actuación, si bien se establecía la posibilidad potencial de disponer usos “compatibles” (Terciario),

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

además del principal residencial, en estas parcelas reguladas por la señalada ordenanza "EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA", lo cierto es que la intensidad de "usos compatibles" que se fijó para la parcela R.1, y luego para la R.1.1 (resultado de la subdivisión de la anterior), fue de 0,00 m2. El Estudio de Detalle se limitó a justificar el cumplimiento en base al mínimo porcentaje permitido de intensidad de uso compatible.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende que, manteniendo el uso principal de la parcela como RESIDENCIAL, se establezca la posibilidad alternativa de destinar la edificabilidad asignada también a los usos "compatibles" que se fijan en la ordenanza de aplicación (según artº 26 de las Ordenanzas Reguladoras del Estudio de Detalle), y que son asimismo los de TERCIARIO (privado).

Como se justificará a lo largo de la presente Memoria, este objeto no contraviene las determinaciones de ordenación general que el Plan General establecía para el sector en términos de "uso predominante" y "usos compatibles", o bien de índice de "variedad de uso", en tanto que este último se estableció el 15%, y el instrumento de desarrollo tiene la capacidad de fijar la proporción de tales "usos compatibles" por encima del índice mínimo de variedad fijado en el planeamiento, hasta un máximo del 49%, sin que con ello se menoscabe la condición de uso "predominante" residencial del sector.

Igualmente se justificará que esta determinación habría carecido de incidencia teórica sobre el régimen de cesiones dotacionales realizada en su momento (espacios libres y equipamientos), toda vez que no se producen alteraciones de la edificabilidad, ni tampoco sobre la equidistribución o mayores cesiones municipales en términos de aprovechamiento ponderado (los usos "compatibles" tienen un coeficiente de ponderación inferior al uso "predominante" residencial).

Como se señaló, el terreno afectado por esta modificación no se encuentra edificado (a diferencia de otras parcelas privadas y de equipamiento público del sector), y no se destina actualmente a ningún uso. La tipología edificatoria de la parcela se corresponde, de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado, con la de "EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA", al igual que las colindantes.

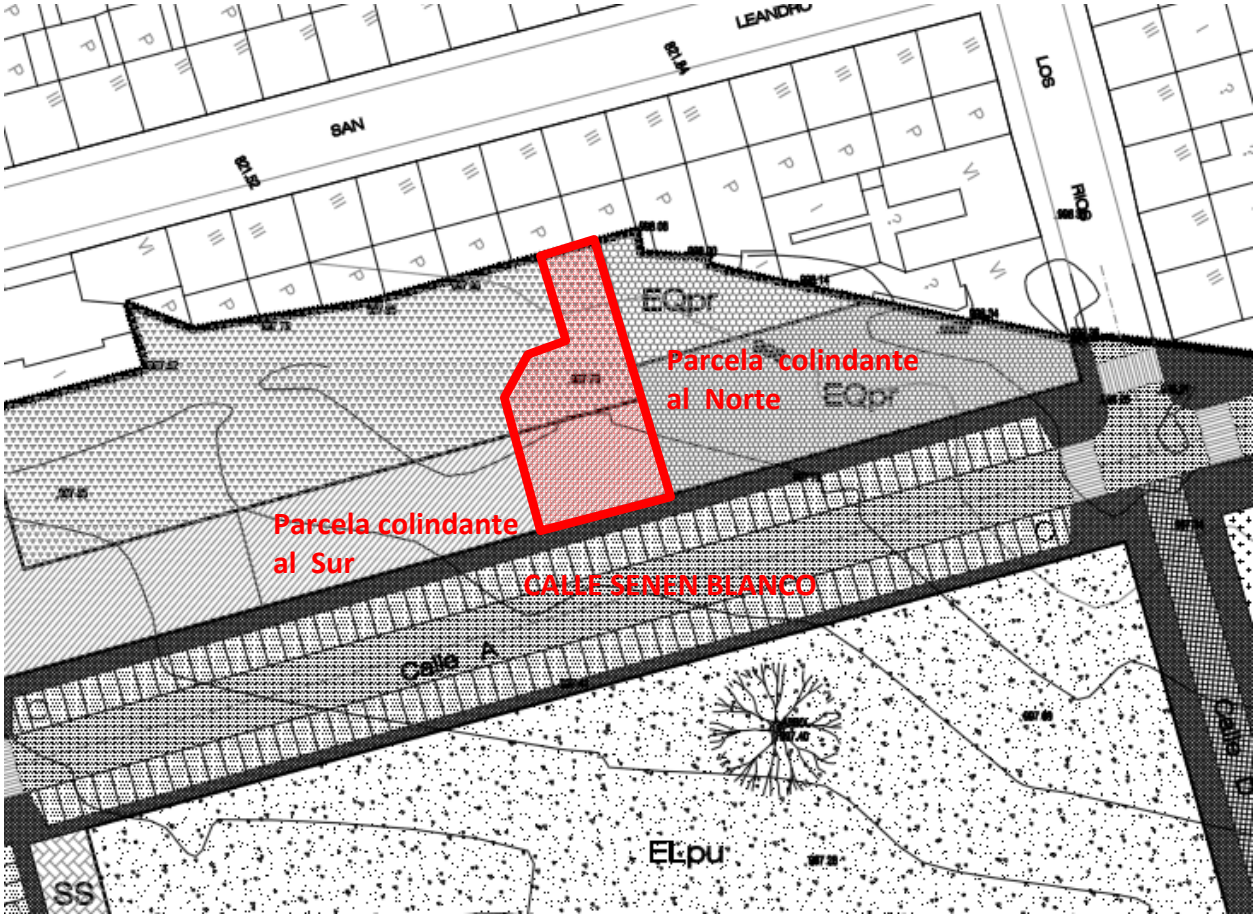
El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es, por lo tanto, que partiendo de que el USO TERCIARIO ya de por sí se acepta como compatible dentro de la ordenanza reguladora que afecta a este tipo de parcelas residenciales, se establezca la posibilidad de incrementar la intensidad de tal uso pudiendo llegar a alcanzar la totalidad de la edificabilidad asignada, modificando este aspecto de la ordenación detallada establecida y manteniendo el resto de los estándares de ordenación de la misma, tanto general como detallada.

Esta parcela tiene como colindante por su izquierda (al Sur), la parcela R.1.2 también procedente de la subdivisión de la R.1, de igual calificación y a su derecha (al Norte), una parcela calificada como

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

Equipamiento Privado, EQ(pr), todas de igual ordenanza de aplicación, "EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA". Todas estas parcelas dan frente al vial Senén Blanco.



Parcela colindante al Sur Parcela en cuestión Parcela colindante al Norte

Como mayor peso en el objetivo marcado, se comunica el interés de los titulares de la parcela colindante (EQpr), con uso principal TERCIARIO privado, para el desarrollo de una Residencia de la Tercera Edad. Las necesidades de servicios y ratios dotacionales de este tipo de equipamiento, relacionadas directamente con el número de residentes, hacen necesaria una superficie superior a la disponible en la parcela para garantizar su funcionalidad y rentabilidad.

Se pretende facilitar este desarrollo, como opción real de servicio a la comunidad, posibilitando la inclusión en la parcela R.1.1 de un régimen de usos que permita, como opción alternativa al uso principal residencial (vivienda), destinar la edificabilidad disponible también a usos compatibles, en concreto, TERCIARIO privado, lo que habilitaría la posibilidad de agrupación con la parcela de Equipamiento Privado (EQpr) de ambas parcelas y su destino al uso dotacional privado señalado, cumpliendo los requerimientos

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

funcionales y de servicio que para un uso de estas características se exigen en la normativa sectorial reguladora.

Se determina la figura del Estudio de Detalle como el instrumento urbanístico de planeamiento adecuado para la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento de desarrollo. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general en cumplimiento del art. 170.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III.– REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN RUCYL

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado en los artículos 131, 132, 133 y 136, respectivamente, “Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”, aspectos normativos cuyo cumplimiento se justifica a lo lago de la presente Memoria.

-El artº 131 del RUCyL establece que el “Objeto” de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado es el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Como se señaló, el tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes en materia de regulación de usos compatibles y su intensidad, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del ámbito de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

-El artº 132 del RUCyL establece ciertas determinaciones en relación con el planeamiento general y la coherencia con éste. El municipio de León cuenta con Plan General aprobado en 2.004, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria (se contienen más adelante apartados específicos justificativos de ciertos aspectos).

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial, con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices regionales aprobadas para el área de influencia del municipio de León. No consta que los instrumentos de ordenación del

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

territorio con afección al término municipal de León tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación. Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general. Por último, el único instrumento de ordenación regional aprobado de efectos propiamente urbanísticos es el PRAT aplicable en el área ferroviaria de León, que no tiene evidente incidencia sobre el ámbito.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

-En relación con el artº 133 del RUCyL, “Determinaciones en suelo urbano consolidado”, se señala que el presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el planeamiento general (en este caso, las establecidas en el Estudio de Detalle del sector NC 10-01, que desarrolla el PGOU), de entre las señaladas en los artºs 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula del artº 94, en términos de asignación de usos pormenorizados e intensidad, y su regulación. La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado conforme al artículo 26.

-Finalmente, en relación con el artº 136 del RUCyL, “Documentación”, se indica que este documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Asimismo se contiene un epígrafe XIII comprensivo de un Resumen Ejecutivo que contiene los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en esta Memoria Vinculante se justifica que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante. Más adelante se contienen apartados donde se justifican en detalle algunos aspectos en relación con la ordenación general prevista en el PGOU.

Igualmente se relacionan y justifican las modificaciones parciales que se realizan respecto de la ordenación detallada previamente establecida por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en este caso, el Estudio de Detalle del sector, que luego se concreta en el Proyecto de Actuación, al distribuirse el aprovechamiento urbanístico de la primitiva parcela R.1 en cuatro parcelas resultantes de la subdivisión de ésta.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

El Estudio de Detalle no produce evidentemente una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, sino que introduce una parcial modificación en aspectos complementarios de la regulación del uso.

IV.– JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL INTERÉS PÚBLICO.

Dentro de los objetivos establecidos por la vigente legislación urbanística de Castilla y León, se encuentra el de abastecer a la población de los servicios necesarios, entre ellos, los equipamientos, debiendo éstos (art 83.1.e del RUCyL) favorecer la funcionalidad y eficiencia de tales servicios, así como facilitar su accesibilidad y uso por la población. Asimismo debe satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

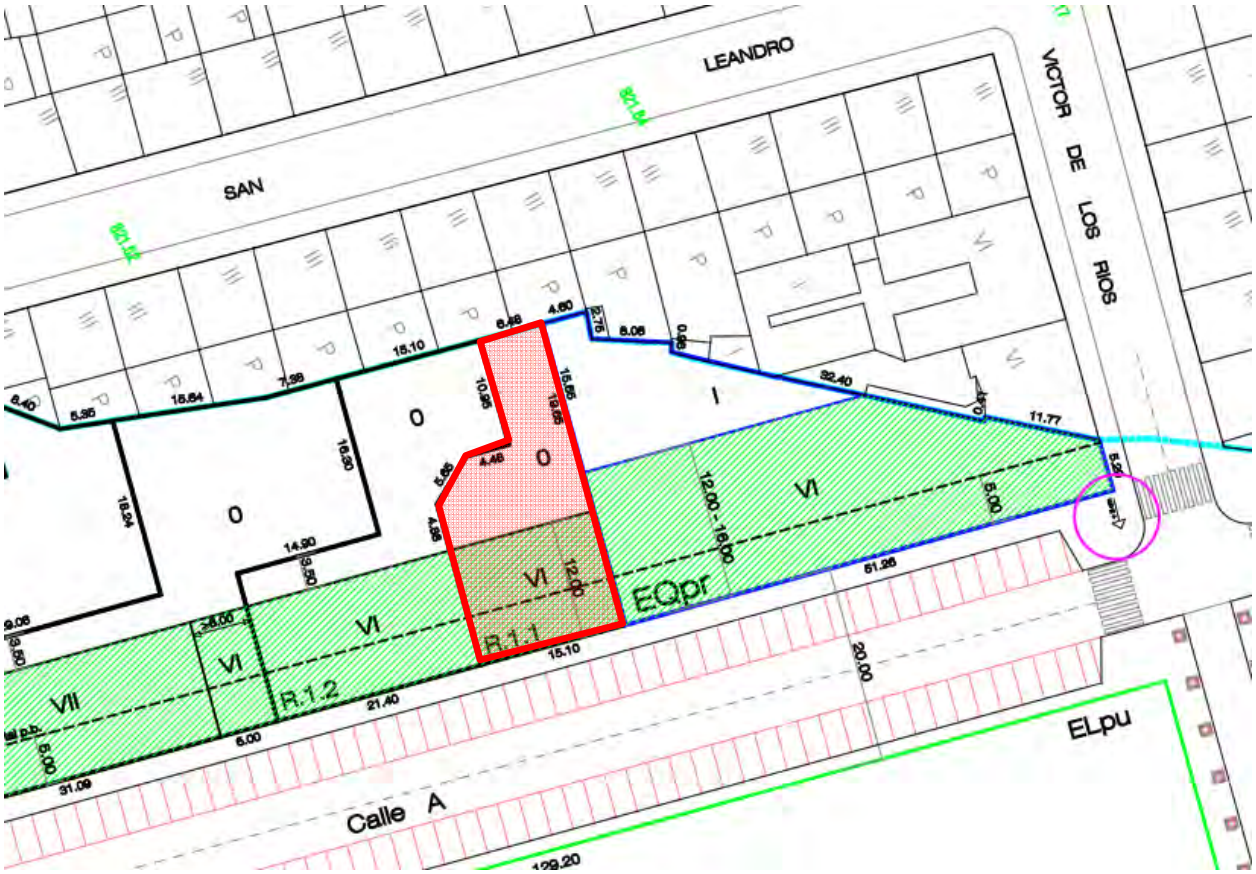
El área de El Ejido, situada al Sureste de La Catedral, cuenta con una población muy envejecida que forzosamente debe ir abandonando su lugar habitual de residencia en busca de cuidados, situación que puede hacerse extensiva a toda la ciudad. Con el objeto perseguido en el presente Estudio de Detalle, se fomenta la implantación de usos terciarios necesarios, como residencia de la tercera edad, al servicio de la población, facilitando a su vez la permanencia de mayores en su área de residencia en cercanía de sus familiares.

Se justifica su conveniencia para el interés general, por lo tanto, en cuanto esta modificación mejorará la eficiencia de los servicios disponibles para la población, desarrollando así el sistema local de equipamientos previstos en mayor grado del mínimo establecido por el PGOU y dentro del cumplimiento del Reglamento de Urbanismo y el PGOU.

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

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente



Se favorece además a implantación real de este uso asistencial como desarrollo de un EQUIPAMIENTO destinado a Residencia de la Tercera Edad en condiciones de superficie que permitan su viabilidad. Dadas las características de las "unidades de convivencia" fijadas normativamente por la legislación reguladora sectorial, en los centros de estas características, de acuerdo con las condiciones establecidas al respecto, no resulta suficiente, desde el punto de vista funcional y económico, la superficie disponible en la parcela terciaria. La carga económica debido a la necesidad de personal y servicios, disminuye de forma inversamente proporcional al aumento de residentes. Es preciso aumentar la ratio de superficie destinada a este uso. La parcela R.1.1 es la única colindante con la parcela en cuestión que no se encuentra edificada, contando con una superficie edificable de 952,379 m2. Su inclusión como ampliación de la parcela destinada a Equipamiento, solucionaría las necesidades de superficie que hacen posible este desarrollo como realidad al servicio a la comunidad.

El objetivo de este Estudio de Detalle es por lo tanto que, dentro de la habilitación general que la ordenanza reguladora "EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA" establece para disponer usos compatibles (ver artº 26 de las Ordenanzas) en este tipo de suelos, se fije y concrete la intensidad de tales usos compatibles en la parcela R.1.1, hasta alcanzar la edificabilidad total asignada. No se desiste por otra

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

parte de mantener la condición del uso principal (residencial) establecido por el planeamiento para esta parcela, simplemente se establece un régimen de uso alternativo al principal.

Por otra parte, el objeto es coherente con el interés general de procurar las adaptaciones necesarias en el planeamiento urbanístico con el fin de acomodarlo a las cambiantes necesidades y a la demanda que el cuerpo social plantea, no previstas al momento de su redacción, sin que ello suponga contravenir los objetivos del planeamiento general. También se refleja la compatibilidad con los principios de la rehabilitación y regeneración urbana, en cuanto conviene procurar una mezcla equilibrada de usos y construcciones, en complemento del propio tejido residencial-vivienda.

V.– CONSIDERACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR NC 10-01.

Aun cuando queda claro que la vigente legislación urbanística admite la redacción de este tipo de instrumentos de planeamiento en el Suelo Urbano Consolidado para modificar determinaciones de ordenación detallada, es conveniente analizar, a título de referencia, la ausencia de efectos que el documento tiene o habría tenido sobre diversos aspectos de la ordenación y ejecución operada en el sector NC 10-01.

V.I.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

En cuanto a las determinaciones de Ordenación General fijadas en el PGOU, no se produce alteración alguna. Se mantienen los objetivos establecidos por el planeamiento. No se modifican los estándares originales de ordenación.

El Estudio de Detalle es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general actualmente vigente, en cumplimiento del art. 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que no se suprimen, modifican ni alteran las condiciones de ordenación general vigentes. Se afecta únicamente un concreto aspecto de la ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación general son las establecidas en el PGOU de León, especialmente en la ficha individualizada de sector recogida en el Tomo 5/7 (“NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO”). No se alteran los condicionantes y prescripciones vinculantes de ordenación general recogidas en él.

Se mantienen por supuesto inalteradas, todas las condiciones que afectan a la red viaria, el aparcamiento y la urbanización.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

V.II.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se mantienen las ordenanzas aplicables en el ámbito a todos los suelos, incluida la que afecta a la parcela.

La volumetría y condiciones edificatorias del conjunto resultante no se ve modificado (parámetros volumétricos), en lo tocante a aspectos tales edificabilidades, alineaciones, alturas, volumen y otras determinaciones de ordenación aplicables a las parcelas. No se modifica el resto de las condiciones de aplicación, por lo que el resultado de la ordenación no varía respecto del original establecido. Se da la circunstancia de que la ordenanza del Estudio de Detalle aplicable a la parcela colindante EQ(pr), de Equipamiento, remite directamente a la aplicable a la parcela objeto del presente documento ("EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA"). Por lo tanto, se deduce que esta modificación no afecta a las condiciones de edificación ya que el cambio que afecta al régimen de usos no supone una variación en el resultado edificatorio de las parcelas.

No se modifican los coeficientes de ponderación de usos, y se mantiene también el uso principal Residencial en la parcela, con lo que el aprovechamiento ponderado del sector no sufriría modificación.

V.III.– MANTENIMIENTO DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El contenido del Estudio de Detalle afecta exclusivamente a una parcela privativa, por cuanto no se alteran las reservas dotacionales establecidas en el sector para el sistema de espacios libres públicos y equipamientos. No existe por tanto incidencia sobre el supuesto contemplado del artículo 172 del RUCyL, "Modificaciones de espacios libres y equipamientos".

La edificabilidad de la parcela, de 952,379 m2 (según CUADRO 2: PARCELAS PRIVADAS del Estudio de Detalle del sector, que se adjunta) permanece sin alteración, así como el aprovechamiento ponderado en el uso predominante del sector, que sigue siendo de 952,379 m2 en up, toda vez que el uso principal de la parcela seguiría siendo residencial, coeficiente de ponderación 1, ello sin perjuicio de la posibilidad alternativa de destinar la edificabilidad a usos compatibles. Desde este punto de vista, la modificación introducida tampoco tendría incidencia teórica sobre las reservas dotacionales efectuadas pues, en la hipótesis de que se tuviese en cuenta el coeficiente de ponderación correspondiente a los usos compatibles de la parcela, al ser éste inferior a 1, se estaría a favor de seguridad en este caso.

En cualquier caso, las reservas dotacionales de cesión obligatoria que se previeron en el sector eran muy superiores a las exigidas reglamentariamente.

V.IV.– MANTENIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN

El Estudio de Detalle no afecta, como se ha dicho, a la edificabilidad de la parcela, al uso principal (residencial), o a la intensidad de población, en términos de densidad de vivienda, que no resulta tampoco

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

alterada. La posibilidad de materializar usos compatibles, como alternativa al uso residencial principal, no supone incremento de la densidad de población, en cuanto número de viviendas.

Por tanto se estima que no existe incidencia sobre el supuesto contemplado en el artº 173 del RUCyL, "Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población".

V.V.– APROVECHAMIENTO DESTINADO A USOS DISTINTOS AL PREDOMINANTE

El PGOU establecía un porcentaje mínimo del 15% de aprovechamiento destinado a usos distintos al predominante para el sector NC 10-01, o índice de "variedad de uso", todo ello en base a la regulación que el RUCyL establece a estos efectos. La ordenación del Sector fue desarrollada en base a este mínimo, con arreglo a los siguientes parámetros (según el Estudio de Detalle):

Edificabilidad total residencial (uso predominante)	15.453,70 m2
Edificabilidad otros usos (terciario)	4.004,62 m2
Edificabilidad otros usos (servicios urbanos)	24,00 m2
Edificabilidad total sector NC 10-01	19.482,32 m2
Índice uso predominante	79,32%
Índice "variedad de uso" (usos distintos al predominante)	20,68%
TOTAL	100,00%

Con la modificación introducida, si bien no se altera el uso principal residencial de la parcela, se habilita la posibilidad teórica de destinar la edificabilidad de la misma de 952,379 m2 a usos compatibles con el principal, con lo que, en la práctica se podría incrementar la intensidad de usos compatibles, disminuyendo en la misma proporción la destinada al uso predominante de sector, con lo que los valores quedarían, a modo de referencia, como sigue:

Edificabilidad total residencial (predominante)	14.501,32 m2
Edificabilidad otros usos (terciario)	4.957,00 m2
Edificabilidad otros usos (servicios urbanos)	24,00 m2
Edificabilidad total sector NC 10-01	19.482,32 m2
Índice uso predominante	74,43%
Índice "variedad de uso" (usos distintos al predominante)	25,57%
TOTAL	100,00%

Como se ve, la variación en este sentido sería mínima, con lo que seguiría manteniéndose ampliamente la condición de uso "predominante" residencial (vivienda) fijado en el PGOU para el sector, con una

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

intensidad del 74,43%, incrementándose ligeramente el índice de "variedad de uso" hasta el 25,57% (siempre por encima del mínimo del 15%). Ello, en el caso más desfavorable, pues como se ha dicho, la parcela sigue conservando, dentro de su régimen de usos, la condición de uso principal residencial y un número concreto de viviendas.

Igualmente esta determinación carece de incidencia teórica sobre el régimen de cesiones dotacionales realizada en su momento (espacios libres y equipamientos). No se producen alteraciones de la edificabilidad, ni tampoco sobre la equidistribución o mayores cesiones municipales, establecidas por el PGOU en términos de aprovechamiento ponderado, ya que los usos "compatibles" tienen un coeficiente de ponderación inferior al establecido para el uso "predominante" residencial.

Por lo tanto, en caso de aplicación del 100 % del uso compatible a la parcela R.1.1. las cesiones dotacionales establecidos en el P.G.O.U. no se verían afectadas, sino que se resultaran reforzadas al superar los mínimos exigidos.

V.VI.– MANTENIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

En lo que corresponde al Proyecto de Actuación, no se modifican las condiciones de desarrollo de las parcelas resultantes.

Ya en el momento de la redacción del Proyecto de Actuación había quedado recogida la compatibilidad de USO TERCIARIO para las parcelas con USO PRINCIPAL de VIVIENDA (incluida la parcela R.1.1), aspecto que se recoge en la ficha correspondiente.

Los parámetros de la ficha del Proyecto de Actuación se mantienen en los términos aprobados originalmente.

VI.– IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INTRODUCIDAS MEDIANTE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Como se señaló, la parcela objeto de Estudio de Detalle, R.1.1, es en realidad una finca resultante del Proyecto de Actuación del sector NC 10-01, consecuencia de la subdivisión en cuatro de la primitiva parcela R.1 del Estudio de Detalle del sector, de tal manera que la superficie y aprovechamiento urbanístico de ésta se distribuyó entre las cuatro parcelas resultantes, R.1.1, R.1.2, R.1.3 y R.1.4.

En concreto, la parcela R.1 del Estudio de Detalle contaba con 2.915,90 m2 de superficie y 7.699,94 de superficie edificable, que se distribuyeron de la siguiente manera en el Proyecto de Actuación entre las cuatro parcelas de resultado:

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE
R.1.1	376,20 m2	952,379 m2
R.1.2	540,25 m2	1.333,10 m2
R.1.3	965,15 m2	2.678,63 m2
R.1.3	1.034,20 m2	2.735,73 m2
TOTAL	2.915,80 m2	7.699,84 m2

En consecuencia, los parámetros particularizados de ordenación detallada de la parcela resultante R.1.1, objeto del presente documento, son los recogidos en la ficha de parcela de resultado del Proyecto de Actuación del sector, que se adjunta a la presente Memoria, como estado "vigente".

La modificación de ordenación detallada que se introduce en la parcela R.1.1, se limita a recoger la posibilidad, dentro del uso TERCIARIO (ya establecido como compatible en origen por el Estudio de Detalle y recogido también de la misma manera por Proyecto de Actuación), de que la intensidad podrá alcanzar la total edificabilidad asignada a la parcela, y ello constituye el estado "modificado".

Es importante poner de manifiesto que para la parcela afectada se mantiene íntegramente la ordenanza de aplicación del Estudio de Detalle del sector, que era la de "**EDIFICACION RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA"** (de aplicación al conjunto de la parcela R.1), en la que ya se establecía el uso "TERCIARIO" como compatible para esta tipología. Únicamente lo que se hace ahora, es regular e incrementar la "intensidad" de esos usos compatibles, a través de la fichas correspondiente.

En concreto, el artº 26 de dichas Ordenanzas del sector NC 10-01, incluido en la regulación de la "**EDIFICACION RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA"**, señalaba:

> ***"Art. 26. CONDICIONES DE USO***
>
> *Se establece como uso predominante el uso residencial en vivienda plurifamiliar.*
>
> *INTENSIDAD DE USO: Las intensidades de uso, tanto en el uso principal como en el compatible, vienen fijadas en el cuadro de edificabilidades de cada parcela (art. 30) y cuadro II de características de las parcelas privadas.*
>
> *CONDICIONES DE USO: Se establece los siguientes usos según las condiciones de implantación y uso definidas por el P.G.O.U.*

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*	*USO PROHIBIDO*

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

VIVIENDA	*TERCIARIO*	*- Industrial* *- Estaciones de servicio y suministro de carburantes.* *- Usos propios del suelo rustico.*

Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja, excepto en viviendas con algún tipo de protección.

TIPIFICACION DEL USO TERCIARIO: Dentro del uso terciario se entienden los usos tipificados y regulados en el Capítulo IV del P.G.O.U., Sección Segunda "Regulación detallada de los usos pormenorizados", subsección cuarta a diecisiete inclusive, exceptuando los usos prohibidos en este artículo.

..."

Se da, además, la circunstancia de que la ordenanza correspondiente a la parcela colindante EQ(pr), de uso de Equipamiento privado, remite literalmente a la ordenanza anterior, aplicable a la parcela R.1.1, por lo que ambas ordenanzas coinciden en el orden tipológico, no suponiendo la variación de uso un cambio de ordenanza de aplicación.

VII.– TRÁMITE AMBIENTAL

Dado el alcance del presente documento, que constituye un Estudio de Detalle que se extiende a un reducido ámbito de suelo, ya clasificado como urbano, resulta patente que la actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

No obstante lo anterior, en base a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de "Evaluación ambiental", se estima que el presente documento deberá someterse a evaluación estratégica previa simplificada (su naturaleza sería la de "plan" o "programa" dada su condición de instrumento de planeamiento), entendiendo, en una interpretación restrictiva de la Ley, que la modificación pudiera llegar a "establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos", pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo para que sea exigible una evaluación estratégica previa ordinaria, aunque sí alguno de los citados en el punto 2 para la simplificada.
Efectivamente, el documento no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni tampoco lo solicita así su promotor, ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del documento someterlo a dicha Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria. En cuanto a los supuestos del apartado 2 del artículo, el documento sí puede considerarse como modificación menor de plan o programa sometido a evaluación estratégica ordinaria (Plan General), por cuanto cabría someter el presente documento a evaluación estratégica previa simplificada.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor de este Estudio de Detalle, junto con el documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

promover la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

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

VIII.– PROTECCIÓN CIVIL

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

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

El alcance de la modificación que se propone entendemos que carece de relevancia en el orden de protección civil, pues afecta a una reducida área del suelo urbano, refiriéndose a la introducción de determinaciones urbanísticas de alcance limitado a los meros efectos de concreción de su régimen urbanístico, sin que ello suponga afección reseñable respecto de la evaluación de riesgos que el PGOU establece en su Memoria de análisis y diagnóstico.

La vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio (páginas II-25 al II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural, de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, lo cual hubo de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento del mismo. En el área objeto de ordenación, en concreto, no se delimitó ninguno de los riesgos señalados. Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

competentes que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), no constatándose la existencia de ninguna de ellas. Asimismo, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos naturales (como pueden ser inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), no constatándose la existencia de ninguna de ellas. La Confederación Hidrográfica del Duero, en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación. En cualquier caso se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a gran escala sobre el territorio (1/100.000) y sin gran concreción, pudiéndose comprobar en la documentación gráfica del proyecto LINDE generada por el mismo organismo, donde se delimitan el dominio público hidráulico y los riesgos de avenida -Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino-, que las líneas de inundación frecuente, ocasional (T=100) y excepcional (T=500 años) de los cauces de los ríos Torío y Bernesga no inciden sobre el área afectada por la modificación, que se encuentra excluida de estas zonas de riesgo cuando el PGOU procedió a su clasificación.

Con independencia de lo anterior, por el Ayuntamiento de León se ha recabado de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León la delimitación de riesgos en este término municipal, no habiéndose obtenido al día de la fecha información al respecto.

No obstante, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayto. de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe señalado.

IX.– PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, la modificación que se pretende, en su condición de instrumento de planeamiento, carece de incidencia ejecutiva sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención sobre el territorio. Se trata de la precisión del régimen urbanístico de terrenos del suelo urbano, todo ello derivado de la aplicación de determinadas sentencias recaídas en el orden contencioso-administrativo relativas a suelos donde se prevé expresamente la posibilidad de edificación, uso y urbanización.

La presente modificación, como documento de planeamiento, tiene el exclusivo fin de introducir ciertas precisiones en el régimen urbanístico del suelo, y no habilita directamente acciones de edificación o urbanización. En cualquier caso, los actos ejecutivos o de intervención sobre el uso suelo que de alguna manera pudiesen en el futuro desprenderse o relacionarse con la presente modificación (licencias de obras o actividad), se encontrarían sujetas lógicamente a las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General, recogidas en los artículos 309 y siguientes, debiéndose identificar en el

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

marco de los correspondientes expedientes de licencia de obras o actividad las correspondientes afecciones, incluidas las que puedan referirse a las zonas de vigilancia arqueológica establecidas en dicho PGOU.

La zona afectada no se encuentra incluida en ninguna de las "Zonas de protección arqueológica" señaladas en el artº 311 de las citadas NNUU del vigente PGOU.

En la tramitación del presente documento se recabará el preceptivo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo procedente también la emisión de informe por el sr. Arqueólogo Municipal atendiendo a la legislación vigente en materia de patrimonio y a las zonas delimitadas por el Plan General.

Además de las citadas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, serán de aplicación en los actos ejecutivos las determinaciones contenidas en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en la normativa que la desarrolle o sustituya. De acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General, establecen que, con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura y ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras o que en alguna medida afecten al subsuelo de las zonas arqueológicas definidas por el Plan, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.

Las obligaciones contenidas en las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica acerca de la inspección arqueológica a realizar, 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.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

X.– CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

El presente Estudio de Detalle, por su naturaleza de planeamiento, carece de incidencia directa sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos, pues no se trata de un instrumento ejecutivo sobre el territorio, estimándose, en consecuencia, que no existe afección directa sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia tales como la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", la "Ley 3/1998, de 24 de junio, de "Accesibilidad y Supresión de Barreras" o el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el "Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

En cualquier caso, se trata de un solar dotado de toda la obra de urbanización, por lo no se prevén obras o acciones sobre el espacio público.

XI.– INFORME LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5, letra c), de la ITU 1/2016, aprobada por ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (hoy Energía, Turismo y Agenda Digital) previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A los efectos señalados, debe precisarse que el objeto del presente documento no supone afección o incidencia sobre el citado despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se desprende de los contenidos desarrollados a lo largo de la presente Memoria, tratándose de meras precisiones en el marco fundamentalmente de la ordenación detallada.

El documento carece asimismo de efectos ejecutivos sobre el territorio y, por tanto, de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue material de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Tampoco es comprensivo de precisiones normativas o reguladoras del despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, ni de ningún otro tipo de redes públicas, sin perjuicio de que las obras de urbanización que puedan ejecutarse en desarrollo de esta modificación deban acomodarse a la normativa sectorial aplicable.

No obstante, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayto. de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe señalado.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

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

1.- Ley del ruido

La directiva europea 2002/49/CE sobre "Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental", ha sido adaptada al derecho interno español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la cual ha sido desarrollada por tres reales decretos:

-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referido a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

-Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León publica la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en el Boletín Oficial del día 9 de junio de 2009 entrando en vigor a los dos meses de su publicación. Esta ley, entre otras cuestiones, obliga dentro de su disposición adicional primera, a las entidades locales de más de 20.000 habitantes a realizar un "*mapa de ruido*" de su localidad, antes del 30 de Junio del año 2012, realizándolo sobre datos obtenidos en el año anterior, y que permita el desarrollo de los programas de acción para la corrección de los impactos detectados en el año siguiente. Asimismo la Ley 5/2009 también obliga a las citadas entidades, a la elaboración, aprobación de la propuesta, revisión y ejecución de los denominados planes de acción en materia de contaminación acústica antes del 18 de Julio de 2013, correspondientes a los mapas de ruido efectuados.

2.- Mapa estratégico de ruido

En cuanto al Municipio de León, debe indicarse que el correspondiente "*mapa estratégico de ruido"* de la ciudad, fue aprobado tanto por el Ayuntamiento de León, en sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 25/05/2012, como por la Junta de Castilla y León, mediante la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto.

Entre los objetivos principales del Mapa Estratégico de ruido de la ciudad de León, se encuentra el de posibilitar la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona, así como realizar predicciones de ruido globales para la misma. Con su elaboración se posibilitó la adopción fundada tanto de planes de acción en materia de contaminación acústica, como de las medidas correctoras consideradas como adecuadas. Así, se desarrollan los mapas de niveles de ruido para periodo día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln), así como el mapa de ruido para evaluación del ruido a nivel Global (Lden). Es de relevancia tener en consideración que el mapa estratégico aprobado para la ciudad de León, fue realizado con datos tomados durante el año 2011, circunstancia que obliga a la elaboración de un nuevo mapa que modifique y complemente al anterior, según lo recogido en el artículo 21 de la Ley 5/2009 titulado "revisión de mapas" de ruido, en el que se indica que los citados mapas deberán revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de la fecha de su aprobación.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

3.- Plan de acción en materia de contaminación acústica

En cuanto al "*Plan de Acción en materia de contaminación acústica*", cabe indicar que es un elemento previsto por la Directiva sobre Ruido Ambiental que, toma como base los resultados del mapas de ruido realizado, está encaminado a prevenir y reducir el ruido ambiental siempre que sea necesario y, en particular, cuando los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos en la salud humana, y a mantener la calidad del entorno acústico cuando ésta sea satisfactoria.

Se regula este instrumento en la Sección II del Capítulo III de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en los Reales Decretos que la desarrollan, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Por su parte, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, dictada en desarrollo de la anterior, lo regula en su Capítulo IV.

El "*Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León*", fue aprobado por la ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre (BOCyL nº 230 del jueves 28 de noviembre de 2013), y contiene tanto la zonificación acústica de la ciudad como los mapas de conflicto, en los que se reflejan las zonas del territorio en las que se incumplen los objetivos de calidad acústica en niveles superiores a 5 dBA. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, había aprobado la propuesta de dicho plan en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013, y la remitió a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio.

El citado "*plan de acción*" lleva aparejada la delimitación de zonas acústicas del Municipio y va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Asimismo determina las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y protege las zonas tranquilas en el municipio y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica.

4.- Determinaciones a incluir en planeamiento urbanístico (artº 7 Ley Ruido CyL)

El artículo 7 de la citada Ley del Ruido de Castilla y León, establece literalmente:

> *"1.- En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley (modificado por art. 29.1 de Ley núm. 7/2014, de 12 de septiembre. LCyL\2014\309).*
>
> *2.- En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus*

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3.- La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto. "

De estas prescripciones legales cabe deducir que se introduce una evidente distinción entre *"instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico"*, entendidos estos últimos como instrumentos de ordenación general (Planes Generales) e "*instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo*". A los primeros corresponde establecer la zonificación acústica, zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, estimándose que los últimos deben limitarse a incluir las determinaciones acústicas que aquellos hayan establecido.

En este supuesto concreto, la modificación que se propone contiene básicamente determinaciones de ordenación detallada, con algunas acciones puntuales en materia de ordenación general (categorización de suelos). En todo caso, se estima que únicamente habrán de referenciarse las determinaciones acústicas previamente establecidas, que en el caso concreto de León no lo han sido tampoco por el planeamiento general, sino por el mapa de ruido y plan de acción aprobados por el Ayuntamiento de León, en el marco de la legislación sobre ruido.

En el Mapa de Ruido de la ciudad y en el Plan de Acción contra el Ruido, se recogen tanto la zonificación acústica de la ciudad como los mapas de niveles de ruido y de conflicto que afectan a la zona de interés, siendo estos últimos en los que se reflejan las zonas de la ciudad, en las que se superan los niveles de ruido considerados como objetivo de calidad acústica en el Anexo II de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

De los citados Mapas, se desprende que la vía objeto de estudio se encuentra en una zona de la ciudad catalogada como "Área levemente Ruidosa" no estando sometida a niveles de ruido superiores en ningún parámetro considerado (Ld, Ln y Lden) a los indicados como objetivo en el Anexo II de la Ley 5/2009 del Ruido citada, como así se refleja en los Mapas de conflicto adjuntos.

Se incluyen en el Anexo documental adjunto a la presente Memoria los siguientes Mapas:

1º.- Mapa de zonificación acústica de la ciudad.

1º.- Mapas de niveles de ruido de la zona de interés (Parámetros; Lden, Ln y Ld)

2º.- Mapas de Conflicto, donde se refleja la superación de los niveles de ruido considerados como objetivo de calidad acústica en el Anexo II de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León. (Parámetros Ln, Ln y Lden)

Por tanto, dado el alcance y contenidos de la modificación que se propone, se estima suficiente, a los efectos de lo establecido en la citada ley de Ruido de Castilla y León, trasladar las determinaciones contenidas en los planes y mapas de ruido aprobados por el Ayuntamiento de León, con la zonificación acústica y mapas de conflicto, que se incluyen parcialmente en el Anexo documental de esta Memoria. La

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

consulta completa de este documento puede hacerse en la dirección electrónica siguiente, dentro de la página WEB municipal:

> *http://www.aytoleon.es/es/ayuntamiento/areasmunicipales/medioambiente/calidadambiental/ruido/Paginas/plandeaccioncontraelruido.aspx*

Por otra parte, los cambios introducidos en este documento consisten en meras precisiones en el orden de la ordenación detallada, dentro de una reducida área del suelo urbano, en la que, por otro lado, el PGOU prevé ya expresamente la posibilidad de edificación y uso, todo ello sin alteraciones sustanciales del régimen urbanístico del suelo. Por tanto, las afecciones acústicas de la modificación son, entendemos, irrelevantes, debiendo ser los proyectos ejecutivos en el ámbito de la licencias de obras o actividad los que deban tener en cuenta toda esta problemática.

En cuanto al apartado en el que se definan las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas, debemos remitirnos, por las mismas razones apuntadas anteriormente, a los instrumentos acústicos aprobados por el Ayuntamiento, específicamente al "plan de acción", pues es aquí donde se fijan tales objetivos de calidad a los que se refiere esta exigencia legal, desarrollando acciones ejecutivas a partir del "mapa de ruido". Dadas las características y alcance de la modificación que se propone, el cumplimiento de estos objetivos de calidad acústica deberán justificarse realmente en los correspondientes proyectos de obras o ambientales, donde se concretarán las medidas ejecutivas específicas. Lo mismo cabe señalar en relación con la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados, que, en principio, no existen en el caso que nos ocupa.

Finalmente cabe señalar que el Estudio de Detalle que se plantea, por su naturaleza, no plantea en principio cambios en determinaciones relativas a zonas de servidumbre acústica, ni siquiera éstas están realmente delimitadas en los planes acústicos municipales.

Estimamos que todo ello cumplimenta, en cuanto a la información de la que se dispone a fecha de hoy, las exigencias normativas que se contienen en el citado artículo de la Ley del Ruido de CyL, sin perjuicio de lo que se señale al respecto por el Área Municipal de Medio Ambiente.

XIII.– RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artº 25 del R.D.L 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado "*Resumen ejecutivo*" que señale los siguientes extremos:

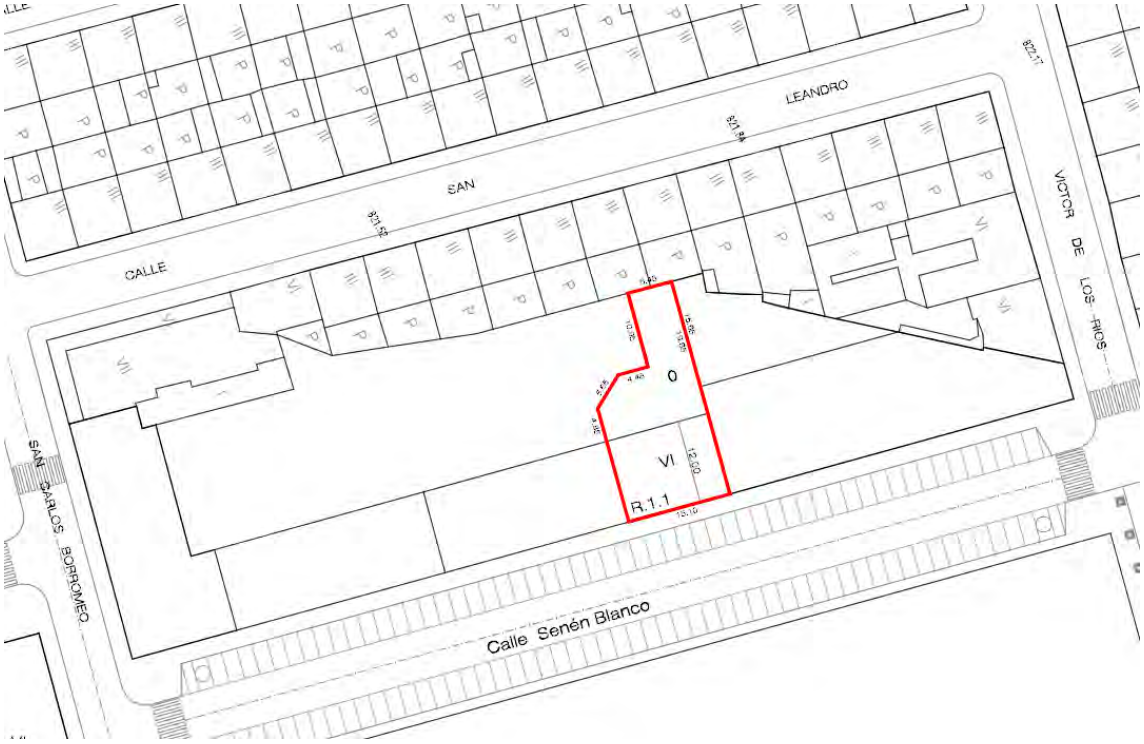
> -Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

-En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".

Entendiéndose que en el procedimiento de información al público, será este documento íntegro el que se someta a exposición, se incluye dentro de esta Memoria Vinculante el presente apartado dirigido a cumplimentar esta exigencia legal, sin perjuicio de otros documentos complementarios que a este fin se puedan incorporar al expediente.

EL ÁMBITO AL QUE AFECTA ESTA MODIFICACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS SUPUESTOS SEÑALADOS, CORRESPONDE CON LA PARCLEA R.1.1 DEL PROYECTO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE NC-10.01 EL EJIDO. P-G-O-U- DE LEON, CUYA REFERENCIA CATASTRAL ES: 0092502TN9109S0001LP



XIV.– TRAMITACIÓN

El artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), en su punto 1, establece que:

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

El presente instrumento de planeamiento constituye una modificación en la ordenación detallada del PGOU promovido por iniciativa privada, conteniendo la documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que por el Excmo. Ayuntamiento de León se pueda someter al trámite de aprobación que corresponde, como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. En relación con todo ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre *Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, aprobada mediante orden FYM/238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y su Reglamento, así como su relación con la normativa sectorial.

Igualmente deberá tenerse en cuenta la normativa reguladora que corresponda en relación con el trámite o trámites ambientales a los que deba someterse el presente documento, que en principio consistirían en una *evaluación ambiental estratégica simplificada de planes o programas*, en razón de la condición de instrumento de planeamiento que corresponde el presente documento y que su pequeño alcance y efectos no implica la necesidad de acometer una evaluación ambiental ordinaria, todo ello según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En cualquier caso, este documento se remite en todo lo que atañe a los aspectos de procedimiento y tramitación del documento a lo que se determine por los servicios administrativos municipales competentes.

XV– PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, Señalado lo anterior, se presenta el presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado. Parcela R.1.1 (Sector NC 10-01) para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE ORDENACIÓN.

AI-01- Mapa de zonificación acústica de la ciudad.

AI-02- Mapas de niveles de ruido de la zona de interés (Parámetros; Lden, Ln y Ld).

AI-03- Mapas de Conflicto, superación de los niveles de ruido objetivo de calidad.(Parámetros Ln, Ln y Lden).

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE ORDENACIÓN.

AI-01- Mapa de zonificación acústica de la ciudad.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

Mapa de zonificación acústica de León

Áreas acústicas

Área urbanizada existente

- Tipo 2. Área de silencio (residencial, hospedaje)
- Tipo 2. Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)
- Tipo 3.1. Área tolerablemente ruidosa (oficinas o servicios y comercial)
- Tipo 3.2. Área tolerablemente ruidosa (recreativo y espectáculo)
- Tipo 4. Área ruidosa (industria)
- Tipo 5. Área especialmente ruidosa (infraestructuras de transporte)

Área urbanizada, situación nueva

- Tipo 1. Área de silencio (sanitario, docente, cultura, espacios naturales, etc.)
- Tipo 2. Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)
- Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa (oficinas o servicios, comercial, recreativos y espectáculos)
- Tipo 4. Área ruidosa (industria)
- Tipo 5. Área especialmente ruidosa (infraestructuras de transporte)

Otro tipo de áreas

- Dotación urbanística sin clasificar
- Áreas de transición

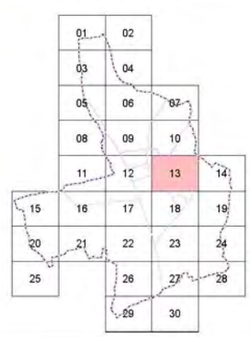
Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Viario
- Ferrocarril
- Hidrografía

Usos de edificios

- Residencial
- Industrial
- Docente
- Otros
- Sanitario

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 87,5 175 350 m

Escala 1:5.000

N W E S

Fecha: julio 2018

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

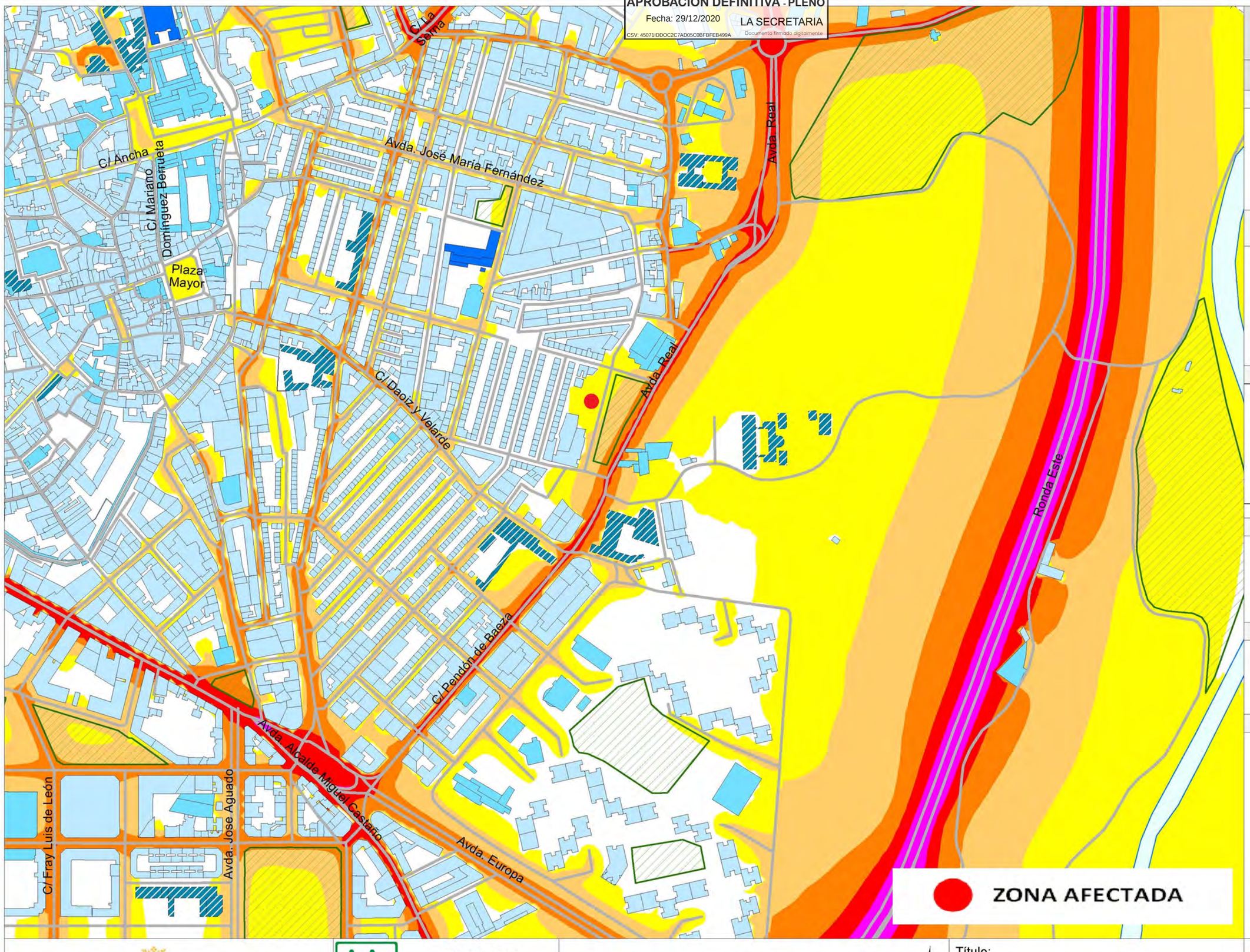
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE ORDENACIÓN.

AI-02- Mapas de niveles de ruido de la zona de interés (Parámetros; Lden, Ln y Ld).

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Ld

Niveles sonoros (dBA)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

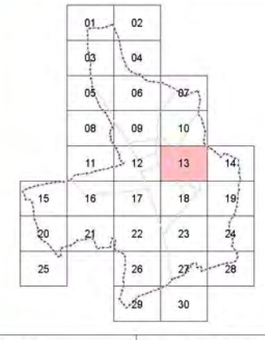
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Ld

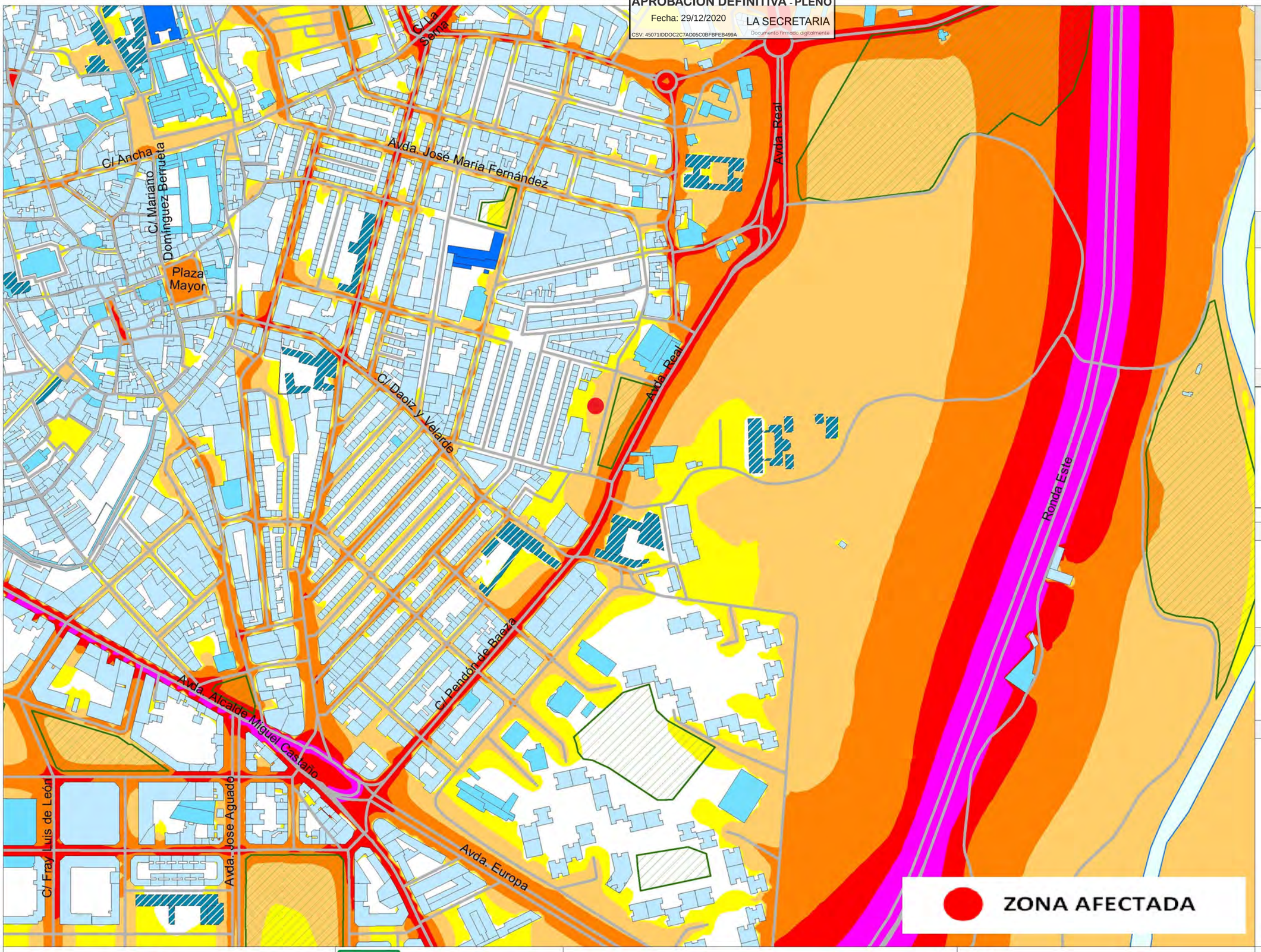
Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Lden

Niveles sonoros (dB)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

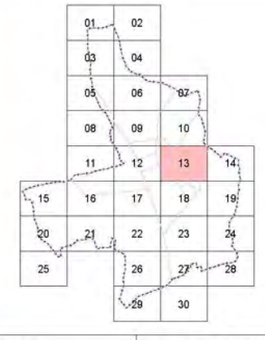
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Lden

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Ln

Niveles sonoros (dBA)

- < 50
- 50 - 54,9
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- ≥ 70

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

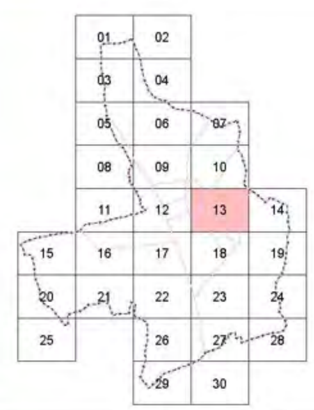
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada
Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m
Escala 1:5.000

Título:
Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Ln

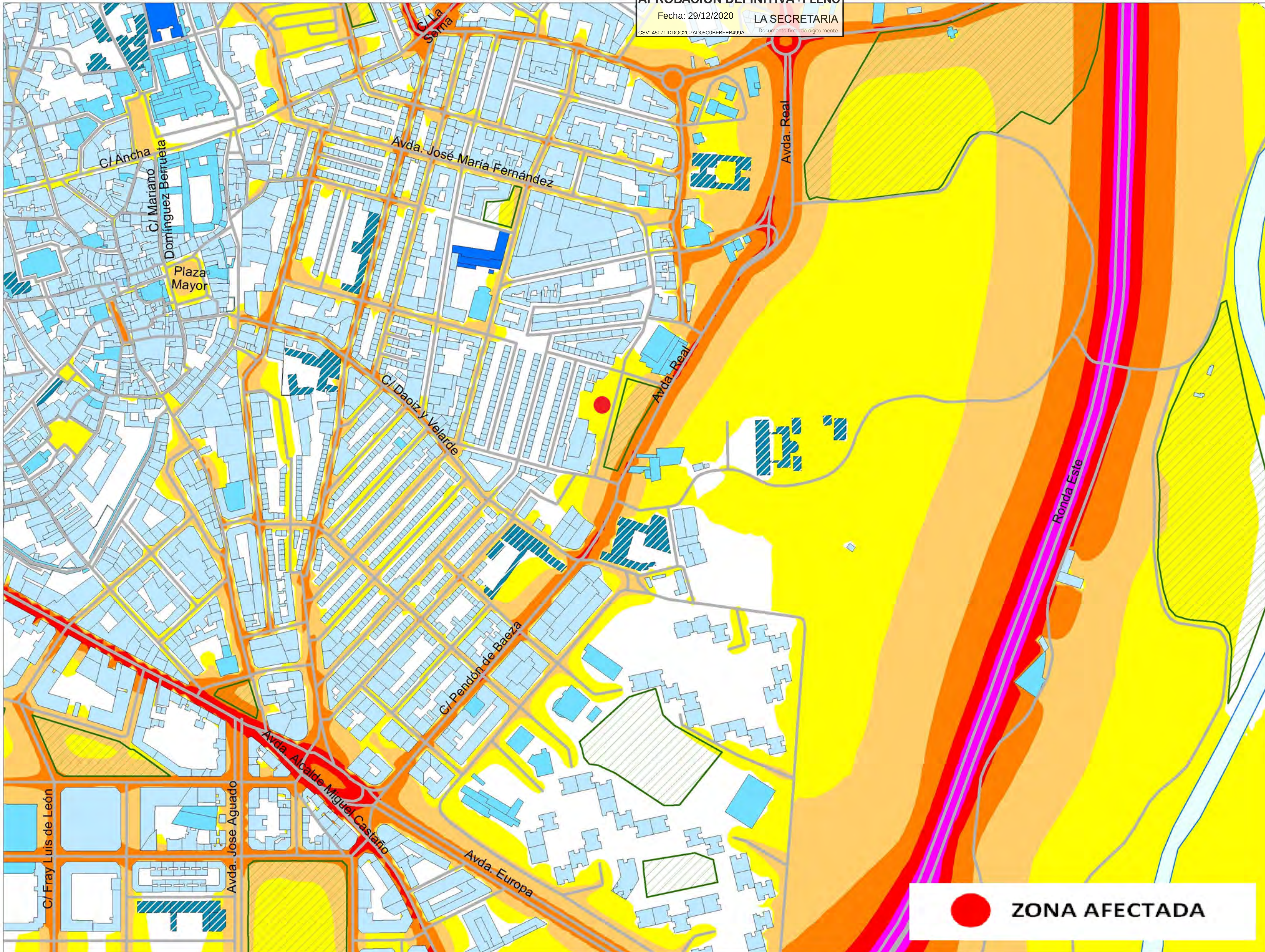
Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

NOMBRE: Carmen Jaén Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: ruido total Le

Niveles sonoros (dBA)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

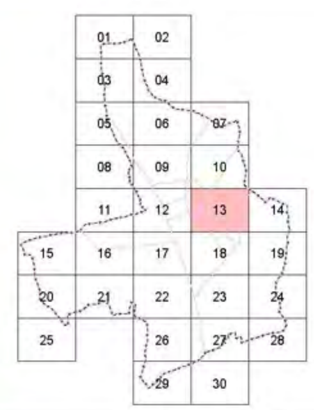
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

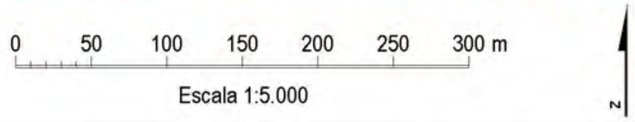
Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada
Universidad de León



Escala 1:5.000

Título: **Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Le**

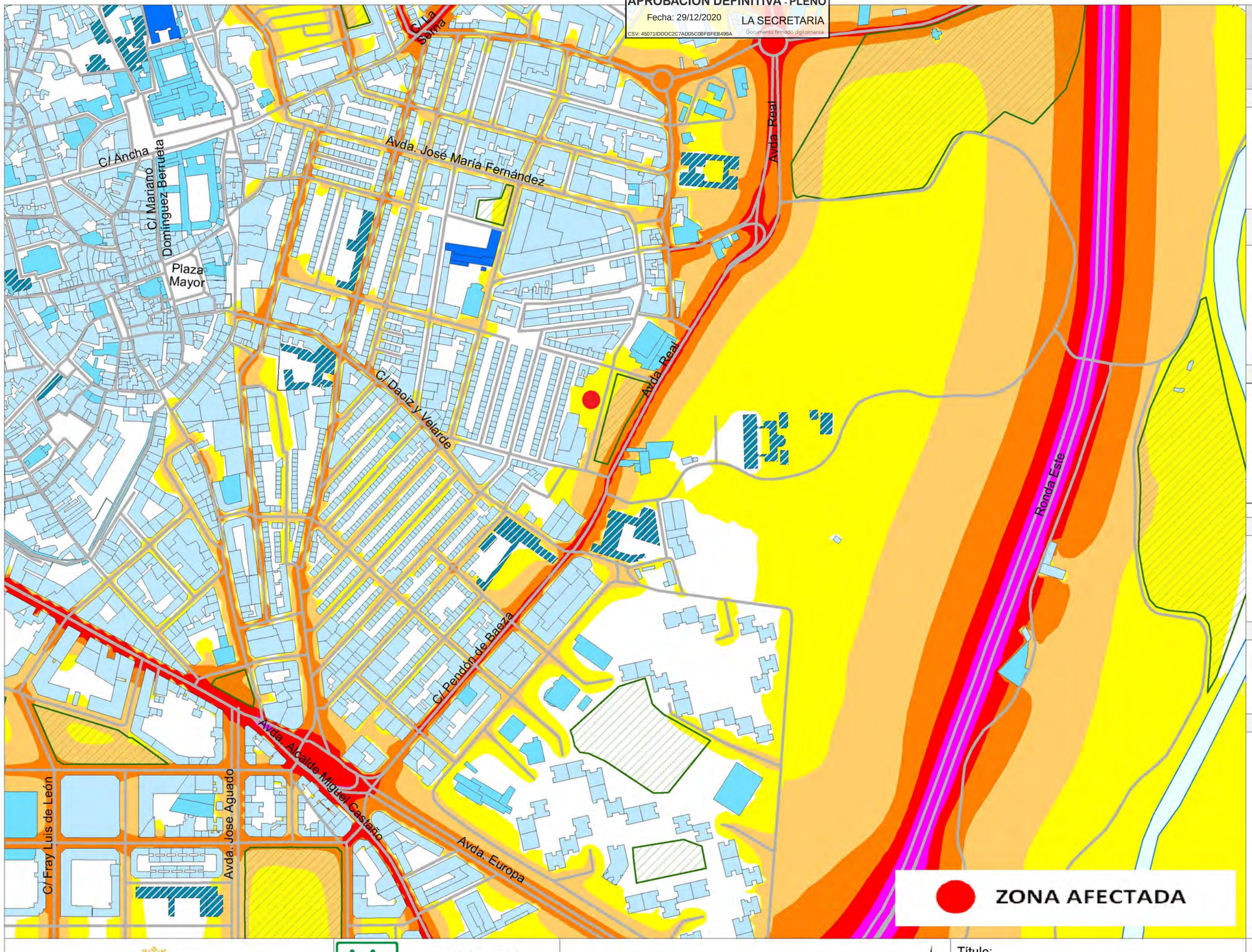
Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

NOMBRE: Carmen Jaén Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

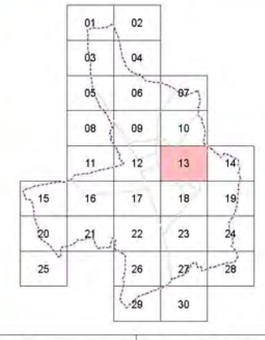
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

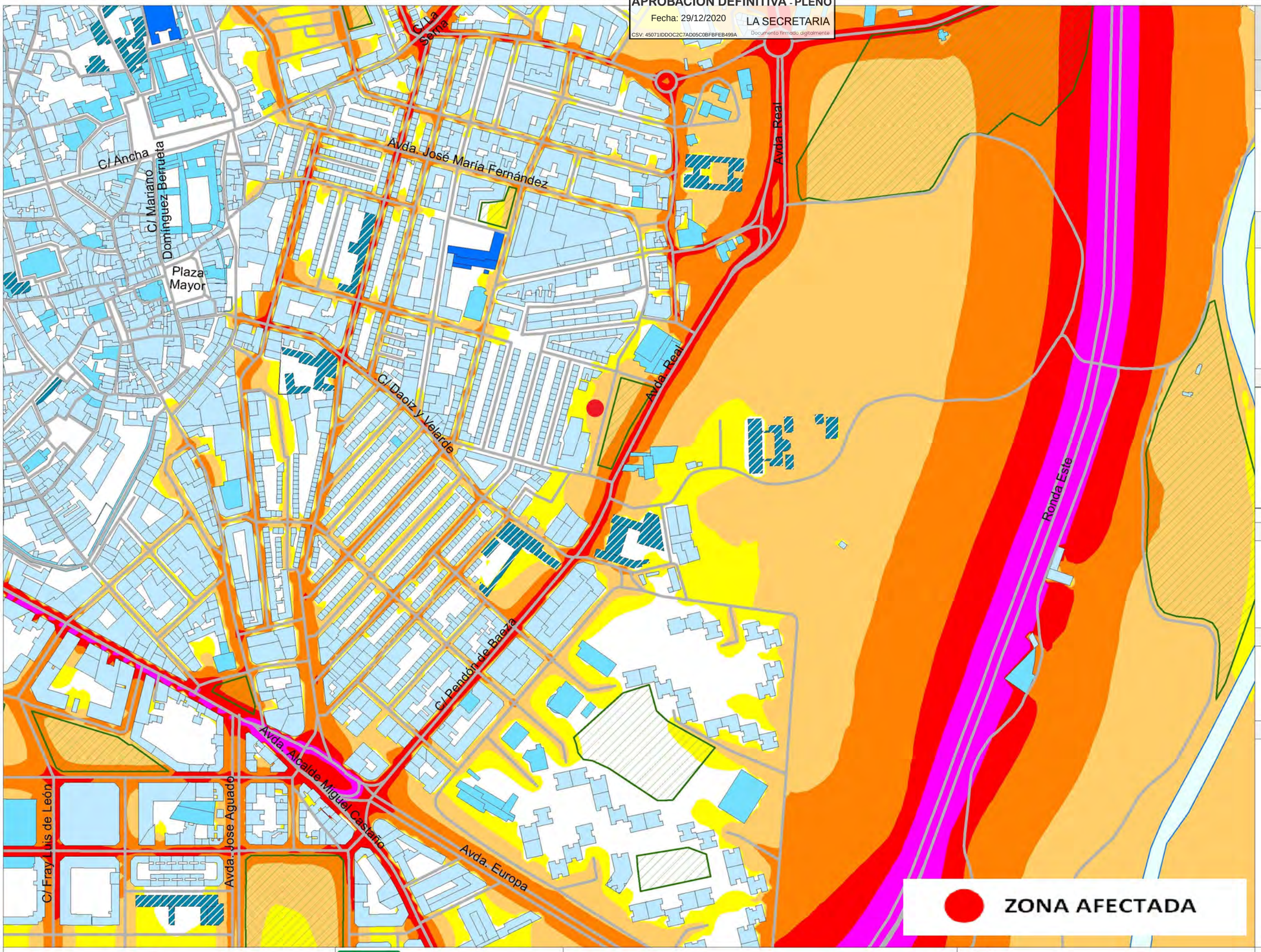
Mapa de niveles sonoros. Ruido viario - Ld

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B84CE9AC09FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Lden

Niveles sonoros (dB)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

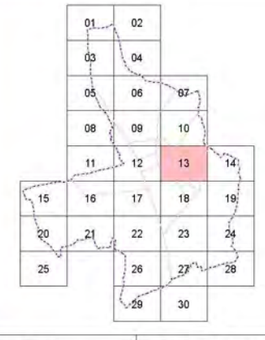
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido viario - Lden

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ln

Niveles sonoros (dBA)

- < 50
- 50 - 54,9
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- ≥ 70

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

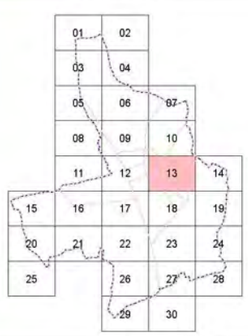
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada
Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m
Escala 1:5.000

Título:
Mapa de niveles sonoros.
Ruido viario - Ln

Fecha: junio 2017
Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29BD9B84CE9AC09FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Le

Niveles sonoros (dBA)

< 55
55 - 59,9
60 - 64,9
65 - 69,9
70 - 74,9
≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km^2) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

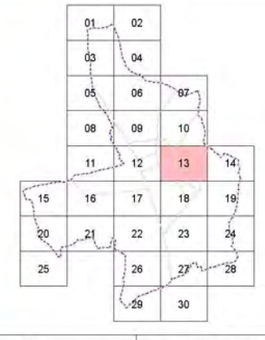
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido viario - Le

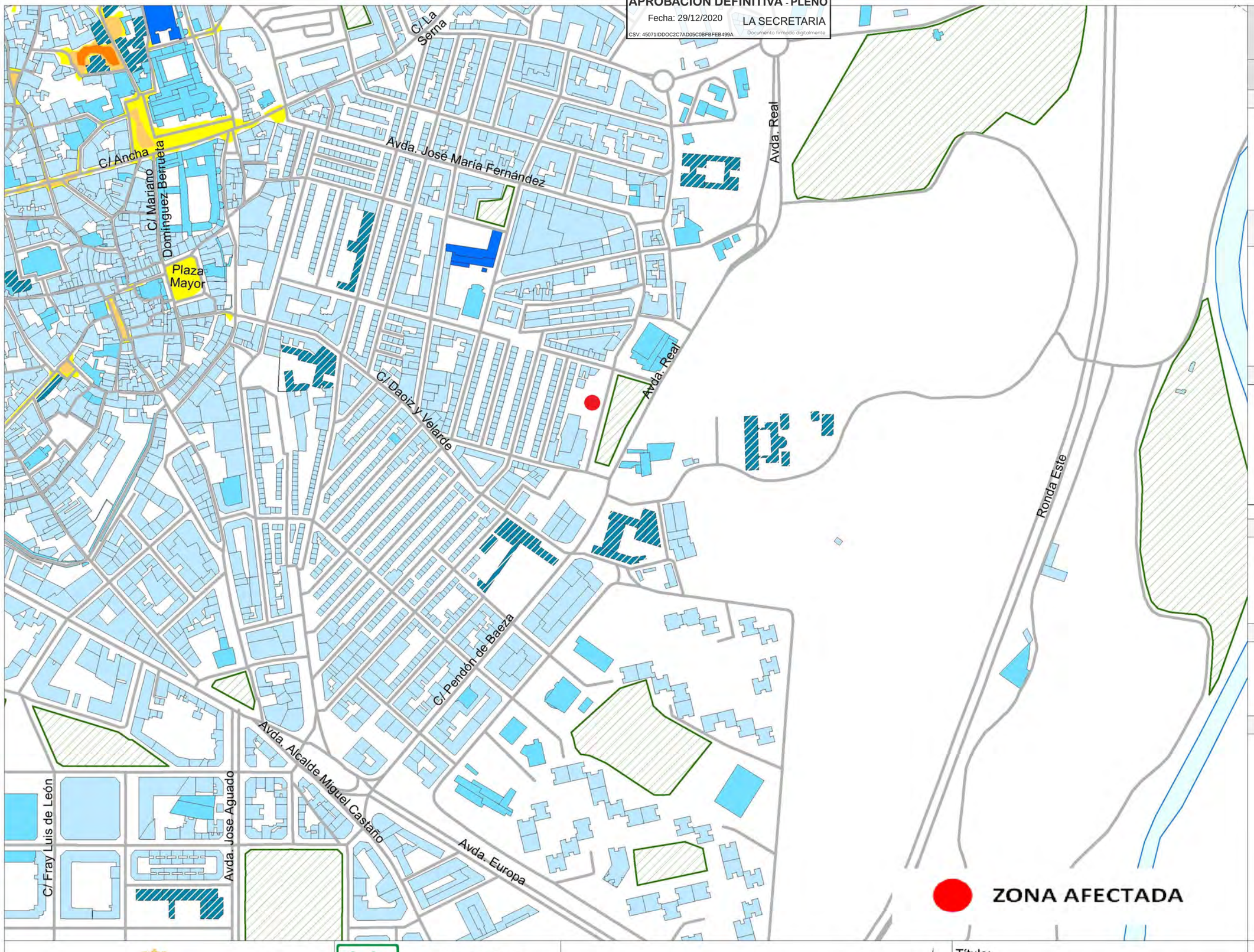
Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B84CE9AC09FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: otros focos (zona peatonal) Ld

Niveles sonoros (dBA)

- < 55
- 55 - 59,9
- 60 - 64,9
- 65 - 69,9
- 70 - 74,9
- ≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.291
55 -59,9	7
60 - 64,9	1
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 55	38,955
55 -59,9	0,027
60 - 64,9	0,016
65 - 69,9	0,004
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

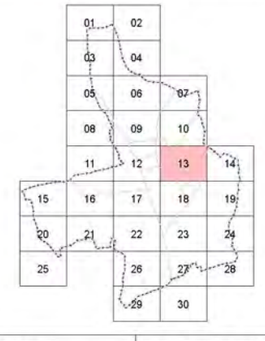
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

N

Título:

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

Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 4 de 4

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9ACC59FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martín
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DI-AI.– ANEXO DE ORDENACIÓN.

AI-03- Mapas de Conflicto, superación de los niveles de ruido objetivo de calidad.(Parámetros Ln, Ln y Lden).

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa de conflicto

Foco ruidoso: ruido total L_d

Superación de los Objetivos de Calidad Acústica en función de la Zonificación Acústica para el periodo día (L_d)

- 5 - 10 dBA
- 10 - 15 dBA
- >15 dBA

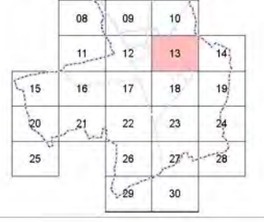
Usos de los edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros
- Fuera municipio

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Viario
- Ferrocarril
- Sistema general de infraestructuras
- Hidrografía
- Zonas verdes

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 100 200 400 m
Escala 1:5.000

N W E S

Fecha: julio 2018

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa de conflicto

Foco ruidoso: ruido total L_{den}

Superación de los Objetivos de Calidad Acústica en función de la Zonificación Acústica para el periodo día (L_{den})

- 5 - 10 dBA
- 10 - 15 dBA
- >15 dBA

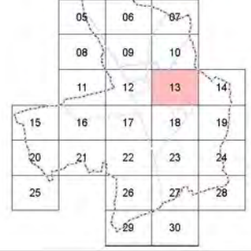
Usos de los edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros
- Fuera municipio

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Viario
- Ferrocarril
- Sistema general de infraestructuras
- Hidrografía
- Zonas verdes

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada
Universidad de León

0 100 200 400 m
Escala 1:5.000

N W E S

Fecha: julio 2018
Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa de conflicto

Foco ruidoso: ruido total L_e

Superación de los Objetivos de Calidad Acústica en función de la Zonificación Acústica para el periodo día (L_e)

- 5 - 10 dBA
- 10 - 15 dBA
- >15 dBA

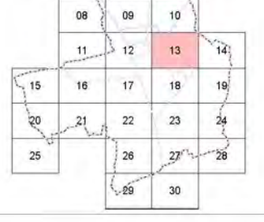
Usos de los edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros
- Fuera municipio

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Viario
- Ferrocarril
- Sistema general de infraestructuras
- Hidrografía
- Zonas verdes

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 100 200 400 m
Escala 1:5.000

N W E S

Fecha: julio 2018

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

Mapa de conflicto

Foco ruidoso: ruido total L_n

Superación de los Objetivos de Calidad Acústica en función de la Zonificación Acústica para el periodo día (L_n)

- 5 - 10 dBA
- 10 - 15 dBA
- >15 dBA

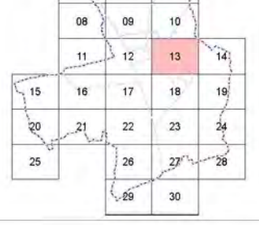
Usos de los edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros
- Fuera municipio

Elementos cartográficos

- Límite municipal
- Viario
- Ferrocarril
- Sistema general de infraestructuras
- Hidrografía
- Zonas verdes

Localización



ZONA AFECTADA

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 100 200 400 m

Escala 1:5.000

N W E S

Fecha: julio 2018

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ayto leon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente

SASTRE
ARQUITECTOS

www.sastrearquitectos.es

Diciembre**dosmil**diecinueve

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. PARCELA R.1.1 (SECTOR NC 10-01)

C/ Senén Blanco. El Ejido.

DOCUMENTO NORMATIVO.

DN-DP DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

índice

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-DP.– DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1.- NORMATIVA. DETEMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

ART.1. INTENDIDAD DE USO EN PARCELA R.1.1

DN-AO. – ANEXO DE ORDENACIÓN

AO-01- Ficha urbanística de la parcela R.1.1 (Proyecto de Actuación vigente). Estado actual y modificado. (inalterado).

AO-02- Cuadro “RELACIÓN DE PARCELAS PRIVADAS” correspondiente a Estudio de Detalle del sector NC 10-01. (Estado actual y modificado).

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACION

PO-01- Actuación. Ordenación original y modificada. (inalterado). E: 1/1000

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DN-DP DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1.- NORMATIVA. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

Manteniendo el uso principal de vivienda, se modifica la intensidad de uso compatible aplicable a la parcela R.1.1 del Proyecto de Actuación del Estudio de Detalle NC 10.01 del PGOU de León, resultando como se expresa en el siguiente artículo y ello constituye el estado "modificado":

ART.1. INTENSIDAD DE USO EN PARCELA R.1.1

Se establece para la parcela R.1.1. (del Proyecto de Actuación del Estudio de Detalle NC 10.01 del PGOU de León), la posibilidad de que la intensidad en el uso compatible (terciario) podrá alcanzar la total edificabilidad asignada a la parcela.

En caso de que se simultaneen los usos de vivienda y de Terciario (compatibles) dentro de la parcela, se hará con total independencia, estableciendo una clara diferenciación física entre las partes.

León, Octubre de 2020.

El Arquitecto,

SASTRE ARQUITECTOS
Javier López-Sastre Núñez
www.sastrearquitectos.es

Firmado digitalmente por LOPEZ SASTRE NUÑEZ, JAVIER (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09767978Q, sn=LOPEZ SASTRE, givenName=JAVIER, cn=LOPEZ SASTRE NUÑEZ, JAVIER (FIRMA)
Fecha: 2020.10.23 10:42:08 +02'00'

Javier López-Sastre Núñez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DN-AO. – ANEXO DE ORDENACIÓN

AO-01- Ficha urbanística de la parcela R.1.1 (Proyecto de Actuación vigente). Estado actual y modificado. (inalterado)

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

PROYECTO DE ACTUACION

reparcelacion S.U. N.C.-10-01

BLOQUE R.1

HOJA 1/2

PARCELA R.1.1
ADJUDICATARIO: PROMOCIONES MEDUL Y OTROS
SUPERFICIE: 376.20 M2
CUOTA DE PARTICIPACION EN EL SECTOR : 4,888 %
CARGA DE URBANIZACION: 100.480,64 E

REGIMEN URBANISTICO

ORDENACION: RESIDENCIAL		
USO PRINCIPAL: VIVIENDA		
USOS COMPATIBLES: TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD: (SOBRE RASANTE)	VIVIENDAS (INCLUIDO P.P. COMUNES EN P. B.):	952,379 M2
	USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA:	0,00 M2
TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ALINEADA A VIAL		
Nº MAX. VIVIENDAS: 8		
APLICACION ART. 86.4 R.U.C. y L.:	2 VIV. SUP. < 50 M2	7 VIV. SUP. > 50 M2
ALTURAS SOBRE RASANTE: 0, VI (SEGUN FICHA)		
CONDICIONES ESPECIFICAS: SOPORTAL PLANTA BAJA USO PUBLICO. PROF.: 5 M. RESTO PLANTA BAJA LIBRE EXCEPTO P.P. COMUNES.		
ALINEACIONES:	FACHADA EXTERIOR:	ALINEACION SEGUN VIAL
	INTERIOR:	PROFUNDIDAD MAXIMA 12 M.
	PLANTA BAJA:	SOPORTAL PROFUNDIDAD 5 M.
	RETRANQUEOS/ VUELOS:	SEGUN P.G.O.U.
CONDICIONES MINIMAS:	PARCELA MINIMA:	650 M2
	FRENTE MINIMO:	8 M.
	Nº VIV.MINIMO:	6 viv..

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

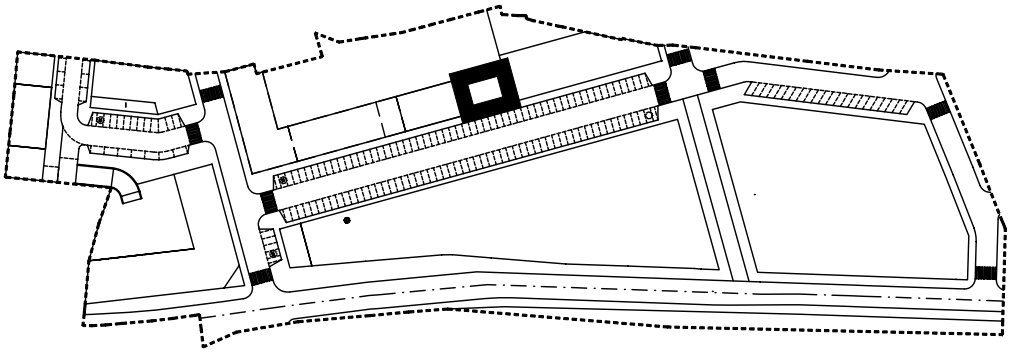
PROYECTO DE ACTUACION

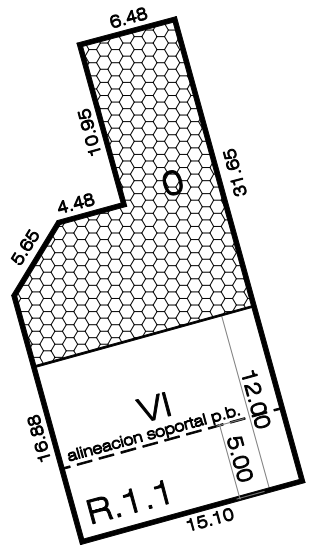
reparcelacion S.U. N.C.-10-01

BLOQUE R.1

HOJA 2/2

PARCELA R.1.1





E: 1/500

PARCELA R.1.1

SUPERFICIE: 376.20 M2
USO: RESIDENCIAL
TITULAR: PROMOCIONES MEDUL Y OTROS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DN-AO. – ANEXO DE ORDENACIÓN

AO-02- Cuadro “RELACIÓN DE PARCELAS PRIVADAS” correspondiente a Estudio de Detalle del sector NC 10-01. (Estado actual y modificado).

FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

RELACION DE PARCELAS PRIVADAS(ESTADOACTUAL)

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA M2	SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDAS (INCLUIDO COMUNES EN P.B.)	SUPERFICI MAXIMAEDIFICABLE USO TERCIARIO M2	SUPERFICIE MAXIMAEDIFICABLE SERVICIOS URBANOS M2	ALTURAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	APROVECH. TOTAL PARCELAM2 (PONDERADO) VIVIENDA C=1 TERCIARIO C= 0,675		Nº MAX VIV.	ART. 86 RU CYL Nº MAX VIV de sup. >50 M2	ART. 86 RU CYL Nº MAX aptos de Sup.<50 M2
R.1	2.915,90	7.699,84	0,00	0,00	(s/planos) VI/VII	7.699,84	1	7.699,84 máx.	-	-	-
R.2	483,55	1.545,37	404,01	0,00	V	1.949,38	1 0.675	1.818,08	-	-	-
R.3	533,80	1.017,29	0,00	0,00	V	1.017,29	1	1.017,29	-	-	-
R.4	1.853,75	5.191,20	0,00	0,00	VI	5.191,20	1	5.191,20	-	-	-
EQpr	939,13	0,00	3.600,61	0,00	VI	3.600,61	0.675	2.430,41			
S.L. S.S.	99,40	0,00	0,00	24,00	I	24,00		24,00			
TOTAL		**15.453,70**	**4.004,62**	**24,00**		**19.482,32**		**18.180,82**	**135**	**115**	**39**

EL USO CONCRETO DE EQUIPAMIENTO DE CARACTER PRIVADO SE ATENDRA A LO DISPUESTO EN LA TABLA DE COMPATIBILIDADES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIRA LOS ESTANDARES DETERMINADOS PARA CADA USO SEGUN ESTE ESTUDIO DE DETALLE, EL P.G.O.U. Y LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE APLICABLE EN CADA CASO, DEBIENDO CUMPLIRSE LOS ESTANDARES QUE DICHA LEGISLACION DERIVE.

CUADRO 2: PARCELAS PRIVADAS (R, EQpr, SS)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV:45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

RELACION DE PARCELAS PRIVADAS (ESTADO MODIFICADO)

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA M2	SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDAS (INCLUIDO COMUNES EN P.B.)	SUPERFICI MAXIMAEDIFICABLE USO TERCIARIO M2	SUPERFICIE MAXIMAEDIFICABLE SERVICIOS URBANOS M2	ALTURAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	APROVECH. TOTAL PARCELAM2 (PONDERADO) VIVIENDA C=1 TERCIARIO C= 0,675		Nº MAX VIV.	ART. 86 RU CYL Nº MAX VIV de sup. >50 M2	ART. 86 RU CYL Nº MAX aptos de Sup.<50 M2
R.1	2.915,90	7.699,84*	*	0,00	(s/planos) VI/VII	7.699,84*	1	7.699,84 máx.*	-	-	-
R.2	483,55	1.545,37	404,01	0,00	V	1.949,38	1 0.675	1.818,08	-	-	-
R.3	533,80	1.017,29	0,00	0,00	V	1.017,29	1	1.017,29	-	-	-
R.4	1.853,75	5.191,20	0,00	0,00	VI	5.191,20	1	5.191,20			
EQpr	939,13	0,00	3.600,61	0,00	VI	3.600,61	0.675	2.430,41			
S.L. S.S.	99,40	0,00	0,00	24,00	I	24,00		24,00			
TOTAL		**15.453,70**	**4.004,62**	**24,00**		**19.482,32**		**18.180,82**	**135**	**115**	**39**

* EN LA PARCELA R.1.1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA R.1, PODRÁ DESTINARSE EL 100% DE LA EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA (952,379 M2) A USO TERCIARIO, COMO ALTERNATIVO AL USO PRINCIPAL.

EL USO CONCRETO DE EQUIPAMIENTO DE CARACTER PRIVADO SE ATENDRA A LO DISPUESTO EN LA TABLA DE COMPATIBILIDADES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIRA LOS ESTANDARES DETERMINADOS PARA CADA USO SEGUN ESTE ESTUDIO DE DETALLE, EL P.G.O.U. Y LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE APLICABLE EN CADA CASO, DEBIENDO CUMPLIRSE LOS ESTANDARES QUE DICHA LEGISLACION DERIVE.

CUADRO 2: PARCELAS PRIVADAS (R, EQpr, SS)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV:45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

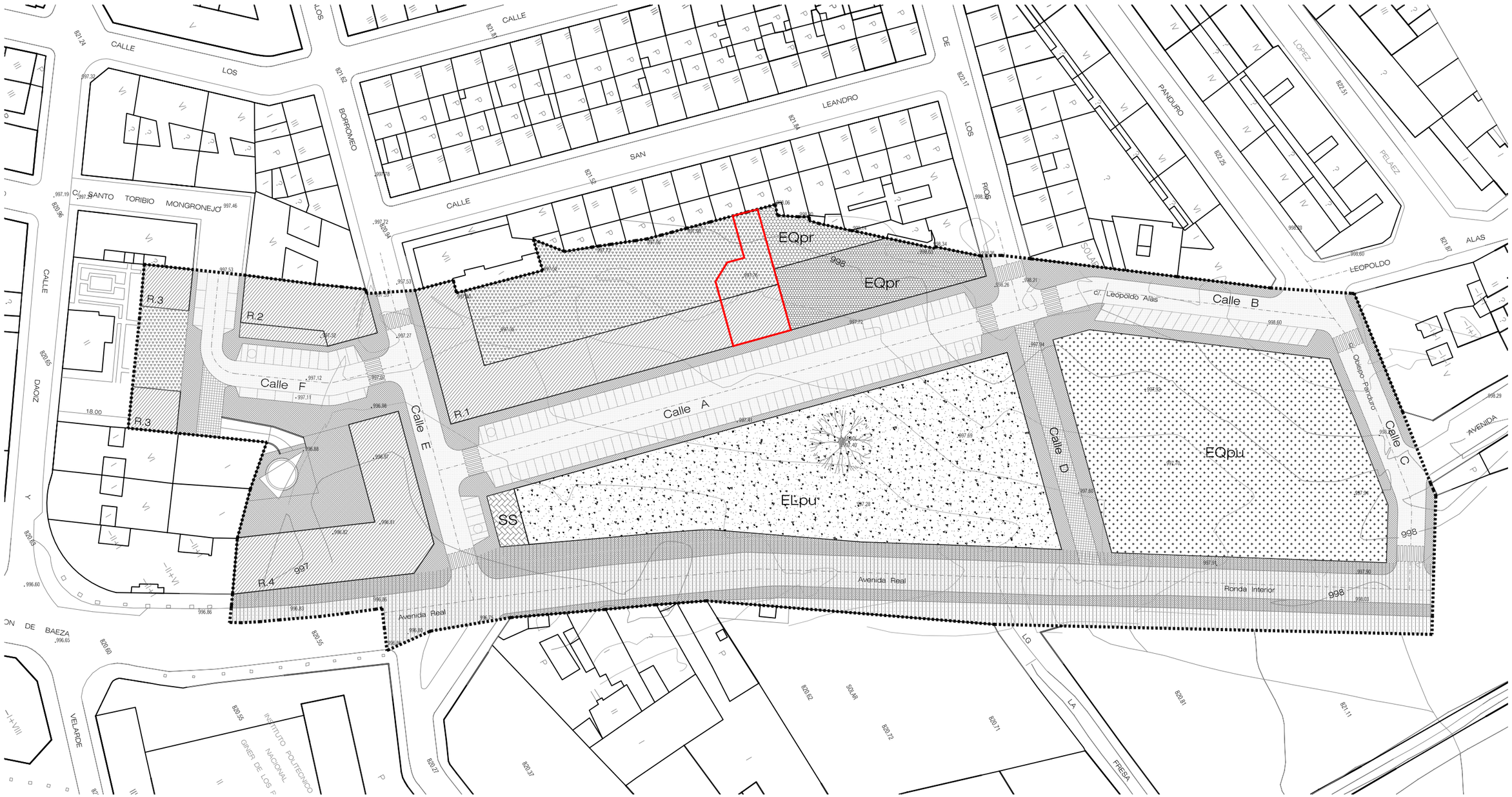
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A Documento firmado digitalmente

DN-PO.– PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01- Estado Actual y modificado. (inalterado) E: 1/1000

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 29/12/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
Documento firmado digitalmente



R.1.1 PARCELA R.1.1 (ámbito de actuación)

INFORMACION

- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE
- PARCELAS PRIVADAS USOS PREDOMINANTE RESIDENCIAL VIVIENDAS (R)
- ESPACIO INTERIOR DE PARCELA SIN APROVECHAMIENTO
- SS — SISTEMA LOCAL SERVICIOS URBANOS (SS)
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQpu)
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQpr)
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELpu)
- VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS (CALLES) EN LINEA Y EN BATERIA
- ACERA
- RONDA INTERIOR - AVENIDA REAL

PLANO ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC-10.01

SASTRE ARQUITECTOS
Javier López-Sastre Núñez
www.sastrearquitectos.es

Proyecto Basico y de Ejecución.	ESTUDIO DE DETALLE Parcela R.1.1 C/ Senén Blanco. El Ejido. León.
Promotor.	Situación. PARCELA R.1.1 C/ Senén Blanco. EL EJIDO.
Arquitecto. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ, Reyes Leoneses, ID 24008 LEÓN, javier.sastre@coal.es, Tfno 600020365	Plano. ORDENACION. Ordenacion actual y modificada (inalterada). Base: plano Ordenacion.(Estudio Detalle NC-10.01))
NOTAS GENERALES. Este plano es copia de su original, cuyo autor el el arquitecto D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ. Su utilización, total o parcial, reproducción o cesión a terceros deberá ser expresamente autorizada por su autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. Todos los derechos de autor están reservados a D. JAVIER LÓPEZ-SASTRE NÚÑEZ.	nº hoja: 1/1 · formato: @A3 · escala: 1/1000 · nº: PO-01 · sustituye a plano nº de fecha · fecha: 20/12/2019

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 17/02/2021
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7AD05C0BFBFEB499A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin