

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL  
Av. Antibióticos 73, LEON



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL  
Av. Antibióticos 73, LEON

PROMOTOR  
MNJ INMUEBLES SL

JOSE ALVAREZ GUERRA arquitecto  
tel 987 250011 fax 987 218114

Paseo de la Facultad 23 10º 24004 LEON  
Email joseaguerra@arquired.es



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN  
**VISADO**  
El alcance de este visado se define en el informe adjunto

PAGINA EN BLANCO

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

## INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	5
2.- TERRENOS AFECTADOS .....	5
3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	8
4.- PLANEAMIENTO GENERAL .....	8
5.- ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	8
6.- REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE ...	11
7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	12
8.- COHERENCIA DEL ESTUDIO DE TALLE CON EL PGOU Y OTROS PLANEAMIENTOS .....	15
9.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INTRODUCIDAS. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO .....	16
10.- TRAZADO Y ENTRONQUE VIAL .....	19
11.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL TERRITORIO .....	21
12.- IMPLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA RESERVA DE DOTACIONES, EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN .....	21
13.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL .....	22
14.- PROTECCIÓN CIVIL .....	22
15.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	24
16.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/5617210 .....	25
17.- LEY 5/2009 DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CyL .....	25
18.- RESUMEN EJECUTIVO .....	26
19.- TRAMITACION .....	29
20.- PRESENTACION .....	30

## ANEXO DOCUMENTAL

- 1** Nota simple Registral
- 2** Normativa Arqueológica del PGOU
- 3** Mapa de ruido y plan de acción de ruido
- 4** Ordenanza de aplicación a las parcelas resultantes N y S
- 5** Estado vigente y modificado del plano HOJAS I.16 e I.17 del Tomo II  
PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU



PAGINA EN BLANCO

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

## MEMORIA VINCULANTE

### 1.- INTRODUCCIÓN

El documento que se aporta constituye un Estudio de Detalle elaborado sobre una gran parcela de uso industrial situada en la Av. de Antibióticos 73 de la ciudad de León, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, y sometida, según zonas, a distintas calificaciones urbanísticas.

El Estudio de Detalle se sustancia básicamente en la creación, dentro del planeamiento, de un pequeño vial que parte de la Av. de Antibióticos (por otra parte ya existente de forma material) a fin de facilitar el uso y acceso a los terrenos objeto del Estudio de Detalle, pues, como luego se verá, la inejecución al día de la fecha de las previsiones del vigente PGOU de León, que traza diferentes viales que afectan también a propiedades de terceros, dificulta o compromete el aprovechamiento de la parcela.

En realidad, el ámbito de actuación del Estudio de Detalle se refiere a una mínima parte de la parcela señalada, la correspondiente a su lindero Oeste, manteniéndose el resto de las previsiones del PGOU para el área en cuestión.

Todo esto se pormenorizará más adelante en los diferentes apartados de la presente Memoria.

El promotor del mismo es MNJ INMUEBLES SL, propietario de la parcela y sus instalaciones existentes, que no pueden ser puestas en marcha debido precisamente a las circunstancias señaladas.

### 2.- TERRENOS AFECTADOS

Se trata de una única parcela, con referencia catastral 8169912TN8187S0001OL, y una superficie de 28.174'00 m2, en la que se encuentran asimismo unas antiguas edificaciones industriales de 5.907,00 m2.





donde se sitúan igualmente diferentes naves e instalaciones industriales (todas ellas en Suelo Urbano Consolidado), por diferentes viales de nueva creación previstos en el PGOU (en trama verde en la imagen), que de hecho dividen la parcela en dos porciones con las calificaciones señaladas.



Tales viales no han sido obtenidos ni ejecutados al día de la fecha, ni el PGOU prevé mecanismo de gestión conjunto entre las distintas propiedades para realizar estas previsiones, cuya ejecución dependería, en cualquier caso, de terceros, no existiendo tampoco expectativas de desarrollo de estas acciones, siquiera a medio plazo.

Todas estas circunstancias comprometen la posibilidad de acceso y aprovechamiento actual de la parcela, especialmente de la porción mayor situada al Este de la misma, que quedaría aislada y sin acceso.



Con el presente Estudio de Detalle pretende darse solución a esta situación, teniendo en cuenta para ello que, en la condición de Suelo Urbano Consolidado de la parcela, debiera garantizarse la posibilidad de acceso y aprovechamiento independiente de la misma, aun cuando para ello sean precisas las acciones complementarias correspondientes, pero que puedan ser acometidas exclusivamente por su propietario.

### 3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente Estudio de Detalle se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en el artículo 45 de la LUCyL, y en los artículos 131 y siguientes del RUCyL:

*Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*

### 4.- PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana de León, según su revisión aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de León de 5 de agosto de 2004, así como las diversas modificaciones producidas en el documento, actualmente vigentes, constituye el instrumento de planeamiento general de aplicación para todo el ámbito del Municipio.

### 5.- ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar el acceso, uso y aprovechamiento de una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado (y no sometida a Actuación Aislada), de tal manera que pueda habilitarse el ejercicio de los derechos que de su calificación urbanística se desprenden, en cuanto que ello no resulta posible a fecha de hoy, pues la ejecución de las vías previstas en el PGOU ni están ejecutadas ni existe previsión de ello. Todo esto se explicará posteriormente.

Para mejor comprensión del cómo y porqué se ha llegado a esta situación, es preciso documentar el proceso histórico de la zona.

#### ANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1982

Previamente ha de apuntarse que el suelo de que se trata, hasta el año 1968, era parte del término municipal de Armunia, que, en esa fecha, fue absorbido por el de León.

De esta manera, en el PGOU del 56, los terrenos de la zona, sin marcar el límite del término, eran clasificados como de industria ferroviaria.

No existe documentación disponible sobre este suelo hasta 1982.

#### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1982

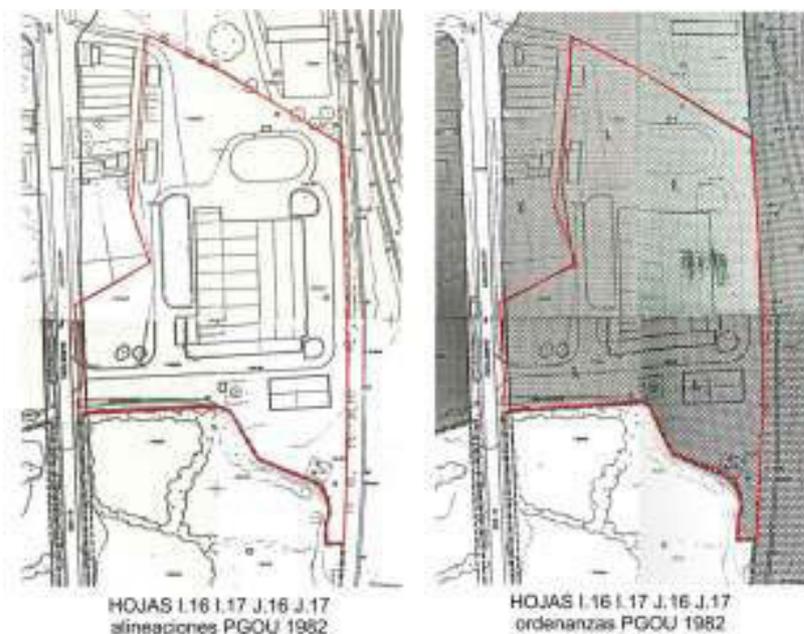
JOSE ALVAREZ GUERRA arquitecto  
tel 987 250011 fax 987 218114

Paseo de la Facultad 23 10º 24004 LEON  
Email joseaguerra@arquired.es



En el PGOU de 1982 el suelo tratado se refleja en las hojas de cuadrícula I16, I17, J16 y J17, tal y como se refleja a continuación.

Ya en este plan se señalaba lo que entonces era un suelo industrial, crecido al socaire de la factoría *Antibióticos S.A.*, manteniendo entre las edificaciones una cierta concordancia de alineaciones en lo que es la Avenida de Antibióticos, apreciándose un estado prácticamente igual al actual, tanto en las naves edificadas en línea de calle como la nave interior situada en medio de la parcela propiedad de la empresa que promueve esta modificación.



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Tal y como se observa, el suelo se clasificaba como urbano, con aplicación de Ordenanza I1 (Gran Industria), es decir, asumiendo la realidad de un uso industrial consolidado existente con anterioridad a la aprobación de dicho PGOU.

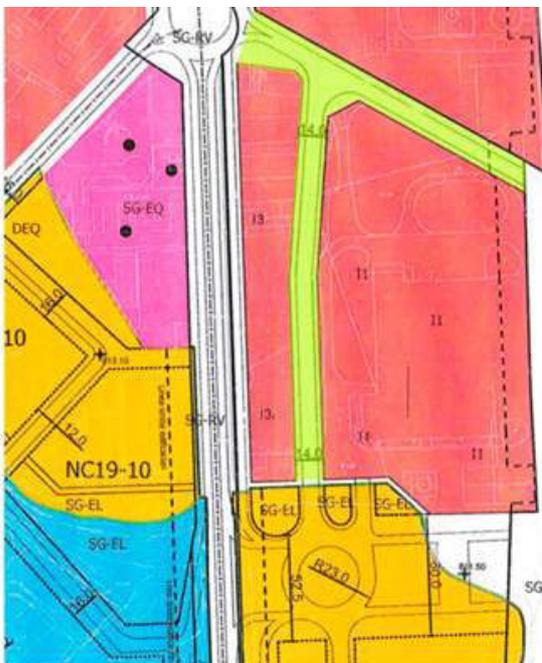
En todo caso, la parcela estaba calificada íntegramente como I1, Gran Industria, atendiendo a la realidad existente, y, de hecho funcionaba como tal, disfrutando de un acceso único y exclusivo para la industria, que de hecho se encuentra aún hoy materializado sobre el terreno (ver fotografía aérea), y que, además, se encuentra señalizado horizontalmente en la Av. de Antibióticos.

#### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2004

La ambiciosa revisión del planeamiento, aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004 de 4 de Agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, retomó básicamente el planeamiento anterior, asumiendo la realidad, que se corresponde con una zona fuertemente consolidada por instalaciones industriales de diferente nivel, desde la gran industria, como es la factoría de Antibióticos S.A., hasta naves de talleres y almacenaje, pasando por industrias de volumen medio-alto, como es la que nos ocupa, que fue una industria de transformación láctea en una parcela de gran superficie.

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL  
Av. Antibióticos 73, LEON

El espacio de que se trata se ordena como Suelo Urbano Consolidado, de usos industriales, a caballo entre la parcela de Antibióticos por el Norte y el sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 19-13 (Uso Industria-Almacenaje) por el Sur.



No obstante, el PGOU prevé una red viaria para estructurar la zona, que, entre otras cosas, supone crear un calle divisoria que segrega la parcela en dos áreas independientes con dos calificaciones distintas, Ordenanza I3<sub>2</sub>, Almacenes, al Oeste, y I1, Gran Industria, al Este, calle que, arrancando desde un camino en tierra que linda con el cierre de Antibióticos S.A., discurre casi paralelamente a la Av. de Antibióticos siguiendo otro camino ya marcado en el terreno, enlazando con el ordenamiento detallado del sector NC 19-13, interfiriendo el actual acceso que, perpendicularmente a la citada Avenida, conecta ésta con la gran nave industrial existente en la parcela, donde se contiene la actividad a la que se destina la parcela.

En todo caso, estas previsiones no han sido ejecutadas, entre otras cosas, por la dificultad derivada del alto grado de consolidación de los actuales usos, estimándose que dadas las actuales circunstancias empresariales y constructivas, tanto la conexión con el sector NC 19-13, como el propio desarrollo de éste, no se prevén a medio plazo..



## 6.- REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

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 en los diferentes apartados de la presente Memoria. Se analizan brevemente a continuación las implicaciones de cada uno de ellos:

- Artículo 131. *Objeto*: El presente documento se dirige efectivamente, como señala el artículo, a completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada (aspectos de calificación y tipología edificatoria) en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado.
- Artículo 132. *Coherencia con el planeamiento general*: El presente Estudio de Detalle se formula existiendo un instrumento de planeamiento general aprobado, que es el PGOU de agosto de 2004, y se redacta sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general vigentes (únicamente se establecen determinaciones de ordenación detallada), respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general.

El alcance y ámbito del Estudio de Detalle es en todo caso muy limitado, manteniéndose asimismo la práctica totalidad de las determinaciones de ordenación detallada previstas en la zona.

Igualmente se estima que el presente Estudio de Detalle es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en los que no se produce incidencia alguna, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

Finalmente, el Estudio de Detalle identifica con claridad, en sus diversos documentos, las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, y se justifica que no se produce incremento del volumen edificable o del número de viviendas, todo ello en relación con los supuestos contemplados en el artº 173 de dicho Reglamento.

Sobre alguno de estos aspectos nos remitimos a otros apartados donde se incluye una más amplia justificación.

- Artículo 133. *Determinaciones en Suelo Urbano Consolidado*: El presente Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el instrumento de planeamiento general, de las previstas en los artículos 92 a 100 de dicho Reglamento, y en concreto, aspectos de calificación urbanística (artículo 94) en términos de dotaciones locales (varios del sistema local), asignación de tipología arquitectónica e intensidad de uso o edificabilidad (ordenanzas de zona), redistribuyendo la que el propio PGOU establece actualmente.
- Artículo 136. *Documentación*: El presente Estudio de Detalle contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación.

Además de ello, en esta Memoria Vinculante se encuentra referencia a los siguientes aspectos:



- a. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b. En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c. En su caso, relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico. A este respecto hacemos igual remisión que la señalada en el apartado anterior.

Sobre alguno de estos aspectos nos remitimos a otros apartados donde se incluye una más amplia justificación, así como a los planos de ordenación que se acompañan.

En cualquier caso, el presente instrumento incluye algunos aspectos documentales más allá de las exigencias mínimas contenidas en dicho Reglamento

## 7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Estudio de Detalle pretende básicamente, como se ha señalado, la inclusión dentro del planeamiento de un pequeño vial público (por otra parte ya existente en su realidad material) que parte de la Av. de Antibióticos, y perpendicular a ella, a fin de facilitar el uso y acceso a la totalidad de la parcela objeto del Estudio de Detalle, pues la inejecución al día de la fecha de las previsiones del vigente PGOU de León en cuanto a los diferentes viales que se proyectan, que afectan también a propiedades de terceros, dificulta o compromete el aprovechamiento de la parcela, especialmente, de la porción Este, la mayoritaria, que quedaría interior y sin acceso.

Todo ello se plantea como determinación complementaria, sin alterar el resto de las determinaciones y previsiones de ordenación establecidas en el PGOU, cuya estructura viaria se mantiene.

Es necesario señalar que este tramo de la Av. de Antibióticos, que antiguamente constituía travesía de la carretera CN-630 (Gijón-Sevilla), de titularidad estatal, actualmente constituye una vía urbana de propiedad municipal en virtud de resolución ministerial de transferencia.

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN  
**VISADO**  
El alcance de este visado se define en el informe adjunto



En la imagen anterior se indica la situación actual según PGOU:

- El perímetro de la parcela en rojo.
- Los viales previstos actualmente en el PGOU en verde.
- La parte de nave que interfiere con el vial previsto en el PGOU, y que habría en su caso de ser derribada, correspondiente a propiedad colindante, marcada con una flecha de borde amarillo.
- El actual acceso al conjunto de la parcela, con una flecha de borde rojo.

El pequeño vial que se proyecta en el presente ED, supone a su vez la división de la porción Oeste de la parcela, calificada con la Ordenanza I3<sub>2</sub> (Almacenes), en dos subáreas, que denominaremos N y S, sobre las que habrá de operarse una pequeña redistribución de la edificabilidad y aprovechamientos iniciales, según cuadro justificativo que más adelante se detallará.

Con ello se posibilitaría el acceso, uso y aprovechamiento de la parcela, clasificada como Suelo Urbano Consolidado (y no sometida a Actuación Aislada), de tal manera que pueda habilitarse el ejercicio de los derechos que de su clasificación y calificación urbanística se desprenden, en cuanto que ello no resulta posible a fecha de hoy, pues la ejecución de las vías previstas en el PGOU ni se ha producido, ni existe previsión a medio plazo para ello. Se habilitaría por tanto la gestión directa de la parcela, garantizando la posibilidad de dotación de servicios urbanísticos y acceso directo a vía pública, a fin de alcanzar la condición de solar, compromisos en cualquier caso de carácter privado que adquiere su propietario.

En la imagen siguiente se indica esquemáticamente la propuesta del ED.





La situación de parálisis del desarrollo y cumplimiento del planeamiento, probablemente viene originada por el estancamiento del desarrollo empresarial de la provincia a partir de la crisis económica, además de las complicaciones que supone, sobre todo para el desarrollo del vial paralelo a la Av. Dr. Fleming, el desorden de las naves de almacenaje existentes, especialmente porque se ha de demoler una buena parte de la mayor de ellas.

Si el sector NC 19-13, situado al Sur de los terrenos, se hubiera desarrollado, se habría facilitado, sino forzado probablemente, la ejecución de los viales que afectan al suelo urbano industrial objeto de esta modificación, pero ello no se ha producido, y no se augura la ejecución de estas previsiones siquiera a medio plazo, debido a las actuales circunstancias.

Por otro lado, para ejecutar la calle que daría acceso a la gran parcela industrial, se precisa la concurrencia del acuerdo de todos los propietarios de las naves, además del derribo de una buena parte de la mayor de ellas, habiendo sido imposible para el actual propietario coordinar este acuerdo.

Al no haberse recogido por el planeamiento el acceso existente, marcado en la imagen de la página anterior con una flecha de borde rojo, la nave queda en situación irregular, de manera que la puesta en marcha de la actividad industrial no resulta posible, ya que se precisa licencia para acometer las obras de adecuación en unos casos y de rehabilitación en otros, imposible de otorgar mientras no se regularice la situación urbanística.

Para poder solventar esta situación, y ante la imposibilidad de poner de acuerdo a los propietarios afectados, se propone este ED, que se promueve por el titular de la parcela, quedando a su cargo la cesión y urbanización, en su caso, de la parte de vial proyectado en el PGOU que corresponde a su propiedad, así como del nuevo que se proyecta (que se sitúa prácticamente en el lugar en que ya se encuentra materializado), tal y como se explicita en la imagen anterior.



De la operación señalada resultan también dos subáreas diferenciadas en la parte delantera (Oeste) lindante con la Av. de Antibióticos, que más adelante se explicitarán. En ningún caso se modifican ni el uso ni las condiciones de edificabilidad.

Como se señaló, las parcelas catastrales que resultan específicamente afectadas por los contenidos del presente documento son las indicadas en el apartado de esta Memoria, “**TERRENOS AFECTADOS**”, siendo la nº 8169912TN8187S0001OL actual. Una vez aprobado el presente documento y tras su entrada en vigor, se procederá a la solicitud de la licencia de segregación de las nuevas parcelas generadas, así como de los terrenos que se incorporan como viales, el de nueva ejecución y la porción del proyectado por el PGOU existente dentro de la parcela antes mencionada, para su posterior cesión de pleno derecho al Excmo. Ayuntamiento de León.

Como resulta evidente por lo señalado, las determinaciones que se introducen en el ED tienen el carácter de ordenación detallada, según se tipifican en el artº 42 de la LUCyL, en cuanto aspectos de calificación urbanística (artículo 94) en términos de dotaciones locales (vialidad del sistema local), asignación de tipología arquitectónica e intensidad de uso o edificabilidad (ordenanzas de zona), redistribuyendo la que el propio PGOU establece actualmente.

## 8.- COHERENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE CON EL PGOU Y OTROS PLANEAMIENTOS

En cumplimiento de lo establecido en el artº 132 y 136 del RUCyL, que prescriben la genérica obligación de los Estudios de Detalle de justificar su compatibilidad con el planeamiento general, sectorial y de otros municipios limítrofes, se incluye este epígrafe que completa aspectos que ya se han ido avanzando.

En primer lugar se señala que el Estudio de Detalle es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el propio Plan General, pues únicamente se introducen en el planeamiento meras determinaciones puntuales justificadas, complementarias de la ordenación prevista en el PGOU, sin suprimir ni alterar las previsiones básicas de ésta, ni sus objetivos generales. El Estudio de Detalle no comporta nuevas previsiones de gestión y equidistribución, al referirse a una única parcela, pudiéndose ejercitar las acciones puntuales de cesión y urbanización que resultasen necesarias dentro de la misma.

En cualquier caso, no se altera ningún tipo de determinación de ordenación general, como ha quedado señalado, pues el ámbito del Estudio de Detalle se refiere exclusivamente a aspectos de calificación urbanística de una única parcela, en lo que se refiere a un pequeño viario con carácter de dotación local y a la ordenanza edificatoria aplicable (tipología e intensidad de uso).

El documento no altera ninguna previsión estratégica del PGOU, en cuanto a los contenidos de su Memoria Informativa y Vinculante. Por supuesto, no en lo que se refiere a la clasificación del suelo, que se mantiene lógicamente. Los criterios del PGOU se mantienen de forma absoluta en la presente actuación, así como todas y cada una de las directrices e intenciones urbanísticas que se recogen para el área en orden a la continuidad de la trama viaria colindante y conclusión de tejidos y tipologías.

A la fecha de redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que afectando al municipio de León defina un



Modelo Territorial de forma expresa, por lo que no ha lugar a la consideración de la influencia del presente Estudio de Detalle sobre dicho modelo. No obstante, es de señalar que el tipo de alteraciones en la ordenación urbanística que se plantean en el presente documento son de muy limitado carácter y carecen, en todo caso, de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, que poseen un alcance mucho más general.

Por idénticas razones, carece de incidencia sobre el planeamiento urbanístico de Municipios limítrofes, no existiendo en lo que se conoce determinaciones de coordinación que lo vinculen en el marco de instrumentos de ordenación del territorio. El límite con los Municipios limítrofes más próximos, Onzonilla y Santovenia de la Valduncina, se sitúa a una distancia considerable al Sur del ámbito de actuación, asegurándose ausencia de afección en este sentido.

En epígrafes siguientes se identifican exactamente la determinaciones de ordenación detallada que se introducen, así como la incidencia sobre los supuestos del artº 172 y 173 del RUCyL en cuanto afección de dotaciones (espacios libres y equipamientos) y balance del volumen edificable.

## 9.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INTRODUCIDAS. ESTADO ACUAL Y PROPUESTO.

Como ya se ha explicitado en los puntos anteriores, el Estudio de Detalle que se propone pretende establecer el régimen y parámetros urbanísticos aplicables a los terrenos de suelo urbano consolidado de uso industrial situados en la Av. de Antibióticos 73, incluidos como tales en el PGOU actualmente en vigor para el término municipal de León, introduciendo un pequeño vial perpendicular a dicha Avenida dentro de la parcela, que preste servicio y acceso a todas las porciones resultantes.

### a).- ESTADO ACTUAL SEGÚN PGOU:

Actualmente, el vigente PGOU atribuye tres calificaciones distintas de ordenanza a la parcela: una diferente para cada una de las parcelas en que queda dividido el terreno original por el previsto, y la del propio vial de 14,00 m. de anchura. La superficie total actual de la parcela es de 27.360,00 m2.



a.1).- La zona Este, mayoritaria, donde se sitúan las actuales instalaciones industriales, se califica con la Ordenanza de Subzona I1, "GRAN INDUSTRIA", cuya regulación se contiene en el artº 244 de las NNUU del PGOU.

Los parámetros urbanísticos básicos aplicables a esta zona serían:

- Porcentaje (%) máximo de ocupación: 50%
- Parcela mínima: 10.000 m2, con frente mínimo 100 metros lineales.
- Superficie máxima edificable: 0,60 m2/m2
- Separaciones mínimas de edificación: 6,00 m. en el frontal  
4,00 m. en las restantes
- Altura máxima: 12,00 m., equivalente a tres plantas
- Condiciones de uso: Según Ordenanza

En cualquier caso, esta zona no se ve afectada por el Estudio de Detalle, quedando en la misma situación reflejada en el PGOU, incluyendo sus condiciones de aprovechamiento, ocupación y uso, según Ordenanza.

a.2).- La zona Oeste, minoritaria, con frente directo a la Av. de Antibióticos, se califica con la Ordenanza de Subzona I3, "ALMACENES", Grado 2: "Edificación según alineación de vial", cuya regulación se contiene en el artº 246 de las NNUU del PGOU.

Los parámetros urbanísticos básicos aplicables a esta zona serían:

- Porcentaje (%) máximo de ocupación: Se permite la ocupación total
- Parcela mínima: 200 m2
- Superficie máxima edificable: 1,00 m2/m2
- Altura máxima: 8,00 m., equivalente a dos plantas
- Condiciones de uso: Según Ordenanza

El Estudio de Detalle afecta con exclusividad a esta zona (I32), siendo su aprovechamiento actual el siguiente:

- Superficie actual de la zona: 1.336,00 m2
- Ocupación máxima de zona:  $1.336,00 \text{ m}^2 \times 100\% = 1.336,00 \text{ m}^2$
- Superficie máxima edificable:  $1.336,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.336,00 \text{ m}^2$

La ordenación vigente del PGOU, referida al ámbito objeto de planeamiento, se contiene formalmente entre varios planos de cuadrícula del Tomo 2/7, "PLANOS DE ORDENACIÓN", del vigente PGOU, que son los I-16, I-17, J-16, J-17, y del que se extrae la anterior imagen compuesta a partir de ellos.

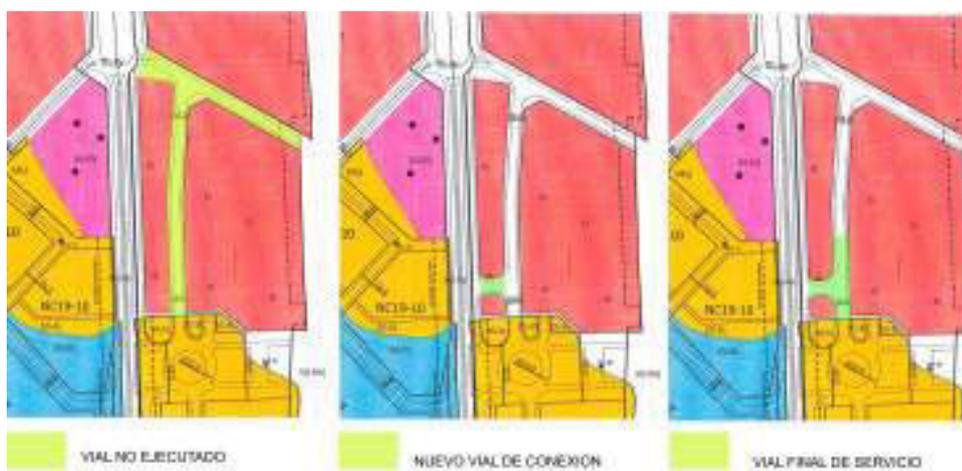
#### b).- **ESTADO MODIFICADO SEGÚN ED:**

En el estado modificado, se mantiene en las mismas condiciones el actual viario Norte-Sur previsto en el PGOU, de 14,00 m. de anchura, creándose un nuevo vial de carácter público de 12 m. de ancho en su punto más estrecho y de unos 21,75 m. de longitud, perpendicular al



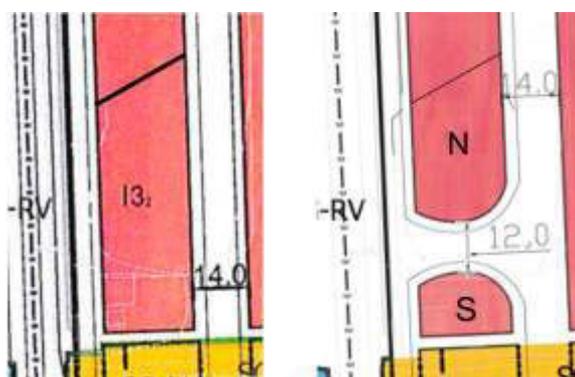
anterior y a la Av. de Antibióticos (cuya cesión y urbanización corresponderá al titular de la parcela, previa la correspondiente licencia de parcelación o segregación necesaria), con radios de curvatura suficientes para permitir la maniobra de camiones de gran tonelaje. Coincide básicamente con el acceso materializado actualmente en la finca, y que da servicio a las naves industriales existentes.

b.1).- La zona Este, mayoritaria, donde se sitúan las actuales instalaciones industriales, quedaría como se ha dicho en idénticas condiciones de calificación y Ordenanza reguladora a las actualmente señaladas por el PGOU (Subzona I1, "GRAN INDUSTRIA").



a

b.2).- La zona Oeste queda dividida por el nuevo vial en dos áreas independientes, que denominaremos N y S. En imagen gráfica adjunta se definen las nuevas áreas y sus alineaciones. Igualmente se procede a la redistribución de la edificabilidad o volumen inicial entre ambas, según cuadro adjunto, así como a establecer para ambas condiciones específicas que tendrán carácter de Ordenanza, todo ello en sustitución de las normas actualmente aplicables por la calificación vigente en el PGOU (aunque básicamente remiten a la actual Ordenanza):



ALINEACIONES PORMENORIZADAS



Se acompaña en Anexos el estado actual y el modificado del PGOU, Hojas de Cuadrícula I-16 e I-17 del TOMO 2/7 "PLANOS DE ORDENACIÓN", que es en realidad donde se materializan los cambios introducidos, quedando el resto en idéntica situación.

**ORDENANZA APLICABLE: Áreas N y S:**

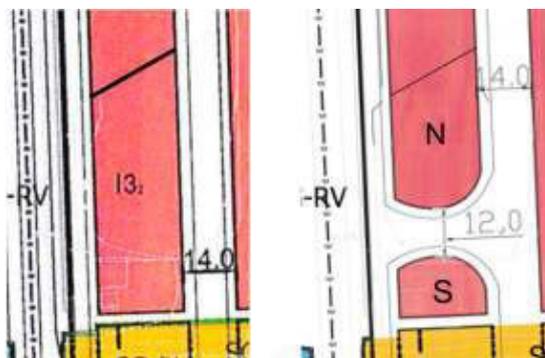
NUEVA ÁREA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACIÓN SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2 edificables)
N	710,00 m2	710,00 m2 (total)	756,00 m2
S	290,00 m2	290,00 m2 (total)	580,00 m2
Nuevo vial	336,00 m2	-	-
TOTAL	1.336,00 m2	1.000,00 m2	1.336,00 m2

Serán igualmente de aplicación para las zonas N y S, los siguientes parámetros:

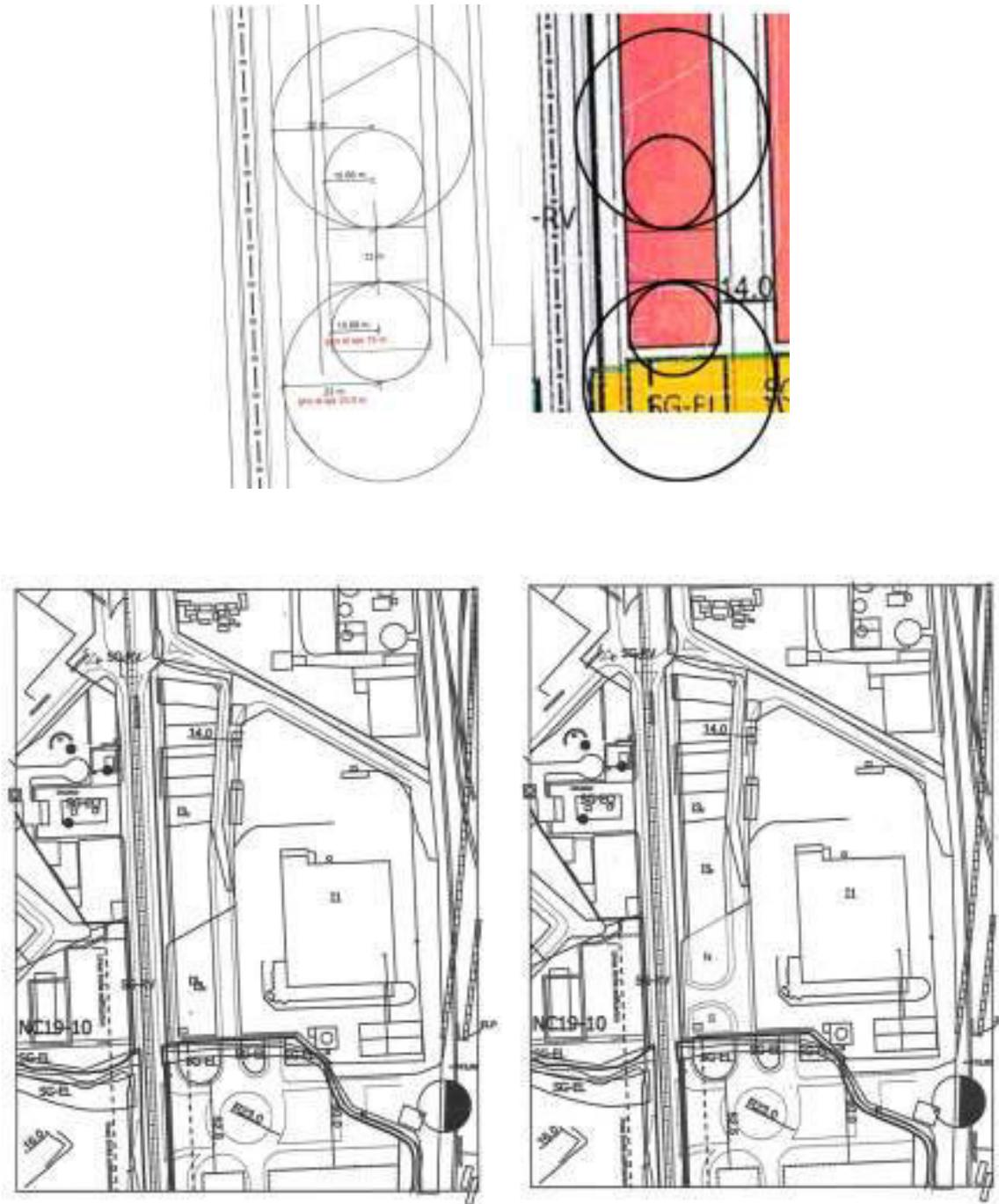
-Tipo ordenación:	Según alineación a vial. Los parámetros geométricos de las curvas de alineación se especifican en el punto 10 siendo la alineación de parcela la alineación de fachada.
-Parcela mínima:	200 m2.
-Altura máxima:	8,00 m., equivalente a dos plantas, en los mismos términos señalados en el artº 246 de las NNUU del PGOU para el Grado 2.
-Condiciones de uso:	Según Ordenanza del artº 246 de las NNUU del PGOU.

**10.- TRAZADO Y ENTRONQUE DEL VIAL**

La alineaciones planteadas para el pequeño vial y sus curvas de entronque se adaptan a los radios de giro de camiones de tonelaje importante, necesarios para el abastecimiento y servicio de la industria, y han sido acordados con los servicios municipales de obras, todo ello según esquemas y gráficos adjuntos.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL  
Av. Antibióticos 73, LEON



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

JOSE ALVAREZ GUERRA arquitecto  
tel 987 250011 fax 987 218114

Paseo de la Facultad 23 10º 24004 LEON  
Email joseaguerra@arquired.es

## 11.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL TERRITORIO

El art. 169 del RUCyL, en el que se detallan los extremos a cumplir en las Modificaciones de planeamiento que no sean la revisión del mismo, en su apartado 3.b.3ª obliga al análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido y la ordenación general vigente.

A nivel supra municipal no existe hoy por hoy modelo territorial definido sobre León y su alfoz, ni a nivel provincial, por lo que la modificación que se propone no tiene influencia sobre el mismo, aparte de 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.

Sí que hay, y de eso se trata, un Plan General de Ordenación Urbana del término municipal aprobado en el año 2004, dentro de cuyo marco se redacta la presente modificación, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general de las fijadas en el artº 41 de la LUCyL.

Desde este punto de vista se puede concluir que las determinaciones que se modifican son de tan escasa entidad que de ninguna manera son medibles dentro del conjunto de las directrices generales del PGOU.

Por un lado se mantienen en todo su concepto los objetivos fijados en la Memoria Vinculante, los valores globales de edificación permanecen inalterados y únicamente se disminuye la superficie en la que se edifica, superficie que Incrementa los viales públicos.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en lo que se refiere a protección o catalogación de la edificación, además de que no se aprecian afecciones sectoriales en materias tales como carreteras o dominios públicos, ni el trazado de ferrocarril, ya que se sitúa a gran distancia del ámbito de este ED.

En consecuencia, el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial determina que no existe circunstancia que altere sus previsiones.

## 12.- IMPLICACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE EN LA RESERVA DE DOTACIONES, EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

De lo anteriormente expuesto, y por las propias condiciones del Estudio de Detalle que se tramita, se comprueba que no existe incidencia alguna en los supuestos regulados en los artºs. 172 y 173 de RUCyL y que se refieren a "*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*" y "*Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población*".

El documento no afecta a ningún espacio calificado en el planeamiento como "Espacios Libres" (DEL) o "Equipamientos" (DEQ), del sistema local, ni lógicamente, tampoco, del sistema general, toda vez que se trata exclusivamente de trazar un pequeño vial del sistema local de red viaria sobre un suelo privado calificado de uso industrial. Por tanto, no se produce afectación en ningún sentido de los dos conceptos mencionados, ni por aumento ni por disminución.

En cuanto al volumen edificable, éste permanece inalterado, aunque con una pequeña redistribución, y en cuanto a la densidad de población, no cabe variación en ningún sentido, toda vez que se trata de suelos con destino industrial y almacenaje, no residencial, no susceptible por tanto de contener usos residenciales o vivienda. En concreto, el nuevo vial que se crea carece lógicamente de cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico.



### 13.- TRÁMITE AMBIENTAL

Teniendo en cuenta las características del presente documento, en el que se actúa sobre una limitada zona de suelo urbano directo, en la que lo que se pretende es posibilitar ese uso adjudicado, limitándose a realizar la apertura de una calle, lo que evidentemente modifica aspectos puntuales de la ordenación detallada en los instrumentos urbanísticos de aplicación, es patente que la presente 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 condición sería la de "plan" o "programa" dada su naturaleza de instrumento de planeamiento), entendiéndose que puede establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos, sin que se cumpla 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.

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 esta actuación, junto con el documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el Ayuntamiento de León 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.

### 14.- PROTECCION CIVIL

De acuerdo con reciente modificación del 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.

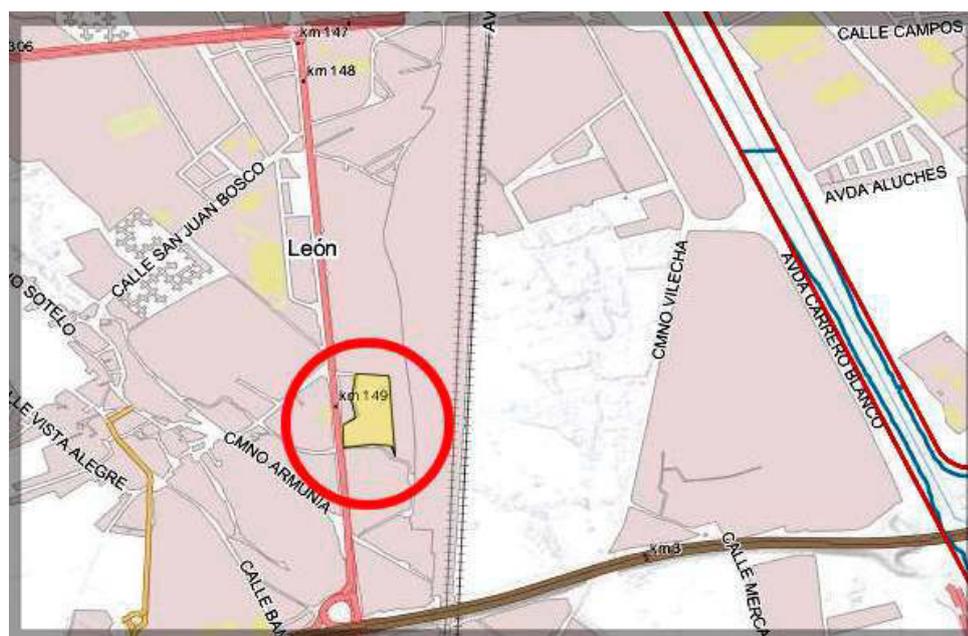


En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en las áreas objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

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 estas áreas 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 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



mo, 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 Torio y Bernesga no afectan a las áreas donde se incluyen las parcelas objeto de modificación.

## 15.- PROTECCION 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.

Como se ha señalado, el alcance de la presente modificación es básicamente el de introducir ciertas precisiones en el régimen urbanístico de los suelos y por ello no tienen incidencia ejecutiva sobre los terrenos; en el caso señalado, se trata de un suelo urbano directo de uso industrial, en buena parte ya edificado, aun cuando resultan parcelas que en el futuro pueden serlo.



En cualquier caso, esta área se encontraría sujeta a las *Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General*, recogidas en los artículos 309 y siguientes, en caso de que se abordasen este tipo de intervenciones sobre el suelo. Igualmente, los actos ejecutivos o de intervención sobre el suelo, se encontrarían sujetos a las Normas específicas en materia de Protección Arqueológica derivadas de las Ordenanzas del *Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua*, por encontrarse dentro de su ámbito de aplicación. El área no se encuentra afectada por ninguna de las Zonas de Protección Arqueológica definidas



en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo el área nº 12 (El Jano y La Maza en Oteruelo) la más próxima, aunque a una distancia superior a 1000 mts.

En todo caso en la tramitación del expediente 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.

Se incluye como Anexo al presente documento la Normativa Arqueológica que opera en el término municipal de León.

## 16.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/5617210

La presente modificación, 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. Indirectamente, puede incidir sobre tales acciones ejecutivas de urbanización del espacio público por cuanto se trata de un vial que, al final del proceso de convertirá en público por transferencia de la propiedad al Ayuntamiento de León.

En todo caso, como se ha señalado, tal incidencia sería favorable, toda vez que las medidas van dirigidas a la optimización o aumento del viario, lo que supondrá una mejora sobre el espacio público urbanizado y la accesibilidad en el momento que se proceda a la acción ejecutiva sobre dicho espacio.

En consecuencia, se estima 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".

Las acciones de urbanización que puedan llegar a ejecutarse sobre el espacio público, por aplicación o desarrollo del presente documento, deberán observar en su momento el cumplimiento, dentro de su ámbito de competencia, de la señalada normativa sobre accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.

## 17.- LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

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.

En cuanto al Municipio de León, debe indicarse que una vez realizado el correspondiente “*mapa de ruido*” de la ciudad, 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, se han realizado, a fecha actual, los trabajos para la confección del correspondiente “*plan de acción*”, incorporándose en el Anexo de la presente Memoria documentos extractados de dicho plan, en lo que afecta a esta modificación.

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.

En este contexto, cabe indicar que la determinación de las actuaciones a realizar una vez conocidas las superaciones de los objetivos de calidad acústica, en las diferentes zonas acústicas a considerar se concreta en el plan de acción. Se ha aprobado con fecha 28/11/2013 el citado plan de acción contra el ruido de la ciudad de León.

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 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.*

A los efectos del presente instrumento de planeamiento, debe tenerse en cuenta que las citadas exigencias legales se concretan en el denominado "plan de acción" que desarrolla acciones ejecutivas a partir del "mapa de ruido" aprobado.

Entre los objetivos principales del Mapa Estratégico de ruido de la ciudad de León, se encuentra el 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. Se incluyen como Anexo para la zona objeto de informe, 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.

La zona objeto de informe se cataloga como zona T4 ruidosa, por su carácter industrial lo que ha de tenerse en cuenta para futuras actuaciones.

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, (Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 230 de 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. Se adjunta como anexo, la zonificación acústica de la zona de interés, así como los mapas de niveles de ruido, y mapas de conflicto que afectan a la misma. 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.

## 18.- RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el art<sup>o</sup> 136 del RUCyL, “*Documentación*”, debe incluirse en la Memoria Vinculante un “*Resumen ejecutivo*” que señale los siguientes extremos:

- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

-En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con el primer extremo, debe indicarse que los documentos gráficos que se incluyen en el presente documento, tanto en esta Memoria, como en planos, identifican con precisión los ámbitos y determinaciones objeto de modificación, en su estado actual y reformado, por cuanto no cabe más que remitirse a tales documentos.

En lo tocante al segundo extremo, debe aclararse que la materia de suspensión de licencias y de la tramitación de otros procedimientos de planeamiento y gestión es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En concreto, el art<sup>o</sup> 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión serían las parcelas o suelos afectados por la modificación, por cuanto debemos remitirnos también a la documentación gráfica que forma parte del presente documento.

Se incluye seguidamente, no obstante, a título indicativo, un plano donde se da cuenta de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, en los que deberá operar la suspensión del otorgamiento de licencias cuando se produzca la aprobación inicial de esta modificación.

19.-



JOSE ALVAREZ GUERRA arquitecto  
tel 987 250011 fax 987 218114

Paseo de la Facultad 23 10º 24004 LEON  
Email joseaguerra@arquired.es



**TRAMITACIÓN**

De acuerdo con lo señalado en el artº 154 del RUCyL, la aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Según el artº 155, en el mismo acuerdo de aprobación inicial se dispondrá la apertura de un período de información pública, y según el 156, la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas donde se altere la calificación urbanística.

En base al artº 163 del RUCyL, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en su condición de instrumento de planeamiento de desarrollo, y ello conforme a los artículos siguientes del mismo texto legal, 164,165 y 166.

De acuerdo con lo establecido en el artº 53 de la LUCyL y 153 del RUCyL, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello deberá tenerse en cuenta 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".

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5, letra c), de dicha Instrucción, 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 de la presente modificación 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 determinaciones en el marco de la ordenación detallada, en cuanto calificación y tipología de los suelos.

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.

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.



## 20.- PRESENTACIÓN

Expresado todo lo anterior, se presenta este Estudio de Detalle que modifica parcialmente la red viaria del Plan General de Ordenación Urbana para su reglamentaria tramitación y aprobación, si procede, por el órgano municipal competente.

JOSE ALVAREZ GUERRA  
Arquitecto COAL 741

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

**1** Nota simple Registral



P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



**Nota simple Informativa  
SIN VALOR PROBATORIO  
(Art. 222 y 225 L.H.)**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 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: DOCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO**  
**Solicitante: GARCIA RODRIGUEZ, DAVID**

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE LEÓN SEC 3 N°: 5371  
 CRU: 24014000260784,

URBANA en término de Armunia, hoy anexionado a León, a los sitios "Prado Benito", "Las Huertas", "El Mesón" y "El Coto", HOY Avenida de Antibióticos; que tiene superficie de VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y linda: al Norte, con "Antibióticos, SA"; al Este, con "Renfe"; al Sur, con camino lateral a la presa; y al Oeste, con don Maudilio, don Laudelino, don Pedro y don Raimundo Cañas Lorenzana, y Avenida de Antibióticos. EDIFICACIONES: Dentro del perímetro de esta finca existen las siguientes edificaciones: 1.- EDIFICIO PRINCIPAL DE FACTORIA, OFICINAS Y PERSONAL. Tiene una planta fundamental constituida por un edificio -compuesto de tres naves y muelles- que en proyección forman un rectángulo de setenta metros de largo por setenta metros de ancho -medidos entre ejes de pilares. A la mencionada planta se le adosa por su extremo Norte un pequeño saliente de cincuenta por quince metros, más un voladizo de cuatro por quince metros, y por su parte Sur y Oeste, el pabellón en forma de "I," destinado a oficinas y personal, que en planta ocupa sesenta y siete por ocho metros setenta y cinco centímetros el ala Sur y quince metros por siete metros y medio el ala Oeste. Características constructivas. Dicho edificio está construido sobre cimientos de hormigón armado. Tiene estructura resistente de perfiles metálicos, muros de fábrica de ladrillo, que se presenta visto al exterior y enlucido o revestido en interiores. Los suelos son de tipo industrial en la factoría y de torrazos, gres y ligeros en zona de personal. La carpintería exterior es metálica -de aluminio-. La cubierta está resuelta con planchas de acero revestido en la factoría y con terraza en oficinas. Superficie: la factoría propiamente dicha, computando una crujía que tiene una planta a mas cuatro cincuenta metros, da una superficie cubierta de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. 2.- EDIFICACION PARA CALDERAS Y COMPRESORES. Al Sur del edificio principal y separado de él quince metros, existe una edificación rectangular de treinta y cinco metros de largo por dieciocho metros de ancho. Características: cimentación de hormigón; muros de hormigón armado o fábrica de ladrillo enfoscado, estructura de cubierta de perfiles de acero. La carpintería de puertas y ventanas es metálica y su cubierta está resuelta con planchas de fibrocemento ondulado. Superficie construida: SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS. 3.- OTRAS CONSTRUCCIONES: Caseta porteria. Tiene una superficie de DIEZ METROS CUADRADOS, construida con estructura de hierro y fábrica de ladrillo con amplios acristalamientos; cubierta plana de obra. Báscula. Está situada al Norte de la

https://web.coal.es/abierro/cve.aspx  
 C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: L.58007/22  
 Documento: 1  
 Fecha de visado: 06/03/2018

COAL  
 COLECCIÓN DE REGISTROS DE LEÓN  
 El alcance de este visado se define en el informe adjunto

factoria. Se compone su obra de un pozo de quince por tres por dos metros y una caseta de DIEZ METROS CUADRADOS. El pozo tiene las paredes de apoyo de los elementos mecánicos de la báscula de hormigón armado. La caseta tiene los muros de ladrillo visto. Cubeto y caseta de bombas de combustible. Situado al Sur del edificio de oficinas, comprende un espacio cercado de doce metros cincuenta centímetros por doce metros cincuenta centímetros, una base circular para el depósito de hormigón. Una caseta de QUINCE METROS CUADRADOS de superficie, de ladrillo visto. Recinto y caseta para transformador de A.T.. Se limitan a una zona cercada de diez por quince metros situada en el extremo S.E. de la finca, con una pequeña caseta y las bases de hormigón para los transformadores. Tinglados para vehículos y maquinaria. Situados al N.O. de la fábrica, tienen unas medidas de seis por diez metros y una superficie de SESENTA METROS CUADRADOS. Su construcción se caracteriza por tener muros de fábrica de ladrillo, pavimentos e industriales, cubiertas de planchas de fibrocemento. 4.- POZO. A tres metros al Sur del edificio de calderas y compresores, existe una perforación o pozo que desciende hasta ciento ochenta metros de profundidad, con diámetros decrecientes desde 0,60 metros en la boca a 0,40 metros en aquella cota. El pozo va provisto de los adecuados forros metálicos, con sus filtros de doble pared coincidentes con las capas acuíferas, estando dotado de su bomba sumergida y equipo eléctrico. La producción del pozo es de cien metros cúbicos hora de agua. Referencia catastral: 8169912TN818780001OL.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MNJ INMUEBLES SL	B24327710	3487	446	66	17

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. En virtud de Escritura pública con el número 667 de protocolo, autorizada por Don José María Madríguez Fernández en Madrid, el día 10/03/16,

**CARGAS**

Gravada con una HIPOTECA de máximo a favor de la entidad "BANCO SANTANDER, S.A." constituida en escritura otorgada en Madrid el día 10 de marzo de 2.016 ante su Notario Don José María Madríguez Fernández número 668 de protocolo, en garantía de la deuda que se derivare de una póliza concedida al amparo del convenio "Línea de Pymes Imdcaps", hasta un máximo de: 1.- SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL EUROS de capital; 2.- Un año de intereses remuneratorios que ascienden a un máximo de CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS calculados de conformidad con lo pactado. 3.- Tres años de intereses moratorios que ascienden a un máximo de CIENTO NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS que se pudieran devengar sobre el principal, intereses, comisiones y gastos. 4.- NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS de costas y gastos, tanto judiciales como extrajudiciales. Para caso de subasta, la tasa esta finca hipotecada en UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS Y NOVENTA Y DOS CENTIMOS. Se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el domicilio social del prestatario, es decir, Fontecha del Páramo -León- Camino de Pobladura número 4 El plazo máximo de duración de esta garantía hipotecaria es de QUINCE AÑOS a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, produciéndose el vencimiento de la misma el día DIEZ DE MARZO DE DOS MIL TREINTA Y UNO. Así resulta de la inscripción 19ª, fechada el día treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis.

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 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

<https://web.ccaal.es/abiertocv/vevisp>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43

## 2 Normativa Arqueológica del PGOU



P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43

## NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU

### TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 309 A 314 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PGOU

#### Sección 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido.

##### Subsección 1ª. Protección y vigilancia arqueológica.

#### Artículo 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

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

#### Artículo 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

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

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

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

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

#### Artículo 311. Zonas de protección arqueológica

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



- A. **Zona 1.** En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento. Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.
- B. **Zona 2.** En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina. En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.
- C. **Zona 3.** Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta. Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.
- D. **Zona 4.** Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona - Edificio Pallarás y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada. A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia. Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rúa Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.
- E. **Zona 5.** Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835. Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardo romana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco. En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.



Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Cuadrillero.

- F. **Zona 6. Enterramiento de La Candamia.** Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.
- G. **Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana.** Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.
- H. **Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro.** Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torio y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.  
Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.
- I. **Zona 9. Necrópolis Judía.** La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".
- J. **Zona 10. Yacimiento Romano.** Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre -*Ad Legionem VII Geminam*-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.
- K. **Zona 11. La Ferrala. Oteruelo de la Valdoncina.** Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valdoncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.
- L. **Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina.** Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

### **Artículo 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.**

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

- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de



tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluarla existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

- B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
- C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenirla salvaguarda o protección arqueológica.

<https://web.coal.es/abiertos/cve.aspx>

C.V.E: A960BC1D43



Expediente: LE18067422  
Documento: 1

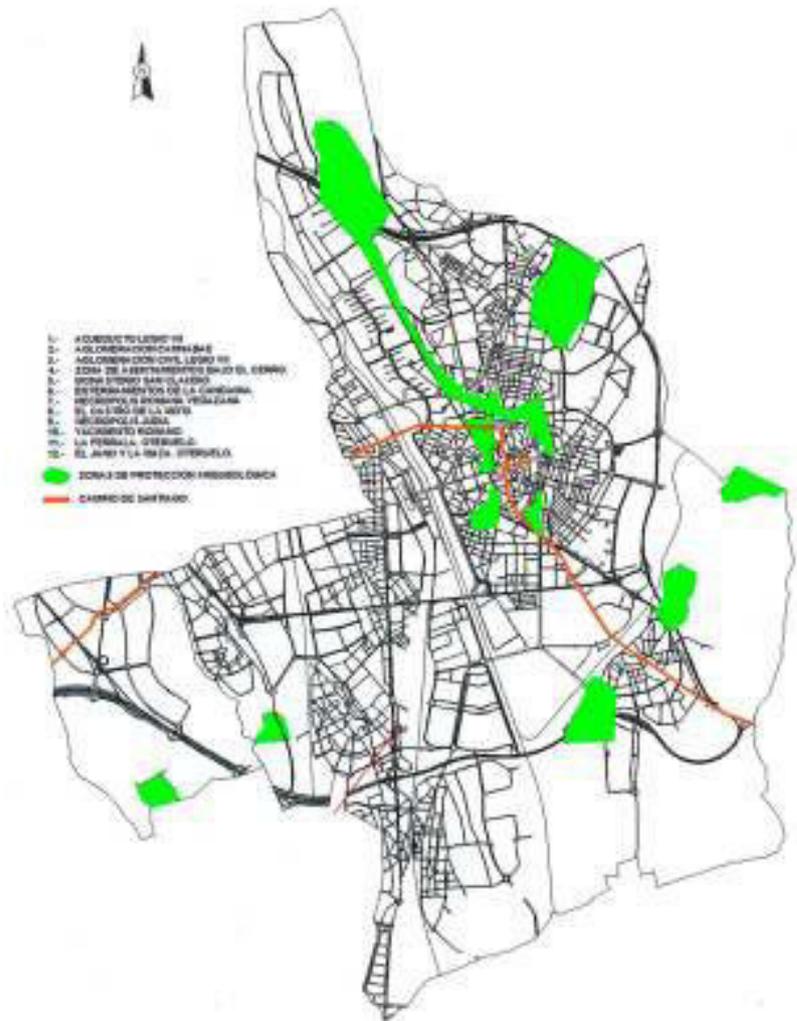
Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto



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

1. *Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.*
2. *La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.*
3. *Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.*
4. *En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.*



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

#### **Artículo 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.**

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:
  - a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevarla altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
  - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
  - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

<https://web.coal.es/abiertos/cve.aspx>

C.V.E: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

### 3 Mapa de ruido y plan de acción de ruido



P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018

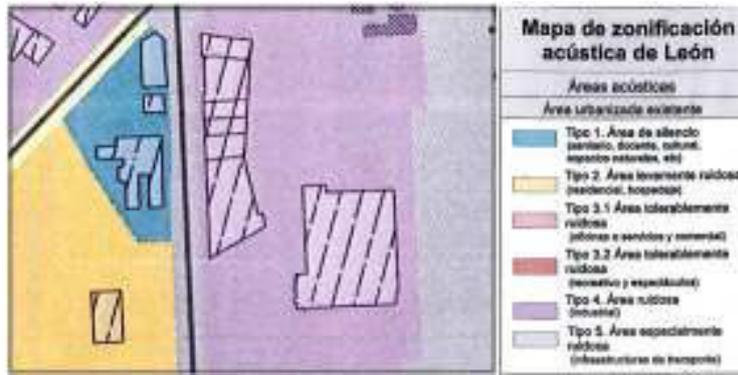


<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43

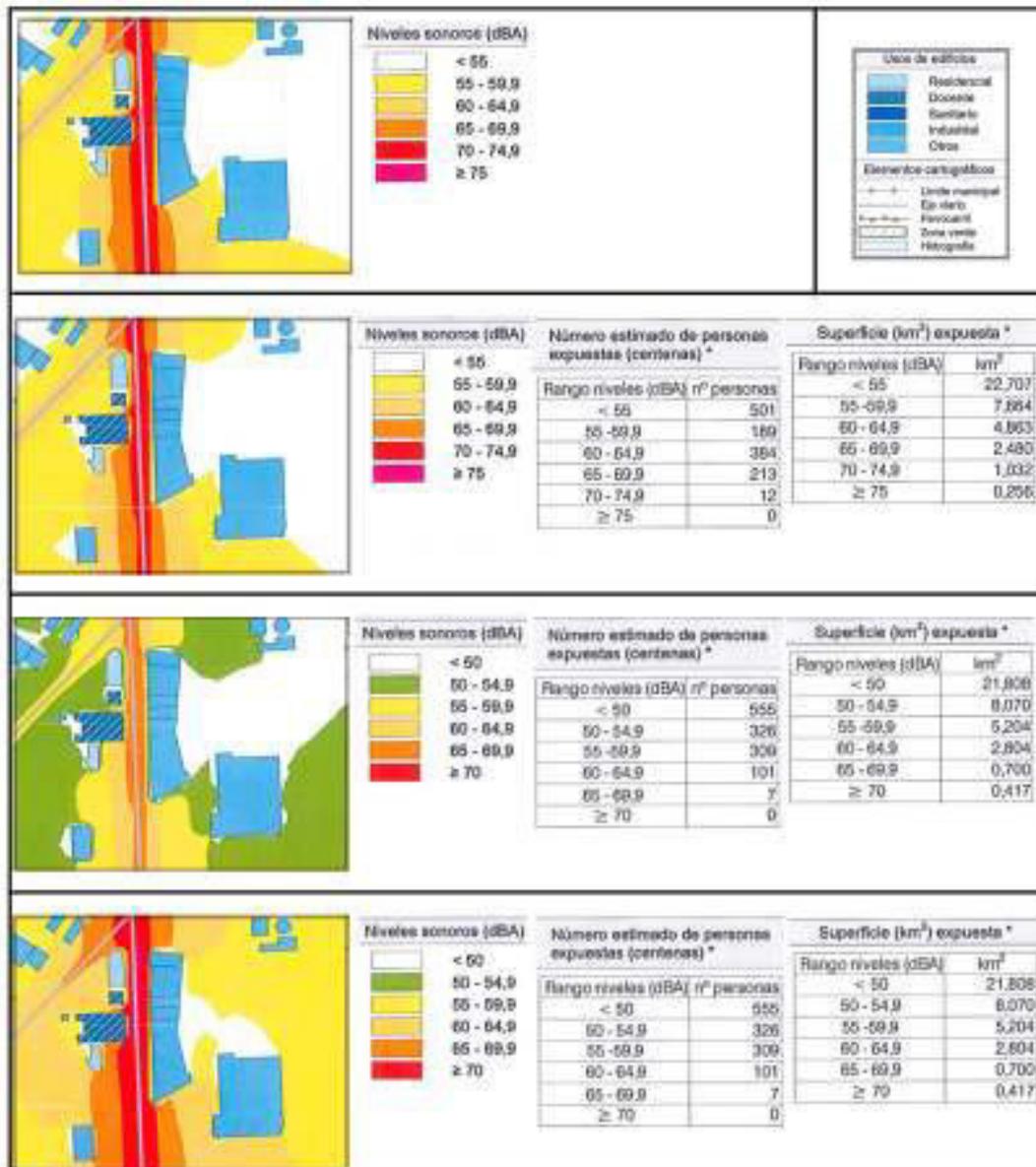
# MAPAS DE RUIDO Y PLAN DE ACCION DE RUIDO

## ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



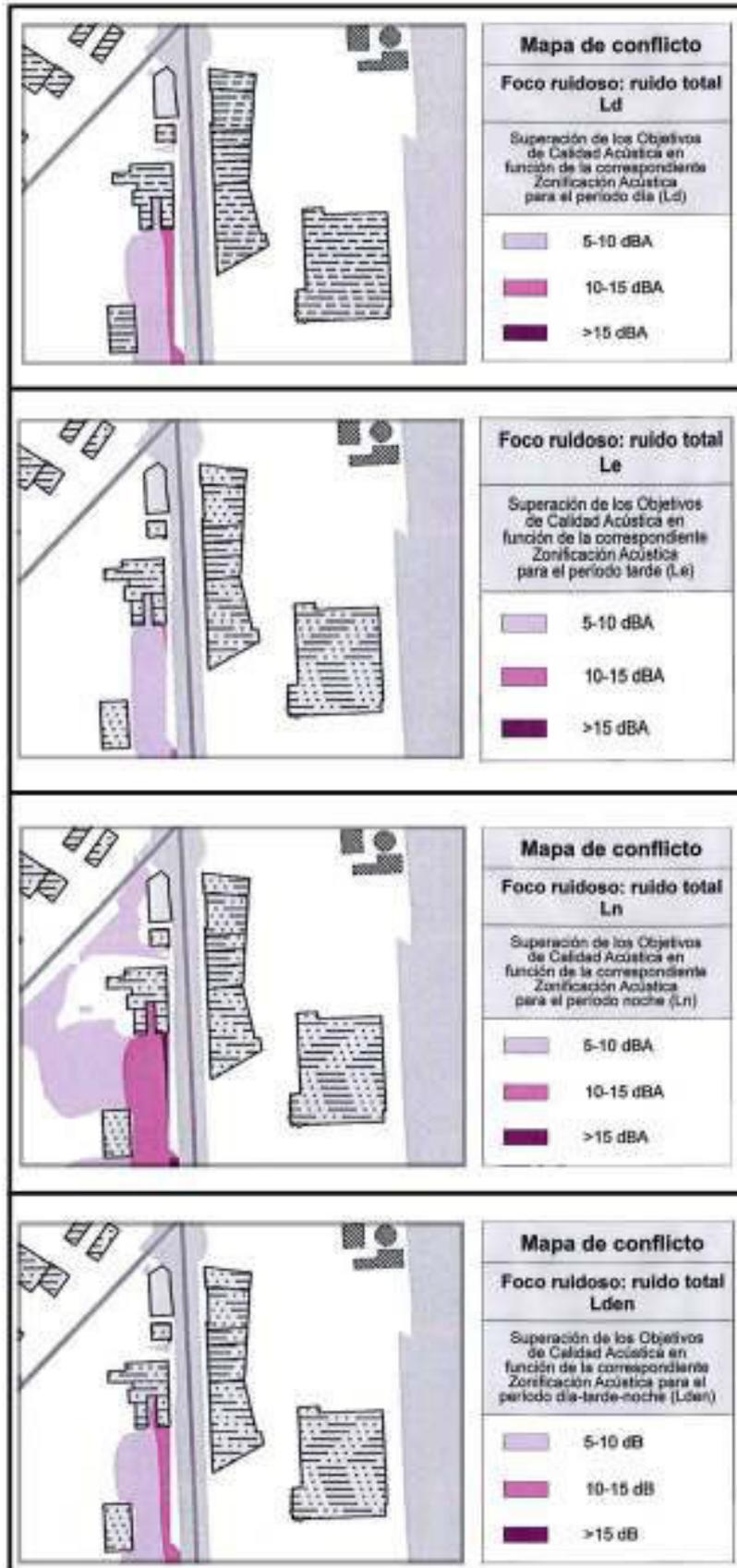
## MAPAS DE NIVELES DE RUIDO

Período de día (Ld), tarde (Le), noche (Ln) y Nivel global (Lden)



# MAPAS DE CONFLICTO

Período de día (Ld), tarde (Le), noche (Ln) y Nivel global (Lden)



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

**4** Ordenanza de aplicación a las parcelas resultantes N y S



P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43

## CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS N Y S

Se regularán por las Condiciones de Ordenanza que se en la pág. 17 del presente documento, y que se reproducen a continuación:

### ORDENANZA APLICABLE: Áreas N y S:

NUEVA ÁREA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACIÓN SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2 edificables)
N	710,00 m2	710,00 m2 (total)	756,00 m2
S	290,00 m2	290,00 m2 (total)	580,00 m2
Nuevo vial	336,00 m2	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.336,00 m2</b>	<b>1.000,00 m2</b>	<b>1.336,00 m2</b>

Serán igualmente de aplicación para las zonas N y S, los siguientes parámetros:

-Tipo ordenación:	Según alineación a vial. Los parámetros geométricos de las curvas de alineación se especifican en el punto 10 siendo la alineación de parcela la alineación de fachada.
-Parcela mínima:	200 m2.
-Altura máxima:	8,00 m., equivalente a dos plantas, en los mismos términos señalados en el artº 246 de las NNUU del PGOU para el Grado 2.
-Condiciones de uso:	Según Ordenanza del artº 246 de las NNUU del PGOU.

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: A960BC1D43



Expediente: LE18067422

Documento: 1

Fecha de visado: 06/03/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

El alcance de este visado se define en el informe adjunto

P G N E B A C



Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43

**5** Estado vigente y modificado de los planos  
HOJAS 1.16 e 1.17 del Tomo II PLANOS DE  
ORDENACIÓN DEL PGOU



P G N E B A C

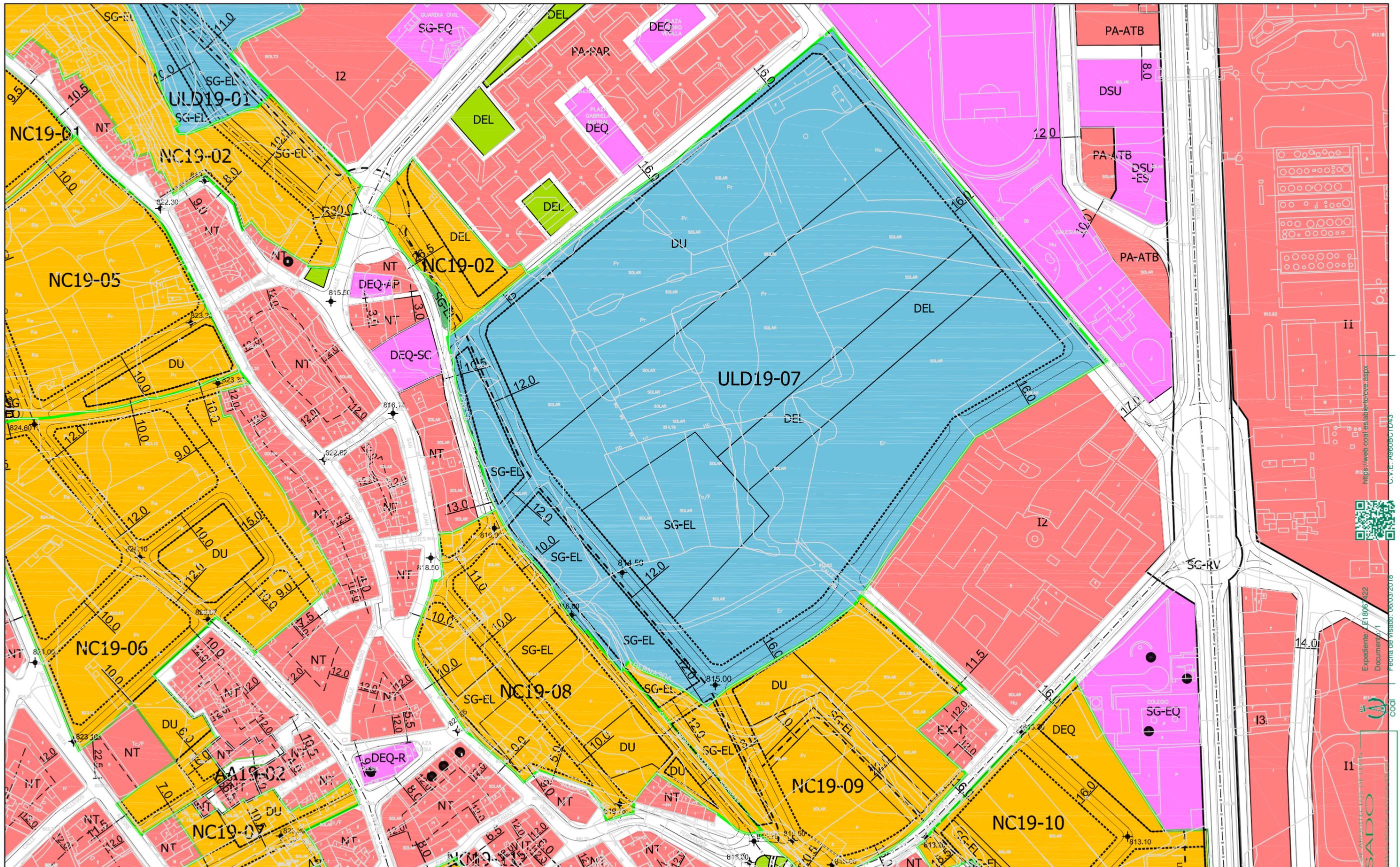


Expediente: LE18067422  
Documento: 1  
Fecha de visado: 06/03/2018



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: A960BC1D43



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DOTACIONES URBANÍSTICAS

ORDENANZAS

LÍNEAS

PATRIMONIO CULTURAL

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
	SUELO URBANIZABLE (ULD)
	SUELO RÚSTICO (SR)

FC	Rústico Común
REU	Rústico de Entorno Urbano
RPN	Rústico de Protección Natural
RPE	Rústico de Protección Especial
RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria
RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional
RPI	Rústico de Protección Infraestructuras
RPC	Rústico de Protección Cultural

SISTEMAS GENERALES (SG...)	
SG-RV	Sistema General Red Vial
SG-EL	Sistema General Espacios Libres
SG-EQ	Sistema General Equipamientos
SG-SU	Sistema General Servicios Urbanos
SISTEMAS LOCALES (D...)	
(DEL)	Sistema Local Espacios Libres
(DEQ)	Sistema Local Equipamientos
(DSU)	Sistema Local Servicios Urbanos
(DU)	Dotación Urbanística sin especificar

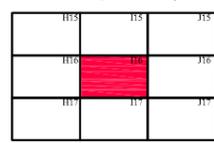
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS	
SA	Sanitario - Asistencial
E	Educativo
D	Deportivo
AP	Público - Administrativo
SC	Socio - Cultural
C	Comercial
R	Religioso
RC	Residencial - Colectivo

RESIDENCIAL	
ENIII	Ensancho
EXIII	Extensión
EXIII	Extensiva
AB	Alcorno
NT	Núcleo Tradicional
VE	Voluntaria Especial
CT-III	Conservación Tipológica
PA-III	Planamiento Desarrollo Asumido
PT	Patrimonio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
I II	Industria y Almacenes

	Límite del Término Municipal
	Límite de Actuaciones Aisladas
	Límite de Sectores
	Límite de Ámbitos de Ordenación en SUC
	Vario Obligatorio
	Línea Límite de Edificación
	Ciclovia (Carri Bici)
	Otros Límites
	(En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas)
	(En suelo rústico, tipos de especial protección)

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



EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

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

PLANOS DE ORDENACIÓN  
 HOJA Nº: I-16 vigente

https://web.coat.es/abiertos/cve.aspx



Expediente: E1906/422  
 Documento: 1  
 Fecha de Visualización: 06/03/2018



COOI

SADO

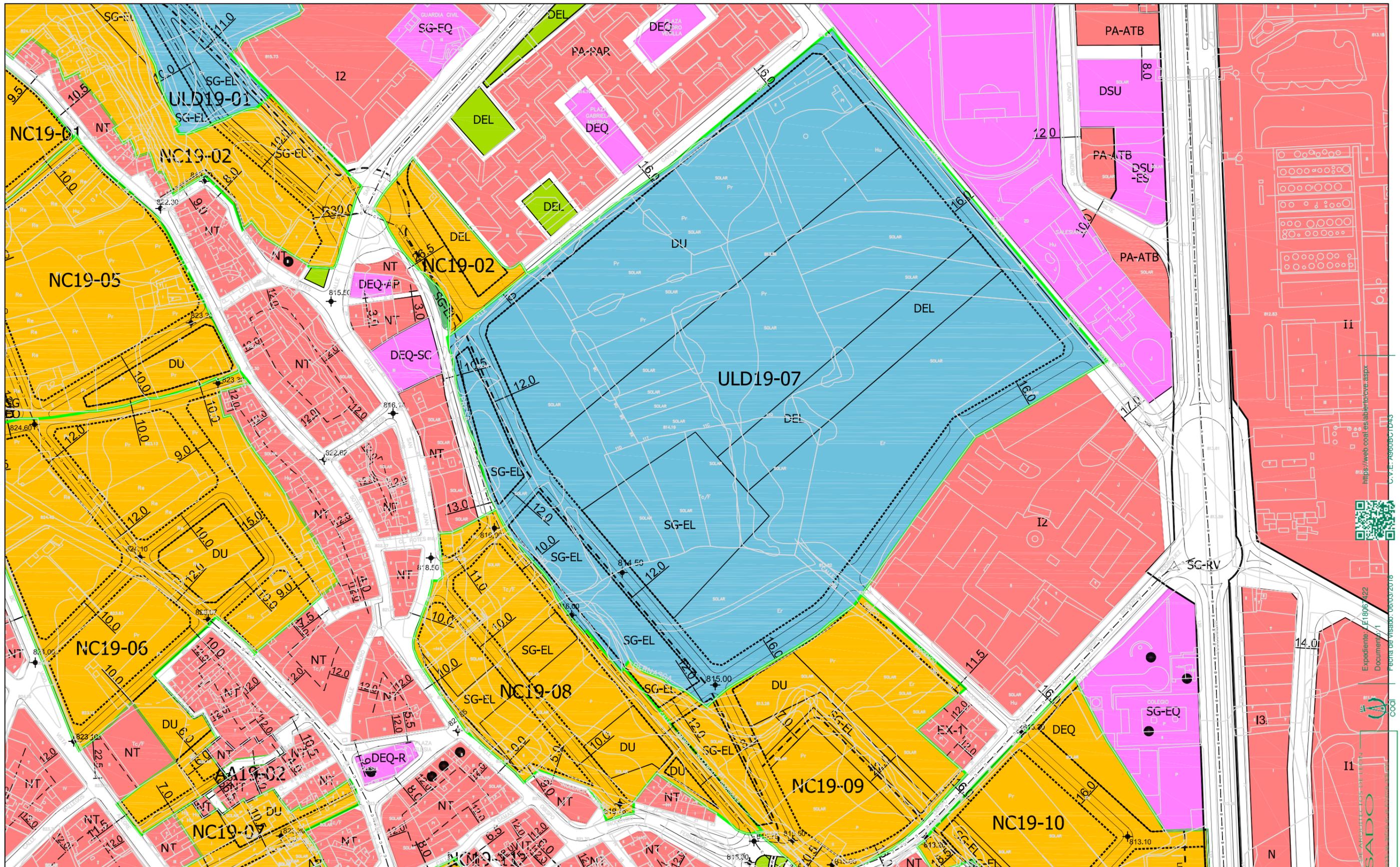
P G N E B A C





P G N E B A C





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DOTACIONES URBANÍSTICAS

ORDENANZAS

LÍNEAS

PATRIMONIO CULTURAL

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
	SUELO URBANIZABLE (ULD)
	SUELO RÚSTICO (SR)

FC	Rústico Común
REU	Rústico de Entorno Urbano
RPN	Rústico de Protección Natural
RPE	Rústico de Protección Especial
RPAP	Rústico de Protección Agropecuaria
RAT	Rústico de Asentamiento Tradicional
RPI	Rústico de Protección Infraestructuras
RPC	Rústico de Protección Cultural

SISTEMAS GENERALES (SG...)	
(SG-RV)	Sistema General Red Vial
(SG-EL)	Sistema General Espacios Libres
(SG-EQ)	Sistema General Equipamientos
(SG-SU)	Sistema General Servicios Urbanos
SISTEMAS LOCALES (D...)	
(DEL)	Sistema Local Espacios Libres
(DEQ)	Sistema Local Equipamientos
(DSU)	Sistema Local Servicios Urbanos
(DU)	Dotación Urbanística sin especificar

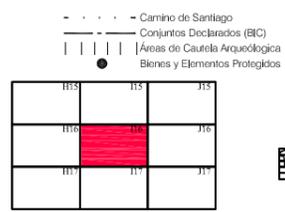
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS	
SA	Sanitario - Asistencial
E	Educativo
D	Deportivo
AP	Público - Administrativo
SC	Socio - Cultural
C	Comercial
R	Religioso
RC	Residencial - Colectivo

RESIDENCIAL	
ENIII	Ensanche
EXIII	Extensión
EXIII	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Volumetría Especial
CT-III	Conservación Tipológica
PA-III	Planimetría Desarrollo Asumido
PT	Patio Libre no edificable

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
I II	Industria y Almacenes

	Límite del Término Municipal
	Límite de Actuaciones Aisladas
	Límite de Sectores
	Límite de Ámbitos de Ordenación en SUC
	Vario Obligatorio
	Línea Límite de Edificación
	Ciclovia (Carri Bici)
	Otros Límites.
	(En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas).
	(En suelo rústico, tipos de especial protección).

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA	
	Red Básica Funcional
	Red Complementaria



EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1 : 2.000  
 PLANOS DE ORDENACIÓN HOJA Nº: I-16 modificado

https://web.coat.es/abiertos/cve.aspx



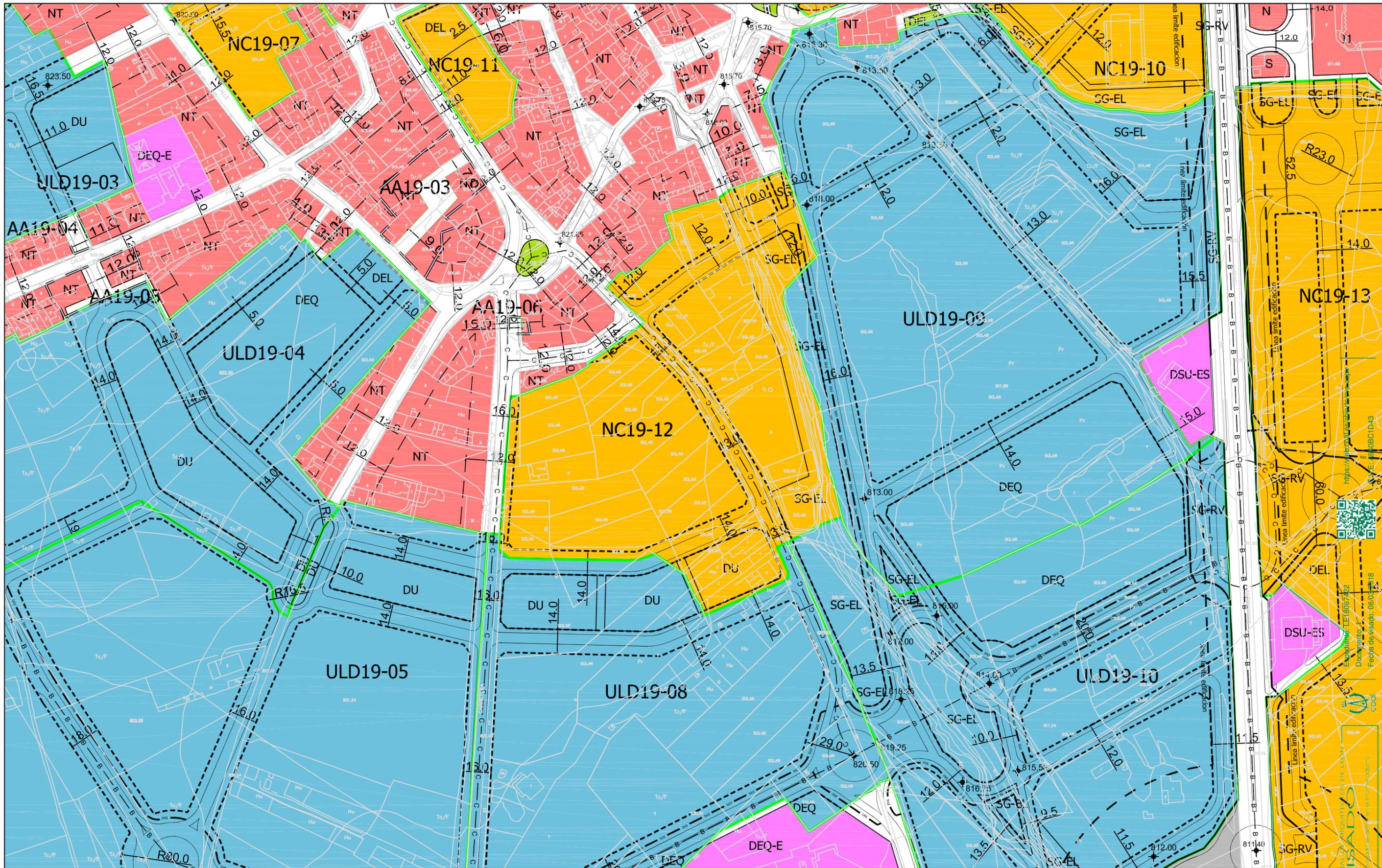
Expediente: E1906/422  
 Documento: 1  
 Fecha de Visualización: 06/03/2018



SADO  
 S.A. ARQUITECTOS DE LEÓN  
 El alcance de este documento es el que aparece en el contrato de obra.

P G N E B A C





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DOTACIONES URBANÍSTICAS

ORDENANZAS

LÍNEAS

PATRIMONIO CULTURAL

<span style="color: red;">■</span>	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
<span style="color: yellow;">■</span>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
<span style="color: blue;">■</span>	SUELO URBANIZABLE (ULD)
<span style="color: pink;">■</span>	SUELO RÚSTICO (SR)
<span style="color: lightblue;">■</span>	Dotaciones de equipamientos (SUC)
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Dotaciones de Servicios Urbanos (SUC)
<span style="color: lightyellow;">■</span>	Dotaciones de Espacios Libres (SUC)
<span style="color: lightcyan;">■</span>	Sistema General de Espacios Libres (SUC)
<span style="color: lightmagenta;">■</span>	Sistema Local de Espacios Libres (SUC)

RCU	Rústico Común
REU	Rústico de Entorno Urbano
RPN	Rústico de Protección Natural
RPE	Rústico de Protección Especial
RPAP	Rústico de Asentamiento Tradicional
RAT	Rústico de Protección Infraestructuras
RPI	Rústico de Protección Cultural
RPC	Rústico de Protección Cultural

SISTEMAS GENERALES (SG...)	
(SG-RV)	Sistema General Red Vial
(SG-EL)	Sistema General Espacios Libres
(SG-EQ)	Sistema General Equipamientos
(SG-SU)	Sistema General Servicios Urbanos
SISTEMAS LOCALES (D...)	
(DEL)	Sistema Local Espacios Libres
(DEQ)	Sistema Local Equipamientos
(DSU)	Sistema Local Servicios Urbanos
(DU)	Dotación Urbanística sin especificar

SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS	
SA	Sanitario - Asistencial
E	Educativo
D	Deportivo
AP	Público - Administrativo
SC	Socio - Cultural
C	Religioso
RC	Residencial - Colectivo

RESIDENCIAL	
ENIII	Ensanche
EXIII	Extensión
EXTIII	Extensiva
AB	Abierta
NT	Núcleo Tradicional
VE	Voluntariedad Especial
CT-II	Ciclovia (Camil Bicicleta)
PA-III	Planesamiento Desarrollo Asumido
EL	Patío Libre no edificable
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
I III	Industria y Almacenes

— X —	Límite del Término Municipal
— — —	Límite de Actuaciones Aisladas
— — —	Límite de Sectores
— — —	Límite de Ambitos de Ordenación en SUC
— — —	Vialidad Obligatoria
— — —	Línea Límite de Edificación
— — —	Otros Límites
(En SUC, NC, y ULD, dotaciones Impuestas)	
(En suelo rústico, tipos de especial protección)	

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

SISTEMAS LOCALES RED VIARIA	
— B —	Red Básica Funcional
— C —	Red Complementaria



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva) ESCALA 1:2.000  
 PLANOS DE ORDENACIÓN  
 HOJA Nº I-17 modificado



P G N E B A C

