APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 06-03

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

MARZO 2020

redactores:
MIGUEL FIGUEIRA MOURE
ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 06-03

MEMORIA VINCULANTE

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA

ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA MARZO 2020

MEMORIA VINCULANTE

ANEXOS

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ÍNDICE MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

2. OBJETO Y CONVENIENCIA. PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

3. HABILITACIÓN

4. ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

5. MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

5.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL
5.2 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
5.3 RESEÑA LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

6. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

6.1 EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES
6.2 MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL

Accesibilidad
Vegetación y paisaje
Topografía
Hidrología
Geología
Geotecnia
Climatología

6.3 ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA
6.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
6.5 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES. DOTACIONES URBANÍSTICAS
6.6 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN

8.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
8.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD
8.3 ZONAS DE AFECCION FERROVIARIA. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA.
8.4 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS

9. MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL

9.1 Artº 138 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL
9.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL Y PLAN GENERAL
9.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. ARTºS 101 a 108 RUCyL

Calificación urbanística
Ponderación entre usos
Sistemas dotacionales

Plazas de aparcamiento
Espacios libres públicos
Equipamientos públicos
Sistema de servicios urbanos

Ponderación entre usos y Aprovechamiento Medio
Delimitación Unidades de Actuación
Usos fuera de ordenación
Plazos para cumplimiento de deberes urbanísticos

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Áreas de tanteo y retracto

10. GESTIÓN URBANÍSTICA

10.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN
10.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
10.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS

11. RESUMEN EJECUTIVO

12. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE (Artº 136 RUCyL). FINAL

ANEXOS

1-CUADRO GENERAL DE LA ORDENACIÓN

2-FICHA INDIVIDUALIZADA DEL SECTOR (PGOU).

3-DETERMINACIONES RUCYL

4-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.

5-ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

6-PROTECCIÓN CIVIL

7-LEGISLACIÓN DE RUIDO Y ESTUDIO ACÚSTICO.

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, fruto de la revisión del Plan General anterior, con adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, fue aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de 4 de Agosto de 2.004. En dicho Plan General se delimita el denominado sector NC 06-03 de suelo urbano no consolidado, situado en una posición central del tejido edificado del término municipal, entre la Avda. Padre Isla y las calles Federico Echevarría, Bilbao, Álvaro López Núñez y Ramón y Cajal, ofreciendo colindancia también, por su lado Sur, con las traseras de las edificaciones que ofrecen frente a la calle Renueva.

El ámbito en cuestión se caracteriza por albergar las instalaciones centrales de la línea ferroviaria de vía métrica, León-La Robla, incluyendo la estación término, comúnmente denominada *"Estación de Matallana"*. Históricamente, esta línea férrea se dedicó al transporte de carbón de las cuencas mineras leonesas para abastecer a la industria siderúrgica de Bilbao, dedicándose hoy en día al transporte de viajeros, básicamente de las comarcas de la montaña del norte de la provincia. Dicha línea ha sido conocida recientemente como el ferrocarril de FEVE (Ferrocarriles Españoles de Via Estrecha), entidad pública encargada de la gestión de la línea, si bien, en la actualidad, dicha entidad pública empresarial ha sido absorbida por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), que es quien se encarga ahora de su gestión y explotación como parte integrante de la red R.A.M española.

Tanto las instalaciones ferroviarias incluidas en el sector, como el resto de la línea férrea que atraviesa la ciudad, desde la estación hacia el norte del término municipal, se encuentra históricamente incluida dentro del tejido edificado, habiendo generado la característica llaga que las infraestructuras ferroviarias producen en el desarrollo urbano, aislando o segregando ambas márgenes.

Es objetivo del vigente PGOU el de procurar acciones de integración urbana en la línea de FEVE, a fin de reducir la segregación que ésta produce en la ciudad, y dentro de esta voluntad, se encuentra, como acción fundamental, la de actuar sobre el núcleo central de la línea, constituida por la estación y sus infraestructuras anexas. En base a todo ello, se estimó adecuada la delimitación dentro del PGOU de un sector de suelo urbano no consolidado, el NC 06-03, a fin de habilitar la introducción de las necesarias operaciones de integración y reordenación del área, siendo objeto precisamente del presente documento el de desarrollo del planeamiento que establezca su ordenación detallada.

Debe señalarse que las acciones a desarrollar dentro de este ámbito, junto con el resto de la línea ferroviaria que discurre por el término municipal, se encuentran encuadradas dentro del denominado *"Convenio Marco para la integración de la línea de FEVE en la ciudad de León"*, suscrito con fecha 6 de Febrero de 2.010 entre el Ministerio de Fomento, el Ente Público *"Ferrocarriles de Vía Estrecha"* (FEVE) y el propio Ayuntamiento de la ciudad, cuyo objeto básico es el de desarrollar las acciones

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

necesarias para convertir el actual tramo ferroviario urbano, de vía estrecha, en una línea tranviaria de ancho métrico, de modo que permita la circulación de vehículos tranvía integrados a cota de la trama urbana, posibilitando ciertas acciones necesarias para la integración urbana, tanto en el ámbito urbanístico como en el resto de los campos. La mayor parte de la línea se dispondrá en rasante, facilitando la conectividad transversal de los barrios que atraviesa.

Es por ello que la influencia de este sector, desde su tratamiento urbanístico y arquitectónico, va más allá de lo que se dio en llamar *"sutura de la ciudad"* o *"unión de las partes separadas"*, que generalmente se realizaba soterrando o eliminando los elementos que componían la barrera. La integración de un sistema público de transporte implica un concepto más humanizado, que además de posibilitar la unión de la ciudad, nos acerca al concepto de ciudad sostenible, reto para los agentes públicos que intervienen.

En el marco de este Convenio, se han llegado a tramitar hasta tres modificaciones del vigente PGOU, en lo que a este sector se refiere, por así estimarse conveniente a resultas de los diferentes estudios realizados por la entidad titular de las instalaciones en orden a implementar las acciones de integración urbana. El presente Estudio de Detalle resulta compatible y desarrolla la última de estas modificaciones, que se tramitará en paralelo con este documento. Esta serie de sucesivas modificaciones han devenido de los condicionantes técnico-ferroviarios derivados de diversas circunstancias sobrevenidas en cuanto a la implantación de este modo ferroviario a su llegada a la ciudad de León. En su última versión, y una vez descartado el modo tranviario, esta línea operará a modo de un "tren-tram" o tren ligero, en condiciones similares a las de un tranvía urbano.

Es ahora, en el año 2018, y con los Proyectos Constructivos Ferroviarios incluidos en esta línea ya ejecutados en un alto porcentaje (90%), cuando resulta necesaria esta nueva revisión del modelo planteado por el PGOU 2004 (incluso sus modificaciones posteriores) y se plantea una nueva Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (SECTOR NC 06-03), en lo relativo a sus determinaciones de Ordenación General, y del establecimiento de su Ordenación Detallada, mediante la elaboración y aprobación de este Estudio de Detalle.

Para el desarrollo urbanístico del sector serán necesarias las operaciones de depuración física y jurídica de las propiedades aportadas, a realizar fundamentalmente en el futuro Proyecto de Actuación, al objeto de habilitar la agrupación instrumental de todas las fincas aportadas, practicando previamente las segregaciones que procediesen.

2. OBJETO Y CONVENIENCIA. PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

Es por tanto objeto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León, de uso predominante residencial plurifamiliar, en base a los parámetros urbanísticos previstos en el PGOU (en concreto, de una Modificación del mismo a tramitar en simultaneidad). De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de aplicación al presente caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo del sector ha de tener el carácter de Estudio de Detalle, dada la condición de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado. Esta única razón justificaría por sí sola la conveniencia y oportunidad de elaboración de éste y de cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, pues con ello no se pretende sino poner en práctica parte de las previsiones del citado PGOU, siendo éste su cometido fundamental.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Resulta doblemente conveniente la redacción del presente instrumento de planeamiento en cuanto tiene por objeto la habilitación de las acciones necesarias de integración urbana de la línea férrea de vía estrecha y de implantación de un nuevo sistema de transporte público en la ciudad, operaciones de indudable importancia estructurante para el conjunto del término municipal.

Es promotor del presente Estudio de Detalle la entidad pública empresarial ADIF, *"ADMINISTRADOR INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS"* con domicilio en la Calle Sor Ángela de la Cruz, 3. 28020 (Madrid). N.I.F.: Q-2801660-H, titular asimismo de la totalidad de los terrenos y bienes incluidos en el sector.

El presente documento se redacta por el *"INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA"*, Sociedad Pública enteramente municipal dotada de amplias facultades en el ámbito del planeamiento y la gestión urbanística, todo ello en virtud de lo estipulado en el denominado *"CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERRVIARIAS (ADIF), PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR NC 06-03 DEL PGOU Y LA INCORPORACIÓN DE ESPACIOS RESULTANTES DE LA INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA DE ANCHO MÉTRICO EN LA TRAMA URBANA DE LEÓN"*, que fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de León de 28/09/2018. En dicho Convenio se estipulaba que el Ayuntamiento de León, mediante encomienda al citado Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, y bajo la supervisión de los técnicos municipales de los servicios de Urbanismo, procedería a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión que sean requeridos para completar y desarrollar las determinaciones de planeamiento vigente del PGOU para el sector NC 06-03.

Son redactores del presente documento D. Miguel Figueira Moure, arquitecto del servicio de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento de León y asesor técnico del citado Instituto y D. Alberto Rodríguez García, arquitecto de dicho Instituto (ILRUV).

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3. HABILITACIÓN

El artº 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la elaboración del presente documento.

4. ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

Los instrumentos de planeamiento que introducen la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano No Consolidado no hacen sino desarrollar las determinaciones recogidas en el planeamiento general, al que deben acomodarse. El instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de León está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 4 de Agosto de 2.004, fruto de un largo proceso de Revisión y Adaptación del anterior Plan General del año 82. La publicación de la orden de aprobación definitiva se produjo en el BOCYL y BOP de 5 de agosto de 2.004, por lo que la fecha de su entrada en vigor sería la del día siguiente, esto es, 6 de agosto de 2.004.

En este caso concreto, el marco de ordenación general que desarrolla el presente Estudio de Detalle es el resultante de una Modificación del PGOU que será tramitada en paralelo y simultáneamente con el presente Estudio de Detalle. Lógicamente, la aprobación definitiva de éste no podrá producirse hasta que previa o simultáneamente se produzca la aprobación definitiva de la señalada Modificación de Plan General.

El Plan General, en su documento de Memoria Vinculante, analiza los criterios de ordenación y estrategias de cada uno de los fragmentos en los que, instrumentalmente, se ha dividido el territorio municipal. En lo que al fragmento 6 se refiere, donde se ubica el sector, los aspectos más relevantes que el Plan General señala para el área, se indican de forma detallada en el epígrafe 8.1 de la presente Memoria, *"CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN"*, por lo que nos remitimos íntegramente al mismo.

En todo caso, el Plan General deberá establecer, para los sectores de suelo urbanizable delimitado y urbano no consolidado, ciertas determinaciones de ordenación general que vinculan al posterior desarrollo del instrumento de ordenación detallada. Estas determinaciones se establecen en los artºs. 40 y 41 de la LUCyL, y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero (en adelante, RUCyL). Entre ellos, como aspectos más relevantes, estarían (artº 86 RUCyL):

-Delimitación de sectores.

-Uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos.

-Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

-Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

-Índice de variedad de uso (igual o superior al 10 por ciento).

-Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artº 87.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Además de los anteriores, para sectores con uso predominante residencial:

-Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de vivienda edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

-Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Estas determinaciones se establecen en los Arts. 40 y 41 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

Los parámetros fundamentales del sector NC 06-03, conforme a los que se desarrolla, se contienen en la ficha individualizada de sector del Plan General -según Modificación de éste de la que trae causa y que se tramita de manera simultánea a este Estudio de Detalle-, y que se relacionan a continuación, aunque en ANEXO a la presente Memoria se incluye también copia de la misma:

SECTOR NC 06-03

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:	*URBANO NO CONSOLIDADO*
Superficie estimada:	*28.129,40 m2*

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS

Uso Global:	*Residencial*
Uso Predominante:	*Plurifamiliar*
Usos Compatibles:	*Según Régimen General de Usos*
Usos Prohibidos:	*Según Régimen General de Usos*

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

Densidad de edificación:	
Índice:	*0,70 m2 constr./m2 suelo*
Absoluto:	*19.690,58 m2*
Densidad máxima de uso:	
Índice (nº viviendas / Ha.):	*52*
Total estimadas (viviendas):	*146*

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (SG - FERROVIARIO) (m2 suelo):	*3.239,90*
Red viaria (SG - FERROVIARIO) (m2 subsuelo):	*(468,22)*
Espacios Libres (m2 suelo):	*0,00*
Equipamientos (SG-EQ) (m2 suelo)	*1.720,37*
Equipamientos (SG-EQ FERROVIARIO) (m2 suelo)	*2.050,06*
Servicios Urbanos (m2 suelo):	*0,00*
TOTALES (m2 suelo):	*7.010,33*
TOTALES (m2 sub-suelo):	*(468,22)*
Total	*7.478,55*

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Estas determinaciones tienen el carácter de *"Ordenación General"*, siempre con la lógica tolerancia que el propio Plan General admite a la hora de concretar tales determinaciones en la ordenación detallada.

Además de lo anterior, son aplicables al sector los siguientes índices de variedad urbana:

Índice de variedad tipológica:	*20%*
Índice de variedad de uso:	*10%*
Índice de integración social:	*50%*

En lo tocante al régimen de vivienda protegida a aplicar en el sector, debe señalarse que el índice de integración social fijado en el vigente PGOU con carácter general para todo el suelo urbano no consolidado es del 50% de la edificabilidad residencial, que también se establece de forma específica para el ámbito objeto de planeamiento en la correspondiente ficha del sector, así como en el convenio marco suscrito por el Ayuntamiento de León (pleno de 5 de febrero de 2010), el Ministerio de Fomento y el Ente Público "Ferrocarriles de Vía Estrecha", FEVE, y publicado en el BOCyL nº 49 de 12 de marzo de 2.010.

Los criterios que se señalan desde el PGOU, ahora concretados y matizados, en base a la nueva Modificación del mismo para este ámbito concreto, y que se tramitará de forma simultánea a este documento, se resumen en los siguientes objetivos:

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN

Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración de FEVE en la Ciudad de León, establecidos por Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento de León, FEVE y el Ministerio de Fomento, y a los del propio planeamiento, las condiciones de ordenación general del Sector se establecen de la siguiente manera:

- *Configurar una nueva centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de transporte previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano.*
- *Respetar los valores patrimoniales reconocidos a los edificios catalogados incorporando a ello el torno o plataforma giratoria existente en el extremo noroeste.*
- *Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el tramo entre la estación y el puente de Álvaro López Núñez, con especial atención a su lindero sur, donde se configura una unidad morfológica homogénea con las del entorno.*
- *Establecer la traza para la circulación del nuevo transporte público sobre carril y raíl propio, adscrita al Sistema General de Red Viaria (Ferroviaria), SG-RV(F).*
- *Habilitar al instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer una doble calificación urbanística para suelos superpuestos a distinto nivel, posibilitando asimismo, si fuese necesario, la definición de parcelas independientes superpuestas de distinta titularidad (elementos viarios superpuestos sobre la traza ferroviaria en zona de Álvaro López Núñez, zona central del sector donde se delimita área que en subsuelo podrá destinarse a aparcamiento subterráneo y zona del vial Sur donde se delimita área que en subsuelo podrá destinarse a aparcamiento subterráneo privativo de la edificación residencial colindante prevista).*
- *Dicho instrumento de planeamiento deberá asimismo resolver y definir, de la forma más adecuada, el nudo viario a ejecutar en el nivel superior en la Avda. Álvaro López Núñez, enlazando con la calle Ramón y Cajal, a través del nuevo vial en pendiente previsto, y con la calle Bilbao.*
- *La parte de suelo de SG-EQ delimitada en la zona Norte del sector y que se sitúa en la plataforma superior a nivel con la calle Federico Echevarría (ocupado por edificaciones a demoler en los nºs 2 y 4 de dicha calle), se tratará como elemento urbanizado no edificable. Como*

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

excepción se admitirán exclusivamente elementos constructivos para acceso y conexión entre zonas a distinto nivel o bien para tratamiento de medianerías existentes.

URBANIZACIÓN
Mantener sensiblemente el actual nivel de los terrenos incluidos en el área de la estación, así como del trazado ferroviario dentro del sector, en concordancia con el Proyecto Constructivo ferroviario en ejecución, alterando éste en lo mínimo necesario para la idónea circulación de la nueva línea ferroviaria y el paso bajo el puente de la avenida Álvaro López Núñez, de tal manera que se produzca continuidad en la ciudad sin barreras arquitectónicas ni urbanas.

EDIFICACIÓN
Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Renueva y Ramón y Cajal, así como el final de la calle Bilbao, con el fin de dignificar el espacio de la nueva estación.
Se establecen tres áreas diferenciadas para la materialización de los aprovechamientos lucrativos correspondientes al sector.

USO
Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Se fija un índice de variedad tipológica del 20%.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
Posibilitar una correcta accesibilidad rodada y peatonal mediante un par viario (continuidad de la C/ Bilbao hasta la Avenida Padre Isla y nueva vía desde esta avenida hasta la calle Ramón y Cajal, por detrás de la calle Renueva) desarrollando el tráfico sin cruces sobre la traza ferroviaria, y aliviar la carga de la Avenida Álvaro López Núñez y la cercana Plaza del Espolón mediante un ramal directo desde la citada avenida hasta la calle Ramón y Cajal.

ESPACIOS LIBRES
Se reservan determinadas zonas destinadas al sistema local de espacios libres DEL, procurando con ello liberar visualmente la estación así como las nuevas dotaciones vinculadas a la misma y generar un área ajardinada de cierta entidad en los suelos ahora liberados e incorporados a la trama urbana en un ámbito de elevada centralidad, carente en la actualidad de este tipo de dotaciones.

EQUIPAMIENTOS
Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos en los edificios protegidos y sus correspondientes actividades, el entorno inmediato de la estación.

SERVICIOS URBANOS
El instrumento que establezca la ordenación detallada podrá habilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo, en el subsuelo de las zonas dotacionales, de al menos 150 plazas, vinculado a la actuación, a calificar como Sistema Local de Servicios Urbanos (público o privado). En plano de ordenación se representa, de forma meramente indicativa, el perímetro donde podrá habilitarse la construcción de dicho aparcamiento.
Igualmente podrán preverse otras áreas de servicios urbanos vinculadas al funcionamiento del nuevo sistema ferroviario.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se vinculan en una única acción urbanística vinculada al objetivo de integración de la línea RAM LEON-BILBAO en la Ciudad de León y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General Red Viaria (F), y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías y la implantación del sistema ferroviario.
Se fija un índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con algún tipo de protección pública, del 50%.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

5. MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

5.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL

En lo que se conoce, no existe aprobado instrumento de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de ordenación. Anteriormente fue iniciada la elaboración de unas *"Directrices de Ordenación del Área Urbana de León"*, adjudicadas por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, pero su proceso de tramitación no culminó, por lo que no es necesario hacer reseña especial de ningún tipo de prescripción en este sentido.

No existen cauces ni dominios hidráulicos dentro del sector, ni constan otro tipo de afecciones naturales, como son masas de arbolado o elementos vegetales, con las excepciones de los árboles con carácter de jardín urbano situados al Suroeste, junto a la avenida Padre Isla, que se integrarán en la ordenación, así como otro pequeño grupo en el borde este del sector, lindando con la calle Ramón y Cajal. Se trata por tanto de un medio históricamente muy urbanizado, toda vez que, como se ha señalado, se ubican en la zona las instalaciones e infraestructuras de la línea ferroviaria RAM León-La Robla. En el área se encuentran diversos elementos edificados, de interés industrial-ferroviario, algunos incluso objeto de protección en virtud de catalogación establecida por el *"Plan Especial del Conjunto Urbano"*, en concreto el propio edificio de la estación de viajeros (ficha 124 de Catálogo) y edificios complementarios, denominados *"cocherones"*, vinculados al torno ferroviario existente (ficha 125 de Catálogo), y que quedarán integrados lógicamente en el planeamiento.

Por esta zona cruzan algunas diversas redes y elementos de infraestructura, cuyas características pueden apreciarse en los planos de información urbanística.

5.2 TRÁMITE AMBIENTAL

Dado el alcance del presente documento, que constituye el instrumento que introduce la ordenación detallada en un reducido ámbito de suelo, ya clasificado como urbano, y por tanto ya incorporado desde antiguo al proceso urbanizador, la actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

No obstante lo anterior, en base a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *"Evaluación ambiental"*, cabría someter el presente documento a Evaluación Estratégica Previa simplificada (su naturaleza sería la de *"plan"* o *"programa"* dada su condición de instrumento de planeamiento), entendiendo, en una interpretación restrictiva de la Ley, que la modificación pudiera llegar a *"establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos"*, pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo para que sea exigible una Evaluación Estratégica Previa ordinaria.

Efectivamente, el documento no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso (la obra ferroviaria dentro del dominio público ferroviario es de competencia estatal y se rige por determinaciones sectoriales específicas al margen del marco urbanístico), 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.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor de esta modificación, junto con el documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá promover la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, acompañada del correspondiente Documento Ambiental Estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

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

5.3 RESEÑA LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, punto 3. Dicho precepto establece asimismo la figura del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo urbano no consolidado. Igualmente, el artº. 45, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, la ordenación urbanística del ámbito, en nuestro caso, del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-03, objeto del presente documento, tal y como se prescribe en dicha Ley 5/99.

El citado artículo 45 de la LUCyL establece asimismo que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada *"conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio"*. Estos aspectos tienen a su vez adecuado desarrollo en el RUCyL, al que nos referiremos en el apartado correspondiente.

La *"Ley de medidas sobre urbanismo y suelo"*, que reformó la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, introduce en su Art. 38, *"Calidad urbana y cohesión social"*, una importante determinación dirigida a definir una reserva obligatoria de viviendas con protección pública (punto 2.b), del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Esta determinación recoge a su vez las exigencias que sobre la materia se establecieron con anterioridad en la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Si bien en dichos textos legales se establecen algunas posibilidades de excepción a estas exigencias, a los efectos del presente sector opera un índice de integración social del 50% sobre el total del aprovechamiento residencial, de acuerdo con lo establecido en la ficha individualizada del sector y las normas que con carácter general rigen en el vigente PGOU para el suelo urbano consolidado.

El Plan General de Ordenación Urbana, a su vez, dedica parte de su articulado al desarrollo de aspectos dirigidos a la ejecución de sus determinaciones mediante instrumentos de ordenación detallada, entre ellos, y de forma muy específica, los tocantes a parámetros numéricos tales como densidad de edificación y de uso, índices de variedad urbana, reservas dotacionales y otros. Muchos de estos aspectos inciden en aspectos regulados en la propia legislación urbanística, por lo que no se insistirá mucho en ello, pues se dedica un apartado completo de esta Memoria a la justificación de su cumplimiento.

Igualmente, como es lógico, el Plan General incorpora unas completas Normas Urbanísticas reguladoras de las condiciones de uso del suelo, tipología edificatoria y

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ordenanzas de la edificación y urbanización. En este sentido pueden destacarse los Capítulos IV, *"Normas Generales de los usos"*, V, *"Normas Generales de la Edificación"*, y VI, *"Ordenación de la Edificación"*. Al objeto de evitar una innecesaria repetición de aspectos ya recogidos en el Plan General, este documento, en su parte normativa, contiene una amplia remisión al planeamiento general, limitándose a regular los aspectos específicos de la ordenación prevista.

En ANEXO a la presente Memoria, se incluye una recopilación de las principales normas del RUCyL aplicables a este documento, ya sea en el ámbito de las determinaciones como en el de la documentación exigibles.

6. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

6.1 EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES

El ámbito de suelo objeto de ordenación es el sector NC 06-03 de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de León, de 28.129,40 m2, según medición contenida en la ficha modificada del sector. Cabe destacar la importancia que tiene el desarrollo de este sector como eje del proyecto para la *"INTEGRACIÓN DE LA RED FERROVIARIA DE ANCHO METRICO "RAM" EN LA CIUDAD DE LEÓN"* a cuyo desarrollo está vinculado y condicionado, constituyendo, como se ha señalado, el trazado de esta infraestructura ferroviaria una barrera histórica que ha dividido la parte norte de la ciudad en dos márgenes, este y oeste.

El Sector NC06-03, presenta una forma irregular que incluye los terrenos de titularidad de FEVE (ADIF) donde se ubican las actuales infraestructuras ferroviarias de vía estrecha, estación y línea León-La Robla, así como suelos municipales en zonas de borde y conexión con la trama urbana. Limita al Norte con la calle Federico Echevarría, aceras de la calle Bilbao y Avda. Álvaro López Núñez (a la altura del actual Puente del Colegio de los Maristas), Este con la calle Ramón y Cajal, Sur con las traseras de las edificaciones que ofrecen fachada a la calle Renueva y Oeste con la Avenida Padre Isla.

Los terrenos que componen el sector corresponden por tanto a dos propietarios, FEVE (ADIF), y el Ayuntamiento de León. En el primer caso, las propiedades de FEVE (ADIF) incluyen tanto el dominio ferroviario afecto, como determinadas titularidades de carácter patrimonial, entre ellas, y al Norte del sector, parcelas procedentes de operaciones recientes de compraventa. En el segundo caso, el sector integra restos de viario y espacios de dominio público de titularidad municipal. De todo ello se dará cuenta más adelante en otros epígrafes del presente documento.

Se trata por tanto de un área de superficie limitada, y situación central dentro de la ciudad, cuya peculiaridad fundamental reside en albergar las instalaciones ferroviarias de la línea de vía estrecha León-La Robla.

Debe hacerse la expresa observación de que, coincidiendo con la redacción del presente documento, la empresa FEVE (ADIF) ya ha abordado determinadas obras tanto ferroviarias, como de urbanización y transformación dentro del sector, en el ámbito de las acciones ferroviarias señaladas, todo ello en base a la habilitación que la legislación sectorial del Estado establece para los operadores ferroviarios.

Es importante dejar constancia de lo señalado, pues la información urbanística que se señala en el presente documento puede no coincidir exactamente con la realidad en tanto se están acometiendo ya las citadas transformaciones.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

6.2 MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL

Del análisis de la información urbanística disponible se deduce que los valores naturales del territorio presentan escasa o nula relevancia, tratándose, como se puede entender, de una zona totalmente antropizada históricamente, destinada a equipamientos ferroviarios, y por tanto edificada y urbanizada en su totalidad, de tal manera que el medio natural existente se halla totalmente transformado. El entorno adyacente se encuentra totalmente incorporado a la trama urbana de la ciudad, estando estructurado por el viario existente, entendiéndose clara la vocación de desarrollo urbanístico de la zona en cuestión.

Accesibilidad
El sector tiene perfectamente garantizada la accesibilidad urbana a través de elementos viarios estructurantes como son la Avda. Padre Isla y la calle Ramón y Cajal, la cual desemboca en la Avda. Álvaro López Núñez. Este viario local se verá complementado con calles de nueva creación resultantes de la ordenación del sector.

Vegetación y paisaje
Toda la zona del sector correspondiente a la estación de FEVE carece de vegetación, con las excepciones de los árboles con carácter de jardín urbano situados al Suroeste, junto a la avenida Padre Isla y otro pequeño grupo junto a las viviendas de FEVE al Este, lindando con la calle Ramón y Cajal.

Su paisaje de caracteriza por la playa de vías, enmarcado por las traseras de todas las edificaciones situadas al Sur, Este y Norte, además de las fachadas que conforman las calle Bilbao, las cuales se asientan sobre el talud a modo de zócalo, el cual se remata con un vallado longitudinal.

Topografía
Los terrenos presentan un acusado talud en su límite Norte, entre la plataforma ferroviaria y las calles Federico Echevarría, Rafael María de Labra y Álvaro López Núñez, cosa por otra parte lógica, pues el corredor de vías se sitúa soterrado para salvar el encuentro con esta última calle, bajo el puente que se sitúa a la altura del Colegio de los Maristas. En su lado oeste, los terrenos ya se encuentran a nivel con las calles adyacentes, en concreto, con la Avenida Padre Isla. Por tanto, la rasante de la calle Bilbao, donde se apoyan las edificaciones existentes, se sitúa con una diferencia de cota importante sobre la playa de vías.

La zona correspondiente a los asentamientos de las actuales infraestructuras ferroviarias de FEVE, se caracteriza por ser una explanada de leve pendiente ascendente, de Oeste a Este y de Sur a Norte, hasta el talud que se forma en el encuentro con la calle Bilbao.

Cabe destacar el fondo de saco que se produce en el lado nordeste del sector, al final de la calle Ramón y Cajal, en el encuentro con el puente de la Avda. Álvaro López Núñez, donde existen unas escaleras para salvar el desnivel existente con respecto a esta última vía.

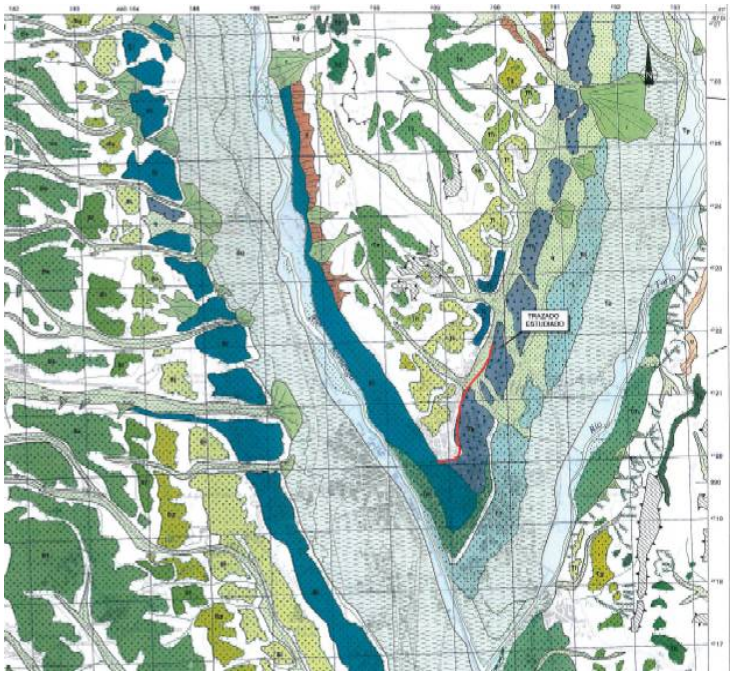
En plano topográfico que se incluye en la serie de información, pueden apreciarse las características actuales del terreno.

Hidrología
Los terrenos no presentan cauces naturales, pero se aporta el siguiente estudio hidrológico de la zona.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

La zona de estudio forma parte del Sistema Acuífero nº 8 – Región de Esla-Valderaduey. Se pueden diferenciar dos tipos de acuíferos, los formados por materiales cuaternarios superficiales y libres y los asociados a depósitos terciarios, más profundos y que pueden llegar a estar confinados o semiconfinados. Los acuíferos superficiales se comportan hidrodinámicamente como acuíferos libres, su recarga es por infiltración de agua de lluvia y escorrentía superficial. Dentro de estos los más importantes son los relacionados con las llanuras de inundación de los ríos, las terrazas bajas conectadas con las anteriores y los páramos detríticos. Pueden aparecer niveles arcillosos intercalados, impermeables a efectos prácticos, aunque no suelen tener ni espesor ni continuidad destacables. Las terrazas más altas suelen estar desconectadas y constituyen niveles colgados en los que su escaso espesor, entre 1,5 y 4 m, y bajas permeabilidades y transmisividades hacen que sean de poco interés. En cuanto a los acuíferos profundos, están formados por los materiales terciarios que rellenan la Cuenca del Duero, con potencias que pueden ser superiores a los 2000 m. Su litología consiste en niveles de conglomerados más o menos cementados discontinuos de potencia métrica en una matriz semipermeable de arcillas y arenas; todos estos materiales forman un conjunto que se comporta como un acuífero heterogéneo, anisótropo, de baja permeabilidad y que puede encontrarse confinado o semiconfinado. Su drenaje suele efectuarse por escorrentía superficial a favor de pendientes, siendo la circulación del agua subterránea desde los interfluvios hacia los ríos. Se pueden producir encharcamientos. A continuación, se incluye un plano geomorfológico de la zona.



Geología

1.1) Geología general

Geológicamente la zona se sitúa en la margen noroccidental de la Cuenca del Duero, dentro de la Submeseta Septentrional. Afloran los materiales pertenecientes al relleno de la cuenca, terciarios y cuaternarios.

La Cuenca del Duero, durante el Terciario se configura como una cuenca de antepaís simétrica cuya geometría y relleno continental vienen controlados por

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

los relieves alpinos que la circundan, Zona Asturoccidental Leonesa al oeste y Zona Cantábrica al norte, ambas parte de la Cordillera Hercínica que es extiende al NO de la Península Ibérica. Concretamente, y en relación con los relieves de la Cordillera Cantábrica, se desarrollan amplios sistemas de abanicos aluviales en la zona progradantes que se van solapando y acumulando desde el Paleógeno al Pleistoceno inferior.

El proceso de relleno de la cuenca se produce de una manera discontinua, existiendo épocas de interrupciones de la sedimentación de carácter estratigráfico y discordancias sintectónicas como consecuencia de la actividad diastrófica de la cuenca. También cabe destacar la desigual subsidencia registrada en unas y otras partes de la cuenca, siendo la más activa y la que presenta una mayor potencia de sedimentos la zona N y E, con hasta 2500 m. de depósitos.

Posteriormente, durante el Cuaternario, la cuenca sufre procesos de fuerte erosión, dando como resultado grandes extensiones superficiales de origen fluvial como terrazas, glacis, fondos de valle, llanuras aluviales, etc. Estos depósitos llegan a ocupar en superficie un área mayor que los terciarios. Sus edades están comprendidas entre el Pleistoceno y el Holoceno, así se les suele atribuir a las terrazas más altas una edad del Pleistoceno, considerándose las terrazas más bajas junto con los fondos de valle, llanuras de inundación actuales, etc. de edad correspondiente al Holoceno.

Los materiales tanto de edad terciaria como cuaternaria presentan una composición litológica homogénea y una disposición estructural simple, apareciendo prácticamente indeformados y horizontales, a excepción de las zonas más cercanas a los relieves paleozoicos con mayor complejidad tectónica.

En nuestra zona de estudio los depósitos cuaternarios fluviales están originados por los ríos Bernesga y Torío, que circundan el núcleo urbano de León.

Geomorfológicamente, la zona sur del sector se asienta en el valle del río Bernesga, prácticamente en su confluencia con el río Torío, presentando un modelado típico de los valles fluviales de la región, de relieve en graderío resultante de un sistema de terrazas escalonadas. Los terrenos objeto de estudio se encuentran situados sobre una terraza próxima al río, resultado de una actuación antrópica de encauzamiento, entendiéndose que ello debería excluir a la zona de la llanura de inundación. La zona Norte del sector, se encuentra en la parte alta de la ciudad, muy alejada de los cauces fluviales y por tanto también de zonas potencialmente inundables.

Litológicamente, podría hacerse la siguiente hipótesis de composición del suelo:

Conjunto superior de suelos vegetales areno-arcillosos con algo de materia orgánica cuyo espesor varía de 0,5 a 1,00 m.

A partir de esta profundidad de 0,5 m. - 1,00 m., bajo los suelos vegetales, depósitos cuaternarios. Dependiendo de la zona, estos depósitos pueden estar formados por derrubios de ladera constituidos por gravas, arcillas y arenas, o bien por materiales de la terraza del río, también constituidos por gravas, arenas y arcillas. Bajo los materiales cuaternarios, aparecen materiales terciarios de la cuenca del Duero.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1.2) Estratigrafía

A continuación se realiza una descripción de las diferentes unidades atravesadas por el trazado que engloban materiales tanto terciarios como cuaternarios. Se ha realizado una "Planta Geológica", en la que se puede ver la distribución de dichas unidades.

1.2.1) Terciario

- Conglomerados polimícticos de cantos calcáreos y silíceos con arenas y limos con concreciones carbonatadas (Aragoniense-Vallesiense Inferior). Esta unidad forma parte del sustrato terciario y aparece al norte de la ciudad de León y en pequeños escarpes en las terrazas de los ríos Torío y Bernesga. Los materiales aparecen en capas subhorizontales con inclinaciones de 2-4º hacia el sur, su disposición es en abanico, formando una discontinuidad sintectónica en donde las potencias llegan a superar los 1000 m.

- En las inmediaciones de la ciudad de León aparece la litofacies perteneciente a la Unidad Polimíctica. Se trata de arenas, limos y niveles carbonatados con menor proporción de conglomerados polimícticos cementados por carbonatos, su color varía entre rojo y amarillo-ocre. Los sedimentos finos presentan una extensión lateral grande, encontrándose los conglomerados en zonas más localizadas y con un menor desarrollo lateral.

- Los niveles carbonáticos pueden aparecer bien definidos dando resaltes en laderas o bien constituir pequeñas intercalaciones centimétricas dentro del resto de materiales que forman la serie.

1.2.2) Cuaternario

Como ya se ha comentado anteriormente estos materiales alcanzan un amplio desarrollo superficial, siendo los predominantes a lo largo del trazado del tren urbano. Por lo general las terrazas superiores e intermedias se asignan al Pleistoceno, mientras que las más bajas junto con el resto de depósitos cuaternarios se asignan al Holoceno.

- Terrazas medias y bajas de los ríos Torío y Bernesga. Se trata de sedimentos con un alto porcentaje de cantos y gravas, entre un 60 y un 70 %, los clastos son de cuarcitas, areniscas ferruginosas, litoarenitas, conglomerados, cuarzo, etc. La matriz es principalmente arenosa y silícea. Su potencia no suele superar los 4 m, estando la mayoría entre 1 y 3 m de espesor. La procedencia de estos materiales es de los sedimentos terciarios de la cuenca y de los materiales paleozoicos de la Cordillera Cantábrica y Montes de León, donde se sitúan las cabeceras de los ríos.

- Limos, arenas y cantos silíceos de la llanura de inundación. Son depósitos fluviales recientes relacionados con la red fluvial actual. En el caso del río Bernesga a su paso por la cuidad de León pueden alcanzar una anchura de hasta 2 km., mientras que el río Torío no suele sobrepasar el kilómetro de ancho. La litología es simular a los depósitos de terrazas aunque con un contenido en finos mayor. Aparecen, a techo, niveles de limos y arcillas de inundación sobre los que se desarrollan los suelos fértiles de la vega. En el río Bernesga se observan cauces y meandros abandonados.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

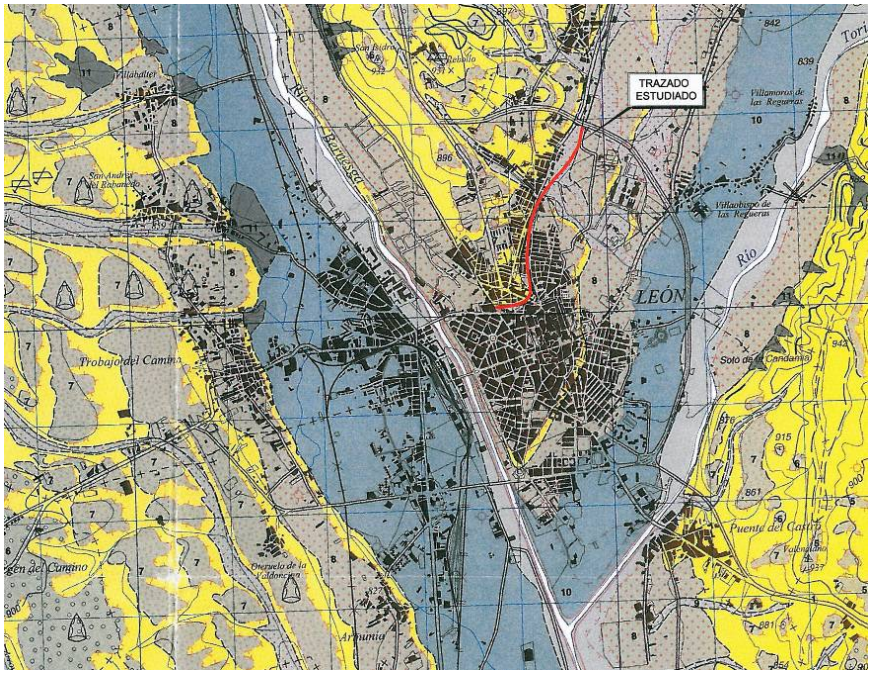
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

- Arenas y gravas del lecho actual de los ríos. Son materiales asociados a los cursos permanentes de agua con frecuente presencia de meandros y cauces abandonados con depósitos de barras con arenas y gravas. En nuestra zona de estudio el cauce actual de los ríos Bernesga y Torío se encuentran canalizados artificialmente.

1.2.3) Rellenos Antrópicos

Como consecuencia del carácter urbano de la actuación, se atraviesan una serie de rellenos de origen antrópico, que conforman el balasto y la plataforma de la vía actual, se trata de materiales de granulometría heterogénea.

A continuación se incluyen sendos planos geológicos de la zona.



FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1.3) Geomorfología

La actuación de la red fluvial cuaternaria genera la morfología de la zona de estudio, generando las zonas planas. Las arterias principales de drenaje son los ríos Bernesga y Torío, los cuales se juntan al sur de la ciudad de León. El Torío deja sus terrazas básicamente en la margen derecha con poca extensión superficial y tiende a erosionar la margen derecha. Por otra parte el Bernesga tiende a dejar depósitos fluviales a su derecha y a erosionar la margen izquierda.

Las terrazas fluviales presentan distribución y desarrollo variable, escalonándose entre el cauce actual y la alta superficie aluvial. La destrucción de estas plataformas conglomeráticas por la red de drenaje secundaria da lugar a un paisaje de transición entre un relieve invertido, donde entre terraza y terraza aparece el sustrato neógeno, y un terreno suavemente alomado constituido por los sedimentos deleznables del relleno neógeno.

En cuanto al grado de cementación de las terrazas se observa que es mayor en las superiores con respecto a las más bajas, que pueden llegar a encontrarse prácticamente sin consolidar.

Geotecnia

Geotécnicamente, a partir de la información recogida en el Mapa Geotécnico de León, se pueden agrupar las unidades geológicas en 3 áreas según el tipo de materiales y sus principales características. Todas ellas se encuadran en una división de mayor rango que es la Región III y que agrupa los terrenos terciarios y cuaternarios. Estas unidades se pueden observar en el *"Mapa Geotécnico"* adjunto.

Área III1: En ella se incluyen los materiales aluviales de la zona que comprenden los depósitos de la llanura de inundación y los del cauce actual del río. Predominan las gravas y arenas con un cierto contenido en materiales más finos, sin embargo son bastante irregulares pueden llegar a aparecer niveles casi exclusivamente arcillosos que suelen ser muy plásticos. La morfología de estos materiales es completamente llana, con mínimas pendientes. La permeabilidad es muy variable, desde muy alta en zonas de gravas hasta prácticamente impermeable para las zonas arcillosas. La capacidad de carga de los materiales granulares es media con un gran margen de variabilidad, siendo la zona más desfavorable la de predominio de materiales arcillosos.

También es destacable la posible aparición de asientos diferenciales debido a su fuerte heterogeneidad y anisotropía. Los materiales arcillosos presentan asientos de magnitud media. Estos terrenos pueden sufrir encharcamientos debido a que son prácticamente impermeables y llanos.

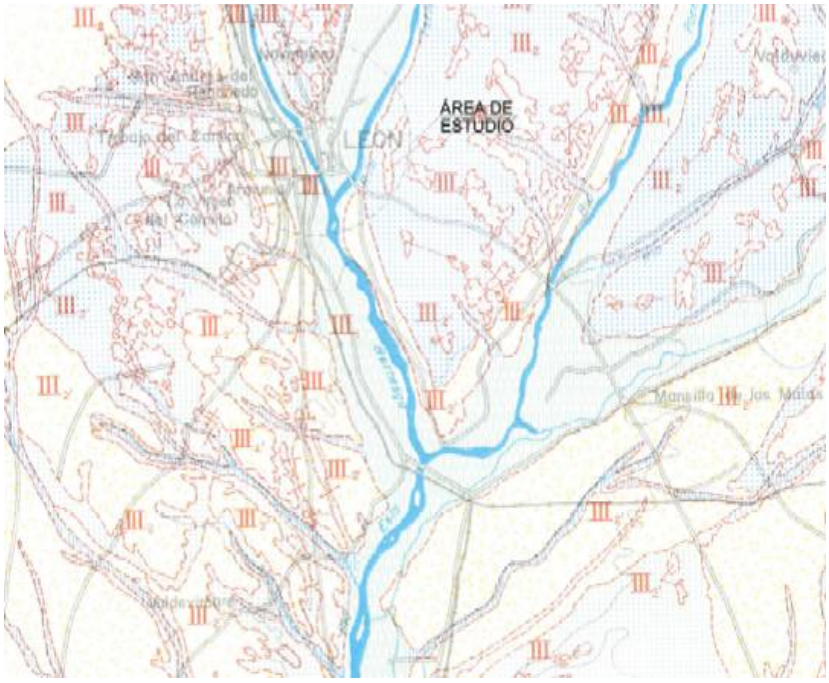
Área III2: Comprende a los materiales terciarios descritos con anterioridad, conglomerados, arenas y limos. Los relieves que presentan son suaves y alomados. Solo se presentan problemas de deslizamientos y abarrancamientos allí donde la pendiente se acentúa. Su naturaleza es en general impermeable con un drenaje por escorrentía superficial y posibles encharcamientos en zonas de poca pendiente. En cuanto a las características geotécnicas de esta unidad cabe destacar que presentan una capacidad de carga media, que pueden ser menores en zonas saturadas con agua. No se esperan la aparición de asientos diferenciales ni de hundimientos bruscos.

Área III2': Se trata de los más abundantes en la ciudad de León y corresponden a los depósitos pliocuaternarios de terrazas que aparecen bordeando los ríos Torío y

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Bernesga. Litológicamente son arenas y gravas muy poco o nada cementadas. Presentan morfologías llanas distribuidas en altiplanicies escalonadas y son de poco espesor. Su permeabilidad es bastante variable según la granulometría de los materiales. La litología de estos materiales, gravas y arenas, hace que tengan una capacidad de carga de media a alta con asientos posibles inexistentes. A continuación, se incluye un plano geotécnico de la zona.



Climatología

La zona en la que se ubica el sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con contrastes violentos y vigorosos, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas y lluvias en general escasas y más distribuidas.

Con carácter general se puede apreciar lo siguiente:

Temperaturas medias en general, por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medias en torno a los 20º C y mínimas de 3º C.

Días con temperaturas extremas, es decir, superiores a los 30ª C, o inferiores a los 0º C, están, con carácter general, en torno a los 15 días por mes, con excepción del otoño que, baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi hasta los 0 días, que indica que ésta es la época de clima más suave.

Presión atmosférica casi constante a lo largo de todo el año, en torno a los 685 mm., can variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

Precipitaciones anuales en torno a 477,77 l/m2, registrándose los mayores valores en las estaciones de invierno y otoño.

Humedad del aire que alcanza valores importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño e invierno, decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Insolación con alto coeficiente, si tenemos en cuenta el gran número de días despejados y nubosos, siendo los cubiertos un porcentaje medio inferior al 40% en invierno y 10% en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

Por último, analizando el concepto de *"evapotranspiración potencial"*, es decir, la relación entre las precipitaciones y la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona, que viene determinada no solamente por la cantidad de agua que pueda evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asiente, se obtienen los siguientes valores:

Los meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al período de julio a septiembre, de carencia de agua.

El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el de julio.

Estos datos deben analizarse bajo la perspectiva de que el índice denominado *"evapotranspiración"* integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera. Un clima es húmedo si el volumen de las precipitaciones supera la necesidad de agua, y es seco, si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones.

Estos valores proceden básicamente de la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino.

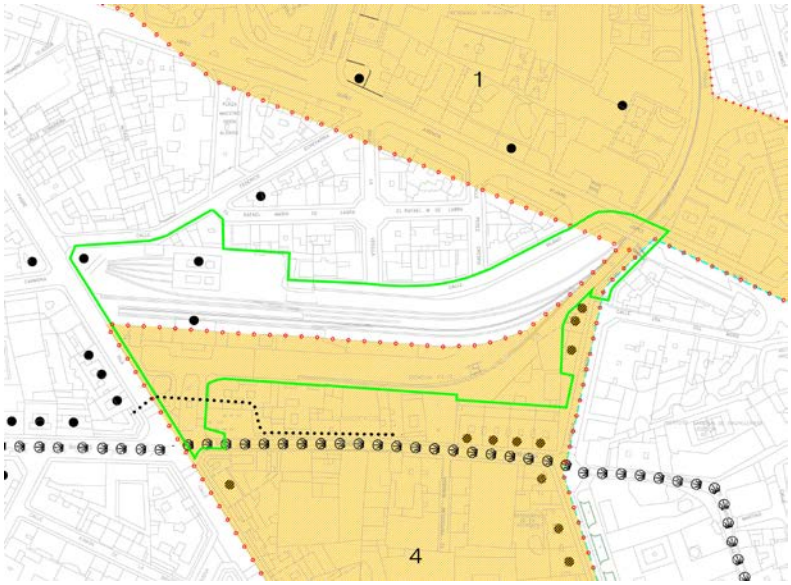
6.3 ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA

En materia de protección cultural se tiene información de que en su momento se iniciaron trabajos para la redacción de un Plan Regional del Camino de Santiago, que si bien no afectaría en principio de forma directa al ámbito, sí tendría incidencia sobre la calle Renueva próxima. No se tiene constancia de que haya sido aprobado. En cualquier caso, toda incidencia en materia de protección cultural quedaría cubierta en la tramitación del procedimiento de aprobación, toda vez que el presente documento estaría sometido a informe preceptivo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Debe adelantarse en este punto que en el ámbito objeto de planeamiento existe una incidencia tangencial de dos de las zonas de protección arqueológica delimitadas en el vigente PGOU, como son la Zona 1, *"Acueducto de Legio VII",* y la Zona 2, *"Zona de asentamiento bajo el cerro".* Respecto de esta cuestión, en el Anexo que se incluye en la presente Memoria se incorpora una reseña de *"Protección Arqueológica"*, suscrita por el Sr. Arqueólogo Municipal, D. Victorino García Marcos, así como un completo documento, denominado *"Catálogo de Bienes y Legislación",* suscrito por el técnico arqueólogo D. Fernando A. Muñoz Villarejo, donde se documentan las afecciones arqueológicas del área y se recoge la distinta normativa sobre patrimonio cultural aplicable.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A



Zonas de protección arqueológica PGOU

Igualmente debe señalarse que con motivo de las Modificaciones de PGOU operadas en el área, así como los proyectos ejecutivos promovidos por la entidad promotora del presente documento, se conoce la realización de una investigación arqueológica que, al menos, tuvo relación con la identificación de la situación de la antigua Iglesia de San Juan y San Pedro de Renueva, sin que se puedan aportar mayores datos al respecto en este documento. Entendemos que la información sobre esta investigación resida en el órgano competente en materia de protección arqueológica, al que nos remitimos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Linda el sector, por su lado Este, con la delimitación del *"Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León"* (PECA), en la Calle Ramón y Cajal, sin llegar a incluir ninguna de las edificaciones afectas a dicho Plan. Incluye el sector algunos elementos inventariados dentro del *"Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos"* del denominado *"Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León"* (PECU), como son la propia estación de viajeros (estación de *"Matallana"*), con nº de catálogo 124, y los denominados *"cocherones"*, naves de reparación y mantenimiento vinculados al torno ferroviario existente, con nº de catálogo 125, elementos todos ellos incluidos en zonas dotacionales de la ordenación y que quedarán integrados en el planeamiento. Colindante con el ámbito se ubican las edificaciones protegidas por el citado PECU de la Calle Renueva con los números 2, 4, 6 y 8 y las edificaciones de la calle Ramón y Cajal con los números 45, 47 y 49. Dicha calle Renueva, se corresponde con el trazado urbano del Camino de Santiago.

Al Norte del sector, se encuentra el ámbito del *"Plan Especial de Protección del entorno de San Juan y San Pedro de Renueva"*, que no presenta incidencia alguna sobre el presente área de ordenación.

En fin, el presente documento deberá ser sometido, durante su tramitación, a informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, por lo que todas estas afecciones culturales podrán ser analizadas, ello sin perjuicio de que, como se ha señalado, con motivo de otras Modificaciones del PGOU tramitadas sobre el área, y los proyectos ejecutivos de FEVE (ADIF), dicho órgano ya se ha pronunciado sobre diversos aspectos, específicamente acerca de la incidencia arqueológica.

6.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector se encontraría delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana con una extensión superficial de 28.129,40 m2, todo ello como resultado de la Modificación del PGOU que se tramitará de manera simultánea a este Estudio de Detalle, y del que ya se ha hecho mérito en este documento. En dicha Modificación se realizan determinadas correcciones topográficas y ajustes en los límites del sector, especialmente en lo que se refiere a la exclusión de la parcela de titularidad municipal que se sitúa con frente a la Av. Padre Isla y que constituía una discontinuidad con respecto al resto del ámbito (parcela ya obtenida, urbanizada, integrada en la malla urbana y adscrita a su destino urbanístico dotacional).

Otras adaptaciones responden básicamente a la subsanación de los ligeros errores dimensionales que se producen en la propia cartografía base del PGOU respecto de la realidad topográfica constatada, así como a la redefinición de alguno de sus límites a elementos más precisos en relación a la trama urbana (alineaciones-líneas de acerado-límites precisos).

Conviene hacer una puntualización respecto de la delimitación contenida en el PGOU 2004 para el sector NC 06-03, y es que, mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, por la que se estimó el recurso contencioso-administrativo núm. 2968/04, interpuesto contra la aprobación definitiva del citado Plan, se determinó la exclusión del sector de dos de las tres fincas sitas en Avda. Padre Isla nºs 59 y 61, que le conferían discontinuidad espacial. Con la aplicación de tal sentencia, y adicionalmente, con la Modificación de PGOU que debe tramitarse en simultaneidad, y que excluye también la parcela municipal anteriormente referida, la delimitación del sector se circunscribiría al ámbito continuo de la zona ferroviaria, suprimiéndose la discontinuidad espacial inicialmente existente.

De la estructura de propiedad del sector se da cuenta en los apartados específicos de esta Memoria.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

6.5 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES. DOTACIONES URBANÍSTICAS

Las edificaciones y usos actuales están conformados por diversos elementos, como son los denominados cocherones, con el torno ferroviario en su entorno, la estación, el parque de vías ferroviarias de FEVE, terminado en un conjunto de andenes, los almacenes de FEVE y la antigua edificación para viviendas con frente a la calle Ramón y Cajal, recientemente demolida. Vinculado a estas viviendas de FEVE existía un pequeño huerto-jardín. Ya se reseñó la inclusión de la estación y el edificio de cocherones dentro del Catálogo recogido en el Plan Especial del Conjunto Urbano.

Igualmente, al Norte del Sector, con frente a la calle Federico Echevarría, existen unas construcciones privadas que deberán desaparecer como consecuencia del desarrollo del sector, y que han sido adquiridas por la empresa FEVE.

Todo ello debe señalarse, entre otras cosas, en cuanto a los efectos sobre la evaluación de costes de urbanización, a consignar en el presente documento, que constituyen cargas urbanísticas a tener en cuenta en la futura gestión. A fecha de hoy únicamente puede hacerse una estimación aproximada y provisional de costes y cargas, a concretar en el Proyecto de Actuación, donde habrán de relacionarse en detalle todos estos aspectos, incluyendo los derechos y bienes que hayan de compensarse o indemnizarse en la Unidad de Actuación.

En plano de información urbanística se indican las construcciones y usos existentes, debiéndonos remitir al mismo para su identificación.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Estación de FEVE

6.6 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA

Debe reseñarse también la existencia dentro del ámbito de actuación de diversas redes de infraestructura que daban servicio a las instalaciones, como son abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y otras, de las que se procederá bien a su eliminación, por resultar ya innecesarias, bien a su conexión con las nuevas redes de infraestructura previstas para servicio del sector.

El Sector se encuentra rodeado por calles existentes (Avda. Padre Isla, calle Ramón y Cajal, Avda. Álvaro López Núñez, calle Bilbao y calle Federico Echevarría), por lo que tiene su acceso viario plenamente garantizado. La Avda. Padre Isla, se incluye dentro de la Red Complementaria del PGOU, mientras que Avda. Álvaro López Núñez constituye Red Básica, por cuanto ambos viarios tienen carácter estructurante.

Resulta de importancia el estudio pormenorizado de las rasantes actuales y propuestas, a fin de resolver las diferencias topográficas existentes dentro del área a ordenar.

El entorno próximo del sector se encuentra dotado de un alto nivel de urbanización, incluyendo todo tipo de infraestructuras y servicios en condiciones idóneas para el servicio del área objeto de ordenación. Dentro del área existen también diversas redes que sirven a las actuales instalaciones ferroviarias. Se describen someramente a continuación las infraestructuras existentes, pudiendo comprobarse también sus características en planos adjuntos:

Saneamiento: La avenida Padre Isla, donde previsiblemente se efectuarán las conexiones a la red de saneamiento, cuenta con dos importantes colectores estructurantes, un colector de aguas residuales de 500 mm. de diámetro, y un aliviadero de aguas pluviales de 1000 mm. de diámetro que continúa por la avda. Suero de Quiñones hasta desaguar en el río Bernesga, a la altura de San Marcos. Ambos colectores son de hormigón. La avda. Padre Isla, que presenta una importante pendiente descendente hacia el sur, tiene acuerdo en rasante con los terrenos incluidos en el sector, por lo que las conexiones de la nueva red de saneamiento, en sistema separativo, podrán producirse sin dificultad en los dos colectores existentes. Todas las calles circundantes disponen de red de saneamiento, pero dada la topografía del sector, estas redes no tienen especial relevancia para la nueva red que se proyecte.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Es importante destacar la ejecución reciente, dentro del ámbito del sector, y coincidente con la nueva calle sur proyectada, de una tubería de desagüe o drenaje de todo el corredor FEVE, en PVC diámetro 500 mm., con acometida al citado aliviadero existente en la avda. Padre Isla. Se refleja igualmente en el plano correspondiente de información urbanística.

Abastecimiento de agua: Existen diversas canalizaciones de abastecimiento de agua en las calles circundantes (Padre Isla, Renueva, Federico Echevarría, Álvaro López Núñez y otras), en tubería de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro, que permitirá el abastecimiento del sector en condiciones idóneas de caudal y presión.

Energía eléctrica: Según indicaciones de la Compañía Suministradora, *"Iberdrola S.A."*, el suministro al sector se realizará en la línea de MT 13,2 kV denominada *"Renueva"*, procedente de la ST *"Navatejera"*, siendo los puntos de conexión el actual CT del *"Edificio Fincoven"* y el CT *"Renueva"*, situados respectivamente en la pza. Maestro Odón Alonso y en plazoleta ubicada al comienzo de la calle Renueva. Se trata en ambos casos de Centros de Transformación enterrados. La situación de estos CT, así como las canalizaciones eléctricas en B.T. sitas en las calles del entorno se señalan en el correspondiente plano de información.

Gas natural: Por las calles adyacentes, tal y como se indica en plano de información, discurre la actual red de gas natural, en tubería de polietileno de 110 mm. de diámetro, pudiendo desarrollarse a partir de ella la nueva infraestructura que se proyecte en el sector.

Telefonía, televisión por cable y resto de infraestructuras de telecomunicación: Por las calles adyacentes, tal y como se indica en plano de información, discurren las actuales redes de telecomunicaciones, telefonía, televisión por cable y otras infraestructuras de comunicación, en tubería de PVC de diversos diámetros, pudiendo desarrollarse a partir de ellas las nuevas infraestructuras que se proyecten en el sector.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artº 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, el presente documento y sus desarrollos deberán recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se puede observar la estructura de la propiedad del suelo. Como ya se señaló, la mayor parte de los terrenos del sector son propiedad del ente público ADIF (una vez incorporado al mismo los activos de FEVE) constituidos por las instalaciones ferroviarias de la estación central (de "Matallana"), aunque también incluyen una propiedad patrimonial al Norte del Sector, fruto de una compraventa privada, en la confluencia de las calles Federico Echevarría y Rafael María de Labra. En el sector se incluyen también titularidades municipales, consistentes en tramos de viario público, por tanto terrenos de uso y dominio público.

Se incluye también en el presente documento plano de información PI05, denominado *"Estructura Propiedad"*, conteniendo el plano parcelario catastral actual y las fincas incluidas en el sector numeradas de forma correlativa del 01 al 11.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Si bien estas propiedades deberán depurarse física y jurídicamente a la hora de elaborar el correspondiente Proyecto de Actuación, con aportación de títulos de propiedad, se relacionan a continuación, a modo informativo, las parcelas incluidas, tal y como se reflejan en plano de información, arrojando la suma total de parcelas, según la medición cartográfica realizada, una superficie de 28.129,40 m2, coincidente con la superficie del sector:

Finca 01:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 388,00 m2
Superficie cartográfica: 369,03 m2
Ref. Catastral: 8900402TN8280S0001ZB
8900402TN8280S0002XZ
8900402TN8280S0003MX
8900402TN8280S0004QM
8900402TN8280S0005WQ

Finca 02:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 148,00 m2
Superficie cartográfica: 139,15 m2
Ref. Catastral: 8900401TN8280S0001SB

Finca 03:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 3.318,00 m2
Superficie cartográfica: 3.356,72 m2
Ref. Catastral: 8900438TN8280S0001AB

Finca 04:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 500,00 m2
Superficie cartográfica: 496,18 m2
Ref. Catastral: 8900440TN8280S0001WB

Finca 05:
Propietario: AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Superficie catastral: 9,90 m2
Superficie cartográfica: 14,31 m2
Ref. Catastral: 8900437TN8280S0001WB

Finca 06:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 16.190,00 m2
Superficie cartográfica: 15.672,01 m2
Ref. Catastral: 8900414TN8280S0001PB
8900414TN8280S0002AZ

Finca 07:
Propietario: ADIF (antes FEVE)
Superficie catastral: 3.615,00 m2
Superficie cartográfica: 3.617,56 m2
Ref. Catastral: 8900418TN8290S0001MQ

Finca 08:
Propietario: AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Superficie catastral: No tiene
Superficie cartográfica: 571,63 m2
Ref. Catastral: No tiene
Uso actual: Viario público

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

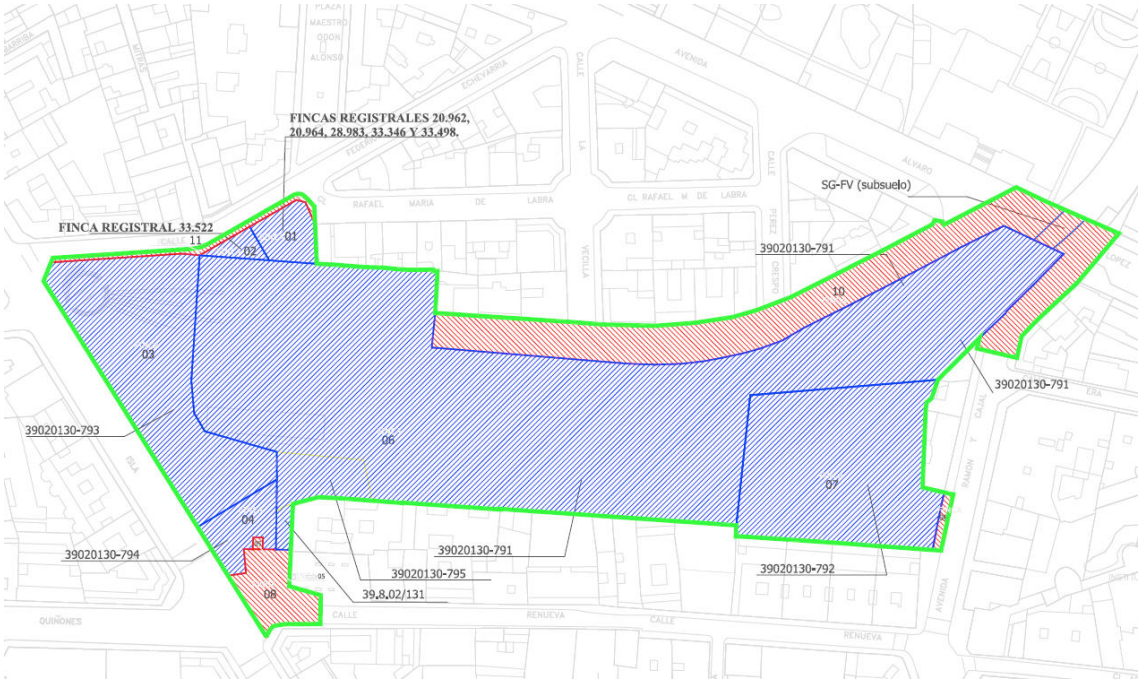
Finca 09:
Propietario: AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Superficie catastral: No tiene
Superficie cartográfica: 65,54 m2
Ref. Catastral: No tiene
Uso actual: Viario público: Calle Ramón y Cajal.

Finca 10:
Propietario: AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Superficie catastral: No tiene
Superficie cartográfica: 3.646,87 m2
Ref. Catastral: No tiene
Uso actual: Viario público: Calle Bilbao, Avda. Ramón y Cajal.

Finca 11:
Propietario: AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Superficie catastral: No tiene
Superficie cartográfica: 180,40 m2
Ref. Catastral: No tiene
Uso actual: Viario público: Calle Federico Echevarría.

Superficie total SUELOS ADIF	23.650,65 m2
Superficie total SUELOS AYTO	4.478,75 m2
SUPERFICIE (CARTOGRAFICA) TOTAL FINCAS APORTADAS	28.129,40 m2
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	28.129,40 m2

Se aporta indicativamente imagen del parcelario catastral, que a su vez se incluye dentro de los planos de información urbanística. En color azul, estarían las actuales propiedades de ADIF (tanto las afectas a la red ferroviaria, como las parcelas privativas adquiridas en el norte del sector). En naranja, se indican las titularidades municipales correspondientes a terrenos de uso y dominio público (viarios).



HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN

8.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La Memoria del Plan General, en virtud de la Modificación que deberá tramitarse, en el apartado que dedica al Fragmento 06, señala los objetivos y propuestas que se establecen para el área, fruto del análisis y diagnóstico de este contexto urbanístico. Conviene reseñar algunas de las formulaciones generales que el Plan establece para este entorno. Así, dentro de este epígrafe, se señala:

"

Se delimita aquí un ámbito de ordenación que constituye el centro de la operación de integración urbana del subsistema FEVE. Los objetivos bajo los que se establecen las determinaciones de ordenación general para este sector atienden a:

- *Mejora de la movilidad e integración social, mediante la eliminación del elemento segregador que actualmente supone la trinchera de la traza de FEVE, elevándola a la cota de los viales que la atraviesan y conversión de la actual línea ferroviaria al nuevo modelo de tren ligero, con ejecución en el sector de dos ramales que, además de dar acceso directo desde la Avda. Álvaro López Núñez a la calle Ramón y Cajal, permitan acceder al Sector NC 06-03 y a la Avenida Padre Isla, comunicando la C/ Bilbao con esta última. La traza ferroviaria desarrollará la pendiente necesaria desde la Avenida Padre Isla hasta el final del sector, que le permita pasar bajo la avenida Álvaro López Núñez, a partir del cual comienza un leve ascenso, fuera ya del ámbito del sector.*

- *Ampliar las instalaciones de servicio al viajero de la estación de Matallana, dotándola de las paradas necesarias, así como rehabilitación de la edificación y adecuación de su marquesina al nuevo servicio ferroviario. Esta específica acción es una de las estrategias que deben poner en marcha hacia aquél objetivo de incorporación de esta infraestructura del transporte al sistema de transporte urbano y metropolitano, a la vez que complementar los servicios de captación de viajeros tanto en este componente del sistema como en el de tren cultural.*

- *Conservar los valores patrimoniales, históricos y culturales aquí existentes. Conservar el torno / plataforma de maniobras existente en la esquina de las calles Avda. Padre Isla – Federico Echevarría, así como, mantener la protección de los edificios de la estación de viajeros –ficha número 124 del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano- y talleres –ficha número 125 del mismo Catálogo anterior-, previendo el emplazamiento en este último edificio de la estación de un nuevo espacio de equipamiento social o cultural.*

- *Dignificar el frente urbano hacia las nuevas instalaciones. La importante operación urbanística que aquí se plantea, no puede quedar enmarcada en todo su frente sur por las traseras y medianeras que a la misma presentan las edificaciones existentes con frente a la calle Renueva. Resulta imprescindible la dignificación urbanística de este para la ciudad importante nuevo frente urbano, por lo que desde este Plan se establece la disposición de una edificación que actúe en este sentido. Los beneficios urbanísticos que ello implica atribuir al sector, deben destinarse a costear parte de la integración de la línea ferroviaria en la ciudad de León, según establece el Convenio Marco suscrito entre Ayuntamiento de León, Ministerio de Fomento y FEVE (hoy ADIF), y que da origen a las actuaciones ferroviarias y de integración urbana previstas para este ámbito en el presente P.G.O.U.*

- *La consecución de los objetivos tanto generales de la operación de integración del Sistema FEVE como de los específicos asignados a este ámbito quedaría notablemente disminuida en sus efectos urbanísticos si no se afrontase la "apertura" visual o perceptiva hacia / desde la ciudad de los importantes elementos del sistema que aquí se emplazan. Resulta indispensable por ello conseguir liberar el frente norte de este ámbito, actualmente taponado por dos edificaciones de II y III plantas existentes en el inicio de la calle*

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Federico Echevarría –números 2 y 4 de dicha calle - de tal modo que el conjunto presente su frente norte a dicha calle. La inclusión de estas edificaciones en este ámbito se justifica por tanto en lo previsto en el Art. 12.b. in fine de la Ley 5/1999, al suponer la nueva ordenación que en este ámbito se realiza una alteración sustancial respecto de la situación existente. Con esta inclusión se persigue garantizar a los actuales ocupantes, además de los derechos reconocidos para estas situaciones en la Disposición Adicional 1ª de la Ley 5/1999, la materialización final en el mismo ámbito de los derechos urbanísticos que a su suelo les corresponde.

- *La apertura visual a través del espacio ocupado por dichas edificaciones, que se sitúa en la plataforma superior a nivel con la C/ Federico Echevarría (y que se califica como Sistema General de Equipamientos <SG-EQ>), se garantiza mediante el tratamiento de esta zona como elemento urbanizado no edificable, admitiéndose como excepción meros elementos constructivos para acceso y conexión entre zonas o bien para tratamiento de medianeras existentes.*

"

Como se puede observar, el régimen urbanístico del presente sector viene prácticamente preconfigurado en el propio PGOU (y sus modificaciones sucesivas en lo relativo a este ámbito), ya sea desde los objetivos y propuestas de ordenación que se incluyen en su Memoria Vinculante, ya desde las determinaciones de su ficha individualizada, de las que se dio cuenta en el epígrafe 4 de la presente Memoria, "ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL" (se incluye igualmente dentro del Anexo adjunto). Las condiciones de zonificación y calificación se encuentran, igualmente, prácticamente definidas en los planos de ordenación del PGOU, tal y como se puede comprobar en la serie de planos de información del presente Estudio de Detalle. Ello resulta por otra parte bastante lógico, en cuanto que el ámbito se encuentra fuertemente condicionado por el desarrollo de una infraestructura de transporte que tiene el carácter de Sistema General, así como por las operaciones de integración urbana que se pretenden, con importante carácter estructurante. A todo ello debe añadirse la preexistencia y mantenimiento de importantes elementos de la infraestructura ferroviaria, lo que determina la conveniencia de que una buena parte de la estructura de la ordenación quede ya fijada desde el planeamiento general, debiéndonos remitir por tanto a dicho PGOU en cuanto a tales criterios de ordenación.

Señalaremos algunos aspectos básicos de la ordenación, tal y como ésta se configura en el PGOU:

1.- Implantación del sistema ferroviario. Constituye un aspecto básico de la ordenación el de la adaptación de las infraestructuras ferroviarias actuales de FEVE para su reconversión en un sistema tranviario de transporte urbano, al tiempo que permitirá la unión de las dos zonas de la ciudad separadas por la trinchera del ferrocarril, paralelas a la avenida San Mamés. Esto implica la redefinición del corredor ferroviario dentro del sector NC 06-03, ya abordado en la Modificación del PGOU que en paralelo deberá tramitarse, a fin de acotar la banda de terreno que quedará afecta al sistema general ferroviario.

2.- Integración urbana. Las operaciones de integración urbana, dentro del sector, consisten básicamente en la posibilidad de conectar la ciudad mediante distintos elementos viarios, bien de nueva creación, bien dando continuidad a los actuales. Básicamente se configura un par viario, al Norte y Sur del corredor de vías, el primero dando continuidad a la actual calle Bilbao hasta la Avda. Padre Isla, integrado en la *"Red Complementaria"* y el segundo, un nuevo vial que partiendo del encuentro de la calle Renueva con la Avda. Padre Isla, desemboque en la calle Ramón y Cajal, generando en este caso el frente de fachada al que darán frente las nuevas edificaciones previstas,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

adosadas a las traseras de las edificaciones existentes en la calle Renueva. Igualmente se plantea la conexión de la Avda. Álvaro López Núñez, a la altura del puente del Colegio de los Maristas, con la calle Ramón y Cajal, a través de un tramo de vial elevado sobre la plataforma de vías, en pendiente descendente, y que permitirá desahogar los tráficos sobre dicha Avenida y la Pza. del Espolón, que forma parte de la Ronda Interior urbana. Esta última actuación se encuentra ya construida como parte de las obras de infraestructura ferroviaria ejecutadas en el ámbito.

3.- Compleción de tejidos residenciales existentes. La infraestructura ferroviaria ha supuesto una barrera en el tejido urbano, generándose en el perímetro de estos terrenos diversas medianerías y discontinuidades. El desarrollo del sector pretende la integración y remate de los elementos edificatorios existentes, completando las unidades morfológicas existentes, y abriendo frentes de fachada a los nuevos elementos dotacionales previstos, recualificando el espacio.

4.- Áreas dotacionales. En torno a la plataforma ferroviaria se van disponiendo diversas áreas dotacionales de carácter local o general, que permitirán también la cualificación del espacio y la integración de usos y edificaciones. Dentro de este objetivo, se encuentra el de la integración del denominado *"Espacio Vías"*, situado al Norte del Sector, así como la obtención de estos terrenos e instalaciones por parte del Ayuntamiento, a fin de permitir su plena disponibilidad para el uso cultural juvenil que tiene asignado. Las reservas locales dan cobertura lógicamente a las exigencias reglamentarias sobre la materia.

5.- Integración y protección de elementos ferroviarios existentes. El sector integrará, dentro de las diversas áreas dotacionales previstas, distintos elementos ferroviarios, que constituyen un interesante patrimonio edificado, entre ellos, la propia estación de Matallana. Dichos elementos, como ya se señaló, se encuentran en algunos casos protegidos al encontrarse incluidos dentro del Catálogo de Elementos Protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano de León.

Respecto del régimen establecido en el PGOU, el presente Estudio de Detalle se limita pues a la concreción de meras cuestiones de desarrollo, en el ámbito de la ordenación detallada, correspondiente a cuestiones de calificación y tipología arquitectónica, reajustes dimensionales y definición de suelos dotacionales.

Sin embargo, a continuación, comentaremos algunas de las determinaciones concretadas por el presente Estudio de Detalle:

- Se definen las alineaciones y áreas de ocupación previstas en las diferentes áreas residenciales, básicamente en el objetivo de completar las unidades morfológicas pre-existentes que ofrecen medianeras sin tratamiento hacia el sector.

- Se definen 3 áreas destinadas a materializar los aprovechamientos urbanísticos residenciales del sector.

    - Una edificación Este-Oeste alineada a vial, regulada por la Ordenanza MC, permite rematar las traseras de las edificaciones de la calle Renueva, con alturas escalonadas para acomodarse a las edificaciones pre-existentes (de esta manera, se definen el área MC-2,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

de alturas VIII, VII, y VI plantas según se determina en los correspondientes planos de ordenación).

- Una edificación para rematar las traseras de las edificaciones sitas en la calle Rafael María de Labra, también alineada a vial, según Ordenanza MC, que permite la compleción y cierre de las fachadas de la calle Bilbao, evitando el impacto que supone el actual testero visto desde la avenida Padre Isla, máxime cuando existe un equipamiento que visualmente remata contra él.

- Una edificación de adaptación tipológica, desarrollada bajo una nueva Ordenanza de Adaptación Tipológica (AT-1) y que servirá de remate a las edificaciones apoyadas en la C/ Ramón y Cajal. Sobre esta edificación se establecen algunas precisiones en la definición del sólido capaz y área máxima de ocupación, por estimarse así conveniente desde el punto de vista morfo-tipológico y ser ello factible al tratarse de determinaciones de ordenación detallada que el Estudio de Detalle puede establecer o completar. Esta edificación servirá asimismo al objetivo de dotar al área o sector de un Índice de variedad tipológica tal y como se establece desde la Normativa de aplicación.

- Analizadas las condiciones de implantación para las zonas residenciales, las zonas previstas pueden materializar sobradamente el aprovechamiento previsto, incluyendo patios. Todas las edificaciones MC se realizan con alineación a vial.

- En los tipos residenciales se ubican usos compatibles, en la proporción y distribución que se señalan en el cuadro general que forma parte del presente documento, todo ello en orden a cubrir el porcentaje de variedad de uso que preceptivamente se exige por aplicación del RUCyL y PGOU.

- Igualmente, en dicho cuadro general se adscriben determinados bloques residenciales resultantes de la ordenación al régimen de vivienda protegida, todo ello a los efectos de dar adecuado cumplimiento tanto a las exigencias que sobre la materia se establecen en la LUCyL, Ley estatal de suelo y PGOU. La reserva establecida para viviendas acogidas a algún régimen de protección pública se concentra en la edificación lineal ubicada al Sur del sector.

- La distribución de usos residenciales en planta baja se limita a la posible implantación de algún tipo de vivienda adaptada a personas con movilidad reducida (PMR), que pudieran verse beneficiadas por dicha mejora en la accesibilidad.

- Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas lógicamente mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los documentos normativos del presente documento, planos de ordenación y normas urbanísticas, en lo que a cada ordenanza de zona se refiera.

- Dentro de la ordenación, es conveniente señalar que en el área central del ámbito, se prevé la posible construcción en un futuro, bajo rasante, de un aparcamiento subterráneo (previsto ya en el PGOU), disponiéndose sobre rasante distintos suelos dotacionales, entre ellos, el propio SG-RV (F) que alberga la línea ferroviaria. Ello implica, en el área afectada, la existencia de una doble calificación urbanística, DSU-(pr), sistema local de servicios urbanos,

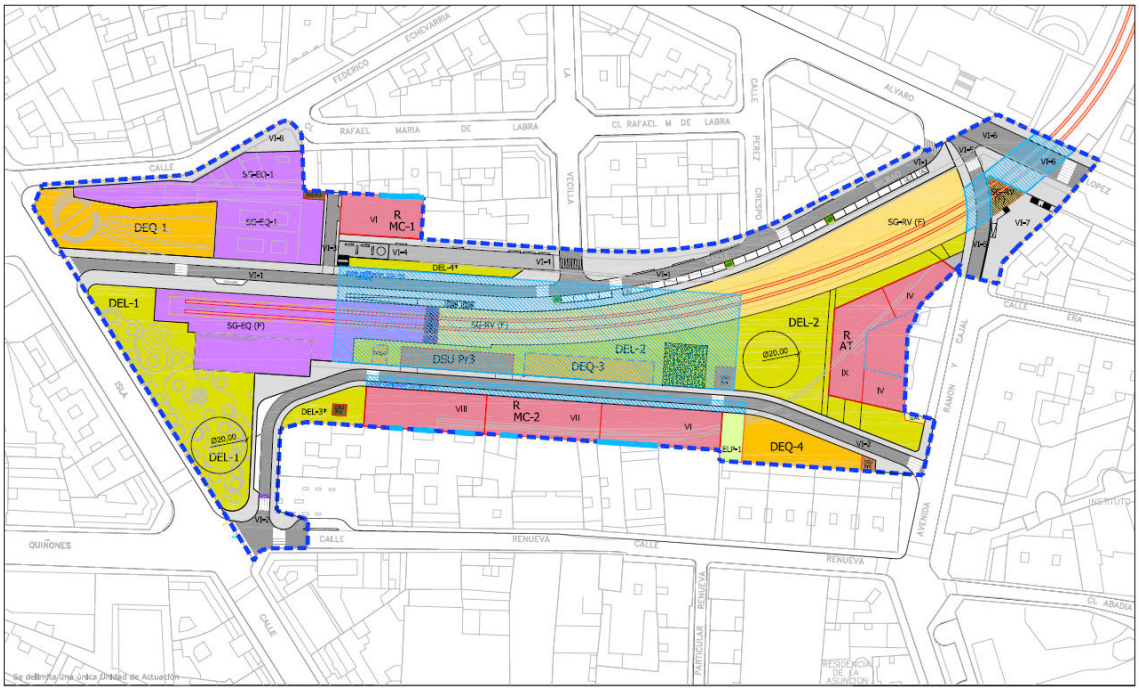
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

para el área de subsuelo, y las distintas calificaciones dotacionales que correspondan, para el suelo, todo ello según se establece en el correspondiente plano de ordenación. Igual situación se plantea en la parte correspondiente al cruce del corredor ferroviario con la Avda. Álvaro López Núñez (al NE del sector), de tal manera que se establece un complejo inmobiliario o área con una doble calificación, SG-RV(F), para el suelo, y red viaria local, en este caso, para el vuelo. Esta habilitación permitirá desdoblar, en el correspondiente Proyecto de Actuación, las distintas parcelas superpuestas que corresponda asignar a cada una de las administraciones afectadas. El aparcamiento subterráneo tendrá una capacidad mínima de 150 plazas y estará dotado de 2 pequeñas áreas en rasante para permitir los accesos tanto peatonales como de vehículos (calificadas también como DSU).

- Asimismo se habilitará una doble calificación (público-privada) bajo parte del vial Sur que permita la disposición, en condiciones óptimas, del aparcamiento privado bajo rasante de la edificación lineal que sobre él se apoya (MC-2) y conseguir una dimensión apta para este uso (18 metros de fondo frente a 14 que tiene la edificación sobre rasante).

- Respecto de la estructura viaria prevista se señalan algunas precisiones en el epígrafe siguiente.



8.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

La propuesta viaria es la síntesis de las diferentes acciones que tienen que llevarse a término para dar cumplimiento a las condiciones de desarrollo establecidas en la ficha individualizada del sector.

El trazado viario dependerá en gran medida de la definición planimétrica y altimétrica del corredor ferroviario. En relación a éste, deben tenerse en cuenta las siguientes previsiones:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

-El punto de cota mínima se corresponde con el cruce con el paso elevado sobre la Avda. Álvaro López Núñez, a la altura del Colegio de los Maristas, a fin de garantizar el gálibo mínimo exigible para el sistema ferroviario. A partir de este punto, la plataforma irá ganando la cota necesaria tanto en dirección Norte, para permitir la integración urbana transversal, como hacia el propio espacio de andenes en la estación al Sur.

-Se establece así pues un corredor de uso exclusivo para el uso ferroviario, calificado como SG-RV(F) tal y como establece la propia Ley del Sector Ferroviario 38/2015. La estación se establece en fondo de saco con 2 vias principales y zona de andenes paralela al edificio histórico de la estación, que se mantiene en su totalidad.

-Se prevé un ancho de 8,40 m. para la plataforma donde se desarrolla el corredor ferroviario. La tipología de implantación de esa infraestructura es la de "via en placa" que minimizará notablemente el impacto del rodaje del sistema ferroviario. Las zona lateral sur del corredor ferroviario tendrá un tratamiento como senda continua peatonal que permita dar conexión a los espacios dotacionales y residenciales ubicados al Norte del Sector. Ya en terrenos exteriores al sector, pero dentro de las acciones previstas en el corredor ferroviario para la integración urbana, se contemplan la ejecución de rampas y medidas de accesibilidad y superación de barreras, incluyendo las dirigidas a salvar el desnivel existente entre las zonas adyacentes a las vías y el paso elevado en la Avda. Álvaro López Núñez.

En cuanto al trazado viario, se señala:

-En base a las condiciones de tráfico del entorno, básicamente los sentidos y carriles de circulación previstos actualmente en la Avda. Padre Isla (sentido de subida), Álvaro López Núñez (doble sentido), y Ramón y Cajal (sentido de bajada), se plantea la propuesta de ordenación de tráfico que en plano se señala, todo ello sin perjuicio del criterio municipal que pueda establecer las condiciones de tráfico que estime más adecuadas.

- En la prolongación de la calle Bilbao es necesario mantener un ramal en rasante para dar servicio a las edificaciones existentes (vial de coexistencia), mientras que el resto se continúa, en pendiente descendente, para enlazar a nivel con la citada Avda. Padre Isla. Dicho vial generará un nuevo acceso a la Estación de Matallana y discurrirá entre la edificación denominada "Espacio Vias" y los propios andenes de la estación.

-Desde la avenida Álvaro López Núñez se define el vial que permitirá el enlace rodado y peatonal con la calle Ramón y Cajal, en acusada pendiente descendente, dando acceso también a la calle Era del Moro. Desde el punto de vista de la accesibilidad, este desnivel se salvará también mediante nuevas escaleras a ejecutar, así como mediante un conjunto de rampas aptas para PMRs, en terrenos ya exteriores al sector, aunque incluidas en las acciones de integración previstas en el proyecto general.

-El vial que une la avenida Padre Isla y la calle Ramón y Cajal discurre en paralelo a la C/ Renueva (funcionando como un par en relación a esta), permitiendo dar servicio al bloque lineal aquí planteado. Asimismo servirá de enlace con las actuaciones previstas en la proximidad ("Era del Moro"). Se prevé un sentido de circulación para el mismo desde Padre Isla hacia Ramón y Cajal, por lo que deberá invertirse el sentido actual de la C/ Renueva.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Las secciones de viario previstas serían las siguientes:

-VI-1 (paralela a la calle Bilbao): 12,00 m. de ancho total, repartidos en 3,00 m. (acera)/ 4,00 m. (un carril de sentido único) /2,50 m. (aparcamiento en línea)/2,50 m. (acera). En el extremo Oeste de este vial se elimina la banda de aparcamientos a favor de un tratamiento más generoso de la zona de acerado.

-VI-2 (calle sur que enlaza Av. Ramón y Cajal con Av. Padre Isla): 8,00 m., repartidos en 2,00 m. de acera a cada lado y 4,00 m. de carril de sentido único.

-VI-3 (vial acceso Espacio vías – Parcela R MC-1): Vial de coexistencia para acceso peatonal y garajes. Dimensión con un ancho de 6,00 m.

-VI-4 (Tramo de coexistencia en parte superior de calle Bilbao y en continuidad de cota con ésta). Tramo de coexistencia sin segregación de tráficos. Tiene una latitud variable, entre 11,00 m en el punto más estrecho y 12,00 en el más ancho. Será necesario desarrollar en el Proyecto de Urbanización un muro de contención para resolver el cambio de cota que se produce de unos 2,00 m y una conexión peatonal mediante el desarrollo de una escalera.

-VI-5 (viaducto de enlace de Álvaro López Núñez con Ramón y Cajal): Aprox. 8,75 m. repartidos en 4,25 m. de acera, un carril de 4,00 m. y separación de 0,50 m. a pretil.

-VI-6 (puente de Álvaro López Núñez): Aprox. 19,45 m. repartidos en 8,80 m. de acera/ 9,00 m de calzada (dos carriles en un sentido y uno en el sentido contrario)/1,65 m de acera.

-VI-7 (vial acceso primeros números Ramón y Cajal): Vial de coexistencia para acceso peatonal y garajes. Dimensión variable con un ancho máximo de 12,00 m.

-VI-8 (remate C/ Federico Echevarría): Compleción y regularización de la C/ Federico Echevarría una vez demolidas las edificaciones incluidas en el sector (Antiguas Mantequerías Leonesas)

El Estudio de Detalle contiene la definición de la red viaria mediante el señalamiento de sus alineaciones y rasantes, tanto en lo que se refiere a las afecciones viarias impuestas desde el Plan General como a la red viaria local prevista por la ordenación detallada. Se incorporan planos específicos de la red viaria, con altimetrías, perfiles longitudinales y secciones transversales definitorios de esta red. En función de la categoría de cada vía (Red Básica, Complementaria o Capilar), se respetan las condiciones aplicables de la subsección 4ª, sección 2ª del Cap. III de las Normas Urbanísticas del Plan General (Arts. 31 al 35), de forma específica, en lo referido a longitud y ancho de viales.

Para la red básica y complementaria se exigen anchos de calzada de rodadura de 4,00 y 7,00 m., respectivamente, según sea único o doble carril. Para la red capilar serían de 4,00 y 6,50 m. respectivamente. Los anchos de aceras se adaptan a las medidas mínimas exigidas por las Normas del PGOU.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a 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"*. En este sentido se incorpora plano esquemático de circulación rodada y señalización viaria, donde se indican también los recorridos peatonales y condiciones de accesibilidad a las áreas dotacionales.

Artº 104 del RUCyL.- El punto 4 del artº 104 del RUCyL establece:

> *"4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector. ...".*

En este sentido se señala que en lo que a las vías trazadas o impuestas por el Plan General, que son las que tienen mayor carácter estructurante y dotan al sector de accesibilidad, debe entenderse que desde el modelo urbano propuesto por dicho PGOU, a través de su análisis y diagnóstico territorial, y desde sus objetivos y propuestas, ya se ha desarrollado el estudio de los movimientos de mercancías y población que en el sector pueden generarse, garantizándose su suficiencia y capacidad.

En el caso concreto del sector objeto de planeamiento, debe entenderse que, desde el punto de vista de los movimientos de población y la movilidad, presenta una especial connotación dentro del PGOU, pues su desarrollo tiene precisamente el objetivo de generar mejoras en el ámbito del transporte a nivel ciudad, no únicamente el de resolver internamente sus necesidades dentro de su propio ámbito de ordenación. Y ello ocurre en un doble sentido, primero, porque el área constituye la base para la implantación de un nuevo sistema de transporte público urbano, y en segundo lugar, porque resulta un área de oportunidad para aplicar acciones de integración urbana y de cosido viario. Por tanto, no se trata tanto de analizar la movilidad interna del sector como de entender éste como un instrumento para la mejora de la movilidad general.

Desde el punto de vista de la implantación de la red ferroviaria, que se añade al resto de medios de transporte públicos ubicados en la ciudad, sirviendo a la zona Norte del término municipal, poco cabe añadir respecto de la mejora objetiva que ello supondrá en la movilidad urbana. Si bien ello dependerá de las condiciones de desarrollo que establezcan los futuros proyectos de implantación, el sistema dispondrá probablemente de paradas a la altura de la Plaza Juan de Austria y en la zona del Campus Universitario, ello sin dejar de seguir prestando servicio de carácter interurbano a través de la actual línea de Vía Estrecha. Ya se ha señalado que dentro del plan de acción señalado, en las márgenes del corredor ferroviario pretende desarrollarse un itinerario peatonal que contribuya a la integración urbana.

En cuanto a la red viaria interna, si bien de carácter local, permitirá el cosido de la red viaria perimetral al sector, formada ésta con elementos en algunos casos pertenecientes a la Red Complementaria (Avda. Padre Isla) y Básica (Avda. Álvaro López Núñez, que integra la Ronda Interior Urbana), habilitando nuevas alternativas al tráfico rodado y mejorando la eficiencia del conjunto.

En función del tejido residencial previsto, población y número de viviendas servido, relativamente limitado, entendemos que la estructura viaria cumple sobradamente los requerimientos funcionales exigidos reglamentariamente. No se prevé, dentro del área del sector, una especial incidencia de tráfico de mercancías, en base a los usos del suelo previstos.

En cuanto a la exigencia reglamentaria de aparcamiento de uso público se proyectan en determinadas vías previstas, en las condiciones exigidas por el Plan General, grupos

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

de plazas de aparcamiento en línea, de medidas 2,50 x 4,50, es decir, de superficie no inferior a 10 m2. De acuerdo con el artº. 122.1 de las Normas Urbanísticas, y la propia ficha del sector, deben adoptarse medidas de integración urbana, reduciendo el impacto visual que puede provocar la disposición de baterías de plazas de aparcamiento, dividiéndolas en grupos limitados. El desarrollo específico de estos aspectos se difiere al Proyecto de Urbanización, que concretará todas estas determinaciones. Se contempla la posibilidad de ejecutar un aparcamiento subterráneo en la zona central del sector, de acuerdo con lo señalado en la ficha del sector. A los efectos de cómputo de plazas de aparcamiento de uso público, se hace uso parcial de la especialidad contemplada en el artº 104 del RUCyL, punto 3.a) en el sentido de poder computar dentro de la superficie de aparcamiento de obligatoria reserva determinadas zonas integrantes de un nuevo sistema de transporte público previsto en al ámbito, cuando éste se realice sobre carril propio.

Desde el punto de vista de la accesibilidad para personas con discapacidad y supresión de barreras, se incluye en ANEXO a esta Memoria una reseña justificativa específica sobre esta materia, en concreto respecto de la denominada *"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"*.

8.3 ZONAS DE AFECCION FERROVIARIA. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA.

A los efectos del área ordenada por este instrumento de planeamiento, deberá tenerse en cuenta la normativa vigente del sector ferroviario, Ley y Reglamento que la desarrolla, específicamente en cuanto a las líneas o bandas de afección y defensa de la infraestructura ferroviaria.

Las áreas edificables privativas deberán respetar las limitaciones a la propiedad establecidas desde la Normativa Sectorial Ferroviaria de aplicación.

8.4 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS

El presente documento contiene, en su parte normativa, una amplia remisión a las condiciones técnicas y de diseño del Plan General en lo que se refiere a la ejecución de la obra de urbanización y de tendido de redes de servicios, evitando, como se ha dicho, innecesarias repeticiones de estos conceptos. En cualquier caso, deberá ser el propio Proyecto de Urbanización quién desarrolle de forma específica las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle.

Se puede decir que el área urbana donde se inscribe el sector NC 06-03 se encuentra con un grado de consolidación importante, existiendo redes de servicios en todas las calles y barrios adyacentes, que permiten la dotación del sector en condiciones adecuadas y suficientes, debiéndonos remitir a los planos de información del presente documento dónde se reflejan dichas redes. No se prevé por tanto, especiales dificultades a la hora de dotación de servicios de infraestructuras.

Deberá en cualquier caso tenerse en cuenta la Subsección 7ª de la Sección 2ª, Cap. III, Tít. I de las N.U. del PGOU, relativa al *"Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos"*, arts. 48 a 54, donde se establecen diversas condiciones técnicas a tener en cuenta en el desarrollo de tales infraestructuras.

La definición de las redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se contienen básicamente en los planos de ordenación que forman

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

parte de este documento, a nivel de esquemas, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El presente Estudio de Detalle incluye el preceptivo Estudio Económico, que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las de ejecución de la red viaria, en los términos señalados en el artº 198 del Reglamento de Urbanismo. Se incluyen igualmente como gastos de urbanización los costes correspondientes a la conexión y refuerzo de las redes generales externas al sector, donde sea preciso acometer los servicios proyectados. Se incluye asimismo la previsión de costes del resto de los gastos de urbanización allí contemplados, como la jardinería y arbolado, o los costes indirectos derivados de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás gastos asociados a la gestión urbanística.

El cómputo de indemnizaciones a propietarios o arrendatarios de bienes o derechos incompatibles con el planeamiento se realiza, de forma estimativa, aun cuando en el Proyecto de Actuación deberán evaluarse con mayor concreción.

Artº 104 del RUCyL.- El punto 4 del artº 104 del RUCyL establece:

> *"5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:*
>
> *a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.*
>
> *b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias."*

En relación con lo anterior debe señalarse que lo que se indica en el presente epígrafe y en otros documentos del presente instrumento, da adecuada respuesta a la exigencia contenida en este artículo del RUCyL, pues se entiende que se resuelve el "*ciclo del agua*", incluyendo la captación, potabilización y distribución del agua potable, así como el saneamiento y tratamiento de aguas residuales, sirviéndose de las plantas de tratamiento generales mediante la conexión a las redes municipales existentes. Se hacen en este sentido las previsiones necesarias de las distintas redes, de una forma esquemática, pero suficiente, a los efectos del presente documento. No se prevén captaciones independientes de potabilización y depuración, toda vez que las redes que se proyectan tendrán sus conexiones con las redes municipales existentes de agua potable y saneamiento. La ciudad de León cuenta con infraestructuras generales de captación (río Porma), potabilización (estación potabilizadora del alto del Portillín) y depuración de aguas (EDAR de León y su Alfoz), así como toda la red de distribución, en condiciones suficientes para este desarrollo urbanístico.

La referencia al informe favorable del Organismo de Cuenca, en lo que atañe a la red de agua potable, parece que debe entenderse en el supuesto de una nueva e independiente captación de agua para el sector, cosa que no se produce en este caso, toda vez que la instalación se servirá de la red municipal general, a su vez servida desde los puntos de captación generales, y evidentemente autorizadas y controladas por el organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Duero. En cualquier caso, el citado informe del Organismo de Cuenca quedará integrado en el propio procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo, pues su solicitud resulta preceptiva, y en él podrá señalarse lo que proceda sobre el particular.

En cuanto a las redes de suministro de energía eléctrica, con sus instalaciones de transformación, servicios de telecomunicaciones y gas natural, se hacen las previsiones

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

correspondientes, con reflejo en los planos de ordenación adjuntos. Igualmente, en el Proyecto de Urbanización, podrán concretarse otro tipo de cuestiones técnicas que tengan relación con las citadas redes, pues a este instrumento no le corresponde descender al detalle en esta materia.

Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas:

- Red de saneamiento (separativa)
- Red de abastecimiento de agua potable y riego
- Red eléctrica de media y baja tensión
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía y telecomunicaciones
- Red de gas natural

Se describen a continuación brevemente las soluciones básicas proyectadas, que se desarrollan a nivel de esquema en los planos correspondientes, debiendo ser, como se ha señalado, el Proyecto de Urbanización quién desarrolle con la debida profundidad técnica cada uno de estos aspectos.

Pavimentaciones y calzadas: A efectos de definición del firme de los viales, se han clasificado éstos de acuerdo con la Instrucción 6.1.-I.C. y 6.2.-I.C. Secciones de Firme (1989 MOPU), las *Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos* (1996 Junta de Castilla y León) y las *Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del Ministerio de Fomento* (1994). En todos, los parámetros básicos de diseño son la categoría de explanada y la categoría de tráfico pesado. La explanada la fijará el estudio geotécnico.

Red de abastecimiento de agua y riego: La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras o espacios libres, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm., en orden a la dotación de hidrantes de incendios exigidos por el Ayuntamiento de León. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

Los puntos principales de conexión se producen en la tubería de distribución del municipio por la avda. Padre Isla, o bien por la Avda. Ramón y Cajal, según criterios municipales, si bien se dispondrá una red mallada con conexiones a las canalizaciones de todas las calles circundantes.

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Estudio de Detalle, así como las tomas necesari10as para los hidrantes de incendios y las bocas de riego.

Los hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 100 mm., según homologación municipal, y dispondrán de un caudal de 1.000 l./min. y una presión de 10 m.c.a.

La red de riego de zonas verdes se ejecutará con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm. de diámetro conectada a la red de abastecimiento. Se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m3 por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m2 día para los viales y zonas pavimentadas.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes, según las pautas establecidas en el Plan General:

-Uso global residencial: se considerará un consumo medio de 400 l./hab. día, incluyendo en esta cantidad la parte proporcional de riego de los espacios libres y los usos complementarios.

-Usos globales secundario y terciario: 1.500 l/s. ha. de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.

El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3 en suelos de otros usos predominantes.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

Los cálculos de consumos aproximados serían:

1.- <u>CONSUMO DE AGUA RESIDENCIAL Y TERCIARIO</u>

Viviendas :

146 viv. (ocupación media 3 personas/viv).

	Dotación: 400 l/h/día
Caudal medio Qm (l/s):	146 x 3 x 400 = 175.200 l/día
	175.200 l / 86.400 s = 2,03 l/s

Usos secundarios y terciarios:

Superficie suelo:	DSU + DEQ + SG-EQ = 11.045,78 m2
	Dotación: 1,5 l/s/ha
Caudal medio Qm (l/s):	1,105 ha x 1,5 l/s/ha = 1,66 l/s
Qm total (l/s):	2,03 l/s + 1,66 l/s = 3,69 l/s

Caudal punta Qp (l/s):

Coeficiente residencial = 2,4
Coeficiente otros usos = 3
2,03 x 2,4 = 4,87 l/s
1,66 x 3 = 4,98 l/s
Qp = 4,87 + 4,98 = 9,85 l/s

TOTALES: Qm = 3,69 l/s Qp = 9,85 l/s

<u>Consumo residencial y terciario anual de agua:</u>

3,69 l/s x (3600 x 24/1000) x 365 días = **116.368 m3/año**

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2.- CONSUMO DE AGUA - RIEGO Y BALDEO DE CALLES

Superficie suelo: Viario = 9.800,76 m2

Dotación: 1,2 l/m2/día

Caudal medio Qm (l/s): 9.800,76 m2 x 1,2 l/m2/día / 86.400 s = 0,136 l/s
Caudal medio Qm (m3/h): 0,136 l/s x 3600 / 1000 = 0,49 m3/h
Caudal punta de 24 h.: Qp = 0,49 m3/h x 24 = 11,76 m3/día

Consumo año agua-riego y baldeo calles:

11,76 m3/día x 365 días = **4.292,4 m3/año**

3.- CONSUMO DE AGUA RIEGO ZONAS VERDES

Superficie de suelo (DEL): 5.478,83 m2

Datos termo-pluviométricos de partida del año 1950 al 2000: 0,22 m3/m2 año.
Resultados anuales obtenidos mediante programa informático, a partir de hipótesis de balances hídricos mensuales.

Consumo anual riego zonas verdes: **1.206 m3/año**

Red de saneamiento: Se prevé una red separativa, con conexión de la red prevista en el sector a los colectores sitos en la avenida Padre Isla, tanto al de aguas residuales, de diám. 500 mm., como al aliviadero de pluviales de diám. 1000 mm. Se podrá utilizar también, para servicio de la red de pluviales, el colector de diám. 500 mm. de drenaje del corredor ferroviario dispuesto a lo largo del trazado de la calle sur prevista en el sector.

Se plantea una red que debe completar las canalizaciones existentes, proyectándose dos partes independientes, a causa de la cota topográfica distinta, correspondientes a uno y otro lado del vial que enlaza la Avda. Padre Isla con la calle Ramón y Cajal, con puntos a su vez distintos de conexión a los colectores de la avda. Padre Isla. Se ejecutará con tubería de PVC de diámetros previsibles entre 300 y 400 mm., con una rigidez de 8 KN/m2. Contará con pozos de registro de 1.000 mm. de diámetro en los quiebros de la red, conexiones con colectores y ramales, y cambios de pendiente, como mínimo cada 50 m. Para la recogida de las aguas de lluvia y de riego en los viales se instalarán sumideros de rejilla en los laterales de las calzadas conectados a la red a través de ramales de PVC de 200 mm. de diámetro. Se dispondrán también arquetas de acometida para la recogida de las aguas pluviales y fecales de los edificios.

En alzado, la red de saneamiento discurrirá con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Si fuera posible, se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

Debe señalarse que, como se indicó anteriormente, a fecha de hoy se encuentra ejecutada, por iniciativa de la empresa FEVE, nueva red de saneamiento para drenaje del corredor ferroviario, de diámetro 500 mm., que recoge aguas desde la Pza. Juan de Austria, y discurre a través del trazado previsto para la nueva calle que une la avda. Padre Isla con la calle Ramón y Cajal, habiéndose ya entroncado con el aliviadero existente en dicha avenida. Se refleja tanto en el estado actual como en el plano correspondiente de esquemas de servicios.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales, se utilizarán las Instrucciones y recomendaciones de los Organismos Oficiales de la Administración del Estado, utilizando los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0,90.
- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80.
- Ámbito con uso predominante de usos globales secundario y terciario: 0,40.
- Espacios libres, parques y jardines: 0,20.

Los caudales de aguas residuales serán los previstos para la red de abastecimiento de agua, disminuidos en un 15 %.

Se aconseja una velocidad máxima de 3,0 m./seg. para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6,0 m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima se limita a 0,6 m./seg. a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

El número máximo de viviendas previsto es de 146, y supondremos una ocupación media de 3 personas por vivienda (438 habitantes). La superficie que ocupan otros usos es de 11.045,78 m2 (1,105 ha), considerando un consumo de 1,5 l/s/ha de suelo bruto ordenado (ver red de abastecimiento, punto anterior).

CAUDALES APROXIMADOS:

Caudal medio:

Qm de aguas residuales: 146 viv. x 3 x 400 l/hab/día / 86.400 s = 2,03 l/s

Caudal punta:

Qp de aguas residuales: (438 hab. X 400 l/hab/día) / (10 x 3600) = 4,87 l/s

Para uso terciario tenemos: 1,105 ha x 1,5 l/ha/s = 1,66 l/s

El caudal estimado será: 4,87 l/s + 1,66 l/s = **6,53 l/s**

La conexión a la red general municipal, en la Avda. Padre Isla, garantiza el vertido de aguas a la E.D.A.R. de León, con lo que se completa el ciclo del agua.

Red de energía eléctrica y alumbrado público: El suministro al sector se realizará desde los dos C.T. soterrados que se ubican en el entorno próximo, en concreto en la plaza Maestro Odón Alonso (denominado *"Edificio Fincoven"*) y la plazoleta al comienzo de la calle Renueva (denominado C.T. *"Renueva"*), servidos a su vez por la línea de MT 13,2 kV denominada *"Renueva"*, procedente de la ST *"Navatejera"*.

Desde estos C.T. se dispondrá línea enterrada en MT con conductor HEPRZ-1 3(1x240) mm2 hasta la zona de ordenación, anillando a su vez todos los CT¨s a instalar en el sector. En concreto, se prevén, dentro del Estudio de Detalle, tres zonas, calificadas como DSU-pr (sistema local de servicios urbanos), para la posible ubicación de tres Centros de Transformación de potencia unitaria máxima de 630 KVA (550 Kw), capaces de garantizar el suministro eléctrico en todo momento.

Desde los Centros de Transformación, y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, parten las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público, disponiéndose redes malladas con conexión a las redes existentes en las calles adyacentes. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. y el tendido de la red será subterráneo.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizarán de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas. Para las viviendas se considerará un nivel de electrificación medio, que corresponde a una potencia de 5.750 W. Además, en función del número de viviendas, se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,5. La carga correspondiente a los servicios generales de los bloques de viviendas (ascensores, montacargas, alumbrado de portales, escaleras y garajes, bombas de achique o bombeo y en general, cualquier equipo eléctrico necesario) se cuantificará, de forma estimativa, a razón de 26,3 kW por portal. La carga de los locales comerciales situados en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 w/m2, con un mínimo de 3.450 w. por abonado, mientras que para los edificios exclusivamente comerciales o de oficinas se considera un consumo de 100 w/m2 por metro cuadrado y planta, con un mínimo de 3.450 w. por abonado y coeficiente de simultaneidad igual a 1. El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos o privados se ha hecho suponiendo 50 w/m2.

Por último, la carga prevista para el alumbrado público se considera de 1,0 w/m2 de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

En cualquier caso, para la definición exacta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión y las Normas de la Compañía Suministradora.

El alumbrado público se proyectará con los elementos tecnológicos necesarios que proporcionen el mayor ahorro energético posible, fundamentalmente con arreglo a lo establecido en el protocolo de Kyoto y en las Directivas sobre eficiencia y uso racional de la energía.

Para la determinación y tipología de las instalaciones, se adopta lo establecido en la ordenanza General de Alumbrado Exterior, publicada por el I.D.A.E. (Instituto para el ahorro y diversificación de la energía) y el C.E.I. (Comité Español de Iluminación).

En lo referente al alumbrado público, las calzadas deberán tener el nivel de iluminación que se indica a continuación:

- *25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.*
- *20 lux en el resto de las calles residenciales con tráfico rodado.*
- *15 lux en las calles peatonales o con tráfico restringido.*
- *25 lux en las grandes plazas*
- *15 lux en el resto de las plazas u otros espacios públicos.*

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico. En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación con el entorno. Cuando no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias.

En resumen, los niveles de iluminancias y luminancias, deberán estar incluidos entre los máximos admitidos por la Ordenanza del I.D.A.E. Igualmente los materiales utilizados, estarán amparados en la misma en sus especificaciones técnicas.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

La instalación de alumbrado se ajustará a la reglamentación electrotécnica vigente, así como a las normas aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de León y deberá ser desarrollada con detalle en el Proyecto de Urbanización.

Red de telefonía y telecomunicaciones: Al igual que para la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea atendiendo a las recomendaciones de las compañías suministradoras, cuyo trazado se efectuará de forma indicativa según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas aplicables.

La red se ha pre-dimensionado en base a las siguientes estimaciones:

- Viviendas	*2,0 líneas/vivienda*
- Locales comerciales	*2,0 líneas/local*
- Uso administrativo	*1,0 línea/6 m²*
- Equipamiento social/docente	*1,0 línea/ 30 m²*

Las canalizaciones, de PVC de 110 mm. de diámetro, se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Tanto la red de telefonía como las redes de telecomunicaciones deberán ser convenientemente estudiadas y dimensionadas en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización. A los efectos de las características técnicas de estas infraestructuras, y en ausencia de legislación específica, podrán usarse como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de AENOR en relación con las Telecomunicaciones.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artº 36 de la Ley General de Telecomunicaciones, el citado Proyecto de Urbanización deberá recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Red de gas natural: Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil *"Gas Natural Castilla y León S. A."*, compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Estudio de Detalle.

Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso residencial	*40.000 Kcal/h/ viv.*
- Uso no residencial	*70 Kcal/h./ m³*
- Coeficiente de simultaneidad	*0,15 (sin calefacción).*
- Coeficiente de simultaneidad	*0,35 (con calefacción).*

El abastecimiento y distribución se realizará en régimen de media presión tipo B que corresponde a una presión máxima de trabajo de 4 bares, mediante tuberías de 63, 110 y 200 mm. de diámetro exterior, propiedad de la Compañía, dispuestas según se especifica en el plano correspondiente.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en profundidad la red de gas prevista al igual que las restantes infraestructuras.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

9. MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL

9.1 Artº 132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL

El artº 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General, especialmente aquellas que se establecen en la Modificación de Plan General en lo relativo a este sector NC06-03 que se tramita de manera conjunta a este documento, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en dicho Plan que se refieren a este ámbito de ordenación, cuestiones sobre las que se incidirá también a continuación.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU, si bien se establecen las lógicas adaptaciones derivadas de un proceso de ordenación detallada.

Anteriormente, fueron aprobadas con carácter inicial, unas Directrices de Ordenación del Área Urbana de León, instrumento de ordenación del territorio que, en lo que ha podido saberse por estos servicios técnicos, no produce afecciones sobre al área en cuestión. En todo caso no existe constancia de que haya de tenerse en cuenta ningún tipo de determinación derivada de la aplicación de dichas Directrices a los efectos de desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

Igualmente se han justificado las posibles afecciones derivadas del planeamiento sectorial, de cauces o dominios públicos hidráulicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, infraestructuras u otro tipo de elementos que pudieran verse afectados por otras competencias administrativas. No existe incidencia en relación con el planeamiento de Municipios limítrofes, entre otras razones, porque no existe colindancia con ninguno de ellos.

9.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL

Se adjunta en este epígrafe Cuadro General de la Ordenación, indicando, para cada zona, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, número de viviendas asignado, así como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales fijados por el Plan General y Reglamento. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Reparcelación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les corresponda, todo ello con sujeción también a la condición de parcela mínima que se señale en cada ordenanza de zona.

Se detallan de forma resumida algunos de los parámetros que se justifican en el cuadro.

En relación con el Plan General:

Parámetros establecidos en el PGOU:	
Superficie sector:	28.129,40 m2
Densidad de edificación:	0,70 m2/m2
Densidad de viviendas:	52 viv/Ha
Parámetros Estudio de Detalle:	
Superficie sector:	28.129,40 m2

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Edificabilidad: 28.129,40 m2 x 0,70 m2/m2 =	19.690,58 m2
Nº máximo de viviendas: 52 viv/Ha x 2,816 Ha =	146 viviendas

En cuanto a la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública que debe observarse en el sector (índice de integración social), que es del 50% (cumpliendo lo señalado al respecto en la Ley estatal 8/2007, de suelo, así como en la Ley 4/2008 de medidas sobre urbanismo y suelo, que modifica la 5/99 de Urbanismo de Castilla y León), se hacen las correspondientes previsiones, que se reflejan en el Cuadro General adjunto, asignándose esta condición a determinados bloques residenciales:

Índice integración social (% viv protegida):	>=50% Ed Residencial
Edificabilidad residencial total sector:	16.809,68 m2
Edificabilidad residencial vivienda protegida:	8.434,90 m2 (50,18% >50%)
Uso predominante del sector	Plurifamiliar.
Edificabilidad lucrativa a asignar al predominante:	Entre el 51% y el 90% del total.
Edificabilidad lucrativa total (densidad de edificación)	19.690,58 m2
Edificabilidad lucrativa asignada al predominante:	16.809,68 m2 (50% < 85,37% < 90%)
Índice de variedad de uso:	
Índice edificabilidad lucrativa en usos compatibles:	>10%
10% edificabilidad lucrativa total = 10% 19.690,58 m2 =	1.969,06 m2
Edificabilidad lucrativa variedad de uso asignada =	2.880,90 m2 (14,63 %)
Índice de variedad tipológica:	>20%
Índice previsto en el E.D. (bloque Este + DSUpr)	7.544,60 m2 (38,32 % > 20%)

La tipología predominante, que se corresponde con la ordenanza MC, supone 12.145,98 m2 edificables, esto es, el 61,68% del total, mientras que el resto de las tipologías (OT y DSU) suponen 7.544,70 m2, esto es, un 38,32 % del total, constituyendo éste el índice de variedad tipológica existente.

Reserva de Sistemas Generales.
Se fijan en el documento conforme a las determinaciones del Plan General contenidas en ficha y planos. Se cuantifican en Cuadro General adjunto.

Reservas de Sistemas Locales de aparcamientos, espacios libres públicos y equipamientos, se cuantifican y justifican en el Cuadro General, y en el epígrafe correspondiente.

9.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. Artºs. 101 a 108 RUCyL.

Calificación urbanística

El presente Estudio de Detalle establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artº 94 del RUCyL, y con las especialidades del artº 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada área. Además de ello, estas determinaciones quedan en gran parte definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Como se puede observar, el artº 94 del RUCyL establece que la intensidad de uso podrá establecerse en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o bien en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros reguladores. En el caso que nos ocupa, la edificabilidad para cada unidad morfológica lucrativa se expresa en valor absoluto (m2 construibles), de tal manera que la suma de ellas arroja el total permitido en el sector (Ver cuadro general adjunto).

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogido en los planos de ordenación incluidos en el documento y en las ordenanzas reguladoras, que actúan como documentos complementarios.

El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatibles por zonas, se realiza asimismo conforme a las determinaciones del Capítulo IV, *"Normas generales de los usos"*, del Título I de las Normas Urbanísticas del P.G., especialmente los artºs. 65 a 67 y las *"Tablas de compleción y compatibilidad de usos"* del artº 68 (porcentaje entre el 51 y el 90% del aprovechamiento que debe destinarse al uso predominante, y 10% mínimo a compatibles, a fin de conseguir el índice de variedad de uso). No obstante, la propia ficha individualizada del sector

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

establece para el caso un índice de variedad de uso del 10%, que se justifica posteriormente en los cuadros adjuntos.

Por otro lado, como se señaló, el índice de variedad tipológica queda establecido en el 20% y el índice de integración social en el 50%.

En el caso concreto que nos ocupa debe hacerse la observación de que, tal y como se admite en la legislación estatal sobre suelo y en la legislación urbanística, en dos zonas del presente Estudio de Detalle se plantea una doble calificación urbanística, distinguiendo el suelo del vuelo o bien el suelo del subsuelo, lo que asimismo habilita para la adjudicación, en el futuro Proyecto de Actuación, de uno u otro terreno a la administración correspondiente. Este es el caso del enlace viario en la Avda Álvaro López Núñez, a la altura del puente de los Maristas, pues los elementos en vuelo tienen carácter de viario público local (municipal), mientras que el suelo se ocupa por el corredor ferroviario, adscrito al Sistema General Viario-Ferroviario (FEVE). En el caso del aparcamiento subterráneo previsto en la parte central del sector, el suelo estaría ocupado por distintos suelos dotacionales públicos, en gran parte de cesión al Municipio, mientras que el subsuelo, Sistema Local de Servicios Urbanos privado, se adjudicaría a la entidad promotora del sector, ADIF (FEVE), en virtud de las determinaciones establecidas en el Convenio Marco de actuación.

Por último, y en el objetivo de viabilizar la ejecución del parking subterráneo vinculado a la parcela MC2, se incluye un espacio de doble calificación sobre el vial donde se apoya. Esta parcela albergará los usos privativos de párking vinculado a la edificación MC2 en subsuelo y viario de uso público en el vuelo. Estas determinaciones tienen su definición gráfica en los planos de ordenación y proceden a su vez de las condiciones del PGOU contenidas en la ficha individualizada del sector.
A tal efecto, y en su momento (Proyecto de Actuación), deberá constituirse complejo inmobiliario en orden a establecer el marco regulador que deba presidir las relaciones, derechos y obligaciones de ambos titulares, público (Ayuntamiento) y privado, garantizando la correcta utilización del espacio dotacional público.

Sistemas dotacionales

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el Reglamento para los sistemas locales dotacionales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. La justificación de los parámetros numéricos aplicables se contiene de forma detallada en el cuadro del apartado siguiente.

En apartados anteriores y siguientes del presente documento, se desarrollan diversos aspectos de los sistemas dotacionales, de acuerdo con el artº 104 del RUCyL. Así, al definir el sistema local de vías públicas, se analizan los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria. Al definir el sistema local de servicios urbanos se resuelve el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales. Se justifican en los epígrafes correspondientes todas estas cuestiones, entre ellas, las exigencias de caudal de agua, debiéndose someter el documento a informe preceptivo del Organismo de Cuenca. Asimismo se resuelve el sistema de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gas natural.

Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el artº 104 del RUCyL, deben reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

Exigencia legal

M2 construibles en el sector	19.690,58 m2
Nº total de plazas exigibles (19.690,58 m2/100 x 1)	197

Al menos 99 plazas deberán ser de uso público, pudiendo ser el resto, 98, de uso privado.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Justificación plazas públicas:

En relación con las plazas públicas, se estima de aplicación al caso el apartado 3.a) del artículo 104 del RUCyL que establece:

"Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio".

Es objeto del desarrollo del sector la implantación de un nuevo sistema de transporte público ferroviario, sobre carril propio (y calificación de Sistema General Viario - Ferroviario). La superficie destinada a transporte público con carril propio es de 3.239,90 m2 (suelo), y la superficie destinada a zonas de espera de viajeros (zona de la estación, SG-EQ(F), de 2.050,06 m2, lo que supone una superficie total de 5.289,96 m2 y un número de plazas de aparcamiento equivalente (1 plaza/100m2) de 529, muy superior a las exigidas. Además de ello, se establecen plazas de aparcamiento de uso y dominio público en la calle Bilbao en número de 30 plazas. Dentro de éstas, se incluyen 4 plazas para discapacitados, dispuestas según las normas de accesibilidad vigentes, con espacios de aproximación de 1,50 x 2,50 m.

En viario público (incluye 4 plazas discapacitados y 2 plazas K&R)	30
*(2 plazas Kiss & ride vinculadas al acceso a la estación)	
En sistema de transporte -SG-VI(F)-, plazas equivalentes.	529
TOTAL PLAZAS EQUIVALENTES USO PÚBLICO	559

A estas plazas de uso público, podrían añadirse las propias que se establezcan dentro de los terrenos calificados DEQ (equipamiento público local), así como las que se dispongan en el aparcamiento subterráneo previsto en el centro de la actuación, en número de plazas no inferior a 150, en caso de que se construya, si bien ello tiene carácter potestativo.

Justificación plazas privadas:

Se hace mediante la aplicación de la dotación mínima de aparcamientos establecida para cada ordenanza de zona lucrativa de las incluidas en el presente documento, de lo que se deduce el cumplimiento de la reserva legal obligatoria de aparcamiento privado:

- Ordenanzas MC y OT

Una plaza mínima por cada 100 m2 construibles, ya sea para viviendas o usos compatibles, y en todo caso, una plaza por vivienda o apartamento.

Teniendo en cuenta que la superficie construible conjunta en estas ordenanzas es de 19.287,98 m2, se garantizan, por aplicación de las mismas, 193 plazas. En total se prevén 194 plazas distribuidas en las 3 parcelas edificables para uso residencial.

En total resultarían 559 + 194 = 753 plazas

Las plazas podrían incrementarse de ejecutarse el aparcamiento previsto en la zona central del sector, en número de 150 plazas mínimo, si bien no se computan, por tratarse de una infraestructura de construcción optativa.

Espacios libres públicos

Los espacios libres públicos del sistema local (reserva de 15 m2 por cada 100 m2 construibles), se adaptan a las condiciones establecidas en el artº 105 del Reglamento en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, que se prescribe para el futuro proyecto de urbanización), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Se ubican en las zonas reflejadas en planos, la mayor parte de ellas impuestas desde el Plan General.

M2 construibles en el sector:	19.690,58 m2
Reserva necesaria:	(19.690,58 m2/100) x 15 = 2.953,58 m2

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Zonas reservadas:

DEL 1	2.002,38 m2
DEL 2	2.847,20 m2
DEL-3 / DEL-4 *(no computan al no poder inscribir círculo 20 m diámetro)	
Total (>2.953,58 m2)	4.849,58 m2

Equipamientos Públicos

Las zonas destinadas a equipamientos públicos del sistema local (reserva de 10 m2 por cada 100 m2 construibles), cumplen las condiciones reglamentarias.

M2 construibles en el sector:	19.690,58 m2
Reserva necesaria:	(19.690,58 m2 m2/100) x 10 = 1.969,06 m2

Zonas reservadas:

DEQ 1	1.120,80 m2
DEQ 2	34,97 m2
DEQ 3	368,00 m2
DEQ 4	515,59 m2
Total (>1.971,01 m2)	2.039,36 m2

Sistema de servicios urbanos

Se prevén distintas zonas del Sistema Local de Servicios Urbanos (DSU), destinadas a Centros de Transformación y otros servicios de distribución eléctrica, tanto para las necesidades de los usos a implantar en el sector. La calificación específica de estos suelos permitirá su adecuada gestión por las Compañías Suministradoras. Se destinan 402,60 m2 en superficie. Asimismo, se prevé la posible implantación de un espacio reservado para aparcamiento subterráneo vinculado a la estación con una superficie de 4.833,40 m2.

Ponderación entre usos y aprovechamiento medio

Del artº. 107 del RUCyL, *"Determinación del aprovechamiento medio"*, se desprende la necesidad de fijar, en el instrumento que establezca la ordenación detallada, los coeficientes de ponderación para cada uso compatible, que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad (los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles).

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, en los que aparece un uso predominante plurifamiliar en régimen de vivienda protegida, con presencia también de vivienda de promoción libre, así como usos compatibles al residencial resulta obvia la necesidad de utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados. El valor del m2 construido de vivienda en régimen protegido, se encuentra tasado por Ley, estando, en el caso de León, en torno a 1.300 €/m2 útil de vivienda, que, en términos de superficie construida, sería de unos 1.000 €/m2 (utilizando una ratio 1,3 entre superficie construida y útil). El precio de vivienda libre en la zona, se considera que puede estar en torno a 1.800 €/m2 útil, por tanto, 1.385 €/m2 construido, por lo que el coeficiente de ponderación que se propone es de 1,38. Para los usos complementarios al residencial (privado), sin uso determinado, y sistemas locales de servicios urbanos (centros de transformación privados) podría considerarse, de acuerdo con los datos de los que se dispone, de un coeficiente de ponderación de 1,00 y 0,50 respectivamente, tal y como se detalla en el cuadro adjunto.

En base a lo anterior, se adoptan los siguientes criterios de ponderación de usos, que se trasladan a las tablas adjuntas para determinación del aprovechamiento ponderado:

USO	COEF. PONDERACIÓN
-PREDOMINANTE. Uso residencial plurifamiliar (régimen de protección pública):	1
-Usos compatibles	1
-Uso residencial plurifamiliar (régimen libre):	1,38
-Usos (DSU pr):	0,50

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

	% TOTAL	P. VENTA €/m2 CONST	P. VENTA €/m3 UTIL	COEF ICIENTE CONS/UTIL	COEFICIENTE POND USOS
VIVIENDA PROTEGIDA	42,63%	1.000	1.300	1,30	1,00
VIVIENDA LIBRE	42,30%	1.385	1.800	1,30	1,38
USOS COMPLEMENTARIOS RESIDENCIAL	13,02%	1.000	1.300	1,30	1,00
DSU	2,04%	520	650	1,25	0,50
	100,00%				

Estos coeficientes se señalan sin perjuicio de lo establecido en el artº 240 del RUCyL, que habilita al Proyecto de Actuación para la actualización del cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio de mercado. Esta determinación ratifica, a nuestro juicio, el carácter provisional o indicativo que debe atribuirse al índice de aprovechamiento medio calculado en los planeamientos de desarrollo, desplazando a la fase de gestión, como por otra parte resulta totalmente lógico y oportuno, la fijación definitiva de tal índice, con lo que se atribuye el protagonismo sobre la materia a la fase de gestión. En todo caso, para el presente supuesto, estas determinaciones no tendrán previsible incidencia sobre el proceso de equidistribución - reparcelación, pues en virtud de las condiciones establecidas en el Convenio Marco que impulsa el presente desarrollo urbanístico, los aprovechamientos que se deriven del desarrollo del planeamiento se atribuirán íntegramente a la entidad promotora del presente Estudio de Detalle, ADIF (antes FEVE), a la vez titular de la mayoría de los terrenos incluidos en el sector.

Para la determinación del aprovechamiento medio:

Aprovechamiento ponderado m2/u.p.(según Cuadro General)		22.671,70 m2/u.p.
Superficie total sector:		28.129,40 m2
Superficie de referencia:		28.129,40 m2
Aprovechamiento medio:	22.671,70 m2/u.p. / 28.129,40 m2 =	0,805978 m2/m2

No obstante lo anterior, como se señala, este índice de A.M. se consigna a título provisional, a reservas de lo que finalmente quede establecido en el Proyecto de Actuación, en base a la realidad parcelaria y lo que pueda determinarse respecto de los coeficientes de ponderación.

Delimitación Unidades de Actuación

Se delimita una única Unidad de Actuación en el sector que incluye la totalidad del mismo.

Usos fuera de ordenación

De acuerdo con lo señalado en la presente Memoria, gran parte de los usos y construcciones existentes, algunas de ellas catalogadas, como son la propia estación y el edificio de cocherones, quedan recogidas expresamente por el planeamiento, incluyendo las instalaciones existentes en la parcela calificada como SG-EQ. Se declaran sin embargo fuera de ordenación, y por lo tanto, incompatibles con el planeamiento, los usos y construcciones existentes al Norte del sector, con frente a la calle Federico Echevarría (edificio de viviendas y antigua fábrica de mantequerías). A fecha de hoy, ya ha desaparecido el antiguo edificio de viviendas vinculado a la instalación ferroviaria que se situaba en el encuentro de la calle sur trazada en el sector con la avda. Ramón y Cajal, por lo que no se hace previsión especial al respecto.

Plazos para cumplimiento de deberes urbanísticos

El artº 101 del RUCyL establece que en la ordenación detallada deberán determinarse los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, de conformidad con el artº 99, que a su vez remite al 49. De conformidad con dichos preceptos, se establece un plazo de 10 (diez) años para el cumplimiento de deberes, a contar de la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

En cualquier caso, y no obstante este plazo genérico, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, en plazo inferior (entre otras razones, por las estipulaciones del Convenio aprobado). En el apartado de este documento, *"Programación de la ejecución"*, se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas, sin que ello se señale a título vinculante, sino meramente indicativo.

Áreas de tanteo y retracto

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes, ni existir previsión a este respecto en el vigente PGOU.

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

10. GESTIÓN URBANÍSTICA

10.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN

El artº 237 del RUCyL, *"Delimitación y modificación",* establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector es el que debe delimitar las Unidades de Actuación. Éstas consisten en superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado, o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Las Unidades de Actuación constituyen el ámbito de la equidistribución, donde se producen las operaciones de reparcelación y urbanización, por lo que su delimitación, que deberá hacerse conforme a las reglas establecidas tanto en la LUCyL, como en el Reglamento, es decisión relevante de cara a la futura transformación del suelo y a la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En el presente caso, se delimita una única Unidad de Actuación que abarca la totalidad del sector.

10.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

En este apartado nos debemos remitir íntegramente al documento "Estudio Económico y Programación de la Ejecución", que forma parte del presente Estudio de Detalle, donde se contemplan estas materias, aun cuando sea a título meramente indicativo.

10.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS

Estos aspectos ya han sido tratados anteriormente, obteniéndose el aprovechamiento medio según cuadro adjunto, igual a 0,805978 m2/m2 en u.p. Como ya se señaló anteriormente, se manejan distintos coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados previstos, para homogeneización al uso predominante, en los términos expuestos en el epígrafe correspondiente.

En cualquier caso, este índice de aprovechamiento medio se consigna a título provisional, toda vez que será en el Proyecto de Actuación donde quede definitivamente establecido a la vista de la realidad parcelaria, así como de los posibles ajustes que se puedan realizar en base a lo determinado en el artº 240 del RUCyL.

11. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artº 136 del RUCyL, *"Documentación"*, debe incluirse en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle un *"Resumen ejecutivo"*, derivado a su vez de las determinaciones establecidas en la Ley estatal 8/2007 de suelo, 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.

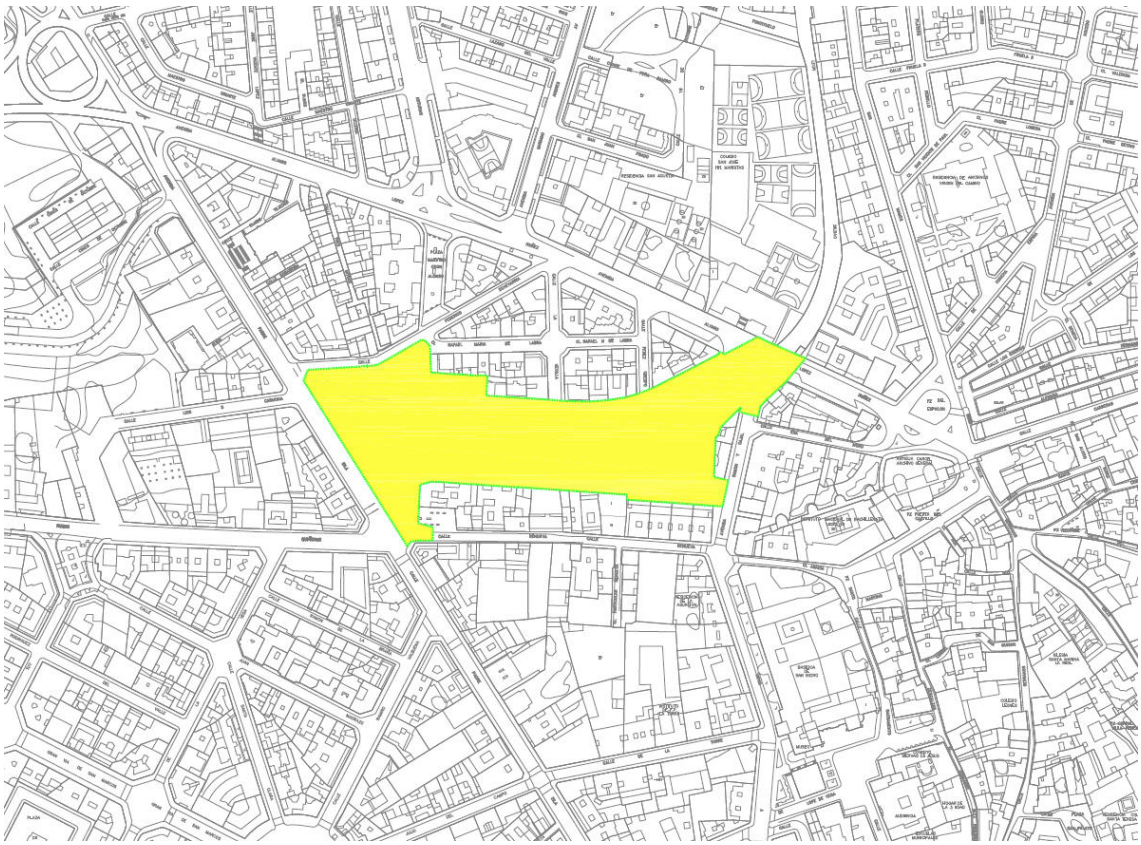
El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

-En relación con el primer extremo, debe indicarse que tal y como se desprende de la presente Memoria y del régimen jurídico propio de los Estudios de Detalle, no es objeto de estos instrumentos de planeamiento el de alterar la ordenación vigente, sino, al contrario, el de desarrollar las determinaciones establecidas previamente por el planeamiento general -a salvo los ligeros ajustes dimensionales permitidos por la legislación urbanística y el propio Plan General, ya señalados-, estableciendo o completando las determinaciones de ordenación detallada. En cualquier caso, en los planos de información y ordenación que forman parte del presente documento se expresan las características de la ordenación y el ámbito afectado, a los que nos remitimos. Resulta por tanto claro que no se produce alteración de la ordenación vigente, al contrario, se desarrolla en detalle.

-En lo tocante al segundo extremo, debe aclararse también 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. Se trata, por tanto, de materia reglada, y además, propia del procedimiento administrativo de aprobación, no de los documentos de planeamiento. En concreto, el artº 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 será la totalidad del sector objeto de ordenación, que se encuentra reflejado en la documentación gráfica que forma parte del presente documento. Dicha suspensión no afectará a obras ferroviarias o de otro tipo al amparo de la normativa sectorial correspondiente.



Ámbito de suspensión de licencias

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

12. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

De acuerdo con lo establecido en el artº 136 del RUCyL, el presente Proyecto se compone de:

-MEMORIA VINCULANTE (CON RESUMEN EJECUTIVO)

ANEXOS

-ORDENANZAS REGULADORAS

-ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN (CON ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD)

-PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1 Situación y emplazamiento (E: 1/5.000)
PI-2 Planeamiento vigente (E: 1/2.000)
PI-3A Características físicas y usos del suelo (topográfico) (E: 1/1.000)
PI-3B Infraestructura Ferroviaria (1/1.000)
PI-4 Redes existentes (E: 1/1.000).
PI-5 Estructura de la propiedad (E: 1/1.000)
PI-6 Patrimonio y arqueología (E: 1/2.000)

-PLANOS DE ORDENACIÓN E: 1/1000

PO-1 ORDENACIÓN. Calificación del suelo.
PO-2. ORDENACIÓN. Zonificación y ordenanzas.
PO-3. ORDENACIÓN. Volumetrías y cotas.
PO-3A. ORDENACIÓN. CUADRO GENERAL

PO-4.1 VIARIO. Red viaria. Replanteo.
PO-4.2 VIARIO. Red viaria. Tráfico-Movilidad.

PO-5.1 VIARIO. Perfiles longitudinales.
PO-5.2 VIARIO. Perfiles transversales.

PO-6.1 REDES PROPUESTAS. Saneamiento.
PO-6.2 REDES PROPUESTAS. Abastecimiento.
PO-6.3 REDES PROPUESTAS. Electricidad y alumbrado.
PO-6.4 REDES PROPUESTAS. Telecomunicaciones.
PO-6.5 REDES PROPUESTAS. Gas natural.

Se concluye la presente Memoria Vinculante, comprensiva de los contenidos propios del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación detallada, de acuerdo todo ello con lo establecido en la correspondiente normativa reguladora, sometiéndose, junto con el resto de los documentos integrantes del mismo, a su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de León, para su aprobación, si procediese, por lo que se firma en León, MARZO 2020.

El Arquitecto Municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión

Fdo.: Miguel Figueira Moure

El Arquitecto del ILRUV:

Fdo.: Alberto Rodríguez García

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 06-03

ANEXOS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 01

CUADRO GENERAL ORDENACION SECTOR NC06-03

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ene-19

	CUADRO GENERAL ORDENACIÓN				INTENSIDAD LUCRATIVA EDIFICACIÓN									RESERVAS DOTACIONALES				VARIEDAD URBANA			
	ÁREA	SUBÁREA	ORDENANZA	CALIFICACIÓN Y USO	SUPERF.	M2 CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	M2 CONSTR. RESIDENCIAL PROTEGIDA	M2 CONSTR. USOS COMPATIBLES	M2 CONSTR. TOTAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEFICIENTES PONDERACIÓN: RESIDENCIAL LIBRE	COEFICIENTES PONDERACIÓN: RESIDENCIAL VPP	COEFICIENTES PONDERACIÓN: COMPATIBLES	APROVECH. PONDERADO	PLAZAS APARCAM. PÚBLICAS	PLAZAS APARCAM. PRIVADAS	RESERVAS SIST. LOCAL EQUIPAMIENTOS	RESERVAS SIST. LOCAL ESP. LIBRES	INDICE VARIEDAD DE USO	INDICE VARIEDAD TIPOLÓG.	INDICE INTEGRAC. SOCIAL	
								*(1)		*(2)						MINIMO						
PRIVAS	MC-1	MC-1	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	429,02	2.147,78		315,00	2.462,78	18	1,38		1,00	3.278,94		25			315,00	0,00	0,00	
				SUBTOTAL MC-1	429,02	2.147,78	0,00	315,00	2.462,78					3.278,94		25			315,00	0,00	0,00	
	MC-2	MC-2	MC	Residencial plurifamiliar manzana cerrada	1.744,78		8.434,90	1.248,30	9.683,20	76		1,00	1,00	9.683,20		97			1.248,30	0,00	8.434,90	VPP
	ELP-1		ELP	Espacio libre privado parcela	138,21													0,00				
				Aparcamiento Subterraneo	538,56																	
				SUBTOTAL MC-2	1.882,99	0,00	8.434,90	1.248,30	9.683,20					9.683,20		97			1.248,30	0,00	8.434,90	
	OAT	OAT-1	OAT	Residencial plurifamiliar bloque	1.223,72	6.227,00		915,00	7.142,00	52	1,38		1,00	9.508,26		72			915,00	7.142,00	0,00	
				SUBTOTAL OAT-1	1.223,72	6.227,00	0,00	915,00	7.142,00					9.508,26		72			915,00	7.142,00	0,00	
	ELP-2		ELP	Espacio libre privado parcela	18,42													0,00				
	DSU-Pr1		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (C.T.)	20,00			20,00	20,00				0,50	10,00					20,00	20,00	0,00	
	DSU-Pr2		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (C.T.)	22,60			22,60	22,60				0,50	11,30					22,60	22,60	0,00	
	DSU-Pr3		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (rampas)	280,00			280,00	280,00				0,50	140,00					280,00	280,00	0,00	
	DSU-Pr4		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (acceso parking)	56,00			56,00	56,00				0,50	28,00					56,00	56,00	0,00	
	DSU-Pr5		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (C.T.)	24,00			24,00	24,00				0,50	12,00					24,00	24,00	0,00	
	DSU-Pr6 (sub)		DSU	Sist. Local Servicios Urbanos (aparc.sub)	4.833,40																	
				SUBTOTAL SIST. LOCAL SERV. URBANOS	402,60			402,60	402,60					201,30					402,60	402,60	0,00	
						8.374,78	8.434,90	2.880,90	19.690,58					22.671,70								
PÚBLICAS	DEL-1		DEL	Sist. Local Espacios Libres	2.002,38													2.002,38				
	DEL-2		DEL	Sist. Local Espacios Libres	2.847,20													2.847,20				
	DEL-3*	*(1)	DEL	Sist. Local Espacios Libres	259,52													0,00				
	DEL-4*	*(1)	DEL	Sist. Local Espacios Libres	213,10													0,00				
				SUBTOTAL SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES	5.322,20													4.849,58				
				COMPUTABLES DEL	4.849,58																	
	DEQ-1		DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	1.120,80												1.120,80					
	DEQ-2		DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	34,97												34,97					
	DEQ-3		DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	368,00												368,00					
	DEQ-4		DEQ	Sist. Local Equipamientos (público)	515,59												515,59					
				SUBTOTAL SIST. LOCAL EQUIP. PÚBLICOS	2.039,36												2.039,36					
	SG-RV(F)		SG-RV(F)	Sist. General Red Viaria - Ferroviario	3.239,90										324							
	SG-RV(F)		SG-RV(F)	Sist. General Red Viaria - Ferroviario	468,22																	
				SUBTOTAL SIST. GEN. RED VIARIA	3.239,90										324							
	SG-EQ		SG-EQ	Sist. General Equipamientos	1.720,37																	
	SG-EQ(F)		SG-EQ(F)	Sist. General Equipamiento Ferroviario	2.050,06										205							
				SUBTOTAL SIST. GENERAL EQUIP.	3.770,43										205							
		(vuelo/subsuelo)													*(3)							
	VI-1		VI / DSU	Viario público	4.183,09										30							
	VI-2		VI / DSU	Viario público	2.863,11																	
	VI-3		VI	Viario público coexist.(acceso MC1)	156,41																	
	VI-4		VI	Viario público coexist.(cont. c/Bilbao)	644,38																	
	VI-5		VI / SG-RV(F)	Viario público (conexion Ramon y Cajal)	462,39																	
	VI-6		VI / SG-RV(F)	Viario público (Alvaro Lopez Nuñez)	806,21																	
	VI-7		VI	Viario público(c/Federico Echevarria)	370,38																	
	VI-8		VI	Viario público(c/Federico Echevarria)	314,79																	
				SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO	9.800,76										30							
				TERRENOS DOBLE CALIFICACIÓN	5.840,18																	
				TOTAL SECTOR	28.129,40	16.809,68		2.880,90	19.690,58	146				22.671,70	559	194	2.039,36	4.849,58	2.880,90	7.544,60	8.434,90	
															2,84%	1,01%	10,36%	24,63%	14,63%	38,32%	50,18%	
															>1%	>1%	>10%	>15%	>=10%	>20%	>=50%	
																			1.969,06	3.938,12	8.404,84	

VPP.- Áreas residenciales con destino al régimen de vivienda de protección pública VPP.

Áreas sometidas a doble calificación urbanística.

*(1) Dada su escasa dimensión estas parcelas no computan para el cumplimiento de estandares urbanisticos.

*(2) La distribución de viviendas por parcelas tiene carácter provisional y será el Proyecto de Actuación quién fije dicho parámetro de manera definitiva.

*(3) Se distribuirán 4 plazas de las 30 en superficie para PMR.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC11110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 02

FICHA INDIVIDUALIZADA SECTOR NC06-03 (PGOUM LEON).

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (*)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**	**DENOMINACIÓN**	**NC 06-03**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				28.781,38	J-10, K-10

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración de FEVE en la Ciudad de León, establecidos por Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento de León, FEVE y el Ministerio de Fomento, y a los del propio planeamiento, las condiciones de ordenación general del Sector se establecen de la siguiente manera: • Configurar una nueva centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de transporte previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano. • Respetar los valores patrimoniales reconocidos a los edificios catalogados incorporando a ello el torno o plataforma giratoria existente en el extremo noroeste. • Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el tramo entre la estación y el puente de Álvaro López Núñez, con especial atención a su lindero sur, donde se configura una unidad morfológica homogénea con las del entorno. • Acercar a este punto de nueva centralidad algunos de los espacios libres existentes en el entorno, prolongando para ello el parque Juan Morano hasta la Avda. Padre Isla. • Establecer la traza para la circulación del nuevo transporte público sobre carril y raíl propio, adscrita al Sistema General de Red Viaria (Ferroviaria), SG-RV(F). • Habilitar al instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer una doble calificación urbanística allá donde se produzca superposición de suelos a distinto nivel, posibilitando asimismo, si fuese necesario, la definición de parcelas de titularidad independiente (cruce con la Avda. Álvaro López Núñez y aparcamiento subterráneo). Dicho instrumento de planeamiento deberá asimismo resolver y definir, de la forma más adecuada, el nudo viario a ejecutar en el nivel superior en la Avda. Álvaro López Núñez, enlazando con la calle Ramón y Cajal, a través del nuevo vial en pendiente previsto, y con la calle Bilbao.
URBANIZACIÓN	Mantener sensiblemente el actual nivel de los terrenos incluidos en el área de la estación, así como del trazado ferroviario dentro del sector, alterando éste en lo mínimo necesario para la idónea circulación de la nueva línea tranviaria y el paso bajo el puente de la avenida Álvaro López Núñez, de tal manera que se produzca continuidad en la ciudad sin barreras arquitectónicas ni urbanas.
EDIFICACIÓN	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Renueva y Ramón y Cajal, así como el final de la calle Bilbao, con el fin de dignificar el espacio de la nueva estación. Se reserva un área edificable residencial en la zona este del sector que podrá materializarse mediante tipología abierta y en altura.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Se fija un índice de variedad tipológica del 20%.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Posibilitar una correcta accesibilidad rodada y peatonal mediante un par viario (continuidad de la C/ Bilbao hasta la Avenida Padre Isla y nueva vía desde esta avenida hasta la calle Ramón y Cajal, por detrás de la calle Renueva) desarrollando el tráfico sin cruces sobre la traza ferroviaria, y aliviar la carga de la Avenida Álvaro López Núñez y la cercana Plaza del Espolón mediante un ramal directo desde la citada avenida hasta la calle Ramón y Cajal.
ESPACIOS LIBRES	Se reservan determinadas zonas destinadas al sistema local de espacios libres DEL, procurando con ello liberar visualmente la estación así como las nuevas dotaciones vinculadas a la misma.
EQUIPAMIENTOS	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos en los edificios protegidos y sus correspondientes actividades, el entorno inmediato de la estación.

SERVICIOS URBANOS	El instrumento que establezca la ordenación detallada podrá habilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo, en el subsuelo de las zonas dotacionales, de al menos 150 plazas, vinculado a la actuación, a calificar como Sistema Local de Servicios Urbanos (público o privado). En plano de ordenación se representa, de forma meramente indicativa, el perímetro donde podrá habilitarse la construcción de dicho aparcamiento. Igualmente podrán preverse otras áreas de servicios urbanos vinculadas al funcionamiento del tranvía.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Se vinculan en una única acción urbanística vinculada al objetivo de integración de FEVE en la Ciudad de León y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías y la implantación del tranvía urbano. En base al Art.35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo. Se fija un índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con algún tipo de protección pública, del 50%.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	20.146,97	52	150

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
3.859,95	0	3.163.99	0	7.023,94
OBSERVACIONES:				

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (*)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**	**DENOMINACIÓN**	**NC 06-03**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				28.129,40	J-10, K-10

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración de la Red Ferroviaria de ancho métrico (RAM) LEON-BILBAO en la ciudad de León, establecidos por Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento de León, FEVE y el Ministerio de Fomento, y a los del propio planeamiento, las condiciones de ordenación general del Sector se establecen de la siguiente manera: • Configurar una nueva centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de transporte previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano. • Respetar los valores patrimoniales reconocidos a los edificios catalogados incorporando a ello el torno o plataforma giratoria existente en el extremo noroeste. • Mejorar la calidad urbanística del “espacio público” en que se convierte el tramo entre la estación y el puente de Álvaro López Núñez, con especial atención a su lindero sur, donde se configura una unidad morfológica homogénea con las del entorno. • Establecer la traza para la circulación del nuevo transporte público sobre carril y raíl propio, adscrita al Sistema General de Red Viaria (Ferroviaria), SG-RV(F). • Habilitar al instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer una doble calificación urbanística para suelos superpuestos a distinto nivel, posibilitando asimismo, si fuese necesario, la definición de parcelas independientes superpuestas de distinta titularidad (elementos viarios superpuestos sobre la traza ferroviaria en zona de Álvaro López Núñez, zona central del sector donde se delimita área que en subsuelo podrá destinarse a aparcamiento subterráneo y zona del vial Sur donde se delimita área que en subsuelo podrá destinarse a aparcamiento subterráneo privativo de la edificación residencial colindante prevista) • Dicho instrumento de planeamiento deberá asimismo resolver y definir, de la forma más adecuada, el nudo viario a ejecutar en el nivel superior en la Avda. Álvaro López Núñez, enlazando con la calle Ramón y Cajal, a través del nuevo vial en pendiente previsto, y con la calle Bilbao. • La parte de suelo de SG-EQ delimitada en la zona Norte del sector y que se sitúa en la plataforma superior a nivel con la calle Federico Echevarría (ocupado por edificaciones a demoler en los nºs 2 y 4 de dicha calle), se tratará como elemento urbanizado no edificable. Como excepción se admitirán exclusivamente elementos constructivos para acceso y conexión entre zonas a distinto nivel o bien para tratamiento de medianerías existentes.
URBANIZACIÓN	Mantener sensiblemente el actual nivel de los terrenos incluidos en el área de la estación, así como del trazado ferroviario dentro del sector, en concordancia con el Proyecto Constructivo ferroviario en ejecución, alterando éste en lo mínimo necesario para la idónea circulación de la nueva línea ferroviaria y el paso bajo el puente de la avenida Álvaro López Núñez, de tal manera que se produzca continuidad en la ciudad sin barreras arquitectónicas ni urbanas.
EDIFICACIÓN	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Renueva y Ramón y Cajal, así como el final de la calle Bilbao, con el fin de dignificar el espacio de la nueva estación. Se establecen tres áreas diferenciadas para la materialización de los aprovechamientos lucrativos correspondientes al sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Se fija un índice de variedad tipológica del 20%.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Posibilitar una correcta accesibilidad rodada y peatonal mediante un par viario (continuidad de la C/ Bilbao hasta la Avenida Padre Isla y nueva vía desde esta avenida hasta la calle Ramón y Cajal, por detrás de la calle Renueva) desarrollando el tráfico sin cruces sobre la traza ferroviaria, y aliviar la carga de la Avenida Álvaro López Núñez y la cercana Plaza del Espolón mediante un ramal directo desde la citada avenida hasta la calle Ramón y Cajal.
ESPACIOS LIBRES	Se reservan determinadas zonas destinadas al sistema local de espacios libres DEL, procurando con ello liberar visualmente la estación así como las nuevas dotaciones vinculadas a la misma y generar un área ajardinada de cierta entidad en los suelos ahora liberados e incorporados a la trama urbana en un ámbito de elevada centralidad, carente en la actualidad de este tipo de dotaciones.
EQUIPAMIENTOS	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos en los edificios protegidos y sus correspondientes actividades, el entorno inmediato de la estación.
SERVICIOS URBANOS	El instrumento que establezca la ordenación detallada podrá habilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo, en el subsuelo de las zonas dotacionales, de al menos 150 plazas, vinculado a la actuación, a calificar como Sistema Local de Servicios Urbanos (público o privado). En plano de ordenación se representa, de forma meramente indicativa, el perímetro donde podrá habilitarse la construcción de dicho aparcamiento. Igualmente podrán preverse otras áreas de servicios urbanos vinculadas al funcionamiento del nuevo sistema ferroviario.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Se vinculan en una única acción urbanística vinculada al objetivo de integración de la línea RAM LEON-BILBAO en la Ciudad de León y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General Red Viaria (F), y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías y la implantación del sistema ferroviario. Se fija un índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con algún tipo de protección pública, del 50%.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	19.690,58	52	146

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (F) (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
3.708,12 m2	0	3.770,43	0	7.478,55
OBSERVACIONES: Dentro de la superficie de 3.708,12 m2 calificada como SG-RV(F), 3.239,90 m2 (vuelo) se corresponden con los suelos que ocupa la traza ferroviaria, y 468,22 m2 (en subsuelo), que se corresponden con el área de doble calificación coincidente con viaductos superpuestos en zona de Av. Álvaro López Núñez. De la superficie destinada a Sistema General de Equipamientos, 2.050,06 m2 se corresponden con el ámbito de la estación de Matallana.				

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 03

RESEÑA REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA y LEÓN

ASPECTOS REGULADORES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/99 de Urbanismo, LUCyL, distingue por una parte las determinaciones, y por otra, la documentación que deberá incluirse en los Estudios de Detalle, y de forma específica, para aquéllos que, como es el caso, se elaboren para establecer la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

En concreto, el artº 132, *"Coherencia con el planeamiento general",* establece que *"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenaciÃ³n general vigentes"*, y que también *"deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante"*. Asimismo se establece que dichos instrumentos deben ser *"coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública" y "compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio"*.

DETERMINACIONES

El artº 135 establece las determinaciones que deben incluir los Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que son las previstas en los artºs 101 a 108 para los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, además de los artºs. 94, 95, 98, 99 y 100.

Artículo 101.- Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

Se establece que en caso de que el Plan General de Ordenación Urbana no establezca la ordenación detallada, es necesario aprobar posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo y que, la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado comprende:

a) *Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103)*.*
b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).
c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).
d) Unidades de actuación (artículo 108).
e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).
f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).
g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

*(Se transcribe, por su importancia, dicho artículo 94, al final de esta relación).

Artículo 94.- Calificación urbanística.

1. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a, o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos todos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1ª.- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2ª.- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicaran las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2.- El Plan General puede definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3.- La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4.- En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

(según el artº 93, éstas pueden ser de forma individual para cada una de las parcelas, de forma conjunta para un grupo de parcelas -según diversas modalidades que se señalan-, de forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de desarrollo o de forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo).

Artículo 103.- Criterios para la calificación urbanística.

En el artículo se indica que la edificabilidad se debe expresar en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º.- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º.- En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

3º.- Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

Artículo 95.- Sistemas locales

El artº. 95 establece que el Plan General de Ordenación Urbana (determinación que se hace extensiva al Estudio de Detalle por aplicación del 101) debe señalar y cuantificar los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 83.1. Se señalan otras condiciones en el artículo relativas a los sistemas locales, entre ellas, que los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso. Asimismo se señala que para los elementos de los sistemas locales aún no ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado, y para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Así mismo, el instrumento que establezca la ordenación detallada, puede establecer una calificación urbanística diferente para el subsuelo, permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante. Técnica utilizada en este estudio de detalle.

Los artículos 104, 105 y 106 concretan alguno de estos aspectos para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 104.- Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

Se establece que en estos ámbitos deberá preverse 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público, debiéndose tomar como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos. Las plazas podrán ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) *Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.*

b) *En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.*

c) *En sectores con uso predominante no residencial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.*

Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector.

Respecto del sistema local de servicios urbanos, se señala que deberán resolverse:

a) *El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.*

b) *El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.*

Artículo 105.- Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

Se establece la obligación, para esta clase de suelo, de reservar 15 metros cuadrados de suelo para el sistema local de espacios libres públicos por cada 100 metros cuadrados construibles.

Se establecen algunas condiciones de diseño de estas áreas, entre ellas, la de que *"debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales"* que no debe ser inferior al 50 por ciento. Asimismo, en sectores con uso predominante residencial, la reserva *"debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función".*

Artículo 106.- Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos.

Se establece la obligación, para esta clase de suelo, de reservar 10 metros cuadrados de suelo para el sistema local de equipamientos públicos por cada 100 metros cuadrados construibles.

Artículo 107.- Determinación del aprovechamiento medio.

El artículo señala la obligación de determinar el aprovechamiento medio de los sectores de esta clase de suelo al establecer la ordenación detallada, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las reglas que en el artículo se señalan. En concreto, los aprovechamientos deberán expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

previa ponderación de la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación. De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

Artículo 108.- Delimitación de unidades de actuación.

Según este precepto, al establecer la ordenación detallada, el sector podrá dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación. Asimismo, se establecen ciertos criterios para la delimitación de dichas unidades.

Artículo 98.- Usos fuera de ordenación.

El artículo señala la obligación de incluir la relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición. Esta determinación se hace extensiva a los Estudios de Detalle por aplicación del artº 101.

Artículo 99.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Al establecerse la Ordenación detallada se señalarán plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artº 49. Esta determinación se hace extensiva a los Estudios de Detalle por aplicación del artº 101.

Artículo 100.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Al establecerse la Ordenación detallada pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto, en las cuales, las transmisiones onerosas de los terrenos, y en caso necesario también de otros bienes inmuebles, quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto conforme a lo dispuesto en los artículos 383 a 392. Esta determinación se hace extensiva a Estudios de Detalle por aplicación del artº 101.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

DOCUMENTACIÓN

El artº. 136 del Reglamento establece que los Estudios de Detalle "*deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones*". En todo caso *deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión".* Asimismo se hará 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 determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Asimismo, *"Los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos"*:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos, los siguientes:

1º.- Situación.
2º.- Topografía.
3º.- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
4º.- Estructura de la propiedad.
5º.- Dotaciones urbanísticas existentes.
6º.- Otros usos del suelo existentes.
7º.- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
8º.- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
9º.- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
10º.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales, culturales, presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorios permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª.- Calificación urbanística.
2ª.- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
3ª.- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
4ª.- Servicios urbanos.
5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A Documento firmado digitalmente

ANEXO 04
RESEÑA ARQUELOGICA

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Como se señala en el epígrafe correspondiente de la presente Memoria, se incluye en este Anexo una completa reseña de protección arqueológica, en lo que se refiere al ámbito objeto de ordenación.

Adjunto se incluye documento denominado *"Catálogo de Bienes y Legislación"*, suscrito por D Fernando A. Muñoz Villarejo, técnico arqueólogo, que comprende una amplia documentación y Catálogo sobre las posibles afecciones culturales y arqueológicas que pudieran existir en la zona objeto de planeamiento, además de los criterios de intervención aplicables. Igualmente se incluye una amplia recopilación de la normativa en materia de protección del patrimonio cultural, básicamente de carácter autonómico y municipal. Esta documentación ya fue remitida en su momento a los Servicios de Protección de Patrimonio de la Junta de Castilla y León, para su análisis, con motivo de las modificaciones del PGOU de León que recientemente fueron tramitadas y aprobadas para el ámbito objeto de estudio.

No obstante, por su interés, resumimos a continuación la normativa arqueológica aplicable al instrumento de planeamiento que se pretende desarrollar.

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DE APLICACIÓN

Este documento está sujeto a las determinaciones previstas en la ***Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*** y sus modificaciones, en concreto en su Artículo 54 referente a los instrumentos de planeamiento urbanístico y los artículos 90-93 del ***Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)***, documento en el que se determinan y desarrollan los criterios de actuación y documentación que debe presentarse para la emisión de informes en materia de planeamiento urbanístico, además de las actuaciones de protección que eventualmente fuera necesario incluir. Igualmente, la normativa urbanística que regula el régimen del suelo y el planeamiento urbanístico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, muestra a lo largo de su desarrollo diversas figuras de protección del suelo que permiten la conservación de elementos culturales, entre ellos los pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, tal y como se determinan en ***la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*** y sus modificaciones y en el ***Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)***.

La citada normativa establece, entre otras cuestiones, las acciones que se han de seguir para la protección del patrimonio cultural en su relación con el planeamiento urbanístico, además de la confección de Catálogos Arqueológicos que se debeN incluir en los instrumentos de planeamiento urbanístico. También se determinan las obligaciones y competencias de los ayuntamientos en relación con el patrimonio cultural.

La ***Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*** establece para el patrimonio cultural de la Comunidad un régimen jurídico de protección y conservación aplicable a las distintas categorías de bienes en función de su interés y relevancia:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A
Documento firmado digitalmente

1. Todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León estarán amparados por el régimen común de protección determinado en la ley. El ***Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007)*** contempla la creación del Registro de Lugares Arqueológicos, en donde *se inscribirán los lugares arqueológicos cuya existencia haya sido verificada mediante los estudios correspondientes y no se encuentren inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León con la categoría de Zona Arqueológica o incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León con la categoría de Yacimiento Arqueológico Inventariado*.

2. Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León se guiarán por el régimen especial de protección establecido para los bienes inventariados. Este grado de protección le sería de aplicación a un numeroso grupo de bienes culturales que sin llegar a ostentar las cualidades y la excepcionalidad de los Bienes de Interés Cultural, muestran especiales características que les hacen merecedores de un grado de protección acorde con su importancia. Pueden ser bienes muebles o inmuebles, distinguiéndose entre estos últimos los monumentos inventariados, los lugares inventariados y los yacimientos arqueológicos inventariados.

3. El mayor grado de protección afecta a los bienes declarados de Interés Cultural. Éstos podrán ser bienes muebles o inmuebles. Entre estos últimos se establecen las siguientes categorías: monumento, jardín histórico, conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico y vía histórica.

De este modo, las normativas de protección arqueológica incluidas en los documentos de planeamiento urbanístico se redactarán teniendo en cuenta distintos criterios de intervención dependiendo de las categorías en las que se clasifican los bienes arqueológicos. Según el ***Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)***, esta clasificación es la siguiente:

a) **Zona Arqueológica**, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la ***Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León***, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

b) **Yacimiento Arqueológico Inventariado**, al que se aplicará el régimen específico de protección que la ***Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León***, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

c) **Lugares Arqueológicos** no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la ***Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León,*** otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En aplicación de la normativa precitada, la revisión del ***Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU)***, aprobada el 4 de agosto de 2004, va a incluir una serie de normas de protección y vigilancia arqueológica[1] recogidas en sus artículos 309 a 314, donde se regulan los mecanismos legales que definen la actuación arqueológica en el

[1]En concreto se trata de la Sección 3ª Normas de Protección del Patrimonio Histórico Construido, Subsección 1ª Protección y Vigilancia Arqueológica, Arts. 309 a 314.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

municipio de León, estableciendo cuales son las competencias y responsabilidades de la Junta de Castilla y León, responsable de las autorizaciones administrativas para la realización de las actividades arqueológicas, y del Ayuntamiento de León, responsable de la licencia para la ejecución de las mismas. Esta normativa, que se encuentra incluida en este documento, otorga la consideración de catálogo a las zonas de protección arqueológica, estableciendo la localización y los aspectos que mejor definen los bienes arqueológicos conocidos hasta ese momento en el municipio de León.

La normativa arqueológica del PGOU asume el área de protección arqueológica delimitada por el ***Plan Especial de la Ciudad Antigua de León (PECA)***, aprobado en 1993, añadiéndose además otras doce zonas o yacimientos situados en la ciudad de León y su municipio donde es obligado realizar controles arqueológicos. Para la delimitación de estas zonas o yacimientos se emplearon los estudios y referencias incluidas en las publicaciones científicas, la Carta Arqueológica de la Provincia de León y la documentación arqueológica obrante en los servicios técnicos de la Junta de Castilla y León.

CONCLUSIÓN

Cabe señalar que del análisis de la documentación arqueológica aportada, se desprende que el instrumento de planeamiento objeto de elaboración carece de incidencia ejecutiva sobre el terreno, ya que se trata de un documento de ordenación, y no tanto de ejecución, como lo será el futuro Proyecto de Urbanización, por lo que podemos descartar cualquier tipo de afección sobre bienes integrantes del patrimonio arqueológico. Cuando se desarrollen el futuro o futuros Proyectos de Urbanización, y, en su caso, de edificación, se hará necesaria la realización de investigaciones arqueológicas en los términos definidos por la normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, por lo que para el inicio de los trabajos se requerirá la correspondiente autorización administrativa otorgada por la administración autonómica, tal y como se regula en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Dicha legislación se desarrolla, además, por el Título IV del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Del mismo modo ha de estarse también a lo estipulado en la Normativa de Protección y Vigilancia arqueológica incluida dentro del Plan General de Ordenación Urbana.

El arqueólogo municipal	**El arquitecto municipal de Urbanismo**
Fdo.: Victorino García Marcos	**Fdo.: Miguel Figueira Moure**

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Catálogo de Bienes y legislación

SECTOR NC-06-03 DE LEÓN

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Catálogo de Bienes y Legislación

Sector NC-06-03

Por encargo de: FEVE

Preparado por: Fernando A. Muñoz Villarejo

Fecha de Informe 18/07/11

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Índice de contenido

1.ZONA DE INTERVENCIÓN..... 7

1.1.Entorno geológico y geográfico..... 7

1.2.Coordenadas geográficas..... 7

2.METODOLOGÍA..... 8

2.1.Documentación bibliográfica..... 8

2.2.Consulta de Inventario Arqueológico..... 10

2.3.Cartografía utilizada..... 17

3.DESARROLLO DE LOS TRABAJOS..... 19

3.1.Enclaves arqueológicos 19

3.2.Programa de los trabajos realizados..... 20

4.CONCLUSIONES..... 21

5.BIBLIOGRAFÍA..... 22

6.LEGISLACIÓN APLICABLE..... 27

6.1. Bienes de Interés Cultural 27

6.2.El Patrimonio Arqueológico en Castilla y León..... 35

6.3.Relación entre el Patrimonio Cultural y el Planeamiento Urbanístico contenido en las leyes 5/1999, 4/2008 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004..... 38

6.4. Determinaciones del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril) respecto al contenido del Catálogo Arqueológico que se debe incluir en los instrumentos de planeamiento general. 43

6.5.Obligaciones y competencias de los Ayuntamientos sobre el Patrimonio Cultural. 46

6.6.Niveles de protección 50

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE:
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO:
AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

Se realiza el presente informe, encargado por D. Félix Gordillo, arquitecto, con la finalidad de conocer la relación entre la zona de afección del Acueducto Romano de *Legio VII* y el sector de ordenación detallada, NC-06-03.

Dicha intervención consta de:

- Catálogo de yacimientos
- Recopilación de normativa legal aplicable

La presente actuación se realiza en cumplimiento de la legislación al efecto de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, artículo 54 puntos 1 y 2 donde se indica:

1. *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente".*
2. *"Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de que disponga"*

El presente informe ha sido realizado a partir de los estudios arqueológicos realizados en la zona.

.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE:
Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA:
24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO:
AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1. ZONA DE INTERVENCIÓN

1.1. Entorno geológico y geográfico

La confluencia de los ríos Bernesga y Torío va a conformar una conjunción de las terrazas fluviales que marcarán un altozano respecto a las tierras inmediatamente circundantes.

Así, debido a la erosión fluvial y posterior encajonamiento del Torío se pueden apreciar tres terrazas; la primera terraza se eleva un metro aproximadamente sobre la vega del río y coincide con el asentamiento del pueblo actual de Villaobispo de las Regueras, la segunda de ellas se puede observar en la zona del Campus Universitario de Vegazana y está a dos metros por encima de la anterior, correspondiendo a la ubicación de la ciudad antigua y por lo tanto a la zona donde tuvo lugar la intervención arqueológica. La tercera terraza del Torío se aleja ya de la confluencia y se correspondería al actual emplazamiento de Navatejera. En el Bernesga sólo se aprecia una terraza que coincide con la segunda del Torío. El resultado de ésta acción fluvial sobre los depósitos miocenos del Terciario es un altozano, con desniveles acusados salvo en el lado Norte donde el relieve se suaviza hasta llegar a la tercera terraza.

1.2. Coordenadas geográficas

Las coordenadas obtenidas para el puente de la avenida Álvaro López Núñez, sobre el Ferrocarril de Vía estrecha, a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León, son:

CRS: ETRS 89 UTM 30N

x: 288.064,43

y: 4.719.950,70

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2. METODOLOGÍA

Los trabajos se realizaron en diferentes apartados:

- Documentación bibliográfica.
- Consulta del Inventario Arqueológico de la Provincia de León y de las actuaciones con intervención arqueológica realizadas en el término municipal de León.
- Elaboración del Catálogo de Bienes Arqueológicos, con una ficha individualizada, que se adjunta en el Anexo I del presente informe.
- Recopilación de la legislación que afecta a los yacimientos y hallazgos aislados reconocidos en el término municipal.

2.1. Documentación bibliográfica

Las noticias sobre la existencia de una conducción de agua romana al Norte de la ciudad se inician en 1875 cuando unos desmontes realizados en el lugar denominado "la vuelta de los coches", entre el antiguo cementerio y la carretera de Asturias, pusieron de relieve la presencia de esta canalización[1]. Se trataba de dos tramos del mismo canal separados entre sí 24,40 mts que corría del NW. al S.E. describiendo una leve curva hacia el Norte. Aparecía parte del canal formado por laterales de cinco hiladas de ladrillos de 27 x 25 x 6 cms que iba hacia un ensanchamiento o depósito que según García y Bellido podría constituir un depósito de decantación consistente en un ensanchamiento del canal que presentaba seis hiladas de ladrillos.

Hallazgo	**Referencia bibliográfica**
1885 "la vuelta de los coches"	García y Bellido 1970, 587
1885 "la vuelta de los coches"	La crónica..., 1875, p. 77
Restos conservados entre La Nevera y c/ de Ronda, 1964	García y Bellido 1970, 587
Altos de la Nevera 1968	Santander 1970: 468
Pl. Puerta Castillo 1996 (intramuros)	Vidal Encinas, 1986

[1] La noticia la hemos obtenido de "La Crónica de León" de fecha 15 de abril de 1875, págs 76-78 y del número de 23 de abril de 1875 págs 85-86. La misma noticia, la recoge GARCÍA Y BELLIDO, 1970, p. 587 nota 12 procedente de FITA, F., "La Academia", Madrid 1877, págs 66 y ss., DÍAZ-JIMÉNEZ, J.E., Boletín de la Real Academia de la Historia, 80, 1922 págs 454-545 y en el legajo de León de la Real Academia de la Historia donde se recoge un informe idéntico a los publicados.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

C/ Miguel Ángel, 1995	García Marcos, 1996: 77

Parte de estos restos han debido quedar al aire durante muchos años, dado que hemos podido recoger diversas noticias de los habitantes del barrio, que aún conocieron evidencias de esta obra romana, de los que incluso García y Bellido llega a hacer mención de un tramo de unos 100 mts de longitud entre La Nevera y calle de Ronda. La expansión urbanística de la zona debió destruir las construcciones conservadas hasta el punto que en la actualidad no persiste rastro alguno en ningún punto del barrio de San Esteban.

El hallazgo de 1968 supuso uno de los hitos más importantes para dar a conocer esta obra a la comunidad científica. Su aparición se produjo al realizar una conducción de agua desde los depósitos de la ciudad, en los altos de la Nevera, hasta la zona baja de la misma (actual Polígono de las Eras de Renueva y barrio del Crucero), lo que motivó la realización de un documentado trabajo de síntesis (Santader, 1970). Aquí se recogen nuevos datos sobre la aparición del acueducto que permitieron esbozar un trazado bastante plausible. De su continuación por el barrio de San Esteban existen noticias al realizar la cimentación de una casa en 1952.

Pero las evidencias más interesantes para su trazado son los indicios de su paso por la avenida de Álvaro López Núñez, embocando ya a la muralla romana, en la construcción del Edificio de los Hnos. Maristas y en las obras adyacentes del trazado del ferrocarril. Sobre los restos hallados hay ciertas dudas en cuanto a su naturaleza dado que en 1907 se ingresaron en el museo de León algunos ladrillos y tres fragmentos de tubos de cerámica.

Más recientemente, en 1986, se halló parte de un canal en hormigón hidráulico en el interior del campamento en las inmediaciones de una de las puertas de la muralla, pl. de Puerta Castillo. En el transcurso de una excavación arqueológica de urgencia fue descubierto un tramo de una de las calles principales del campamento y bajo ésta, con una orientación Este-Oeste, se encontró parte de una canalización realizada íntegramente en mortero hidráulico con revestimiento de *opus signinum* que va encofrado en su exterior contra sillares de caliza (Vidal Encinas, 1986).

La última de las noticias es una breve reseña de un hallazgo fortuito realizado en 1995 en la calle Miguel Angel, en el barrio de san Esteban.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2.2. Consulta de Inventario Arqueológico

Se revisaron las fichas correspondientes al presente término municipal. En el año 2004 - 2005 el término municipal es objeto de una prospección arqueológica para la realización del Inventario Arqueológico de la Provincia de León, realizado por G.J. Marcos Contreras y F.J. Ollero Cuesta de la empresa Strato. Así mismo la Carta Arqueológica de la Provincia de León (1980-1989) incluía el término municipal.

T.M. LEÓN (24-089)				
Yacimiento	**Localidad**	**Cronología**	**Superficie**	**Polígono / Parcelas[2]**
24-089-0002-01 Casco urbano	León	Romano altoimperial hasta contemporáneo	0,0 Ha	Pol. 99 / Parcelas 9999 (Casco Histórico)
24-089-0002-02 Necrópolis romana de Vegazana	León	Tardorromano Posible Altomedieval, Plenomedieval y Bajomedieval	1 Ha	Pol. 4 / Parcela 9306
24-089-0002-03 La Candamia	León	Neolítico	0,0 Ha	Pol. 6/Parcela 6
24-089-0002-04 Castro de los Judíos / Castro de la Candamia	León	Posible Hierro II, romano altoimperial. Seguro Altomedieval y Plenomedieval	2,5 Ha	Pol. 6 / Parc. 189-190, 195-202, 207-218 y 9248
24-089-0002-05 Portillo de Valdelafuente	León	Indeterminado	0,0 Ha	Pol. 7/Parc.67 Pol.8/Parc.9255
24-089-0002-06 Carretera del cementerio	León	Romano altoimperial	0,0 Ha	Pol. 9 / Parcela 9256
24-089-0002-07 Conjunto epigráfico	León	Romano altoimperial , Tardorromano	0,0 Ha	
24-089-0002-08	León	Romano altoimperial , Tardorromano	0,0 Ha	Pol. 9/ Parc. 29, 30, 79, 80, 503 a 520, 522, 530

[2] La numeración de los polígonos y las parcelas puede haber variado desde el año 2003 en que se realizó dicha prospección.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Vía Romana				a 532, 535 a 542 y 9256
24-089-0003-01 Oteruelo, El Jano y La Maza	Oteruelo de la Valdoncina	Paleolítico Inferior, Paleolítico Medio	80 Ha.	Pol. 13/ Parc. 186-390. 586-616, 9301, 9249. Pol. 14/Parc. 40-115, 389-635, 9179 Pol. 15/Parc. 192-208, 1412-1456, 9254, 10191, 30191, 40191, 50191 Pol. 101/Parc. 7-8, 30-36, 52-57, 124-128
24-089-0003-02 La Ferrala	Oteruelo de la Valdoncina	Paleolítico Inferior, Paleolítico Medio	0,0 Ha	No incluida en la ficha
24-089-0004-01 Trenca	Trobajo del Cerecedo	Romano altoimperial	0,0 Ha	Pol. 18/Parc. 18

a) Otras intervenciones arqueológicas

Se hizo una revisión de las actuaciones realizadas en el término municipal y que hubiesen tenido algún tipo de intervención arqueológica. Éstas fueron:

Excavación arqueológica en el acueducto romano de León. Ronda Interior Urbana, entre Ctra Asturias y Crtra de Carbajal.

El número de expediente de la presente actuación es el 501/08. Los trabajos arqueológicos fueron realizados por la empresa Acteo. En el mes de septiembre del año 2008, se solicita el permiso de prospección arqueológica. A finales del mes de diciembre se entrega el informe de dicha prospección. A finales del mes de enero, se solicita un permiso para el seguimiento arqueológico de la instalación de dicha infraestructura, entregando el informe del mismo a mediados del mes de junio, con resultados negativos desde el punto de vista patrimonial.

Los restos descubiertos hay que atribuirlos, sin ningún género de dudas, al acueducto romano ya mencionado por García y Bellido (1970), Santander (1970) y las noticias de la prensa del siglo pasado. Es coherente en cuanto al tipo de construcción abovedada, la presencia de desarenadores, el sistema constructivo y las marcas latericias documentadas en todos los casos. Sólo cabe señalar la documentación de un tipo de cartela ansata con lectura en dos registros, uno de ellos retrógrado, hasta la fecha inédito en la biblio-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

grafía y que ha aportado los indicios cronológicos más precisos gracias a recientes estudios de la secuencia arqueológica de la ciudad de León.

Tan sólo hay que indicar un hecho que presenta problemas y es en materia de la pendiente del acueducto. Los datos aportados son coherentes con los de Santader (1970) y las menciones del hallazgo de la calle Miguel Angel (García Marcos, 1996), que permiten deducir una suave pendiente, al modo de las otras conducciones romanas. Sin embargo existen dudas respecto de la llegada al campamento romano, puesto que desconocemos hasta la fecha su ubicación exacta y el tipo de obras existentes en la zona.

En el siglo XVIII se realizó una traída de aguas que llegaba a la ciudad por el mismo lugar, con su depósito distribuidor en Puerta Castillo. En este caso, el tramo final discurría sobre un muro que popularmente se le llamó "El Espolón", lo que ha dado nombre a la zona.

Hay que señalar, además, dos características claves como son la realización en ladrillo y la inexistencia de cualquier tipo revestimiento impermeabilizante en el tramo excavado y en las noticias publicadas de los otros tramos. Ello hace pensar en una baja calidad de la construcción, dado que el ladrillo es un material permeable que tiene el agravante de presentar una superficie de juntas mucho más elevada que la mampostería, tanto en las paredes como en la base del canal. El material más apreciado para obras hidráulicas es el *opus caementicium* seguido de la mampostería que puede presentar con revestimientos hidráulicos o no, pero en cualquier caso evita en buena medida las fugas de agua o posibles aportes no deseados de otras aguas de peor calidad. Sorprende, así mismo, la utilización del ladrillo sin mortero hidráulico.

El tramo de la curva documentado, ha aportado una información muy relevante a la hora de evaluar los conocimientos en ingeniería y más concretamente, en la mecánica de fluidos. En los tramos con abundantes curvas los ingenieros sacaban a relucir su saber y conocimientos para evitar el deterioro de los canales. Constatamos la práctica inexistencia de pendiente, que además ha forzado a disponer dos *cistae limariae* para recoger las partículas en suspensión que tendrían a sedimentar en este tipo de tramos, lo que se encuentra bien documentado en un gran número de obras de este tipo.

En cuanto al tramo que aguas arriba de la curva presentaba un leve viraje, desconocemos si se trata de un error de trazado cometido durante la ejecución de la obra o bien un efecto buscado para evitar la rotura de la lámina de agua. De ser cierto este último supuesto, resultaría una verdadera novedad en panorama de los conocimientos de mecánica de fluidos para época romana, dado que no hemos podido recoger ninguna referencia a otros casos en la bibliografía consultada, que por otro lado, entre sus autores figu-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ran tanto arqueólogos como ingenieros que pudieron percatarse de estos detalles en otras obras estudiadas (Fernandez Casado, 1985).

Como elemento añadido nos hemos encontrado con una de las producciones latericias de la *legio VII Gemina* más importantes, con la oportunidad de poder establecer pautas de comportamiento en aspectos oscuros aun en la investigación. La muestra obtenida de los ladrillos bipedales y medios bipedales en sus índices de sellado resulta ciertamente espectacular.

El hallazgo de una obra de este tipo no es frecuente en la Arqueología hispana y por su rareza, resulta excepcional la oportunidad de realizar una labor de documentación. Hay que hacer notar la escasez de este tipo de obras, fundamentalmente en el Noroeste hispano. El acueducto más septentrional, a falta de otras noticias, corresponde al de Lugo, del que contamos con noticias recientes (González Fernández y Carreño Gascón, 1996). El siguiente acueducto sería el de León.

En cuanto al panorama de ciudades romanas que contaron con acueducto en su abastecimiento de aguas, hemos realizado un rápido recuento a través de la bibliografía e incluso aprovechando otras fuentes menos convencionales, como las búsquedas a través de Internet, y los resultados han sido realmente reveladores.

En toda España se tiene constancia de la presencia de una cincuentena de acueductos, mientras que la nómina de ciudades romanas sería diez veces superior. O por decirlo de otro modo, menos de una décima parte de las ciudades hispanoromanas tuvieron acueducto. En todas estas consideraciones cabe, desde luego, la posibilidad de hallazgos futuros que modifiquen nuestra visión, sin embargo pensamos que la proporción aportada no va ser cambiada de forma sustancial.

En el caso de las ciudades con capitalidad provincial contamos con los mejores ejemplos de la ingeniería hidráulica romana en *Emerita*, la más aventajada con tres acueductos construidos en épocas sucesivas, seguida de Córduba con dos y Tarraco con uno.

En cuanto a las capitales de *Conventus Iuridicus* el panorama sería el siguiente:

Gades presentaría el ejemplo más importante con restos de un sifón. *Hispalis* con restos de un acueducto del siglo II d.C. Respecto de *Astigi* no tenemos información de ningún tipo, lo mismo ocurre con *Carthago Nova,* aunque poseemos referencias verbales.

Hacia el Norte tenemos noticias de un acueducto, hoy destruído, en *Caesaraugusta*, y el recientemente publicado de *Lucus Augusti,* mientras que en el caso de *Bracara Augusta* las investigaciones van por el momento bastan-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

te lentas, aunque es posible que se haya descubierto restos correspondientes a un acueducto[3]. De *Asturica Augusta* sólo poseemos noticias sobre el hallazgo de unas tuberías de plomo, que no avalan la presencia de un acueducto, aunque aún no habría que rechazar esta hipótesis. Mientras que para la ciudad de Clunia habría que pensar definitivamente en la inexistencia de acueductos dado que su sistema de abastecimiento de agua haría innecesaria la realización de una obra tan costosa.

En Castilla y León contamos con diversos ejemplos, aunque hay que hacer notar que no son ciertamente abundantes y que la investigación sobre ellos ha sido escasa y poco difundida. El caso más notable lo constituye el de Segovia, que en cuanto a las obras elevadas es realmente singular en el mundo romano.

En Soria existen conducciones de condiciones muy similares como son las de Tiermes y Uxama. En ambos casos se han tallado en la roca del sustrato natural, con grandes tramos subterráneos. A pesar de la asiduidad de la investigación sobre ambos ejemplares echamos en falta un buen estudio de conjunto de cada uno de ellos.

Se cuenta con otras obras dudosas en cuanto a atribución, como en el caso de Medinaceli y algunas menciones en Segisamo al hallazgo de *fistulae* de plomo y tuberías de barro, sin más precisiones (Abásolo, 1996: 594)

Hay que sumar la construcción legionense y a todo ello debemos incluir los canales mineros de las Médulas. Si el de Segovia es la estrella en cuanto a obra de arquitectura, los canales de las Médulas son la joya de las obras de ingeniería hispana de la que no conozco paralelo comparable en todo el Imperio romano. Sólo quedaría superado por la ciudad de Roma, con once acueductos construidos entre el 312 a.C y el 206 d.C. (Adam, 1996: 262) y abundantes obras elevadas o el caso de Lyon con cuatro acueductos en los que se acumulan una cantidad importante de sifones en cada uno de ellos que llegan a salvar desniveles próximos a los 100 mts.

Dentro de la escasez de este tipo de obras en Hispania el acueducto de León sería un caso sobresaliente por dos motivos añadidos. El primero de ellos por tratarse de uno de los pocos casos documentados un acueducto legionario, para lo que hay que acudir a Caerleon (Inglaterra) y a algunos casos germanos.

En segundo lugar, se trataría de una de las escasas obras hidráulicas romanas de este tipo realizadas en ladrillo, lo que es una auténtica rareza. Los paralelos que podemos traer son muy reducidos. En Hispania sólo contamos con el caso de Itálica, construido bajo el reinado de Adriano y de nuevo hemos de acudir a tierras germanas para mencionar el reconstruido puente de

[3] Agradecemos a Manuela Martins la noticia, aún por confirmar, del hallazgo de los restos de un posible acueducto.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Vusem del acueducto de Colonia (Fernandez Casado, 1985: 368) o algunos casos de la ciudad de Roma como la conducción Trajana o reformas tardías del *Aqua Claudia*.

Si la explicación a la presencia de una obra de ladrillo es difícil por lo excepcional, mucho más complejo es explicar el motivo por el que se prescindió de revestimientos hidráulicos en el interior del canal. Podríamos volver a enumerar una larga lista de casos en los que se dispone sólo sobre la base del canal, prescindiendo de recubrir las paredes o en las que el revestimiento no es realmente impermeable como el caso del acueducto de Nimes. Pero con la salvedad de los tramos de acueducto excavados en roca (Tiermes o Uxama), explicable por sí mismos, nos volveríamos a quedar sin argumentos para comprender este hecho.

Prospección Arqueológica en "Acceso a Ronda Este de León, desde la ctra de Carbajal"

Se realizó una prospección intensiva y total en todo el espacio objeto de las obras, así como de los espacios aledaños, como cortes y desmontes antiguos (caminos, carreteras), así como una franja de terreno aledaña, en función de lo señalado en el proyecto de prospección, a fin de poder delimitar con exactitud la extensión del yacimiento o los posibles yacimientos arqueológicos existentes.

Debido a las dificultades de determinar la extensión del acueducto romano, el yacimiento arqueológico constatado, se realizó una prospección geofísica con georadar, a fin de seguir su trazado[4]. El georadar es un sistema de detección no intrusivo y no invasivo que no afecta en ningún caso al subsuelo. El principio del sistema es la emisión y recepción de ondas electromagnéticas a una frecuencia determinada. La variación en la lectura a la recepción de estas ondas revela cualquier variación en la estructura del suelo debido a cambios en el subsuelo, como la presencia de estructuras que alteran su conductividad normal.

Para poder calibrar la existencia de restos la prospección se realizaron mediciones en un punto conocido de las estructuras del acueducto. De esta forma, sirvió para poder identificar las señales obtenidas en la zona posterior.

Se pudo concluir que el acueducto romano se extiende a lo largo de toda la zona objeto de estudio de impacto ambiental. Las evidencias materiales no son fueron abundantes y por sí solas no constituirían suficiente argumento, pero el apoyo del georadar ha sido decisivo.

[4] Consultar resultados en apéndice en este mismo informe

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Prospección arqueológica para la modificación de las normas urbanísticas

La modificación puntual de las Normas Urbanísticas del municipio de Sariegos, referente a la finca denominada "Cotoredondo", situada al sur de la localidad de Carbajal de la Legua, supuso una investigación de carácter arqueológico en la zona, en cumplimiento del art. 54 la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La prospección arqueológica se hizo a petición de la empresa Promociones Inmobiliarias PIMAR 2000, S.L., como uno de los estudios previos al desarrollo del Plan Parcial de la citada finca, sita en la localidad de Carbajal de la Legua, Sariegos (León).

Los resultados de dicha intervención fueron los siguientes: En superficie no aparecieron evidencias materiales de la existencia de yacimientos arqueológicos enterrados. Se pudo constatar la presencia de escasos escombros de época contemporánea pertenecientes a obras realizadas en la finca, sin que ninguno de ellos pudiera haber sido antiguo.

Aún así se consideró que en la parcela podría darse el caso de la presencia del acueducto romano que abastecía de agua al campamento de la *legio VII Gemina*. En la prospección practicada anteriormente, auxiliada con georadar[5] se pudo constatar que la conducción romana discurría al otro lado de las parcelas propiedad de la Excma. Diputación provincial en la curva de nivel de los 855 m.

La finca objeto del presente estudio está a 2 kms del punto aludido y ya documentado con prospección geofísica, con lo que el acueducto, en el caso de seguir su curso podría situarse en cotas superiores, a partir de los 860 m, dado que debería tener una pendiente que en algunos trabajos hemos estimado en un mínimo de unos 3 m por cada kilómetro recorrido (Campomanes Alvaredo, 2006: 199). Aunque los resultados sobre su topografía son provisionales debido a la escasez de información sobre este aspecto de la conducción romana.

De cualquier forma los umbrales altimétricos que barajamos, en los que se encontraría la canalización, se encuentran en la zona baja de la finca estudiada.

En esta parte existe una zona ocupada por árboles frutales, plantados desde hace bastante tiempo, con lo que se han borrado las evidencias del paso de la obra romana, dificultando también el estudio de la fotografía aérea, así como de estudios de teledetección.

En vista de los resultados de la investigación, tanto de gabinete como de campo, se recomendó la realización de un seguimiento arqueológico de las

[5] Campomanes Alvaredo, E., "Informe de prospección arqueológica + Informe de prospección geofísica. Acceso a la Ronda Este de León desde la Carretera de Carvajal, carretera LE-V-4413", Junta de Castilla y León, 2006.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

obras durante las labores de remoción del subsuelo, con especial hincapié en la zona baja de la finca, donde presumiblemente podrían encontrarse evidencias del paso del acueducto romano de la *legio VII Gemina.*

b) Áreas de afección recogidas en el PGOU

El sector NC-06-03, está dentro de la afección de dos áreas de protección arqueológica dentro de PGOU de la ciudad de León. Estas son:

Zona 1. Acueducto de Legio VII

En ella se delimita la trayectoria del acueducto romano construido por la *Legio VII Gemina* para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

Zona 4. Zona de asentamiento bajo el cerro

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona – Edificio Pallarés y Casa Botines – han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda de 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 el 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 Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2.3. Cartografía utilizada

La cartografía utilizada ha sido la siguiente:

- Cartografía histórica
  - Plano de la ciudad de León, 1792
  - Plano de registros y fielatos, 1825
  - Plano de la ciudad de León, 1850
  - Plano de la ciudad de León, 1862
  - Plano de la ciudad de León, 1896
  - Plano de la ciudad de León con red de alcantarillado, 1904
  - Proyecto de reforma del alcantarillado actual de la ciudad de León, 1922
  - Plano de la ciudad de León, 1924

- MTN 1/50.000
  - Hoja 161 León, edición del año 1928.
  - Hoja 161 León, edición del año 1987.
  - Hoja 161 León, edición del año 2003.

Otras fuentes cartográficas fueron[6]:

- Hoja 161, escala 1/50.000, raster del IGN.
- Hojas 161C4, 161C2, escala 1/25.000, raster del IGN.
- Hojas escala 1/10.000 y 1/5.000 de la IDECyL
- Planos catastrales a través de la Oficina Virtual del Catastro

Las coordenadas utilizadas en las fichas del Catálogo Arqueológico están tomadas respecto al sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) tal y como marca el REAL DECRETO 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. Por lo tanto, las coordenadas que aparecen en las fichas del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de Castilla y León en la provincia de

[6] **IGN.** → Instituto Geográfico Nacional; **IDECyL** → Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

León, no coincidirán con las presentes, ya que en aquellas se utilizaba el sistema ED50.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

El sector objeto del presente trabajo es el denominado NC-06-03. La parcela se localiza al noroeste del recinto amurallado de la ciudad de León. Limita al este con la acenida de Ramón y Cajal, al sur con las construcciones de la calle Renueva, al oeste con la avenida Padre Isla, y al norte con la calle Bilbao y la avenida de Álvaro López Núñez.

3.1. Enclaves arqueológicos

La zona oeste del presente sector coincide con la intersección entre la avenida Álvaro López Núñez y el ferrocarril de vía estrecha. En esta zona se han recogida noticias sobre hallazgos arqueológicos:

a) Zona Norte

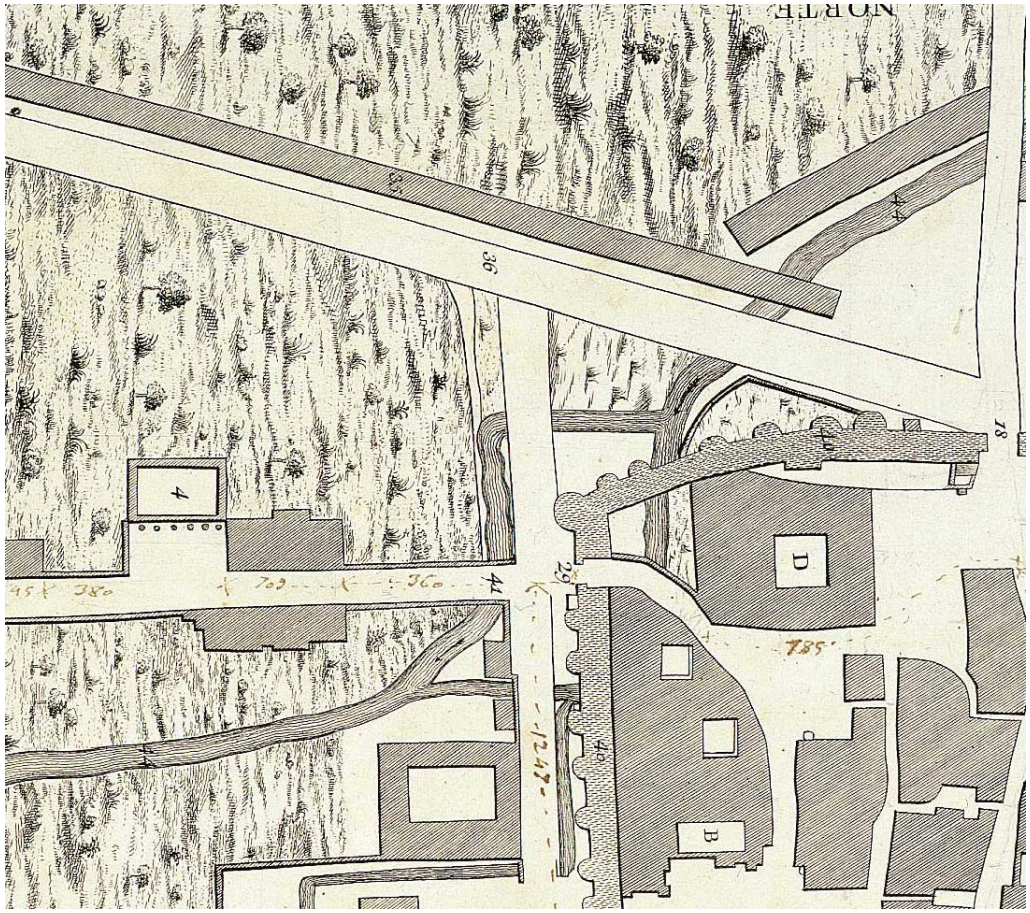
Mariano Santander (1970, pp. 467-474): pp. 472-474 menciona el descubrimiento del acueducto, "al construir el Colegio de los Hermanos Maristas"; "ingresados posteriormente a 1907, sabemos que existía en el Museo de San Marcos una baldosa de gran tamaño y tres fragmentos de tubos para conducción de aguas, procedentes de las obras del Ferrocarril de Matallana, inmediatas al citado Colegio (de los Maristas)". Cita como referencia a A. Nieto 1925. De nuevo en 1960 se descubrieron sus restos en "El Espolón" a 4 metros de profundidad.

En el Archivo Histórico Provincial de León, fondo Bravo, sig. 86, carpetilla “lápidas”, existe el borrador de un informe para la Comisión de Monumentos, folio 1 r.: “Hallazgos... igualmente al abrirse el año pasado una gran trinchera al Norte de la Ciudad en los prados del Espolón, para el nuevo ferrocarril de Matallana a León, encontráronse y recogió la Comisión (de Monumentos de León) conservándolo en vitrinas, gran cantidad de pequeños trozos de cerámica romana, barro saguntino con preciosas labores, algunos fondos de vasos y platos con el sello de alfarero o figulus (¿?)”. Se refiere al área de "Los Maristas".

Un trazado similar al del acueducto romano, es el que llevaría la traída de aguas a la ciudad en época de Carlos III. En algunos planos históricos se ha conservado el trazado de dicha canalización.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



León 1795.

Nº 4. Parroquia de San Juan de Renueva

Nº 29. Puerta de Renueva

Nº 35. Paredón por donde conducen las aguas a la ciudad

Nº 36. Calzada de Puerta Castillo

Nº 41. Calle de Renueva

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Ilustración 1: Posibles restos de la conducción de agua de época de Carlos III

b) Zona Sur

Calle Renueva:

- Gómez Moreno 1925, p. 139 menciona unas vasijas medievales descubiertas en la ciudad de León y conservadas en la "Comisión de Monumentos" (no indica más detalles).
- Gutiérrez González, 1989, p. 216 se refiere a un conjunto de 6 "piezas completas" de cerámica medieval recogidas por la "comisión provincial de Monumentos" "y que llegó a ver Gómez Moreno" (así identifica la cita de MGM, 1925, p. 139); indica que aunque MGM señala que proceden de León, una de las etiquetas que tienen dice que vienen de Lancia y que su donante fue Gago Rabanal, lo que le hace pensar en "una duplicación de procedencia o en pérdida de información". Señala que todas las piezas son similares a las procedentes de las excavaciones de Puerta Castillo (León) indicando que sería una solar cercano a Renueva y que precisamente, es diferente la pieza que lleva la etiqueta de "Lancia". En lo sucesivo no vuelve a dudar de su procedencia leonesa (pp. 229, 231-233).

Así mismo hay que señalar que la actual calle Renueva coincide en su trazado con el Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

c) Zona Este

Calle Abadía

En la confluencia de la c/ Abadía con Ramón y Cajal, se realizó una excavación arqueológica que dio como resultado la aparición de la muralla de época tardía, así como la altoimperial de la legio VII y la de la legio VI. Así mismo se documentó la presencia de un canal de agua que salía del campamento por debajo de la muralla.

d) Zona Oeste

Estación de FEVE

En fechas recientes se han desarrollado los trabajos de excavación arqueológica dirigidos por Dª Mª Luz Gutiérrez, con el fin de documentar la antigua iglesia de Renueva.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3.2. Programa de los trabajos realizados

a) Análisis de la documentación

Se han estudiado las intervenciones arqueológicas referidas al acueducto romano de *legio*, por la proximidad de dicha infraestructura al sector.

Así mismo se han revisado las intervenciones arqueológicas y las evidencias de bienes patrimoniales en la ciudad de León que estuviesen en las proximidades de esta zona.

b) Estudio de la Fotografía aérea de la zona

- La consulta de la fotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (P.N.O.A), no proporcionó ningún dato.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

4. CONCLUSIONES

4.1. Diagnosis del impacto arqueológico

Los movimientos de tierra a realizar entre la estación de FEVE y el puente de la avenida Álvaro López Núñez, pueden alterar los restos arqueológicos del subsuelo.

Si bien esta zona ya fue alterada con la construcción del propio ferrocarril de vía estrecha, existen lugares donde aún podría conocer la secuencia cultural. Las noticias de hallazgos en el entorno del “puente de los Maristas”, no aclaran el tipo de yacimiento que puede existir allí.

4.2. Medidas cautelares

- Sería necesario realizar un seguimiento de los movimientos de tierra que se realicen en la zona, para comprobar o no la presencia de niveles arqueológicos y en su caso, proceder a la excavación.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

5. BIBLIOGRAFÍA

a) Referente a metodología

Arroyo-Bishop, D.

1991, *Système ArchéoDATA. Enregistrement, analyse et conservation du document archéologique européen. Manuel de Terrain*. C.N.R.S.

Barker, P.

1995. *Techniques of archaeological excavation*. B.T.Batsford

Brogiolo, G. P., Cremaschi, M. y Gelichi, S.

1988. Processi di stratificazione in centri urbani (dalla stratificaziones "naturale" alla stratificaziones "archeologica"), *Archeologia stratigrafica dell'Italia settentrionale I*:23-30.

Carandini, A.

1997. *Historias en la tierra. Manual de excavación arqueológica*. Crítica.

Harris, E.C.

1991. *Principios de estratigrafía arqueológica*. Crítica

Museum of London Archaeoogical Service.

1994. *Archaeological site manual*. Museum of London

Parcero Oubiña, C. y Menéndez Fernández, F.,.

1995. *Notas acerca del planteamiento de una intervención arqueológica: el sistema de referencia*, en Parcero Oubiña, C. y Menéndez Fernández, F., Blanco Rotea, R. El registro de la información en excavaciones arqueológicas. *Criterios e convencions en Arqueoloxía del Paisaje CAPA 9*:5-9

Parcero Oubiña, C. y Menéndez Fernández, F., Blanco Rotea, R.

1995. El registro de la información en excavaciones arqueológicas. *Criterios e convencions en Arqueoloxía del Paisaje CAPA* 9.

Py, M. et al.

1991, Système d'enrigistrement de gestion et d'exploitation del a documentation issue des fouilles de Lattes. *Lattara* 4.

Roskams, S.

2003. *Teoría y práctica de la excavación*. Crítica

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2E7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Santiago Pardo, J.

1992. Guión de la ficha de unidad estratigráfica (APACyL). *Asociación Profesional de Arqueólogos de Castilla y León. Boletín Informativo* (Octubre 1992): 18-27

Van Olsen, P., Arroyo-Bishop, D. y Latada Zarzosa, Mª. T.

1988. *Manuel d'utilisation des Fiches d'Enregistrement Informatisées du Système ArchéoDATA por les Foulles des Jardins du Carrousel. Direction Régionale des Antiquités Historiques d'Ile-de-France*.

b) Bibliografía general

Abásolo, J. A.

1999, "La ciudad de Segisamo", *Los orígenes de la ciudad en el Noroeste hispánico. Actas del Congreso Internacional*, volumen I.

Adam, J.P.

1996, *La construcción romana: materiales y técnicas*, León (1ª ed. París 1989).

Alarçao, J. Y Etienne, R.

1977, *Fouilles de Conimbriga. L'architecture*, vol I, París.

Álvarez Álvarez, A.

1994. *El Pueblo de Sariegos*. Ed. A. Álvarez.

Burillo, F. (ed. y coord.)

1998. "Arqueología del Paisaje". *Arqueología Espacial* 19-20. Arqueología del Paisaje, 9-19. Comunicaciones presentadas al 5º Coloquio Internacional de Arqueología Espacial.

Cabero Diéguez, V.

1998. *León. Análisis del medio físico. Delimitación de unidades estructura territorial*. Junta de Castilla y León.

Cabero Diéguez, V. y López Trigal, L.

s.f. *La provincia de León y sus comarcas*. Diario de León.

Campomanes Alvaredo, E. y Sánchez-Mora Diez, M.,

1989. El abastecimiento de aguas en León en época romana. *Tierras de León*, 76:61-67.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Campomanes Alvaredo, E.

2004. El acueducto romano de la legio VII Gemina y sus producciones latericias. *II Congreso de Arqueología Militar Hispana*, León, 2004.

2006. Obras hidráulicas en el campamento de la Legio VII Gemina (León)" en *Actas del III Congreso de Obras Públicas Romanas "Nuevos Elementos de Ingeniería Romana"*:195-210

Colombás, G.M.

1982. *San Pelayo de León y Santa María de Carbajal.* Ed. Montecasino

Díaz Alonso, M.

2001. *Carbajal de la legua y su entorno*. Ed. Lancia

Abre, G., Fiches, J.-L. y Paillet, J.-L. (dirs),

1991, *L'aqueduc de Nîmes et le Pont du Gard. Archéologie, Géosystème, Histoire,* Conseil Général du Gard. CNRS, Gap

Fabre, G. y Fiches, J.-L. (coords),

1986, *Par-dela le Pont du Gard. Etudes sur l'aqueduc romain de Nîmes*, Musée archéologique de Nîmes

Fernández Casado, C.

1985. *Ingeniería hidráulica romana*, Madrid.

Fernández Freile, B.E.

1999. Producciones de cerámica engobada y de paredes finas del alfar de Melgar de Tera en la ciudad de León, *Lancia* 3:103-125.

Fernández Posse, Mª.D. y Sánchez Palencia, F.J.

1998. 1988, *La Corona y el Castro de Corporales II. Campaña de 1983 y prospecciones en la Valdería y la Cabrera (León*), EAE, 153.

Fiches, J.-L.

1991. La estratégie du tracé: contraintes physiques, infraestructure routière et structures agraires, *L'aqueduc de Nîmes et le Pont du Gard. Archéologie, Géosystème, Histoire, Conseil Général du Gard*. CNRS, Gap, pp. 85-94.

Frontino

1985. *De aquaductu urbis romae*, CSIC, Madrid

García y Bellido, A.

1970. Estudios sobre la Legio VII Gemina y su campamento en León, *Legio VII Gemina:*569-599.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

García Marcos, V. y Campomanes Alvaredo, E.

1988, La excavación arqueológica en Puerta Obispo, *Promonumenta*, 2:43-47.

González Fernández, E. y Carreño Gascón, Mª C.

1999. La capital del extremo noroeste hispánico: Lucus Augusti y su tejido urbano a la luz de las últimas intervenciones arqueológicas", *Los orígenes de la ciudad en el Noroeste hispánico, Actas del Congreso Internacional*, vol II:1.171-1.208.

Grau Lobo, L. A.

1993. *Guía – Catálogo de 100 piezas. Museo de León*. León.

Martínez López, M. C. (coord.).

1997. Contribución a un Sistema de Registro de Yacimientos Arqueológicos en Galicia. *Capa* 2.

Leveau, Ph., y Paillet, J.-L.,

1976*, L'alimentation en eau de Cesarea de Mauretanie et l'aqueduc de Cherchell*, París.

Ramírez Gallardo, A.,

1975, *Supervivencia de una obra hidráulica. El acueducto de Segovia*, Valencia.

Ríos y Serrano, D. de los,

1895, *La Catedral de León*, (ed. Facsímil, 1989), León.

Roldán Gómez, L.

1993. *Técnicas constructivas romanas en Italica (Santiponce, Sevilla)*, Monografías de arquitectura romana, nº 2, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid.

Santander, M.,

1970, Notas sobre el acueducto romano de León, *BSAA*, Valladolid, :467-474.

Orejas, A.

1996. "Estructura social y territorio. El impacto romano en la cuenca noroccidental del Duero". Anejos del Archivo Español de Arqueología XV.

1998. "El estudio del Paisaje: visiones desde la Arqueología". Arqueología Espacial, 19-20. Arqueología del Paisaje: 9-19. Teruel: Seminario de Arqueología y Etnología Turolense. Instituto de Estudios Turolenses.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

VV.AA.,

1990, L'aqueduc antique de Nimes, Bulletin de l'ecole antique de Nimes nº 21, Nimes

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

6. LEGISLACIÓN APLICABLE

6.1. Bienes de Interés Cultural[7]

a) Definición de Bien de Interés Cultural

Ley 12/2002

Artículo 1.

2. Integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional.

3. Los bienes más relevantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León deberán ser declarados de interés cultural o inventariados con arreglo a lo previsto en esta Ley.

Artículo 8.

1. Los bienes muebles e inmuebles y actividades integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que reúnan de forma singular y relevante las características del artículo 1.2 de esta Ley serán declarados Bienes de Interés Cultural.

2. Los bienes muebles declarados de interés cultural podrán serlo de forma individual o como colección.

b) Clasificación de los bienes de interés cultural

Ley 12/2002

Artículo 8.

3. Los bienes inmuebles serán declarados de interés cultural atendiendo a las siguientes categorías: Monumento, jardín histórico, conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico y vía histórica. A los efectos de la presente Ley, tienen la consideración de:

a) Monumento: La construcción u obra producto de actividad humana, de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, etnológico, científico o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones o accesorios que expresamente se seña-

[7] El Camino de Santiago coincide con la actual calle Renueva

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

len como parte integrante de él, y que por sí solos constituyan una unidad singular.

...

e) Zona arqueológica: El lugar o paraje natural en el que existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan o no sido extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas.

...

En todos los supuestos anteriormente citados, la declaración de Bien de Interés Cultural afectará tanto al suelo como al subsuelo.

c) Régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural

Grado de Protección y Limitaciones de Uso de los Bienes de Interés Cultural

Ley 12/2002

Artículo 32.

1. Los bienes declarados de Interés Cultural gozarán de la máxima protección y tutela.

2. La utilización de los bienes declarados de Interés Cultural estará siempre subordinada a que no se pongan en peligro sus valores. Cualquier cambio de uso habrá de ser autorizado por la Consejería competente en materia de cultura.

3. La iniciación de procedimiento para la declaración de un Bien de Interés Cultural determinará, respecto al bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la presente Ley para los bienes ya declarados.

Incoación y suspensión de licencias en los Bienes de Interés Cultural

Ley 12/2002

Artículo 34.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural respecto de un inmueble determinará la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. La suspensión se mantendrá hasta la resolución o caducidad del expediente incoado.

2. Las obras que, por causa de fuerza mayor, interés general o urgencia, hubiesen de realizarse con carácter inaplazable precisarán, en

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

todo caso, autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

Autorización de intervenciones en los Bienes de Interés Cultural.

Ley 12/2002

Artículo 36.

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, salvo en los casos previstos en el artículo 44.2 de la presente ley.

Artículo 44.

1. En tanto no se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección con el informe a que hace referencia el artículo 43.2 de la presente Ley, la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de iniciarse el procedimiento de declaración así como la emisión de órdenes de ejecución, precisará, en el ámbito afectado por la declaración, resolución favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Una vez aprobados definitivamente los citados instrumentos urbanísticos, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

3. Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren los citados instrumentos urbanísticos serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

Bienes de Interés Cultural y planeamiento urbanístico.

Ley 12/2002

Artículo 37.

1. La aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2. Si en el procedimiento de aprobación del planeamiento se produjeran modificaciones en éste, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe, con los mismos efectos, de la Consejería competente en materia de cultura.

3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiesen emitido.

Criterios de intervención en inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural.

Ley 12/2002

Artículo 38.

1. Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural estará encaminada a su conservación y mejora, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien para mejor adecuar la intervención propuesta.

b) Se respetarán la memoria histórica y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para destacar determinados elementos o épocas.

c) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. En caso de que excepcionalmente se autorice alguna supresión, ésta quedará debidamente documentada.

d) Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo en los casos en los que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita. No podrán realizarse reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble la adición de materiales, ésta habrá de ser reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del inmueble.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Conservación de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.

Ley 12/2002

Artículo 42.

1. La conservación de los conjuntos históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y, sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.

2. La conservación de los sitios históricos y conjuntos etnológicos comporta el mantenimiento de los valores históricos, etnológicos, paleontológicos y antropológicos, el paisaje y las características generales de su ambiente.

3. La conservación de las zonas arqueológicas comporta el mantenimiento de los valores históricos, paleontológicos y antropológicos, así como la protección de bienes afectados, ya hayan sido descubiertos o se encuentren ocultos en el subsuelo o bajo las aguas continentales.

4. Para el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien, y estén comprendidas en la figura de planeamiento definida en el siguiente artículo.

5. En los sitios históricos y zonas arqueológicas queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad, así como cables, antenas y conducciones aparentes. Sólo en el caso en que se sitúen sobre suelo urbano se podrán autorizar dichas instalaciones, siempre que guarden armonía con el ambiente en el que se encuentren.

Planeamiento en conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.

Ley 12/2002

Artículo 43.

1. La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica o conjunto etnológico determinará la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en esta Ley.

2. La aprobación definitiva de este plan o instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, para cuya emisión será aplicable el procedimiento previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 37 de esta ley. La obligatoriedad de dicho planeamiento no podrá excusarse en la preexistencia de otro contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

3. Los instrumentos de planeamiento a los que se refiere este artículo establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello. Igualmente contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

4. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere este artículo contendrán al menos:

> *a) Un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.*
>
> *b) Los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.*
>
> *c) Los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación.*
>
> *d) La justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.*

5. En el planeamiento se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico, que contemplarán, al menos, la zonificación de áreas de interés arqueológico, señaladas con precisión sobre plano topográfico, definiendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos que hayan de regir la autorización de las actividades a las que se refiere el artículo 44.2.

6. En su redacción se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto. Sólo se autorizarán aquellos rótulos cuando guarden armonía con los valores de conjunto.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Autorización de obras en conjuntos históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.

Ley 12/2002

Artículo 44.

1. En tanto no se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección con el informe a que hace referencia el artículo 43.2 de la presente ley, la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de iniciarse el procedimiento de declaración así como la emisión de órdenes de ejecución, precisará, en el ámbito afectado por la declaración, resolución favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Una vez aprobados definitivamente los citados instrumentos urbanísticos, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

3. Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren los citados instrumentos urbanísticos serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

d) Bienes del Patrimonio Cultural en Castilla y León

Definición de Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León

Ley 12/2002

Artículo 17.

1. Los bienes muebles e inmuebles del Patrimonio Cultural de Castilla y León que, sin llegar a ser declarados de interés cultural, merezcan especial consideración por su notable valor de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de la presente ley, serán incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Disposición Adicional Segunda de la Ley 12/2002

Tendrán consideración de bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León todos aquellos yacimientos arqueológicos re-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

cogidos en los catálogos de cualquier figura de planeamiento urbanístico aprobada definitivamente con anterioridad a la publicación de esta Ley, a excepción de los bienes declarados de interés cultural.

Clasificación de los Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León

Ley 12/2002

Artículo 17.

3. Los bienes inmuebles se incluirán en el Inventario en aquella de las siguientes categorías que resulte más adecuada a sus características:

a) Monumento inventariado: Inmuebles a los que se refieren los apartados a y b del artículo 8.3 que, no siendo declarados de interés cultural, se les reconozca un destacado valor patrimonial.

b) Lugar inventariado: Parajes o lugares a los que se refieren los apartados c, d, f y g del artículo 8.3 que, no siendo declarados de interés cultural, se les reconozca un destacado valor patrimonial.

c) Yacimiento arqueológico inventariado: Lugares o parajes a los que se refiere el apartado e del artículo 8.3 que, no siendo declarados de interés cultural, se les reconozca un destacado valor patrimonial o aquellos donde se presume razonablemente la existencia de restos arqueológicos.

Régimen de protección de los Bienes Inventariados

Ley 12/2002

Artículo 49.

1. Las condiciones de protección que figuren en la resolución por la que se acuerda la inclusión de un bien inmueble en el Inventario serán de obligada observancia para los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará, para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, la obligación de inscribirlo como tal con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previsto en la normativa o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes.

3. En tanto no se produzca la inclusión de los bienes inmuebles inventariados en el catálogo urbanístico de elementos protegidos al que se refiere el apartado anterior, o ante la inexistencia de éste, la realización de cualesquiera obras o intervenciones requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

4. Sin perjuicio de lo contemplado en los apartados anteriores, será de aplicación a los yacimientos arqueológicos inventariados la normativa específica sobre patrimonio arqueológico establecida en esta Ley y en las disposiciones que la desarrollen.

6.2.El Patrimonio Arqueológico en Castilla y León

a) Definición de Patrimonio Arqueológico

Ley 12/2002

Artículo 50. *Constituyen el patrimonio arqueológico de Castilla y León los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o a una zona subacuática.*

También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

b) Protección establecida para el Patrimonio Arqueológico

OBLIGACIÓN DE REALIZAR ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS EN LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL Y EN LOS PLANES Y PROYECTOS REGIONALES REGULADOS EN LA LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ley 12/2002

Artículo 30.

1. En la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos. Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Consejería competente en materia de cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

2. En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Obligación de incluir el catálogo arqueológico del municipio en los instrumentos urbanísticos

Ley 12/2002

Artículo 54.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.

2. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga.

4. La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses.

Clasificación de los lugares en que se encuentren Bienes Arqueológicos como Suelo Rústico con Protección Cultural

Ley 12/2002

Artículo 54.

3. Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Ley 5/1999

Artículo 16.

2. Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

c) Autorización de obras en zonas arqueológicas o yacimientos inventariados

Autorización de obras

Ley 12/2002

Artículo 57.

1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Financiación de los trabajos arqueológicos

Ley 12/2002

Artículo 58.

1. En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas.

2. La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario.

Hallazgos casuales

Ley 12/2002

Artículo 60.

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como conse-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

cuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

6.3. Relación entre el Patrimonio Cultural y el Planeamiento Urbanístico contenido en las leyes 5/1999, 4/2008 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004

Protección del patrimonio cultural

Ley 5/1999

Artículo 37. *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:*

a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.

b) En suelo urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

a) Planeamiento urbanístico y Patrimonio Cultural

Determinaciones generales dentro del Plan General de Ordenación Urbana

Ley 5/1999

Artículo 41. *El Plan General de Ordenación Urbana establecerá las siguientes determinaciones de ordenación general:*

(…)

d) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

Determinaciones en las Normas Urbanísticas Municipales

Ley 5/1999

Art 44.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales podrán limitarse a establecer las siguientes determinaciones:

(…)

c) Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

2. Las Normas podrán incluir también, cuando proceda, las siguientes determinaciones:

(…)

c) En los conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

d) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

(…)

Obligación de incluir un catálogo de elementos protegidos en los Planes General de Ordenación Urbana

Decreto 22/2004

Artículo 84.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan serprotegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados,por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Obligación de incluir un catálogo de elementos protegidos en las Normas Urbanísticas Municipales

Decreto 22/2004

Artículo 121.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

2. Para cada uno de los elementos catalogados, las Normas deben indicar al menos:

a) El grado de protección, que puede ser integral, estructural o ambiental.

b) Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17.

Artículo 17.

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

(..)

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Suelo Rústico con Protección Cultural

Ley 5/1999

Artículo 16.

1. En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

(..)

f) Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Decreto 22/2004

Artículo 36. *Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección cultural:*

a) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.

b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.

c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º Por su contigüidad, cercanía o vinculación a los citados en las letras anteriores.

2º Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 64.

2. (...) en el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

Son usos sujetos a autorización:

a. Los citados en las letras a, c, d y f del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. (Art. 57 a, c, d y f → Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. El saneamiento y depuración de aguas residuales. La recogida y tratamiento de residuos. Las telecomunicaciones. Las instalaciones de regadío. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.)

b. Los citados en la letra g del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente. (Art. 57 g →

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.)

c. *Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:*

d. *Los citados en las letras b y e del artículo 57.*

e. *Dentro de los citados en la letra g del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.*

6.4. Determinaciones del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril) respecto al contenido del Catálogo Arqueológico que se debe incluir en los instrumentos de planeamiento general.

El reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León es un texto normativo que trata de evitar la dispersión y proliferación de las normas. En el aspecto que nos ocupa, la normativa aplicable al patrimonio cultural de Castilla y León respecto al planeamiento urbanístico, incide en lo expuesto en la Ley 12/2002, desarrollando algunos aspectos y fijando los contenidos que deben incluir las estimaciones y estudios que sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural determina la Ley 12/2002. El catálogo arqueológico de Villazanzo de Valderaduey que recoge el presente trabajo se ha realizado ajustándose a los criterios determinados por de dicho reglamento.

Decreto 37/2007

Artículo 92.

2. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección.

2.1. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando el órgano competente los datos de que disponga el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

León, el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o el Registro de Lugares Arqueológicos.

2.2. El contenido del catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección se ajustará a los siguientes criterios:

A/ El catálogo recogerá de forma individualizada las siguientes determinaciones escritas y gráficas:

1. Determinaciones escritas:

a) Identificación del bien: denominación, provincia, municipio, localidad, área de delimitación indicada con coordenadas geográficas Universal Transverse Mercator (UTM) y número de inscripción en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León, en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o en el Registro de Lugares Arqueológicos.

b) Atribución cultural, tipología y estado de conservación.

c) Protección cultural, distinguiendo Zona Arqueológica, Yacimiento Arqueológico Inventariado o Lugar Arqueológico.

d) Situación urbanística: relación de parcelas catastrales afectadas por el bien y la clasificación del suelo.

e) Situación jurídica.

2. Determinaciones gráficas:

a) Situación del bien sobre Mapa Topográfico Nacional Escala 1:25.000.

b) Situación del bien en el plano de clasificación del suelo.

c) Fotografía que identifique el bien.

d) Incorporación de los bienes a los planos de información y de ordenación del documento.

B/ Las normas se redactarán distinguiendo las siguientes categorías:

a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

León otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las normas de protección recogerán criterios de intervención sobre los bienes arqueológicos en relación con la clasificación del suelo y los usos permitidos así como los mecanismos y fórmulas de compensación en los supuestos en que se originen pérdidas de aprovechamiento urbanístico.

2.3. Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos, entendiendo por tales las zonas arqueológicas, yacimientos arqueológicos inventariados y aquellos que se hallen inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos, se clasificarán como suelo rústico con protección cultural, o en su caso con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio. A estos efectos se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en los terrenos que clasificados como suelo rústico en cualquier categoría pretendan clasificarse con cualquier categoría de suelo urbanizable.

En los lugares arqueológicos incluidos en suelo rústico con protección cultural no deberán autorizarse usos excepcionales que puedan suponer un detrimento de los valores que han motivado su protección cultural.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

6.5. Obligaciones y competencias de los Ayuntamientos sobre el Patrimonio Cultural.

a) Incoación de expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural

Ley 12/2002

Artículo 10.

1. La incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural será notificada a los interesados haciendo advertencia de lo previsto en el apartado 3 de este artículo. Se comunicará también al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicado el bien al que se refiera el procedimiento, a fin de que realicen las actuaciones previstas en la presente Ley.

En el caso de incoarse expediente para la declaración de conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico o vías históricas, la notificación se efectuará mediante la publicación del acuerdo de iniciación en el Boletín Oficial de Castilla y León y su exposición en el tablón de edictos del Ayuntamiento, momento en que será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

2. Sin perjuicio de su eficacia desde la notificación, el acuerdo de incoación del expediente correspondiente será publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Boletín Oficial del Estado. En caso de tratarse de bienes inmuebles se dará audiencia al Ayuntamiento correspondiente y se abrirá un periodo de información pública por un plazo mínimo de un mes.

3. La iniciación de procedimiento para la declaración de un Bien de Interés Cultural determinará, respecto al bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la presente Ley para los bienes ya declarados. En caso de bienes inmuebles, además, será de aplicación, en todo caso, lo establecido en el artículo 34 de la presente ley.

Artículo 34.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural respecto de un inmueble determinará la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. La suspensión se mantendrá hasta la resolución o caducidad del expediente incoado.

2. Las obras que, por causa de fuerza mayor, interés general o urgencia, hubiesen de realizarse con carácter inaplazable precisarán, en

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

todo caso, autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

b) Inicio del procedimiento de inclusión de un Bien en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León

Ley 12/2002

Artículo 20.

1. El inicio del procedimiento al que se refiere el artículo anterior será notificado a los interesados. Se comunicará también al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicado el bien al que se refiera el procedimiento, a fin de que realice las actuaciones previstas en la presente Ley. Cuando se trate de incluir en el Inventario un lugar inventariado o yacimiento arqueológico, la notificación se efectuará mediante la publicación del acuerdo de iniciación en el Boletín Oficial de Castilla y León y la exposición del acuerdo de iniciación en el tablón de edictos del Ayuntamiento, momento en que será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando el procedimiento de inclusión afecte a un bien inmueble, se dará además audiencia al Ayuntamiento en cuyo término municipal radique y se abrirá un periodo de información pública por un plazo mínimo de un mes mediante la publicación del acuerdo de iniciación del procedimiento en el Boletín Oficial de Castilla y León.

3. La incoación de procedimiento para la inclusión de un bien en el Inventario determinará, respecto al bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la presente Ley para los bienes ya inventariados. En caso de bienes inmuebles será de aplicación, en todo caso, lo establecido en el artículo 34 de la presente ley.

c) Inclusión de un Bien en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León

Decreto 37/2007

Artículo. 65.

1. La Orden por la que se aprueba la inclusión de un bien en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León es de obligada observancia por los Ayuntamientos afectados en el ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo, debiendo inscribir el bien inventariado en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previstos en la normativa o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2. Efectuada la inscripción el Ayuntamiento lo comunicará a la dirección general competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales para su anotación en el inventario, a los efectos del art. 49.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio.

Ley 12/2002

Artículo 49.

2. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, la obligación de inscribirlo como tal con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previsto en la normativo o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes.

d) Planeamiento en Conjuntos Históricos, sitios arqueológicos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.

Ley 12/2002

Artículo 43.

1. La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica o conjunto etnológico determinará la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en esta Ley.

2. La aprobación definitiva de este plan o instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, para cuya emisión será aplicable el procedimiento previsto en los apartados 2 y 3 del art. 37 de esta Ley .

La obligatoriedad de dicho planeamiento no podrá excusarse en la preexistencia de otro contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

3. Los instrumentos de planeamiento a los que se refiere este artículo establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en edificios y espacios que fuesen aptos para ello. Igualmente se contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

4. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere este artículo contendrán al menos:

a) un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

b) los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.

c) los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de preservación o conservación.

d) la justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.

5. En el planeamiento se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico, que contemplarán, al menos, la zonificación de áreas de interés arqueológico, señaladas con precisión sobre plano topográfico, definiendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos que hayan de regir la autorización de las actividades a las que se refiere el art. 44.2.

6. En su redacción se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto. Sólo se autorizarán aquellos rótulos que guarden armonía con los valores del conjunto.

e) Autorización de obras en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas arqueológicas y Conjuntos Etnológicos

Ley 12/2002

Artículo 44.

2. Una vez aprobados definitivamente los citados instrumentos urbanísticos, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

f) Obligaciones del Ayuntamiento en relación con los bienes inventariados

Ley 12/2002

Artículo. 49.

1. Las condiciones de protección que figuren en la resolución por la que se acuerda la inclusión de un bien inmueble en el Inventario serán de obligada observancia para los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará, para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, la obligación de inscribirlo como tal con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previsto en la normativa o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes.

3. En tanto no se produzca la inclusión de los bienes inmuebles inventariados en el catálogo urbanístico de elementos protegidos al que se refiere el apartado anterior, o ante la inexistencia de éste, la realización de cualesquiera obras o intervenciones requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

6.6. Niveles de protección

En este capítulo se definen los Niveles de Protección que se aplican a los elementos del patrimonio arqueológico recopilados en el catálogo. La inclusión en la normativa urbanística de dicho catálogo responde al objetivo de protección del patrimonio cultural fijado en el art. 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley 12/2002, el patrimonio de Castilla y León es, debido a su singularidad y riqueza, un valor esencial de la identidad de la Comunidad Autónoma. La salvaguarda, enriquecimiento y difusión de los bienes que lo integran, cualesquiera que sea su régimen y titularidad, son deberes encomendados a los poderes públicos para que promuevan y tutelen el acceso a la cultura y velen por la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.

La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León dispensa al patrimonio cultural de la Comunidad una protección articulada en tres regímenes que, en función del interés apreciado en los bienes integrantes de aquél, determinan la aplicación de las distintas normas de la misma. Los regímenes de protección articulados por la Ley 12/2002 son:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1. El referido a todos los bienes en los que se aprecien valores definitorios de dicho Patrimonio.

2. El referido a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. El referido a los bienes declarados de Interés Cultural.

El mayor nivel de protección establecido es el correspondiente a los Bienes de Interés Cultural. El grado de protección de los bienes inventariados complementa al anterior y se ha definido para los numerosos bienes culturales que, sin alcanzar el grado de excelencia que les haría merecedores de la declaración como Bien de Interés Cultural, presentan un incuestionable valor para su disfrute y utilización como exponentes de facetas culturales tales como el arte, la historia, la técnica y la vida y costumbres tradicionales. La importancia que este valor confiere a estos bienes, unida a su abundancia, dispersión y variedad, los convierten en elementos caracterizadores del territorio y la sociedad, haciendo necesaria la articulación de un sistema adecuado para su protección y tutela, en el que se combinen la agilidad de los procedimientos de declaración y control de intervenciones con las garantías que exige la seguridad jurídica de sus titulares o poseedores. Por estas razones se ha configurado para estos bienes inventariados una categoría y régimen de protección, de rango inferior a la de los Bienes de Interés Cultural, previéndose la descentralización de las funciones de tutela para los bienes inmuebles, mediante la intervención municipal.

La presente normativa tiene por objeto recoger los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

Yacimientos arqueológico y hallazgos aislados son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse como hallazgo aislado determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal, debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren.

Los elementos estructurales son construcciones que pueden encontrarse en pie o en estado de ruina, que se han conservado por encima de la cota del suelo. Puede tratarse de edificaciones religiosas (iglesias, monasterios, ermitas, etc.), militares (murallas, castillos, torres, etc.) o civiles, tanto de carácter privado (palacios, casas), como obras públicas (puentes, caminos históricos con restos visibles, etc.).

Por otra parte, dado el carácter de estos elementos es probable que en el subsuelo de los mismos o de sus inmediaciones se hayan conservado restos susceptibles de estudio arqueológico, tales como necrópolis asociadas a los edificios de culto, vestigios de otras edificaciones anteriores o de las fases constructivas que hayan podido tener a lo largo del tiempo. Por ello, se ha determinado para cada uno de ellos un entorno de protección que pretende

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

salvaguardar esa riqueza histórico-arqueológica. Así pues, además de la protección del suelo sobre el que se encuentran se ha considerado un área de cautela alrededor de los mismos, advirtiendo que si durante la intervención arqueológica que se realice en ese entorno aparecieran restos o estructuras de interés arqueológico que hagan sospechar que su presencia continúa más allá de los límites marcados para la zona de cautela arqueológica, éstos se ampliarán hasta la total documentación del área afectada.

a) Definición de actividades arqueológicas

Se han establecido tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), cada uno de los cuales lleva aparejada la ejecución de unas determinadas actuaciones arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable.

El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) define, en su art. 106, los tipos de actividades arqueológicas:

Artículo. 106.

1. Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

a) Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.

b) Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.

c) Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

d) Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

e) Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

Tras exponer en qué consisten los distintos tipos de actividades arqueológicas, en las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico de Villazanzo de Valderaduey y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que, a día de hoy, se tiene acerca de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

b) Procedimiento que debe seguirse ante la aparición fortuita de bienes del Patrimonio Arqueológico en una obra

Pudiera suceder que en el transcurso de una obra, en terrenos del municipio que no cuenten con una protección cultural específica en las normas de planeamiento municipal, aparecieran de forma fortuita bienes del patrimonio arqueológico. El procedimiento que debe seguirse en estos casos está regulado en la sección 3a del capítulo IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

***Artículo 121**. Paralización de obras.*

1. Si durante la ejecución de una obra se hallaren fortuitamente bienes del Patrimonio Arqueológico, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, adoptar las medidas necesarias para la protección de los restos y comunicar inmediatamente el descubrimiento al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

2. Si el Ayuntamiento afectado tuviera conocimiento de que durante la ejecución de la obra, esté o no sujeta a licencia municipal, se han hallado fortuitamente bienes del Patrimonio Arqueológico, deberá paralizar las obras y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

3. El Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León previo informe técnico, podrá dictar resolución ordenando la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses.

Dicha resolución deberá ser comunicada de forma inmediata a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

***Artículo 122.** Procedimiento.*

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1. Dentro del plazo de dos meses el titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales resolverá, si procede, la realización de una intervención arqueológica para determinar el valor cultural de los bienes descubiertos.

2. Dicha resolución deberá contener las siguientes indicaciones:

a) Causas que motivan la urgencia de la intervención.

b) Zona afectada por la intervención arqueológica.

c) Aprobación del proyecto de intervención, que deberá contener, como mínimo, un programa detallado que indique el lugar donde se va a llevar la intervención, los trabajos a realizar, metodología, técnicas a emplear y duración temporal.

d) Persona que va a dirigir la actividad arqueológica.

e) Museo o centro en el que se van a depositar los restos arqueológicos.

3. La resolución será notificada al municipio o municipios afectados, a la Subdelegación del Gobierno, al museo gestionado por la Comunidad de Castilla y León en el que vayan a depositarse los materiales hallados y al promotor, advirtiéndole que deberá colaborar en el desarrollo de la actividad.

Artículo 123. *Continuación de las obras.*

1. Realizada la intervención arqueológica, el titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales dictará resolución, acordando:

a) La continuación de la obra o intervención iniciada, en cuyo caso se habrán de establecer las prescripciones que procedan.

b) El inicio del procedimiento para la declaración del lugar como Bien de Interés Cultural o su inclusión en el Inventario que determinará, respecto del bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la Ley 12/2002, de 11 de julio y en este Decreto para los bienes declarados e inventariados.

2. La resolución será notificada al promotor, advirtiéndole que podrá continuar la obra siempre y cuando acepte las prescripciones que en la misma se establezca o, en su caso, que se ha iniciado procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario. Asimismo se notificará al Ayuntamiento afectado y a la Subdelegación del Gobierno.

3. La interrupción de la obra no comportará derecho a indemnización alguna. Por lo tanto, los primeros pasos a seguir son que los promotores de la obra y la dirección facultativa paralicen los trabajos y comuniquen inmediatamente el hallazgo al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. En caso de tener noticia de la aparición de bienes ar-

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

queológicos en una obra, esté sujeta o no a licencia municipal, el Ayuntamiento correspondiente tiene la obligación de paralizarla y comunicar el hallazgo al Delegado Territorial quien, mediante resolución, podrá ordenar la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses.

Una vez paralizada la obra, el promotor de la misma debe contratar a una empresa o técnico cualificado que oferte servicios arqueológicos. La empresa o técnico contratados por el promotor elaborarán un informe técnico efectuando una primera valoración de los restos aparecidos y redactarán una Propuesta de Intervención que deberá se autorizada, dentro del mencionado plazo de dos meses, por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Tras la concesión del pertinente permiso se realizará la intervención arqueológica en el espacio afectado, debiendo redactar los técnicos arqueólogos que la ejecuten el preceptivo informe técnico en el que se expondrán los resultados obtenidos en la intervención, además de establecer -en función de los mismos- las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

c) Financiación de las actuaciones arqueológicas

Ley 12/2002

Artículo 58.

1. En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas.

2. La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

CUADRO RESUMEN		
Suelo	**Yacimiento / Hallazgo aislado**	**Normativas y medidas a adoptar**
Suelo urbano		Estas zonas se sitúan en contextos urbanos. Cualquier actuación que se plantee en los terrenos urbanos delimitados como yacimiento deberá atenerse a lo siguiente: • Los proyectos autorizables que se planteen para los terrenos urbanos deben ser sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales dicha Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas.
Suelo urbanizable		Los proyectos autorizables que se planteen deben ser sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales dicha Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas.
Suelo rústico con protección cultural		Los enclaves situados en terrenos rústicos seguirán las siguientes indicaciones: • Las actividades compatibles son las agrícolas y ganaderas tradicionales. • Los proyectos que se planteen en estos enclaves, con incidencia en los yacimientos, deben ser sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales dicha Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas.
Bienes de interés cultural		Las obras que realicen en el entorno de un BIC han de ser aprobadas por la la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que dictaminará el tipo de trabajos a realizar.
Obras de gran incidencia espacial		Las obras para las que exista un planteamiento prevoi, deben contar, con un estudio arqueológico del territorio sobre el que se desarrollan, incluyendo la prospección superficial del terreno afectado. En los casos que no exista planeamiento previo, se requerirá el seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra.
Hallazgos casuales		Será de aplicación el artículo 60 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el que se contempla la obligatoriedad de comunicar cualquier hallazgo que se produzca a la administración competente.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Fdo: Fernando A. Muñoz Villarejo

Talactor, S.L.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

SECTOR NC-06-03 LEÓN					Nº FICHA CATÁLOGO: 1
CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO					CÓDIGO IACYL: CL-LE-089-013
ELEMENTO	YACIMIENTO	**NOMBRE**	ACUEDUCTO ROMANO	**LOCALIDAD**	LEÓN
TIPO	CANALIZACIÓN DE AGUA				
ÉPOCA	ROMANO ALTOIMPERIAL/ MODERNA CARLOS III				

DESCRIPCIÓN

Se trata del acueducto romano que surtía de agua al campamento de legio VII situado en la actual ciudad de León. El recorrido del mismo se conoce parcialmente en los término municipales de Sariegos y León. Su trayectoria corre de forma paralela a la actual carretera de Carbajal de la Legua.
El canal tiene la base y las paredes realizadas con ladrillo bipedal, muchos de ellos con distintas marcas de la legio VII. La cubierta está realizada en opus caementicium y forma una bóveda de medio punto peraltada

UBICACIÓN

SUPERFICIE	Una banda de 30m desde el eje del acueducto	**COORD. GEOGRAFICAS**	Norte: 5º35'37,78" 42º37'21,55" Sur 5º34'53,93" 42º36'36,04"	**COORD. UTM**	Norte X: 287.293 Y: 4.722.174 Sur X: 288.242 Y: 4.720.739

CARTOGRAFÍA	M.T.N. 1/25.000 161-II León M.T.N. (raster) 1/25.000 0161-C2	
INFORMACIÓN CATASTRAL	Polígono , Parcelas	
SITUACIÓN JURÍDICA	**USOS DEL SUELO**	**CLASIFICACIÓN SUELO**
	Agrario	Suelo rústico

ALTERACIONES

Labores agrícolas. La expansión del barrio de San Estaban puedo afectar a dicha infraestructura, La realización de la ronda interior urbana entre la carretera de Asturias y de Carbajal en 1999, permitió la excavación de un importante tramo del acueducto.
La realización del ferrocarril del vía estrecha y del colegio de los Hermanos Maristas, ha podido destuir parte de dicha conducción

BIBLIOGRAFÍA E INFORMACIÓN

Carta Arqueológica de la Provincia de León
- Campaña 1980 – 1989

Campomanes Alvaredo, E. y Sánchez-Mora Diez, M.,

1989. El abastecimiento de aguas en León en época romana. *Tierras de León*, 76:61-67.

Campomanes Alvaredo, E.

2004. El acueducto romano de la legio VII Gemina y sus producciones latericias. *II Congreso de Arqueología Militar Hispana*, León, 2004.

2006. Obras hidráulicas en el campamento de la Legio VII Gemina (León)" en *Actas del III Congreso de Obras Públicas Romanas "Nuevos Elementos de Ingeniería Romana"*:195-210

Santander, M.,

1970, Notas sobre el acueducto romano de León, *BSAA*, Valladolid, :467-474.

NORMATIVA Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Yacimiento en suelo rústico y urbano.

- Las actividades compatibles son las agrícolas y ganaderas tradicionales
- Los proyectos que se planteen en este lugar, con incidencia en el yacimiento, deben someterse al dictamen de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, este órgano establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso las medidas correctoras oportunas

Nivel de protección 1.
Los restos que han llegado hasta nosotros suponen su conservación y mantenimiento debido a la singularidad y conservación de los mismos, tanto en áreas rústicas como en zonas urbanas.
La protección integral de los restos, determina que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

consolidación, restauración y puesta en valor. Por tanto las solicitudes de obras que afecten a dichos puntos y que supongan remociones del terreno deberán ir acompañadas de un estudio de la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico e histórico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles arqueológicos, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien.
Esta protección integral ha de hacerse extensiva a una banda de unos 30 mts del eje de la canalización.

Nivel de protección 2.

En aquellas zonas donde aún no ha sido descubierto el acueducto, pero es posible su existencia debido a la pendiente de las curvas de nivel, se aplicará esta protección, que consiste el los siguiente:
Se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial. Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. Los planteamientos técnicos y la metodología para la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
La aplicación del nivel 2, posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración, se adoptarán las medidas correctoras mas indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico del que se trate. Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras, y si fuera procedente a la luz de los restos documentados, el cambio al Nivel de Protección 1. En el caso que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área, será preceptiva la realización de un control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúan en la zona afectada. Este control deberá realizarlo un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de los restos arqueológicos ubicados en las zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto por las remociones de tierra.

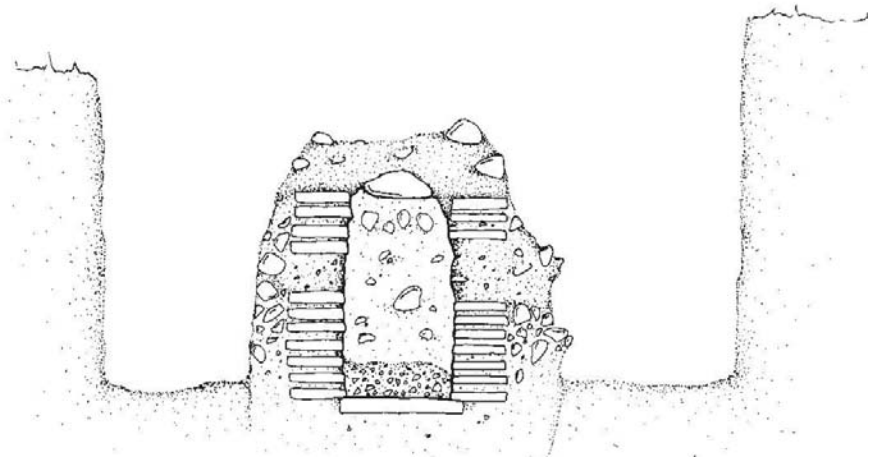
ELABORACIÓN DE LA FICHA	TALACTOR, S.L.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

SECTOR NC-06-03 LEÓN	Nº FICHA CATÁLOGO: 1
CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO	CÓDIGO IACYL: CL-LE-089-013

Vista del acueducto desde el Norte



Sección del acueducto

ELABORACIÓN DE LA FICHA	TALACTOR, S.L.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

SECTOR NC-06-03 LEÓN	Nº FICHA CATÁLOGO: 1
CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO	CÓDIGO IACYL: CL-LE-089-013

Detalle de las paredes y la bóveda

Trazado del acueducto desde el Norte

ELABORACIÓN DE LA FICHA	TALACTOR, S.L.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

SECTOR NC-06-03 LEÓN					Nº FICHA CATÁLOGO: 2
CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO					CÓDIGO IACYL:
ELEMENTO	YACIMIENTO	**NOMBRE**	CAMINO DE SANTIAGO	**LOCALIDAD**	LEÓN
TIPO	CAMINO HISTÓRICO				
ÉPOCA	ALTOMEDIEVAL, PLENOMEDIEVAL, BAJOMEDIEVAL, MODERNO, CONTEMPORÁNEO				

DESCRIPCIÓN

El camino de Santiago sale del recinto amurallado de León por la antigua puerta de Renueva (hoy desaparecida) para dirigirse hacia el Este por la calle Renueva, todo ello dentro de la actual ciudad de León, saliendo de la misma por el puente de San Marcos.

UBICACIÓN

SUPERFICIE		**COORD. GEOGRAFICAS**	Este c/ Renueva: 5º34'19.55" 42º36'6,55" Oeste c/ Renueva 5º34'30,19" 42º36'6,54"	**COORD. UTM**	Este c/ Renueva X: 288.998 Y: 4.719.806 Oeste c/ Renueva X: 288.755 Y: 4.719.813

CARTOGRAFÍA	M.T.N. 1/25.000 161-II León M.T.N. (raster) 1/25.000 0161-C2	
INFORMACIÓN CATASTRAL	Polígono , Parcelas	
SITUACIÓN JURÍDICA	**USOS DEL SUELO**	**CLASIFICACIÓN SUELO**
	Urbano	Suelo urbano

ALTERACIONES

Zona fuertemente antropizada por el desarrollo urbano

BIBLIOGRAFÍA E INFORMACIÓN

Carta Arqueológica de la Provincia de León
- Campaña 1980 – 1989

NORMATIVA Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Yacimiento en suelo urbano.

- Los proyectos que se planteen en esos lugares con incidencia en los yacimientos deben someterse al dictamen de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales este órgano establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

Nivel de protección 1.

En virtud del Decreto 37/2007 de 19 de abril (BOCyL del miércoles, 25 de abril de 2007), en cuyo capítulo VII (Planeamiento Urbanístico) se especifica la necesidad del informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (o, en su caso, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León) para aprobar, revisar o modificar cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado BIC.

En el Artículo 90. Planeamiento urbanístico y Bienes de Interés Cultural e Inventariados se señala:

1. La aprobación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado, requerirá con carácter previo a su aprobación definitiva informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Si en el procedimiento de aprobación, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico se produjera cualquier alteración, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el párrafo anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe con los mismos efectos, de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La solicitud de informe deberá contemplar las alteraciones producidas.

3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si no se hubieran evacuado en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

ELABORACIÓN DE LA FICHA	TALACTOR, S.L.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

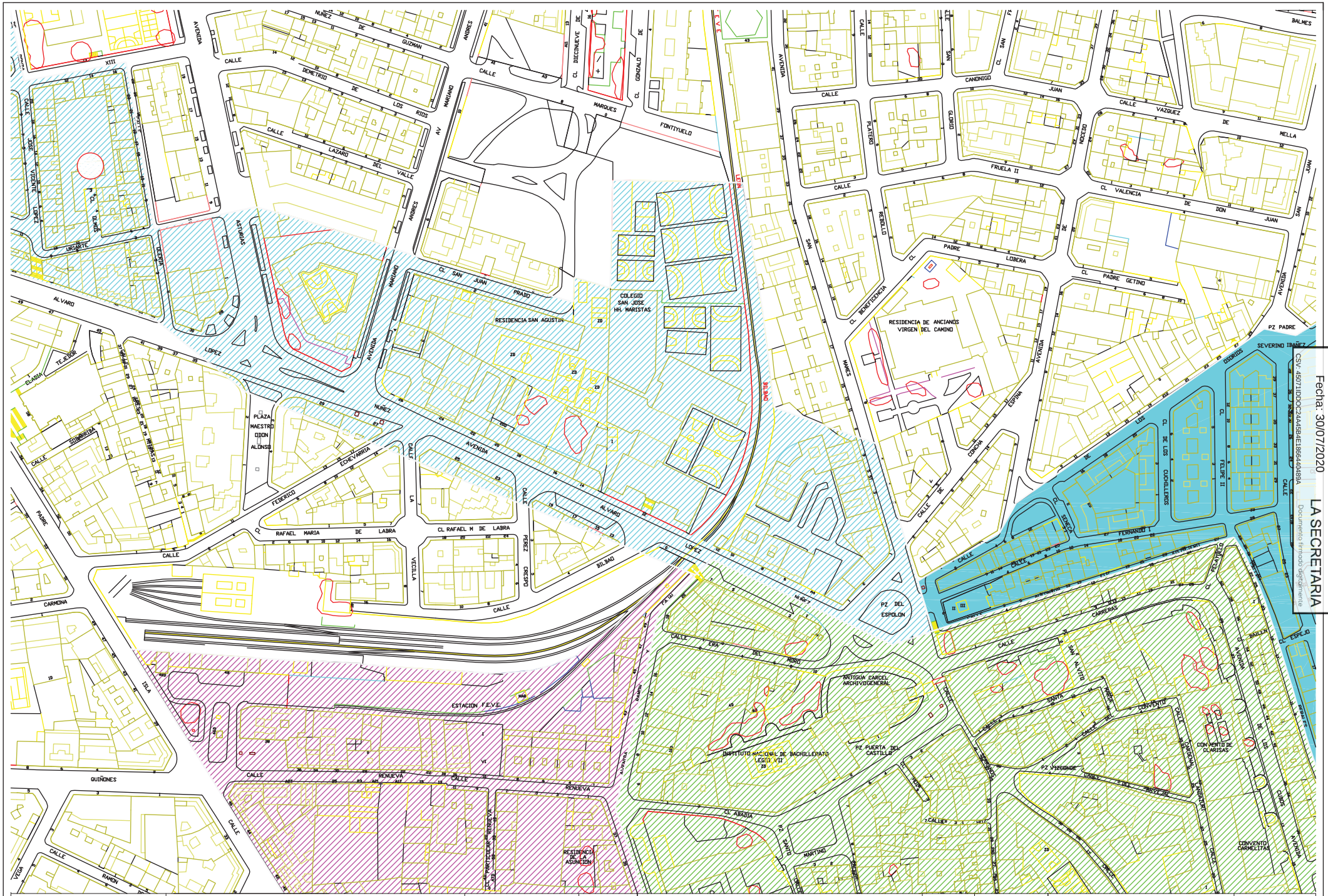
SECTOR NC-06-03 LEÓN	Nº FICHA CATÁLOGO: 2
CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO	CÓDIGO IACYL:

La línea roja marca el Camino de Santiago en la calle Renueva, al sur del sector NC-06-03

Calle Renueva en 1850, con la iglesia homónima (abajo a la izquierda) +

ELABORACIÓN DE LA FICHA	TALACTOR, S.L.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A


COLEGIO SAN JOSE HH. MARISTAS
RESIDENCIA SAN AGUSTIN
RESIDENCIA DE ANCIANOS VIRGEN DEL CAMINO
PLAZA MAESTRO DON ALONSO
ESTACION F.E.V.E.
ANTIGUA CARCEL ARCHIVO GENERAL
INSTITUTO NACIONAL DE BACHILLERATO LEGIO VII
CONVENTO DE CLARISAS
CONVENTO CARMELITAS
RESIDENCIA DE LA ASUNCION
PZ DEL ESPOLON
PZ PUERTA DEL CASTILLO
PZ VIZCONDE
CL RAFAEL M DE LABRA
CL SAN JUAN
CL VALENCIA DE DON JUAN
CL PADRE GETINO
CL PADRE LOBERA
CL BENEFICENCIA
CL FRUELA II
CL FERNANDO I
CL SEVERINO IBAÑEZ
CL ESPEJO
CL ABADIA
CL RENUEVA
CL ALVARO LOPEZ
CL MARIANO ANDRES
CL DIECINUEVE DE MARZO
CL GONZALO DE MARQUES
CL CANONIGO SAN JUAN
CL VAZQUEZ DE MELLA
CL PLATERO GLORIO
CL REGLO
CL CUCHILLERO
CL FELIPE II
CL SEVILLA
CL PELAYRECO
CL CARRERAS
CL SAN ALVITO
CL CUBOS
CL CARMONA
CL ISLA
CL VEGA
CL RAMON
CL ALVARO
CL NUÑEZ DE GUZMAN
CL DEMETRIO DE LOS RIOS
CL LAZARO DEL VALLE
CL JOSE VICENTE LOPEZ
CL URIBARRI
CL VICEPRI
CL ASTURIAS
CL ECHEVARRIA
CL FRANCISCO
CL LA VECILLA
CL PEREZ CRESPO
CL BILBAO
CL FONTIYUELO
CL ESTRADA
CL TEJEDOR
CL ELABIA
CL PADRE
CL QUIÑONES
CL BALMES
CL OSORIOS
CL CONCHA ESPINA
CL DE LOS CUCHILLEROS
CL ERA DEL MURO
CL SANTA CLARA
CL SANTO MARTINO
CL CALLEJA
CL CALLEJA DEL CONVENTO
CL CALLEJA DEL CONVENTO DE CLARISAS
CL CALLEJA DEL CONVENTO CARMELITAS
CL CALLEJA DEL CONVENTO DE LA ASUNCION
CL CALLEJA DEL CONVENTO DE LA ASUNCION
CL CALLEJA DEL CONVENTO DE LA ASUNCION

Art. 307. Normas de protección de abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo Rústico.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo Rústico, se estableces una zona exenta de edificaciones de 4,00 m (cuatro metros) de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Art. 308. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1 - Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito y comunicaciones agrarias.

2 - En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo.

3 - Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

4 - Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.

5 - Las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo Rústico de Protección Especial y se integran en el Sistema General de espacios libres del Suelo Rústico.

6 - La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 m (seis metros).

Sección 3ª
Normas de protección del patrimonio histórico construido.

Subsección 1ª
Protección y vigilancia arqueológica.

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1- El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.

2- El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisociables de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3- Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

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

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

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla 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 perjucio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bién de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reunan 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

A - *Zona 1*

En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la *Legio VII Gemina* para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

B - *Zona 2*

En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

C - *Zona 3*

Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la via que se dirigía hacia la Meseta.

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

D - *Zona 4*

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada em 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

E - *Zona 5*

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos 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 reaunudarse la vida del monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

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

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*

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

I - *Zona 9. Necrópolis Judía*
La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".

J - *Zona 10. Yacimiento Romano*
Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

K - *Zona 11. La 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.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

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

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

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

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

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

D - La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.

E - La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

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 contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

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

1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2 - La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las 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.

Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

1 - De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2 - Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3 - Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

Subsección 2ª
Protección del patrimonio urbanístico edificado.

Art. 315. Inclusiones y modificaciones de planeamiento.

1 - Con carácter general.

Se declaran en vigor todas las determinaciones incluidas en los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes en la ciudad de León:

a) Plan especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, aprobado definitivamente en fecha 2 de marzo de 1993.
b) Plan especial S. Juan y S. Pedro de Renueva, aprobado definitivamente en fecha 2 de septiembre de 1993.

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal FECHA DE FIRMA: 24/09/2020 HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

c) Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2.000.

d) Plan especial de Ordenación, mejora y protección de San Marcos y su entorno, aprobado definitivamente en 1.986.

2 - Sin menoscabo de lo anterior, este Plan General introduce directamente sobre algunos de ellos, las modificaciones a que se refiere este artículo, y que serán inmediatamente ejecutivas sin necesidad de modificación formal previa del correspondiente plan especial:

a) Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

1. Se permitirá el mantenimiento de las edificaciones adosadas a la muralla, existentes en la calle Ruiz de Salazar. Se incluye la ficha de las determinaciones para el solar en el nº10 de dicha calle, cuya delimitación se precisa en los planos de ordenación (1:2000). Al final del presente artículo se establecen las determinaciones básicas para la sección tipo del nº10 de esta calle.
2. Se modifican las determinaciones del Plan Especial referidas a la Unidad de Actuación nº 7 del mismo, realizándose desde este Plan General una nueva ordenación completa para dicha unidad de actuación, que se denomina AA 11-02, en las fichas correspondientes.
3. Se añaden unos ámbitos de actuación nuevos a los que se aplicarán las mismas determinaciones que constan en el plan especial, que son:

   a. Calle del Buen Suceso (Ordenanza CT-A).
   b. Calle San Mauricio (Ordenanza CT-F).
   c. Calle Duque de Rivas (Ordenanza CT-E).
   d. Avda. Carlos Pinilla (Ordenanza CT-H).
   e. Calle Esla (Ordenanza CT-H).
   f. Avda. Bordadores (Ordenanza CT-I).
   g. Calle Santiago (Ordenanza CT-I).

4. Se incluye una ordenanza de Conservación Tipológica nueva, definida como CT_J, para las edificaciones señaladas como tal en la C/ Doña Urraca.
5. Se modifica la alineación de la C/ Las Cercas en los números 39, 41 y 43 debido a la adaptación a la alineación de la muralla tras una definición más precisa de este elemento.

b) Para el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.

Se modifican las condiciones de catalogación de los siguientes elementos:

1. Descatalogar el edificio de Paquetería de la estación de ferrocarril, quedando en consecuencia anulada la Ficha número 12 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.

2. Se modifica el contenido y determinaciones de la Ficha número 11 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos, en lo que se refiere a las siguientes determinaciones:

   a. Se modifica el grado de protección de edificio principal al objeto de permitir su cambio de uso.
   b. Se modifican las determinaciones que afectan a la Marquesina existente sobre las vías, la cual podrá ser desmontada para su traslado a otra ubicación.

3. Se modifica el contenido y determinaciones de las fichas D y H correspondientes a nivel de protección extensivo del Barrio de la Inmaculada y el Barrio de Pinilla, respectivamente, en aquellos extremos que se contradigan con lo establecido por este Plan como Ordenanza CT-D y CT-H, respectivamente.

4. Se incluyen tres nuevas fichas en el apartado correspondiente a elementos singulares, grado de protección 5, correspondientes a la Fuente Sublantina y Horreo de Pedrosa del Rey, y que se denominarán XII y XIII, respectivamente, y cuyos contenidos serán los siguientes:

4. A. NÚMERO DEL CATÁLOGO XII

CARACTERIZACIÓN:

DENOMINACIÓN:	Fuente Sublantina
SITUACIÓN:	Vivero de la Diputación
REFERENCIA CATASTRAL:	Sin referencia

DESCRIPCIÓN:

TIPOLOGÍA:	
ÉPOCA:	1.821
DESCRIPCIÓN:	Pilón instalado en el Manantial de Aguas Ferruginosas en el pago de "EL TREMEDAL".
AUTOR:	

CARACTERÍSTICAS:

PROPIEDAD:	Privada

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

USO ACTUAL: Sin uso.
USO HISTÓRICO: Fuente.
ORDENANZA PGOU: No afecta.
ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

DETERMINACIONES.

GENERALES.

GRADO DE PROTECCIÓN: 5
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Único resto de los pilones y demás instalaciones que coloco el Ayuntamiento cuando se alumbró el manantial de aguas ferruginosas en el "Pago del Tremedal" entre el Barrio de Puente Castro y la localidad de Armunia.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La fuente en sí misma

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Traslado a un espacio libre de uso público.
Restauración y conservación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
No afecta
ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.

4.B. NÚMERO DEL CATÁLOGO XIII

CARACTERIZACIÓN:

DENOMINACIÓN: Hórreo de Pedrosa del Rey
SITUACIÓN: Parque de los Reyes
REFERENCIA CATASTRAL: 9686501

DESCRIPCIÓN:

TIPOLOGÍA: Hórreo
ÉPOCA: Desconocida
DESCRIPCIÓN: Hórreo trasladado desde el pueblo leonés de Pedrosa del Rey.
AUTOR: Desconocido

CARACTERÍSTICAS:

PROPIEDAD: Pública
USO ACTUAL: Ornamental.
USO HISTÓRICO: Hórreo.
ORDENANZA PGOU: Sistema General de Espacios Libres.
ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

DETERMINACIONES.

GENERALES.

GRADO DE PROTECCIÓN: 5
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Decreto 69/1.984 de la Junta de Castilla y León.
Ejemplo de las edificaciones populares

ELEMENTOS A CONSERVAR:
El hórreo en sí mismo

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración y conservación.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
No afecta
ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.

5. Se incluyen los entornos de protección relativos al Hotel Oliden, incoado como Bien de Interés Cultural y a la Fábrica de Productos Químicos Abelló, declarado como Bien de Interés Cultural.

6. Se modifica la ficha 115 del catálogo en cuanto a las condiciones derivadas del convenio suscrito entre la propiedad del inmueble y el Ayuntamiento de León.

7. Inclusión de la ordenanza de Conservación tipológica CT-J en la C/ Doña Urraca, tal y como se define en cuanto a sus características, y determinaciones en el artículo 256 de estas normas.

c) Para el Plan Especial de San Juan y San Pedro de Renueva:

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

1. Se han introducido pequeños ajustes en cuanto al viario, según plano de ordenación.

2. Se ha incluido la prolongación de la calle perpendicular a la calle Sobarriba hasta la calle Tres Mitras.

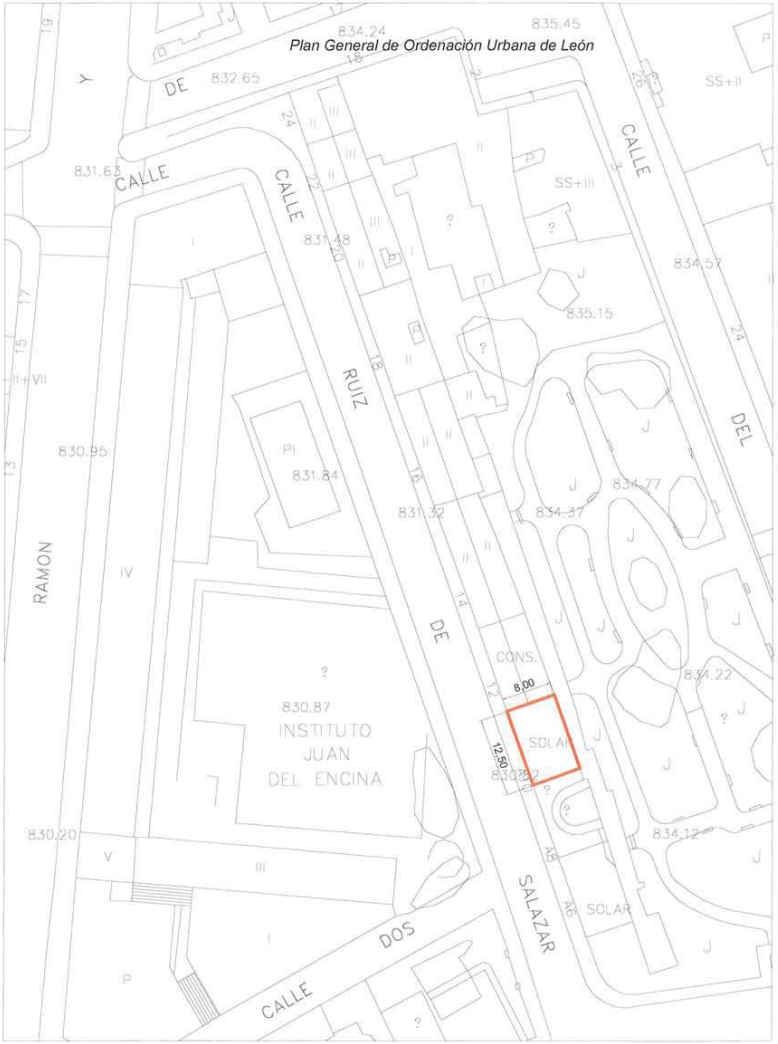
3.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L , y teniendo en cuenta la facultad establecida en el artículo 80.1.a) 4ª y artículo 91 de dicho reglamento, desde este Plan General se establece que tienen el carácter de ordenación general todas las determinaciones de los Planes Especiales relacionado en el epígrafe 1 de este artículo que este Plan asume.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

Excmo. Ayuntamiento de León
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

DETERMINACIONES EDIFICACION C/RUIZ DE SALAZAR Nº 10

NIVEL DE PROTECCION VI



LA SECCION CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACION SERA DEL TIPO DE LA REPRESENTADA EN EL ESQUEMA CON UN PEQUEÑO ATICO O SOTABANCO RETRANQUEDO DE AMBAS FACHADAS

LAS DIMENSIONES Y PENDIENTES DE ESTA SECCION CARACTERISTICA SE CORRESPONDERAN CON LAS ORIGINALES O PRIMITIVAS DE LA EDIFICACION COLINDANTE POR SU IZQUIERDA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 05

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En el presente Estudio de Detalle se observan las condiciones en materia de accesibilidad en el espacio público que se desprenden de la vigente normativa estatal y autonómica, en concreto, de las siguientes disposiciones legales:

"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".

"Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

"Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

Si bien será al Proyecto de Urbanización a quién competa desarrollar en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia , se señalan a continuación los aspectos principales que han sido tenidos en cuenta en el presente Estudio de Detalle -fundamentalmente dimensionales-, en aplicación de la primera de las Normas citadas.

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 LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Artº 2. *"Ámbito de aplicación"*. Los espacios públicos definidos en el presente Estudio de Detalle entran dentro de campo de aplicación de la Norma.

Artºs 3 y 4. *"Los espacios públicos urbanizados" y "Las áreas de uso peatonal"*. El presente Estudio de Detalle comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, áreas de uso peatonal, cumpliéndose las condiciones establecidas en estos artículos. En concreto, en estas últimas áreas:

a) *No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.*
b) *En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
c) *La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.*

Artº 5. *"Condiciones generales del itinerario peatonal accesible"*. Las aceras proyectadas constituyen itinerarios peatonales accesibles, cumpliéndose las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

a) *Discurren de manera coliindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.*
b) *En todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento*
c) *En todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
d) *No presentan escalones ni resaltes.*
e) *Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).*
f) *Su pavimentación reunirá las características definidas en al artículo 11 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).*
g) *La pendiente transversal máxima será del 2% (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).*
h) *La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
i) *En todo su desarrollo dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).*
j) *Dispondrán de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.*

Debe hacerse la expresa salvedad de que el vial elevado que comunica la Avenida Álvaro López Núñez, desde el puente sobre las vías que se sitúa a la altura del Colegio de los Maristas, hasta la calle Ramón y

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Cajal, y que tiene una función básica de comunicación rodada (aunque también dispone de acera peatonal), presenta una pendiente longitudinal superior al 6%, situación inevitable dada la diferencia de cotas existente entre estos dos viales, y el desarrollo longitudinal máximo que se pueda alcanzar (todo ello como consecuencia precisamente de la infraestructura ferroviaria). En este sentido, el presente instrumento de planeamiento se acoge a la especialidad señalada en el artº. 1 de esta Orden, punto 3, en el sentido de que tratándose de la conexión entre dos viales de suelo urbano consolidado, externos al sector, de existencia inmemorial, y existiendo la imposibilidad material de resolver de otra manera esta conexión, debe excepcionarse de la aplicación de la Norma, máxime teniendo en cuenta que la acción supone una mejora objetiva sobre la situación actual, que únicamente presenta un tramo de escaleras para salvar la barrera arquitectónica existente, no apto para personas con discapacidad. En cualquier caso, y como se señaló a lo largo de la presente Memoria, se plantean alternativas de accesibilidad para salvar la barrera, adaptadas a las exigencias normativas sobre la materia, dentro del itinerario peatonal que se pretende conformar en las márgenes del corredor ferroviario, si bien ya fuera del ámbito del sector objeto de planeamiento, consistiendo en un sistema de rampas dispuestas en el lado Norte del puente de la Avda. Álvaro López Núñez. Por otra parte, el nuevo vial en cuestión dispone de una generosa acera de 4,25 m. de latitud, y para personas sin discapacidad, se mantendrá igualmente un tramo de escaleras para salvar la barrera existente.

Algo similar sucede en el último tramo de la calle Bilbao, donde simplemente se repavimenta y ensancha la calle, manteniéndose por tanto las cotas y los accesos a las edificaciones.

Se adoptan soluciones que separan itinerarios vehiculares y peatonales. Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles con el itinerario vehicular.

Artº 6. *"Condiciones generales de las áreas de estancia"*. No se proyectan áreas de estancia.

Artº 7. *"Parques y jardines"*. El diseño en detalle de los parques y jardines corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artº 8. *"Sectores de juegos"*. El diseño en detalle de los sectores de juegos corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artº 9. *"Playas urbanas"*. No se proyectan playas urbanas.

Artº 10. *"Condiciones generales de los elementos de urbanización"*. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 11. *"Pavimentos"*. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 12. *"Rejillas, alcorques y tapas de instalación"*. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 13. *"Vados vehiculares"*. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 14. *"Rampas"*. Si bien no se proyectan rampas en el espacio público dentro del sector, nos remitimos a las observaciones realizadas respecto del artº 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria.

Artº 15. *"Escaleras"*. Se prevé la ejecución de una escalera en el lado Este del puente de la Avda. Álvaro López Núñez, que deberá ajustarse a las condiciones de la Orden, debiéndonos igualmente remitir a la observaciones realizadas respecto del artº 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria. Así mismo, se prevé una conexión peatonal mediante escaleras para resolver la diferencia de cota entre la prolongación de la calle Bilbao y la calle de coexistencia VI-5, que cumplirá también con dicho articulado.

Artº 16. "Ascensores". No se proyectan ascensores en el espacio público.

Artº 17. *"Tapices rodantes y escaleras mecánicas"*. No se proyectan estos elementos en el espacio público.

Artº 18. *"Vegetación"*. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo (no se proyectan elementos vegetales en las aceras).

Artº 19. *"Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal"*. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no invaden el ámbito del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, debiéndose observar el resto de condiciones del artículo en el Proyecto de Urbanización.

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 20. *"Vados peatonales"*. El diseño planteado en el presente Estudio de Detalle permite resolver dimensionalmente los vados peatonales previstos de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo. Así, se plantean soluciones formados por tres planos inclinados, principal y dos laterales, en la misma pendiente, y cuando esta solución no resulta posible, mediante dos planos inclinados en el sentido de la marcha, ocupando todo el ancho de acera. Se permitirán anchuras mínimas del plano inclinado del vado a cota de rasante de 1,80 m., pendientes máximas del 10% y 8% para tramos de hasta 2,00 ó 2,50 m. respectivamente, y pendiente transversal máxima del 2%. Estas condiciones, así como el resto de las señaladas en el artículo, deberán ser desarrollados en detalle en el Proyecto de Urbanización.

Artº 21. *"Pasos de peatones"*. Los pasos de peatones previstos en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones señaladas en el artículo, que deberán tener adecuado desarrollo en el proyecto de Urbanización.

Artº 22. *"Isletas"*. No se prevén isletas.

Artº 23. *"Semáforos"*. No se prevén semáforos, si bien deberá estarse a lo que se determine en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto al resto de determinaciones establecidas en la Orden, nos remitimos al Proyecto de Urbanización que se elabore, pues el Estudio de Detalle, por su carácter, no llega a establecer el grado de definición técnica que corresponde a aquél Proyecto de desarrollo. Señalaremos, no obstante, algunas cuestiones respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Se proyectan cinco plazas de aparcamiento en la vía pública para personas con movilidad reducida (a razón de una cada cuarenta plazas o fracción de las dispuestas en la vía pública). Sus dimensiones son de 4,50 m x 2,50 m, con una zona de aproximación y transferencia de 2,50 m x 1,50 m.

En la zona destinada a equipamientos públicos deberán disponerse también plazas adaptadas en la misma proporción señalada sobre el número total previsto.

Se señalan a continuación, los aspectos principales que sobre este tipo de plazas de estacionamiento, se regulan en la Norma.

Artº 35. *"Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida"*.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

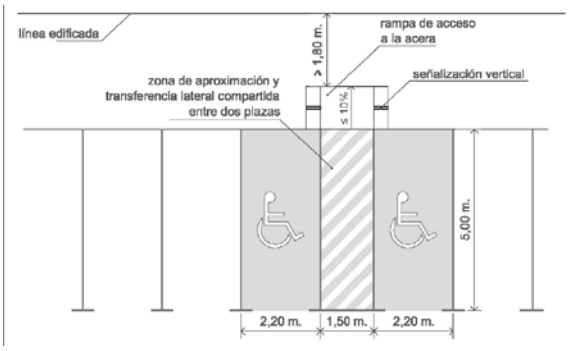


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

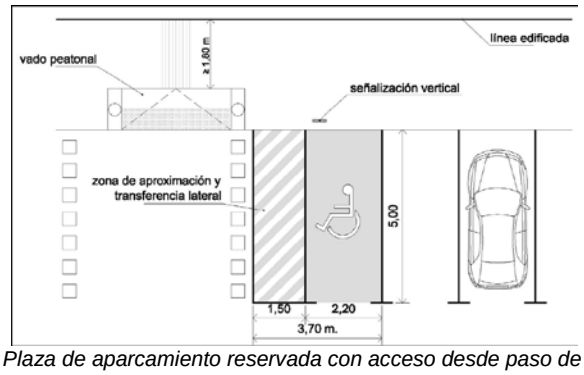


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

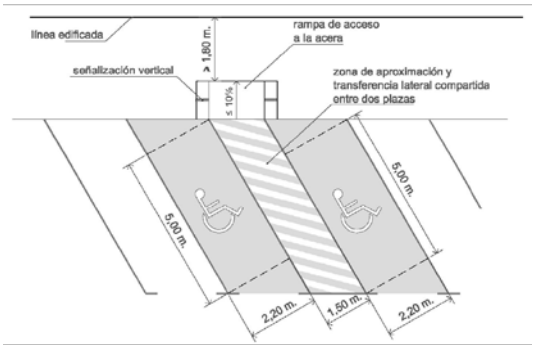


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

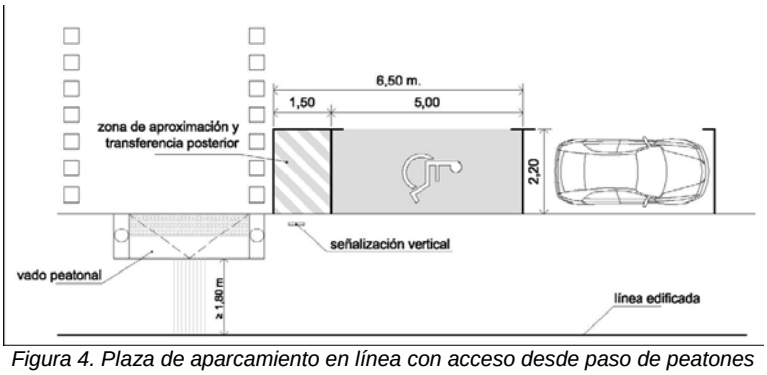


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Artº 36. "Paradas y marquesinas de espera del transporte público".

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

La ubicación de las marquesinas en el sector cumple con los requisitos establecidos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Se hace una somera mención a la legislación autonómica sobre la materia, resaltando que la citada Orden VIV establece en general exigencias más rigurosas en matera de accesibilidad, por lo que el cumplimiento de ésta garantiza prácticamente el de aquélla.

El objeto de la Ley 3/1998 de Castilla y León, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, es el de garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, evitando que existan barreras que impidan o limiten la autonomía personal. Dentro de los tipos de éstas, en función de lo que se estructura esta Ley, trataremos en concreto las barreras urbanísticas, es decir, las existentes las vías públicas y espacios libres de uso público.

Artº 14. *"Itinerarios peatonales"*.

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos.
Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.
Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.

2. Los pavimentos, registros, rejas, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.

3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.

4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

Artº 15. *"Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida"*.

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.
El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

2. Los Ayuntamientos de la Comunidad fomentarán la reserva de plazas de aparcamiento junto a sus centros de trabajo, así como en las cercanías a centros públicos o privados de uso público.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a dicha legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 06

PROTECCIÓN CIVIL

LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

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, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), 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 a los técnicos redactores del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área 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 este sector 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, con la excepción que se señala a continuación.

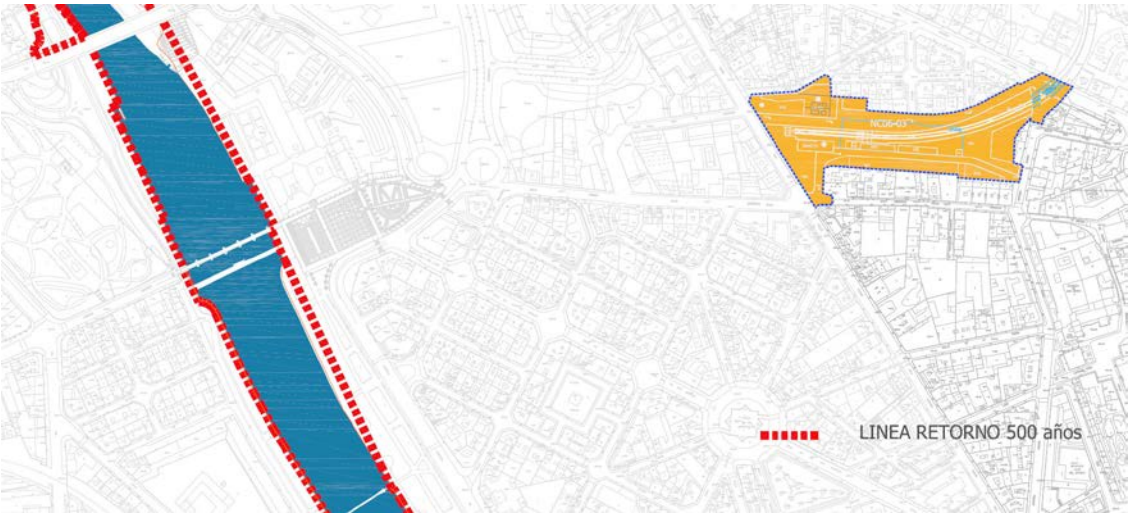
Atendiendo a anteriores informes emitidos por la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, referidos a distintos instrumentos de planeamiento tramitados por este Ayuntamiento dentro de su ámbito territorial, se pone de manifiesto la existencia, dentro del término municipal, de un riesgo genérico de inundación de tipo MEDIO, según el documento “INUNCYL” que incluye una Evaluación Preliminar de este tipo de riesgos. En relación con todo ello, debe señalarse que, como se indica más adelante, el área objeto de ordenación, se halla evidentemente exenta de cualquiera de estos riesgos, tanto por su situación, (área urbana central entre los cauces de los ríos Bernesga y Torío, y alejada considerablemente de ellos), como por su altura

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

topográfica relativa respecto de dichos cursos fluviales. Por tanto, se excluye la posibilidad de afección de este riesgo natural.

Respecto de este documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación, asumido por La Confederación Hidrográfica del Duero, debe señalarse que se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a gran escala sobre el territorio (1/100.000) y sin gran concreción, pudiéndose comprobar en la documentación gráfica del proyecto LINDE generada por el mismo organismo, donde se delimitan el dominio público hidráulico y los riesgos de avenida -Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino-, que las líneas de inundación frecuente, ocasional (T=100) y excepcional (T=500 años) de los cauces de los ríos Torío y Bernesga, claramente no afectan al ámbito objeto de ordenación, ni siquiera en el caso de la correspondiente al período de retorno de 500 años (T=500 años).



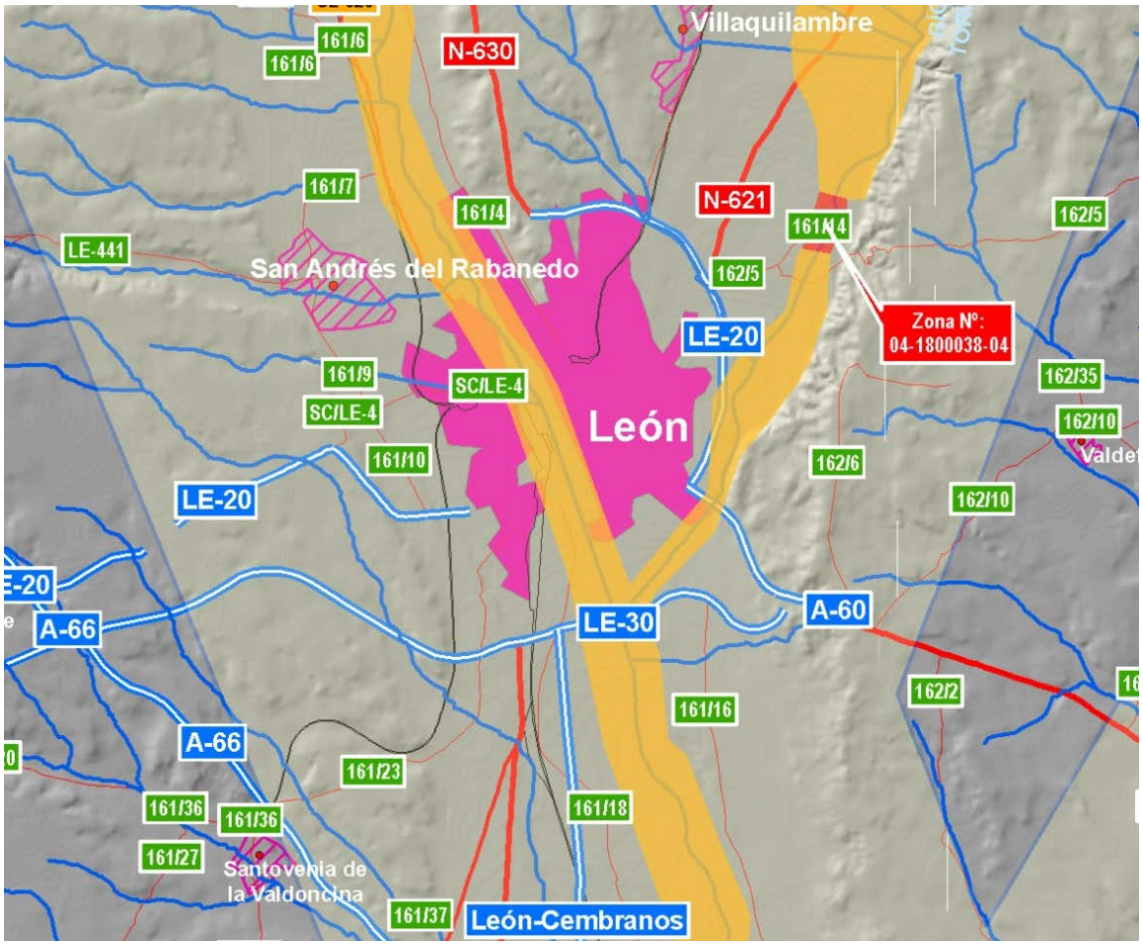
La imagen recoge el contenido del proyecto LINDE para el área objeto de actuación, montado sobre la cartografía del PGOU, señalándose el tramo del cauce del río Bernesga más próximo al sector, indicando la línea de máxima avenida para período de retorno de 500 años. Esta línea coincide, como por otra parte es lógico, con los muros de encauzamiento del río, cuya función es precisamente la de prevención del riesgo de inundación.

En cualquier caso, dado que en el procedimiento de aprobación del presente documento es preceptivo recabar el informe del Organismo de Cuenca competente, la Confederación Hidrográfica del Duero, se estará a lo que en dicho informe se determine sobre este particular (potencial riesgo de avenidas), ello con independencia del resto de cuestiones sobre las que dicho organismo se pueda pronunciar en materia de aguas.

Se adjunta, a título informativo, imagen del citado documento INUNCyL, donde se aprecia, de forma genérica para el término municipal, la incidencia del riesgo señalado.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



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

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 07

LEGISLACIÓN DE RUIDO

EXIGENCIAS DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

ESTUDIO ACÚSTICO DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN

ANTECEDENTES

El Parlamento Europeo, con fecha 25 de junio de 2002, publica la Directiva 2002/49/CE sobre *"Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental"*, la cual introduce medidas tendentes a determinar la exposición al ruido ambiental de la población, poner a disposición de la misma la citada información y adoptar planes de acción con vistas a prevenir y reducir la exposición al ruido ambiental, siempre que sea necesario, y en particular cuándo los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos para la salud humana. Esta norma está fundamentalmente orientada al control a largo plazo del ruido ambiente derivado del tráfico, en sus diferentes modalidades, y de las instalaciones. En la Comunidad Autónoma de Castilla y León, derivado de la derogada Ley de Actividades Clasificadas, se promulgó el Decreto 3/1995, de 12 de febrero, por el que se establecen *las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones*, cuya vigencia ha supuesto un paso adelante fundamental para el control de las instalaciones.

A nivel estatal, la Directiva anteriormente citada 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 están

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

realizando a fecha actual los trabajos para la confección del correspondiente "*plan de acción*".

El citado "*plan de acción*" llevará aparejada la delimitación de zonas acústicas del Municipio e irá encaminada a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Asimismo determinará 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 protegerá 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 están decidiendo y efectuando en la actualidad, disponiendo de un plazo legal que no puede superar el 18 de Julio de 2013.

EXIGENCIA NORMATIVA PARA EL PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

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

"

1.- En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos 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.

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 gran parte de las citadas exigencias legales no pueden concretarse en estos momentos, toda vez que, a tenor de lo señalado en el epígrafe anterior, a fecha de hoy se encuentra en elaboración el denominado "*plan de acción*" que desarrolla acciones ejecutivas a partir del "*mapa de ruido*" aprobado. Por tanto, determinaciones relevantes en materia acústica, como son la delimitación de zonas acústicas del Municipio y las acciones encaminadas a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas, se concretarán en el citado "*plan de acción*", y por tanto, deberá esperarse a la elaboración y aprobación de dicho documento.

No obstante lo anterior, respecto de la zona objeto de planeamiento, puede aportarse ya una importante documentación, que se desprende tanto del "*mapa de ruido*" aprobado, como de estudios acústicos específicos elaborados en relación con la actuación ferroviaria prevista, que incluyen medidas de protección y corrección acústica, que se detallan en el epígrafe siguiente. Estimamos que todo ello cumplimenta, en cuanto a la información de la que se dispone a fecha de hoy, las

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

exigencias normativas que se contienen en el citado artículo de la Ley del Ruido de CyL.

ESTUDIO ACÚSTICO DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN

El sector objeto de desarrollo se encuentra afectado por una infraestructura ferroviaria, que, a fecha actual, está en proceso de acondicionamiento y transformación, para convertirse en una línea tranviaria dentro de su actual trazado urbano, aun cuando mantendrá su condición ferroviaria en el resto de la actual línea, ya fuera del término municipal (a partir de San Feliz de Torío). Esta circunstancia es de especial relevancia al considerar que esta infraestructura constituye propiamente el principal foco de ruido en el sector objeto de estudio.

Atendiendo a que el proyecto ambiental de la infraestructura ferroviaria citada incluye un estudio predictivo de niveles de presión sonora, efectuado mediante métodos de cálculo acordes a los indicados en el anexo V.2 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, en el que se indica dentro de su apartado de *"medidas de protección y corrección de la contaminación acústica"* que *"en la situación futura (estado operacional) no se estima superar los valores límite de inmisión producidos por infraestructuras"*, se cumpliría, en este sentido, con los objetivos de calidad acústica exigidos en la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León (Anexo I, punto 2). Cabe indicar que con el citado estudio se justifica el cumplimiento en el sector objeto de informe de la legislación de aplicación en cuanto a la contaminación acústica se refiere.

Es importante considerar, que según lo indicado en el artículo 8.2 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, donde se catalogan los diferentes tipos de áreas acústicas, que el sector objeto de informe ha sido considerado como *"área levemente ruidosa"*, al contener uso de suelo catalogado como residencial. Dicha consideración se toma con el fin de marcar en el citado sector los objetivos de calidad acústica a cumplir en el mismo.

Partiendo de lo anterior, se considera que al justificarse con el estudio acústico presentado que se cumplirán los objetivos de calidad acústica en la zona afectada por la infraestructura, no se deberá delimitar ninguna zona como de *"servidumbre acústica"* en el sector objeto de informe.

Se adjunta a esta Memoria el estudio acústico realizado por la sociedad promotora, "FEVE", dentro del área objeto de ordenación.

Igualmente se incluye a continuación, y a título informativo, un extracto de los mapas estratégicos de ruido elaborados, en lo que se refiere a las zonas de la ciudad afectadas por el trazado de la línea férrea de FEVE, para los parámetros Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche).

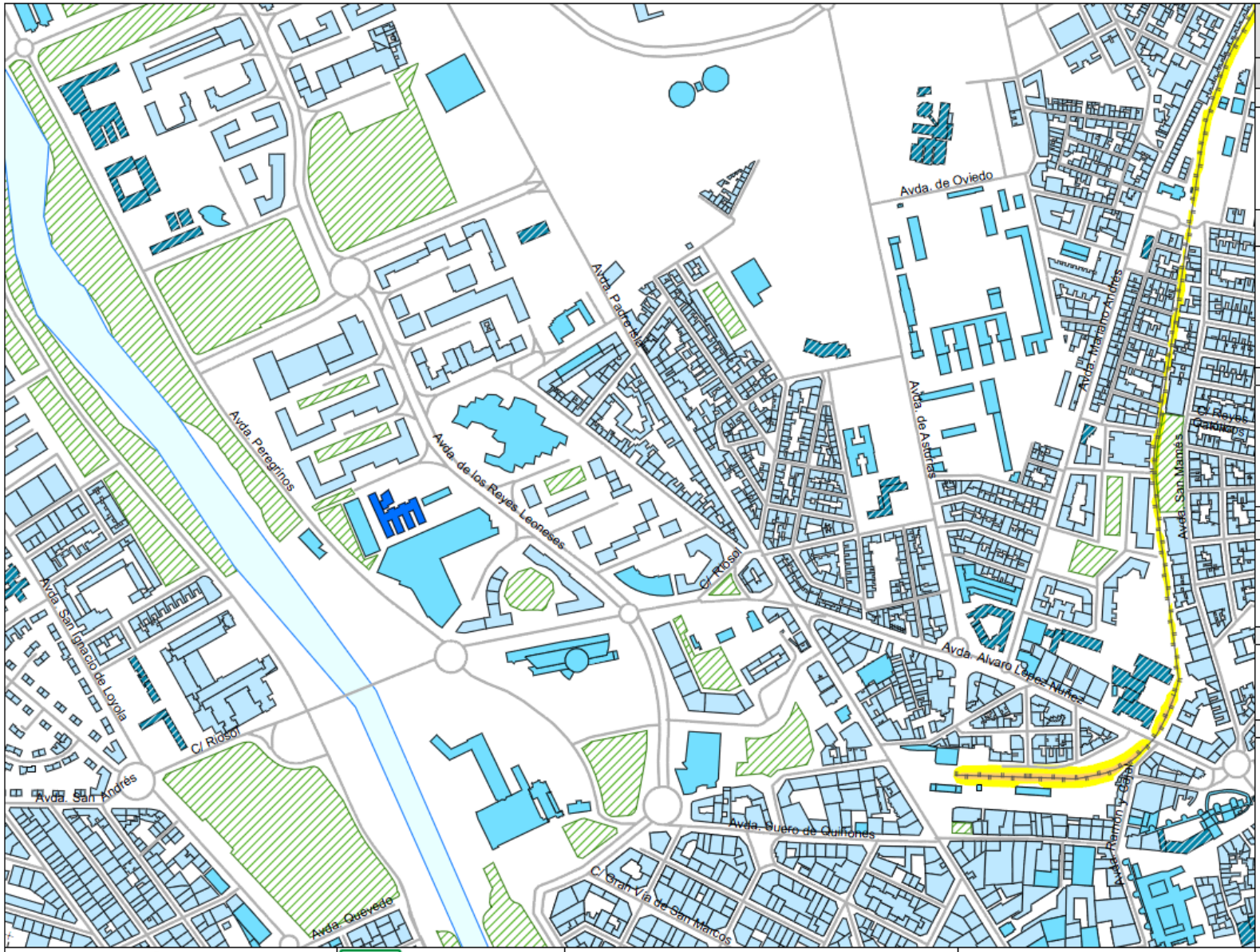
Los citados mapas se tendrán en consideración a la hora de imponer las correspondientes medidas correctoras previas a la puesta en servicio de la línea férrea citada.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.327
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 55	38,931
55 -59,9	0,069
60 - 64,9	0,002
65 - 69,9	0,000
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

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

Título:
Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Ld

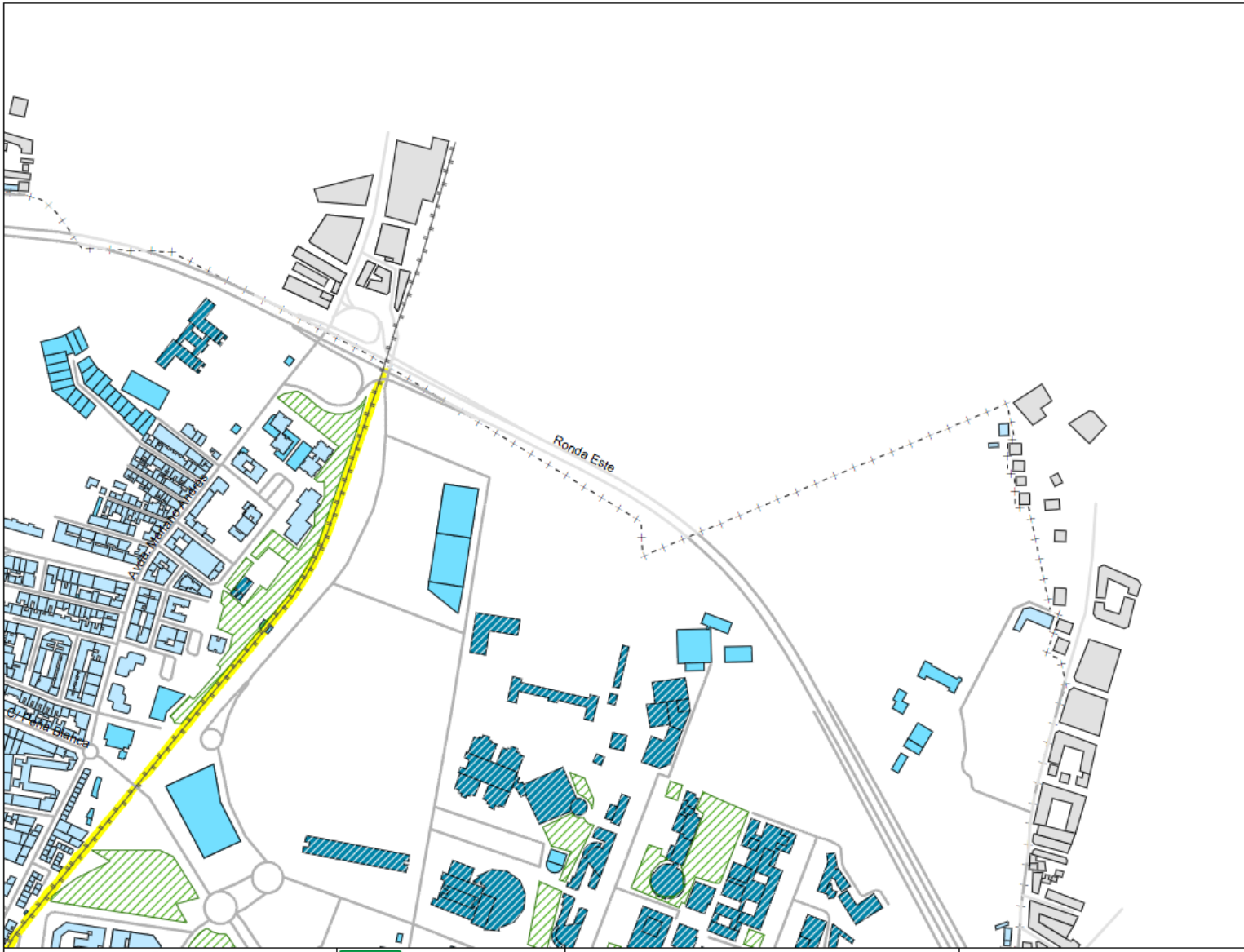
Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 09

Hoja 3 de 12

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.327
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 55	38,931
55 -59,9	0,069
60 - 64,9	0,002
65 - 69,9	0,000
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Ld

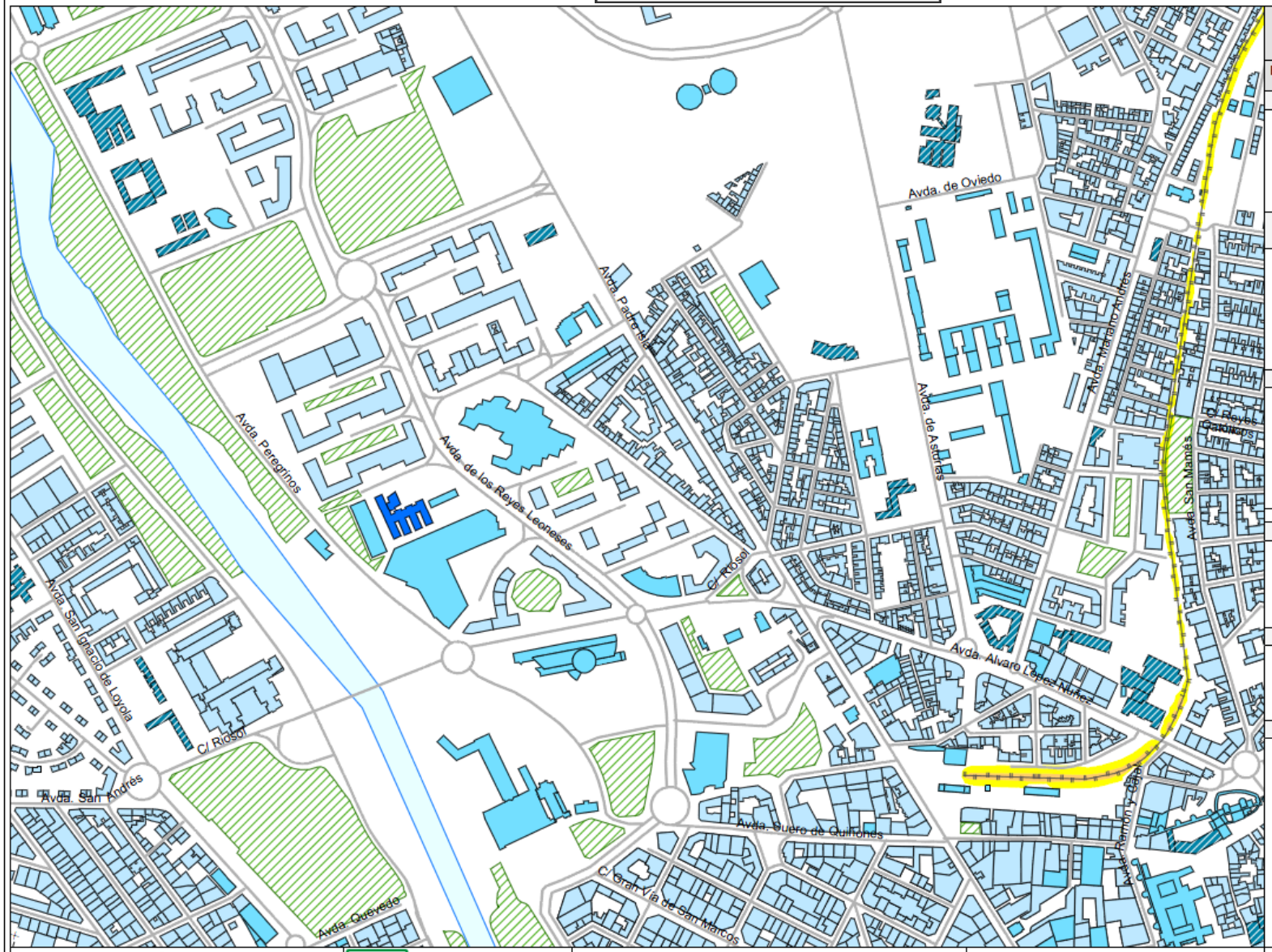
Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 07

Hoja 2 de 12

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
RE: n Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Le

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.327
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 55	38,962
55 -59,9	0,038
60 - 64,9	0,002
65 - 69,9	0,000
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Le

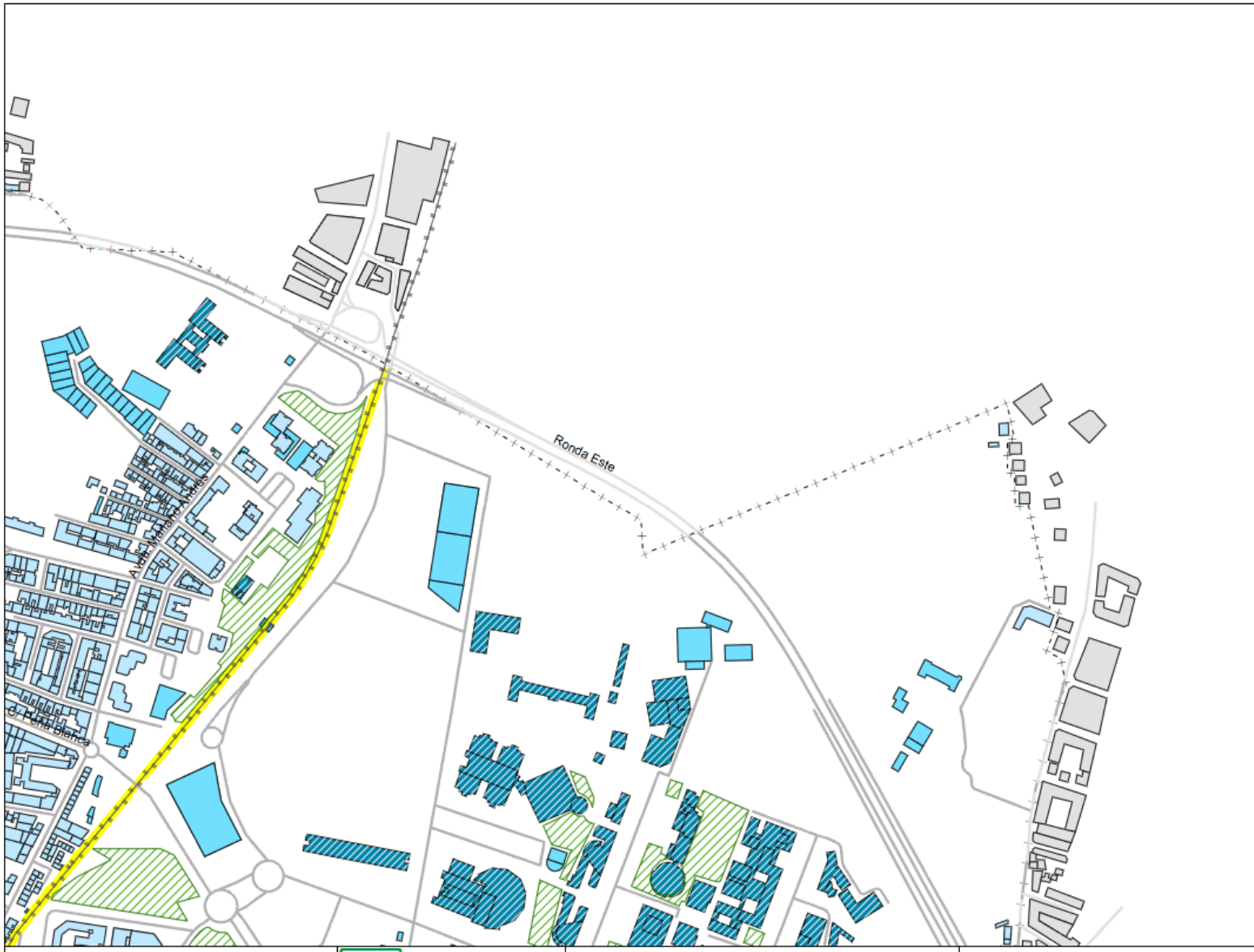
Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 09

Hoja 3 de 12

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A
RE: n Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Le

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	1.327
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
70 - 74,9	0
≥ 75	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 55	38,962
55 -59,9	0,038
60 - 64,9	0,002
65 - 69,9	0,000
70 - 74,9	0,000
≥ 75	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Le

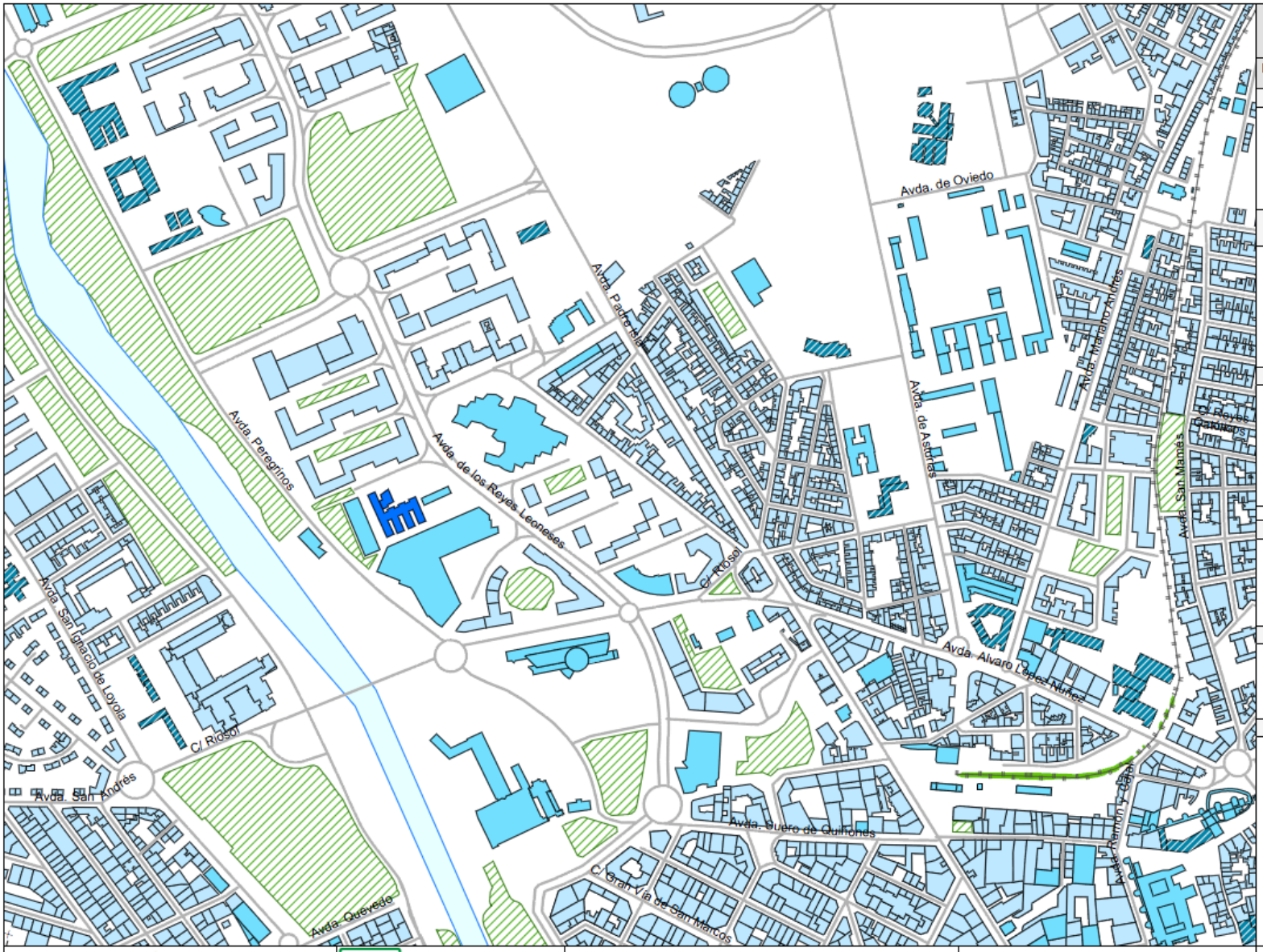
Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 07

Hoja 2 de 12

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
RE: n Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Ln

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 50	1.327
50 - 54,9	0
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
≥ 70	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 50	38,768
50 - 54,9	0,175
55 -59,9	0,053
60 - 64,9	0,007
65 - 69,9	0,000
≥ 70	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

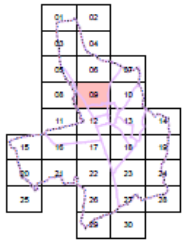
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

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

Título:
Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Ln

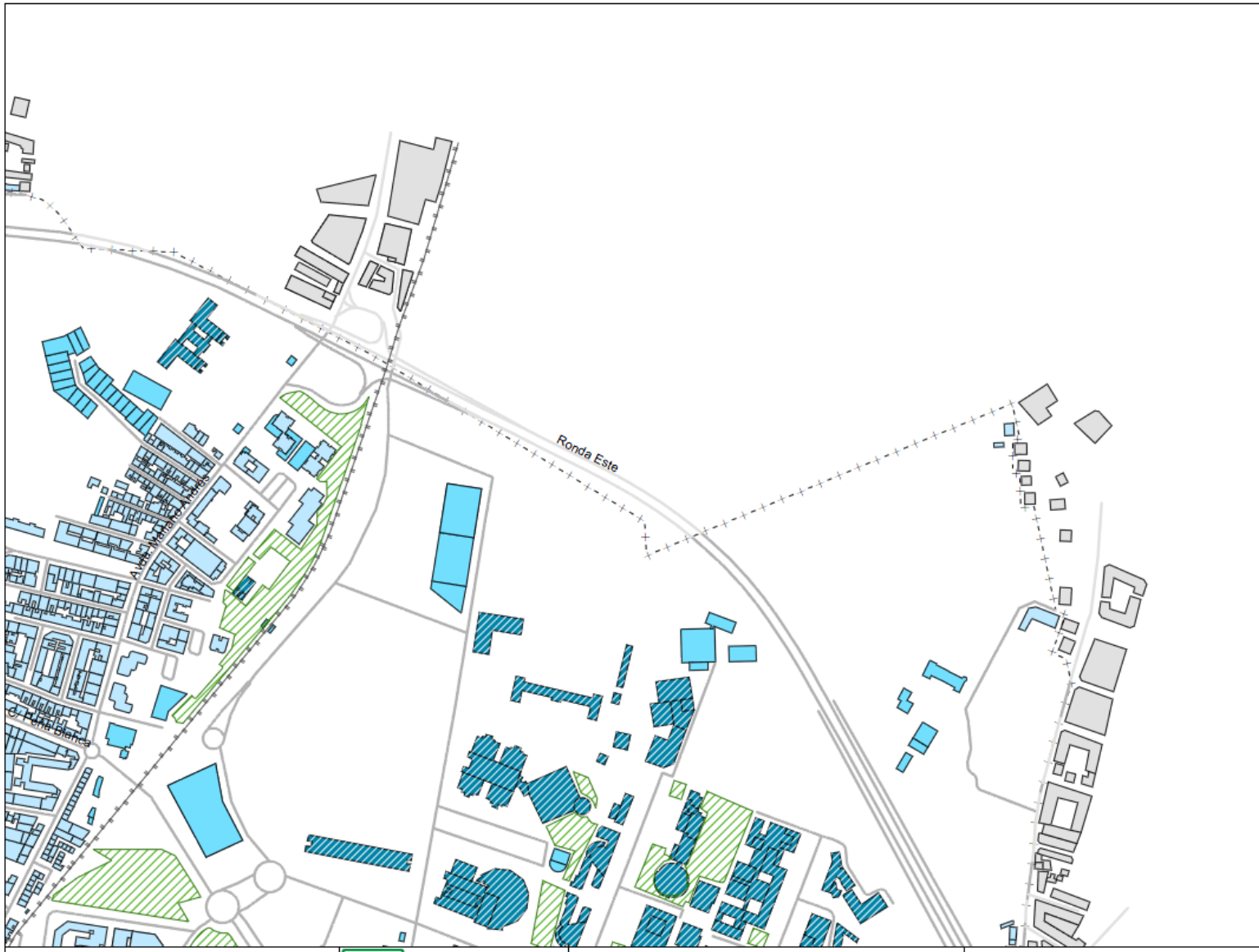
Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 09

Hoja 3 de 12

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
RE: n Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico ferroviario Ln

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 50	1.327
50 - 54,9	0
55 -59,9	0
60 - 64,9	0
65 - 69,9	0
≥ 70	0

Superficie (km^2) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km^2
< 50	38,768
50 - 54,9	0,175
55 -59,9	0,053
60 - 64,9	0,007
65 - 69,9	0,000
≥ 70	0,000

*estimaciones para la totalidad de León

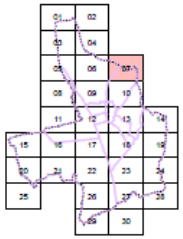
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

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

Localización



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

0 50 100 150 200 250 300 m

Escala 1:5.000

Título:

Mapa de niveles sonoros. Ruido ferroviario - Ln

Fecha: mayo 2012

Nº minuta: 07

Hoja 2 de 12

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
RE: n Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO ACÚSTICO DEL PROYECTO:

MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

CONSULTOR

mediotec consultores s.a.

Parque Tecn. Boecillo
Edificio Usos Comunes
47151 – Boecillo (Va)

CLIENTE

feve

Plaza de los Ferroviarios, s/n
33012 - Oviedo

Abril, 2011

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ÍNDICE

1.- OBJETO
2.- REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA
3.- ÁMBITO DE ESTUDIO
3.1.- Datos Técnicos de la Infraestructura
3.2.- Estimación del flujo de trenes.
4.- METODOLOGÍA DE TRABAJO
4.1.- Recopilación y estudio de la información de partida
4.2.- Zonificación Acústica.
4.3.- Medición de los índices acústicos ambientales
4.4.- Definición del modelo predictivo
4.5.- Validación del modelo predictivo
4.6.- Representación de la situación preoperacional (actual)
4.7.- Representación de la situación operacional (futura)
5.- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS
5.1.- Valoración del cumplimiento de los valores límite establecidos
6.- CONCLUSIONES
6.1.- Medidas preventivas y correctoras

ANEXOS

ANEXO 1. PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
ANEXO 2. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE PUNTOS DE MEDIDA / RECEPTORES.
ANEXO 3. FICHAS DE MEDICIONES ACÚSTICAS.
ANEXO 4. PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DÍA. SITUACIÓN ACTUAL
ANEXO 5. PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE. SITUACIÓN ACTUAL
ANEXO 6. PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DÍA. SITUACIÓN FUTURA
ANEXO 7. PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE. SITUACIÓN FUTURA

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

1.- OBJETO

El estudio de ruido que a continuación se presenta tiene por objeto comprobar la situación acústica existente previa al Proyecto de Mejora y Acondicionamiento de Plataforma de FEVE en el Término Municipal de León (situación preoperacional) y la situación acústica que se generará en la zona una vez finalizada dicha actuación (situación operacional) y comprobar si cumple con lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Los estudios de ruido permiten determinar, mediante procedimientos predictivos, el impacto acústico que va a producir la actuación en su entorno y viceversa, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (sistemas de aislamiento en las zonas más afectadas, barreras, reubicación de elementos que actúen como fuente de ruido, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

Para el desarrollo del proyecto se tomarán como referencia las indicaciones y obligaciones especificadas en la Ley 5 / 2009 del Ruido de Castilla y León, aprobada el 4 de Junio, que tiene por objeto: "*Prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica para evitar y reducir los daños y molestias que de esta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico*".

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2.- REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de realizar este estudio, así como el presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.**
- **Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre,** por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **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.
- **Ley 5/2009, de 4 de Junio,** del Ruido, de Castilla y León**.**

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido**, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el 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 referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, ha supuesto un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

El **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, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

La Ley **5/2009, de 4 de junio**, del ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León.

Atenidiendo a su artículo 32, se dispone que toda infraestructura viaria, ferroviaria o aeroportuaria, de competencia autonómica o de competencia provincial, que se encuentre cerca de edificios habitables, el promotor adoptará las medidas adecuadas que garanticen el cumplimiento de los valores límite reflejados en el Anexo I.

En dicho Anexo, se establece que ninguna infraestructura viaria, ferroviaria o aeroportuaria, podrán transmitir al medio ambiente exterior, niveles sonoros superiores a los indicados en el siguiente cuadro, calculados conforme al Anexo V.2:

AREA RECEPTORA EXTERIOR	Índices de ruido dB(A)			
	L_d	L_e	L_n	L_{Amax}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	80
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	85
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	65	65	55	88
- Uso recreativo y espectáculos	68	68	58	90
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	90

Siendo los tipos de áreas acústicas los definidos de acuerdo al uso predominante del suelo tal y como se especifica en el Título II «Calidad Acústica», de la citada normativa.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3.- ÁMBITO DE ESTUDIO

La mejora y acondicionamiento de la plataforma del FEVE en el Término Municipal de León tiene por objeto la integración de la línea actual en la ciudad de León, para eliminar el efecto barrera que el ferrocarril provoca en la misma y otorgar la permeabilidad deseada al territorio. Con esto, se llevará a cabo una modificación de la rasante actual para alcanzar la cota de las calles que intercepta la traza del ferrocarril y se duplicará la vía, pues actualmente la línea de FEVE dispone de vía única en el T.M. de León. El diseño previsto de la vía en placa con los correspondientes muros laterales permitirá que la ocupación de la vía doble sea similar a la que en el presente tiene la vía única en balasto.

Las obras se desarrollan en una longitud de 2.367,11 m, entre la estación de León y el límite del T.M., sobre la traza existente de la línea de FEVE León – Bilbao. En el comienzo del trazado se conecta con la futura línea de tren urbano de León, en vía única, y en el final del trazado se conecta con la línea existente de FEVE, también en vía única. Además se proyecta la instalación de una vía mango que permite el acceso de los trenes a la actual estación de León, donde está prevista la remodelación del andén adosado al edificio de viajeros, reubicando asimismo la marquesina existente en este andén.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3.1.- DATOS TÉCNICOS DE LA INFRAESTRUCTURA

Las características geométricas de las secciones tipo de plataforma adoptadas para la superestructura de vía en el presente proyecto son las siguientes:

- CARACTERÍSTICAS GENERALES
  - Ancho de vía. ..... 1.000 mm
  - Inclinación de carriles..... 0

- VÍA EN PLACA
  - Ancho de losa portante..... 2.100 mm
  - Espesor de losa portante……..…250 mm bajo carril y 335 mm total
  - Tipo de carril..... RiPh37N.
  - Tipo de sujeción de carril..... Enchaquetado

  <u>Vía única</u>:
  - Ancho de plataforma..... 3.500 mm

  <u>Vía doble:</u>
  - Distancia entre ejes de vía en recta..... 3.850 mm.
  - Ancho de plataforma..... 7.350 mm

- VÍA SOBRE BALASTO
  - Balasto..... Silíceo
  - Ancho de hombro lateral de balasto..... 0,90 m
  - Pendiente banqueta de balasto..... 5/4
  - Espesor balasto bajo traviesa…..……. 300 mm
  - Espesor capa de forma ……....…… 350 mm
  - Pendiente transversal……. 4 %
  - Ancho de paseos laterales……..... 0,60 m
  - Tipo de carril..... UIC 54
  - Tipo de sujeción de carril..... Sujeción HM:
    - Clip elástico SKL-1
    - Tirafondo nº 6
    - Plantilla aislante PAI 1
    - Placa acodada de guía metálica Pag-m
  - Tipo de traviesa..... Hormigón monobloque

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Vía única:

- Ancho de plataforma..... 5.580 mm

Vía doble:

- Distancia entre ejes de vía……..... Variable (máx. 3.850 mm)
- Ancho de plataforma.....Variable (máx. 9.544 mm)

3.2.- ESTIMACIÓN DEL FLUJO DE TRENES.

En la actualidad, el número de trenes que circulan por la línea de FEVE ubicada en el término municipal de León es la siguiente::

- Días laborables: 44 circulaciones (22 circulaciones en cada sentido).
- Sábados domingos y festivos: es de 19 circulaciones (10 en sentido león y 9 en sentido san Feliz).

Las máquinas alternan, por lo general, entre dos tipos de configuraciones:

- Motor UTDH serie 2600: trenes de dos coches, con un motor diesel cada coche tipo MAN de 220 caballos de potencia.
- Motor UTDH serie 2900: trenes de un solo coche, con un motor tipo MTU de 420 caballos de potencia.

La velocidad de paso es siempre menor que la velocidad máxima permitida en el tramo de León - San Feliz, es decir 80 km/h para todos los trenes; y además, se debe tener en cuenta las 5 paradas que realiza durante este trayecto.

Además del tráfico citado anteriormente se deben tener en cuenta dos circulaciones especiales que emplearán la nueva infraestructura:

- El Expreso de la Robla:
- El Trascantábrico

Tras los cambios de Plataforma, situación futura, el tráfico existente cambiará de forma significativa por dos motivos:

- Se eliminará el tráfico actual para dar un servicio propio de un tren urbano.
- Las máquinas que circularán serán tranvías con una velocidad máxima que en ningún caso superará los 60 km/h, y que realizarán las 5 paradas reseñadas en el apartado anterior. Se prevé un tránsito medio de 4 tranvías a la hora durante los períodos día y tarde.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

4.- METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología seguida para el desarrollo de los trabajos se estructura en siete fases que se describen a continuación:

4.1.- RECOPILACIÓN Y ESTUDIO DE INFORMACIÓN

Primeramente se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Planos de ubicación de la zona de estudio, con la siguiente información:
  - Información cartográfica de las infraestructuras actuales.
  - Información de los edificios, barreras y obstáculos.
  - Curvas de nivel.
- Ortofotos del área de estudio.
- Información de los aforos de tráfico de las infraestructuras contempladas.
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido.

4.2.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Una vez recopilada la información del cliente se ha procedido a realizar una zonificación acústica de la zona de estudio de acuerdo al uso del suelo predominante en el área de estudio. Para el presente proyecto, se incluye un plano con la zonificación acústica del área de estudio, según lo establecido en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León en el anexo 1 de la presente memoria.

4.3.- MEDICIÓN DE LOS ÍNDICES ACÚSTICOS

En la tercera fase, se ha llevado a cabo una campaña de mediciones “in situ” de los niveles de presión sonora en estado preoperacional, realizada el 31 de Marzo de 2011. Tanto los puntos de medición elegidos como los resultados obtenidos pueden verse en los Anexos 2 y 3 respectivamente.

A la hora de proceder a la evaluación de los índices acústicos indicados en la Ley 5/2009, de 4 de junio, como parámetros asociados a la molestia o los efectos nocivos producidos

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

por ruido, y cuyos límites máximos indicados no deben superarse para el cumplimento de los objetivos de calidad acústica en áreas urbanizadas existentes, se midió en conformidad a lo dispuesto por dicha ley, en su anexo V.

El proceso seguido en el método de medición fue el siguiente:

Tras la elección de los puntos de medida más adecuados para cumplir en todo momento con las precauciones indicadas en el Anexo V de la Ley 5/2009 de ruido de Castilla y León, se procedió a medir con un sonómetro de clase 1 los niveles acústicos en la zona objeto de estudio.

Para ello, se midió guardando las distancias suficientes de cualquier pared, superficie u objeto reflectante, con el objeto de evitar el efecto del campo próximo reverberante.

Las mediciones se llevaron a cabo mediante varios muestreos representativos durante el día, prolongando el periodo de medida durante el tiempo suficiente para que se estabilizara el nivel sonoro medido y obtener un valor representativo de los niveles sonoros existentes. En cada punto y medida se obtuvo el Leq (dBA) y el L_{Amax} durante el periodo de medida.

Las mediciones se realizaron con el micrófono a una altura sobre el nivel del suelo de 1.5 metros de altura verificando, antes y después de cada proceso de medición, la cadena de medida mediante el calibrador acústico correspondiente, para comprobar el buen funcionamiento de la misma.

En cada punto de medida, además de registrar el parámetro acústico Leq (dBA) que caracteriza el ruido ambiental en el punto de medición y durante el periodo de medición, se registraron paralelamente otros datos de interés para poder validar y contrastar dichos resultados, como las condiciones meteorológicas (temperatura, humedad relativa, presión atmosférica y velocidad del viento), condiciones del terreno y entorno de medición (tipo de suelo, perfil longitudinal del terreno, objetos próximos, desniveles, barreras,...) y las características más importantes de las zonas próximas a cada punto de medición que más podían influir en los niveles sonoros recogidos en cada punto.
Todo ello se registró en una hoja de toma de datos preparada para la ocasión, donde también se recogió la fecha y hora de la medición, el tiempo de medida, el fichero digital

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

del equipo de medida donde se guarda la medición y observaciones o incidencias a tener en cuenta durante el proceso de medición.

Se empleó el siguiente instrumental y equipamiento de medida:

- Analizador integrador Investigator, clase 1, Brüel & Kjaer tipo 2260, con nº de serie 2131645, con filtro de 1/3 de octavas incorporado.
- Calibrador/verificador acústico, clase 1, *Brüel & Kjaer* tipo 4231, con nº de serie 2136530 y certificado de verificación periódica en vigor.
- Trípodes y equipos auxiliares para la toma de medidas.
- Pantalla antiviento de forma esférica o elipsoidal.
- Termoanemómetro TSI, mod. Velocicalc Plus 8388, con nº de serie 97120035.
- Cámara digital de alta resolución.
- Equipamiento informático necesario.

Todos los equipos de medida disponen de sus correspondientes certificados de calibración, realizados por laboratorios acreditados ENAC.

Igualmente, dichos equipos tienen en vigor el correspondiente certificado de verificación periódica que certifica el cumplimiento de la "Orden **Ministerial ITC/2845/2007, de 25 de septiembre**, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (B.O.E. nº 237 del miércoles 3 de octubre de 2007).

Además, en la campaña de medidas "in situ" se recogió la siguiente información:

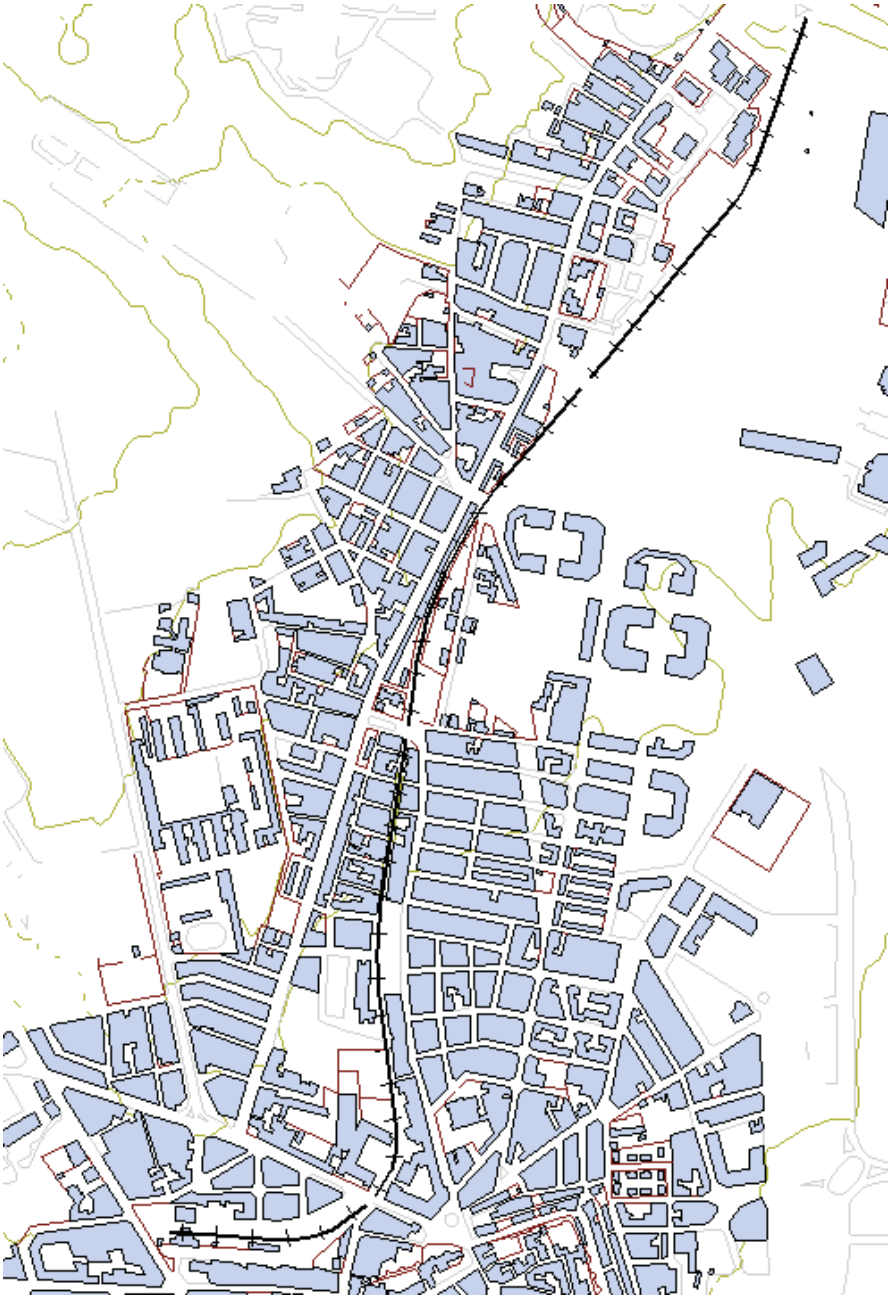
- Ubicación y capacidad de las vías de transporte próximas a la zona de estudio.
- Análisis de los distintos tipos de terrenos.
- Flujo de tráfico actual de las de las vías de transporte.
- Existencia de otros posibles focos sonoros en el entorno más próximo.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

4.4.- CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

A partir de la documentación recopilada, de la información recogida durante la campaña de mediciones “in situ” y de la cartografía propia se ha realizado un modelo del entorno en que se ubica la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras ferroviarias, los edificios presentes en la zona, las curvas de nivel y el resto de información cartográfica de interés.



Plano de partida

El modelo predictivo ha sido realizado con el software de modelización acústica PREDICTOR Type 7810 (v7.1) de Brüel & Kjær, el cual cumple con los estándares

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Para las simulaciones acústicas se ha empleado el modelo holandes RMR-2006, comúnmente empleado para la realización de mapas de ruido de infraestructuras ferroviarias.

Una vez realizado el modelo cartográfico, se ha procedido a definir y ajustar los parámetros de cálculo acústico, entre los que se encuentran:

- Propiedades de absorción del aire.
- Condiciones meteorológicas.
- Propiedades de absorción del terreno.
- Número de reflexiones consideradas.
- Definición del radio de cálculo.

A continuación se han definido los atributos de los puntos y mallas receptoras:

- Puntos receptores: se han definido 4 receptores acústicos (P) en los puntos en donde se han realizado mediciones “in situ” (a 1.5 metros de altura), para la validación del modelo, y otros tantos (R) en puntos significativos, a una altura de 4 metros, para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles. En el Anexo 2 se encuentra la localización exacta de dichos receptores.
- *Grid*: se ha representado un *grid* que cubre el área de modelización, a una altura de 4 metros sobre el nivel del suelo, y con un paso de anchura variable menor de 3 metros. Con los resultados obtenidos en los puntos del *grid* se han realizado los correspondientes mapas de curvas isófonas.

Nota: se han distinguido tres periodos temporales tal y como establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental, que establece como periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

4.5.- VALIDACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

Para validar y ajustar el modelo predictivo creado, se han introducido en el modelo los datos de tráfico y demás características de la infraestructura ferroviaria para la situación actual.

En base a los datos cartograficos optimizados tras el trabajo de campo, se ha simulado el modelo y se han obtenido los resultados en los puntos receptores definidos a 1.5 metros de altura. Los valores obtenidos se han comparado con las correspondientes mediciones "in situ" realizadas en los mismos puntos para contrastar los niveles sonoros reales con los niveles resultantes de los cálculos predictivos.

En este caso, se han considerado 4 puntos significativos para llevar a cabo la validación del modelo. En el Anexo 2: "Plano de situación y ubicación de puntos de medida y/o receptores" se detalla la localización de la zona de estudio y la ubicación de los puntos de medida considerados para la validación del modelo.

PUNTO DE MEDIDA / RECEPTOR EN SIMULACIÓN (1.5 metros)		
IDENT	NIVEL SONORO (dBA) PERIODO DIA	
	"in situ"	simulación
P1	60.2	60.3
P2	56.9	56.9
P3	65.6	65.1
P4	61.6	62.9

Como se observa, la diferencia entre ambos valores (medido y simulado) no ha sido significativa. En consecuencia, el modelo ha sido dado por válido.

4.6.- REPRESENTACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Una vez validado el modelo, y con la misma configuración de propiedades y atributos empleada en el proceso de validación, se ha procedido a realizar las simulaciones de la situación preoperacional (situación actual), tanto en los puntos receptores (esta vez, a 4 metros de altura), como en el grid definido. Con los valores calculados, se ha obtenido la siguiente información:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A Documento firmado digitalmente

- Niveles de inmisión sonora en los puntos receptores para los índices de ruido $L_{día}$, L_{tarde}, L_{noche} y L_{Amax} para la situación actual.
- Planos de curvas isófonas para los indicadores Ldía y Ltarde, para ruido ferroviario para la situación actual; los planos se encuentran en los anexos 4 y 5 de la presente memoria.

NOTA: el plano de curvas isófonas para el indicador Lnoche no se representa debido a que en período nocturno no circula ningún FEVE, es decir, el foco sonoro no tiene actividad de 23:00 a 7:00 horas.

4.7.- REPRESENTACIÓN DE LA SITUACIÓN FUTURA

A partir del estudio del proyecto de mejora y acondicionamiento de la Plataforma de FEVE, se han detectado diversos cambios en el modelo acústico a generar. Estos cambios influyen tanto en la propia infraestructura (nueva plataforma, nueva vía, diferentes características técnicas, etc.) como en el entorno, ya que lo que se ha buscado ha sido integrar el FEVE junto con el tráfico rodado. Por ejemplo, en todo su recorrido los cruces existentes con las calles transversales son siempre a nivel exceptuando el cruce con el Colegio de Los Maristas (Avda. Álvaro López Núñez) y el cruce con Puerta del Pando. Por ello, se han producido cambios tanto en las curvas de nivel como en otros elementos cartográficos de interés (barreras, taludes, edificios, etc.)

Una vez insertados dichos cambios en el modelo acústico, se ha procedido a realizar las simulaciones de la situación preoperacional (situación actual), tanto en los puntos receptores (esta vez, a 4 metros de altura), como en el grid definido. Con los valores calculados, se ha obtenido la siguiente información:

- Niveles de inmisión sonora en los puntos receptores para los índices de ruido $L_{día}$, L_{tarde}, L_{noche} y L_{Amax} para la situación futura.
- Planos de curvas isófonas para los indicadores Ldía y Ltarde, para ruido ferroviario para la situación futura; los planos se encuentran en los anexos 6 y 7 de la presente memoria.

NOTA: el plano de curvas isófonas para el indicador Lnoche no se representa debido a que en período nocturno no circula ningún FEVE, es decir, el foco sonoro no tiene actividad de 23:00 a 7:00 horas.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

5.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, de ruido de Castilla y León, ninguna infraestructura viaria, ferroviaria o aeroportuaria, podrá transmitir al medio ambiente exterior, niveles sonoros superiores a los indicados en el siguiente cuadro:

AREA RECEPTORA	ÍNDICES DE RUIDO dBA			
	Ld	Le	Ln	LAmax
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	80
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	85
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa - Oficinas o servicios y comercial - Recreativo y espectáculos	 65 68	 65 68	 55 58	 88 90
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	90

De acuerdo a la zonificación acústica elaborada según lo indicado en la metodología de trabajo y cuyo plano se puede encontrar en el anexo 1 de la presente memoria, al tratarse de una zona con un uso predominantemente residencial, los índices de ruido máximos establecidos serán los marcados para un área acústica de tipo 2: área levemente ruidosa (marcados en amarillo en la tabla anterior).

A continuación se hace una evaluación de los resultados obtenidos en los puntos receptores (a 4 metros de altura) y su conformidad respecto a las exigencias de la Ley 5/2009, de 4 de junio, de ruido de Castilla y León:

PUNTOS RECEPTORES EN SIMULACIÓN (4 metros)						
	Ldía	Ley 5/2009	Ltarde	Ley 5/2009	Lnoche	Ley 5/2009
P1	54,9	60	53,3	60	--	50
P2	54,1	60	52,1	60	--	50
P3	58,2	60	56,6	60	--	50
P4	56,9	60	55,3	60	--	50
R5	52,5	60	51	60	--	50
R6	47	60	45,4	60	--	50
R7	49,4	60	47,8	60	--	50
R8	48,4	60	46,8	60	--	50

NOTA: como se puedeo apreciar en la tabla anterior, no existen niveles de inmisión en el período nocturno ya que no está previsto que exista tráfico ferroviario nocturno en la infraestructura estudiada.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Además de los punto receptores analizados en la tabla anterior, en los planos incluidos en los anexos 6 y 7 se pueden consultar los mapas sonoros correspondientes a los indicadores Ldía y Ltarde, en los cuales se observa que no se superan los valores objetivo establecidos para los niveles de inmisión de infraestructuras.

En cuanto a la valoración del índice LAmáx, se puede afirmar que teniendo en cuenta la nueva tipología de la vía, los dos tipos de máquinas que circularán y la baja velocidad a la que lo harán su potencia de emisión será menor de 95 dBA, por lo que, teniendo en cuenta la atenuación por la distancia y por el medio, el **LAmax no superará en ningún caso los 85 dBA** que marca la legislación vigente.

- Comparativa entre la situación acústica actual y la futura.

Por último, para comprobar si realmente la actuación reportará una mejora de la situación acústica en la zona objeto de estudio, se presenta una tabla comparativa entre los niveles sonoros presentes en la actualidad y los niveles estimados una vez se implante la nueva super-infraestructura.

PUNTOS RECEPTORES EN SIMULACIÓN (4 metros) PREOPERACIONAL vs. OPERACIONAL						
Ident.	Ldía		Ltarde		Lnoche	
	Actual	Futuro	Actual	Futuro	Actual	Futuro
P1	60,3	54,9	59,7	53,3	--	--
P2	58,5	54,1	56,7	52,1	--	--
P3	64,7	58,2	62,9	56,6	--	--
P4	61,9	56,9	60,3	55,3	--	--
R5	57,6	52,5	56,1	51	--	--
R6	50,7	47	49,9	45,4	--	--
R7	56	49,4	54,3	47,8	--	--
R8	54,1	48,4	52,3	46,8	--	--

Tal y como se refleja en la tabla anterior y en los planos de los anexos 4 y siguientes, tanto los niveles diurnos como los vespertinos serán menores, por lo que la situación acústica futura mejorará.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

6.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

En base al estudio de ruido realizado y a los resultados reflejados en la presente memoria, se concluye que:

- En la situación actual (estado preoperacional) el FEVE provoca un impacto acústico moderado a lo largo de su recorrido por el T.M. de León. Esto se debe a diversos motivos, entre los que destaca la tipología de la infraestructura ferroviaria actual, la velocidad de circulación y las señales acústicas de aviso que se emplean.
- Con la ejecución del proyecto de Mejora y Adecuación de la Plataforma se corrigen diversos factores que influyen negativamente en la situación acústica actual, tales como el comportamiento acústico de la vía o las características de circulación.
- A partir de los resultados obtenidos en las predicciones de niveles sonoros, se estima que el impacto acústico del FEVE una vez entre en funcionamiento la nueva infraestructura se reduzca de modo significativo.
- Analizando ambas situaciones (situación preoperacional y operacional), se concluye que en el futuro la situación acústica en la zona de estudio mejorará significativamente debido a las modificaciones presentadas en el proyecto.
- Con el objeto de minimizar en el futuro el ruido generado por la actividad del tranvía, se recomienda reducir en lo posible la potencia sonora de las señales acústicas que emitan las máquinas y hacer un uso responsable de las mismas.
- En resumen, **en la situación futura (estado operacional) no se estima superar los valores límite de inmisión producidos por infraestructuras, por lo que se cumple con los objetivos de calidad acústica exigidos en la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León (Anexo I, punto 2).**

Por último, tras la puesta en funcionamiento de la nueva plataforma, se recomienda realizar un seguimiento del impacto acústico que genere la actividad mediante la realización de mediciones acústicas “in situ”, en el primer mes de funcionamiento del servicio.

En León, abril 2011

José Ignacio Riesco Garcia

Ingeniero Industrial

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXOS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

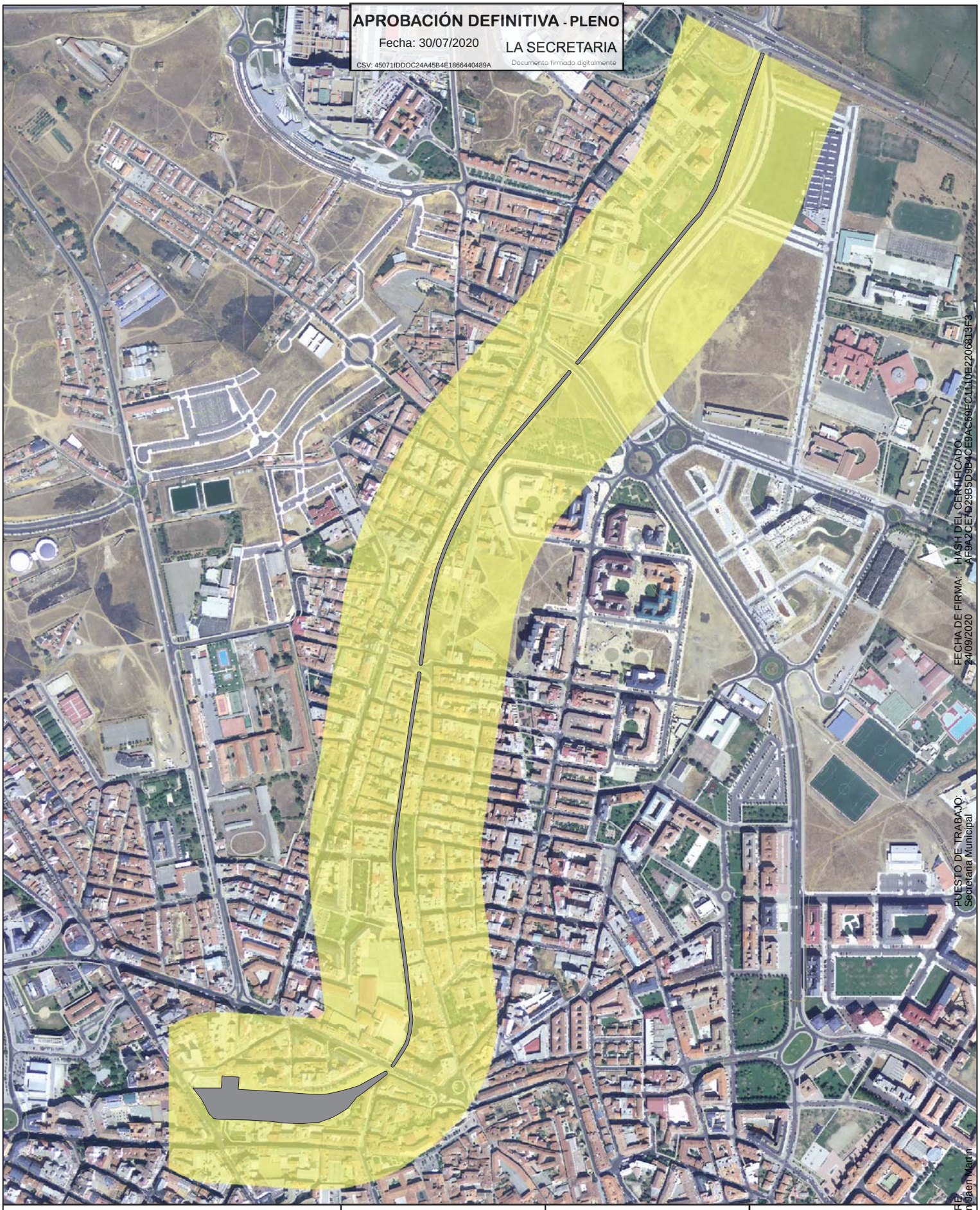
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ANEXO 1.

PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A



Zonificación Acústica

- Área Tipo 2: levemente ruidosa
- Área Tipo 5: especialmente ruidosa

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnologico acústica

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: 1F9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E220681 3F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Saen Martín

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ANEXO 2.

PLANO DE UBICACIÓN DE PUNTOS DE MEDIDA Y PUNTOS RECEPTORES.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

Elementos cartográficos

- Zona de estudio
- Edificios actuales
- Via actual
- Curvas de nivel
- Puntos de medida/receptores

Nivele sonoros (dBA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO Y DE LOS PUNTOS DE MEDIDA / RECEPTORES

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnológico acústica

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 3.

FICHAS DE MEDIDAS ACÚSTICAS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PUNTO 1

Punto próximo al apeadero de La Asunción - Universidad

Fecha de realización: 31 de Marzo de 2011

UBICACIÓN:

	LAeq	LAmax
Niveles Sonoros Periodo día (dBA)	60.2	85.4

Condiciones atmosféricas	
Temperatura	12 ºC
Presión atm	1024 mb
Viento	--

Fotografías del entorno de medición:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PUNTO 2

Punto próximo al apeadero de Ventas – San Mamés

Fecha de realización: 31 de Marzo de 2011

UBICACIÓN:

	LAeq	LAmax
Niveles Sonoros Periodo día (dBA)	56.9	71.2

Condiciones atmosféricas	
Temperatura	15 ºC
Presión atm	1024 mb
Viento	--

Fotografías del entorno de medición:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PUNTO 3

Punto intermedio entre las paradas de Hospitales y Asunción - Universidad

Fecha de realización: 31 de Marzo de 2011

UBICACIÓN:

	LAeq	LAmax
Niveles Sonoros Periodo día (dBA)	65.6	88.7

Condiciones atmosféricas	
Temperatura	16 ºC
Presión atm	1024 mb
Viento	--

Fotografías del entorno de medición:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PUNTO 4

Punto dentro del Parque de la Avenida de San Mamés.

Fecha de realización: 31 de Marzo de 2011

UBICACIÓN:

	LAeq	LAmax
Niveles Sonoros Periodo día (dBA)	61.6	88.1

Condiciones atmosféricas	
Temperatura	15 ºC
Presión atm	1024 mb
Viento	--

Fotografías del entorno de medición:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

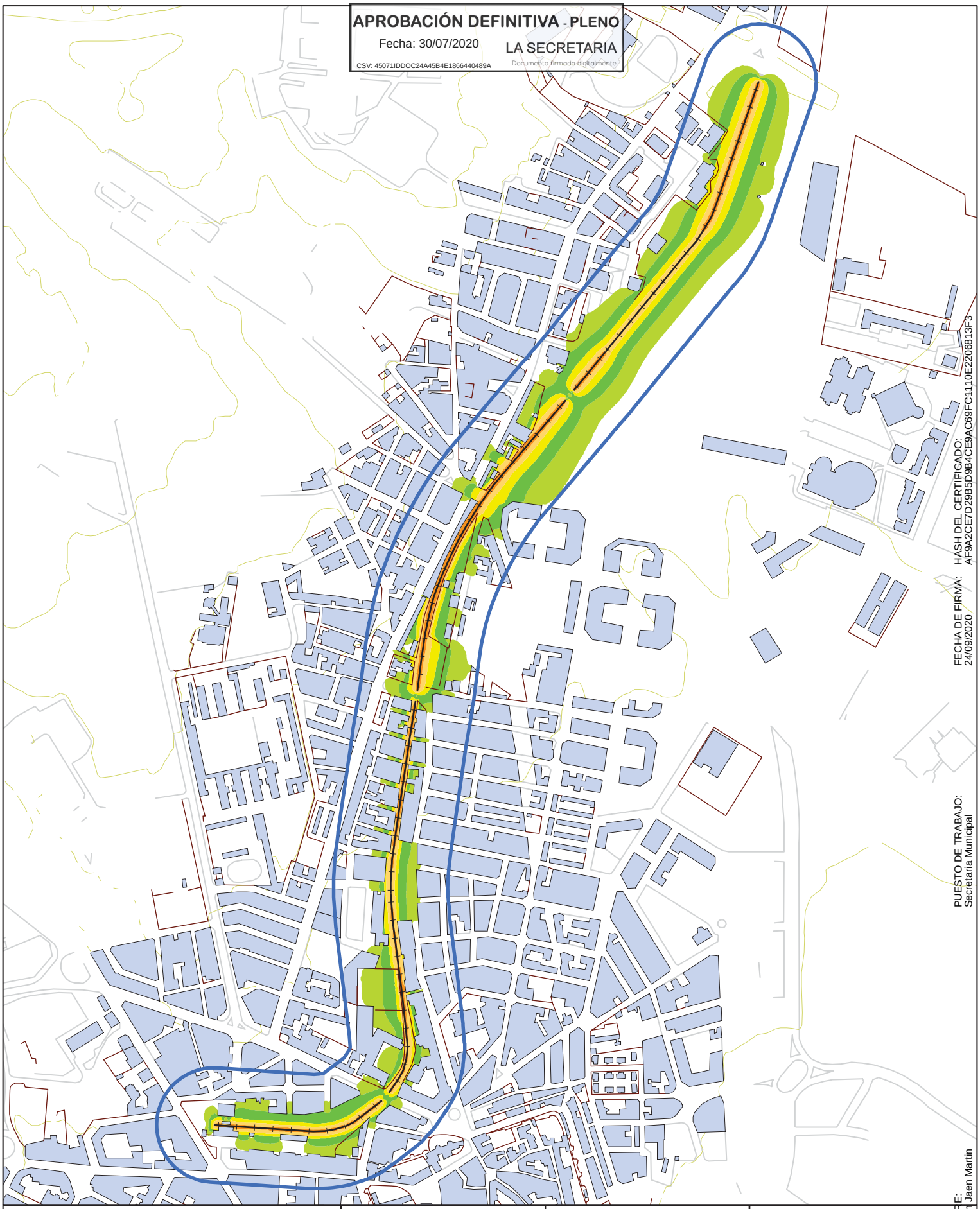
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ANEXO 4.

PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DÍA. SITUACIÓN ACTUAL

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Elementos cartográficos

- Zona de estudio
- Edificios actuales
- Via actual
- Curvas de nivel
- Muros

Nivele sonoros (dBA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DÍA SITUACIÓN ACTUAL

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnológico acústica

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

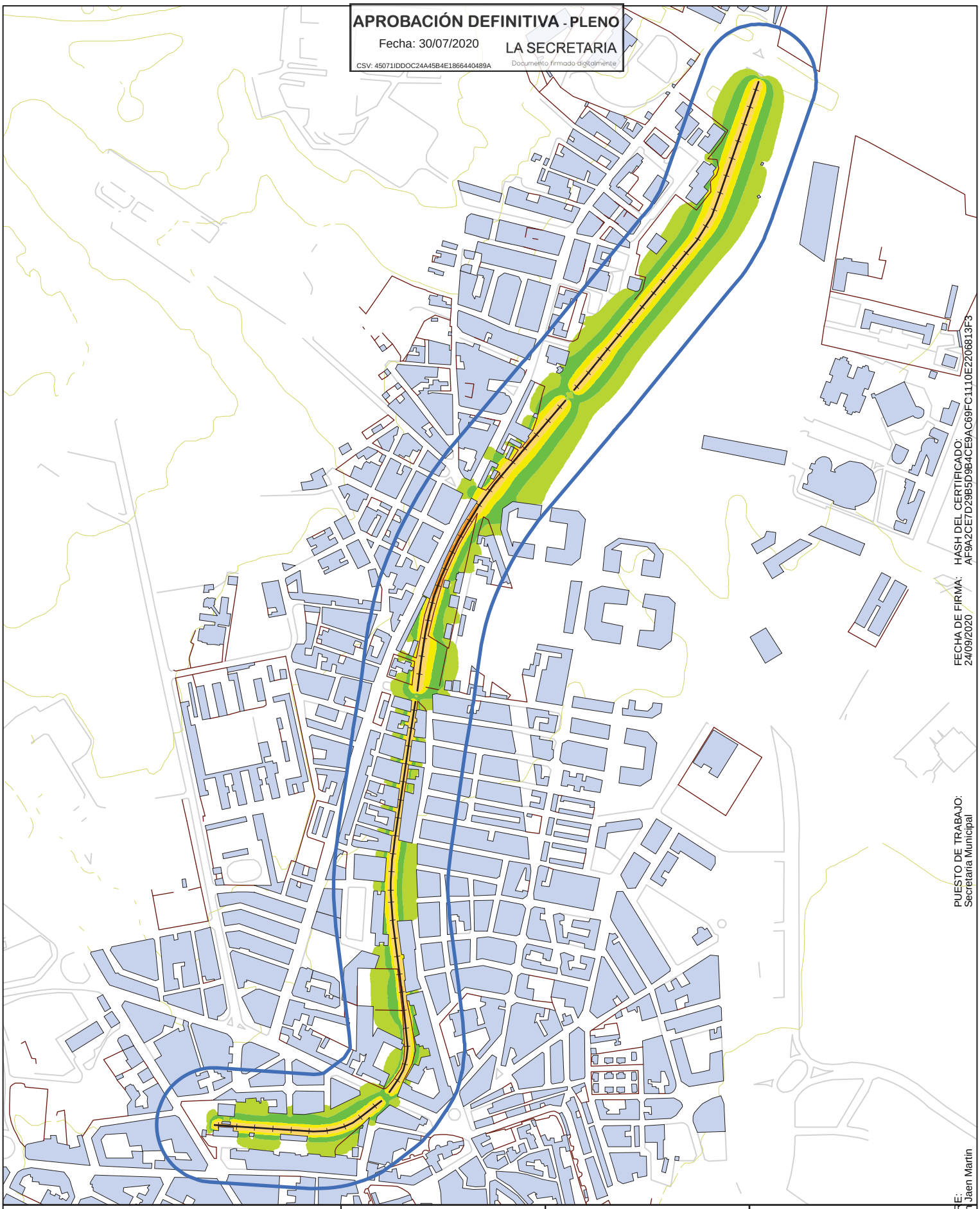
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ANEXO 5.

PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE. SITUACIÓN ACTUAL

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Elementos cartográficos

- Zona de estudio
- Edificios actuales
- Via actual
- Curvas de nivel
- Muros

Nivele sonoros (dBA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE SITUACIÓN ACTUAL

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnológico acústica

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

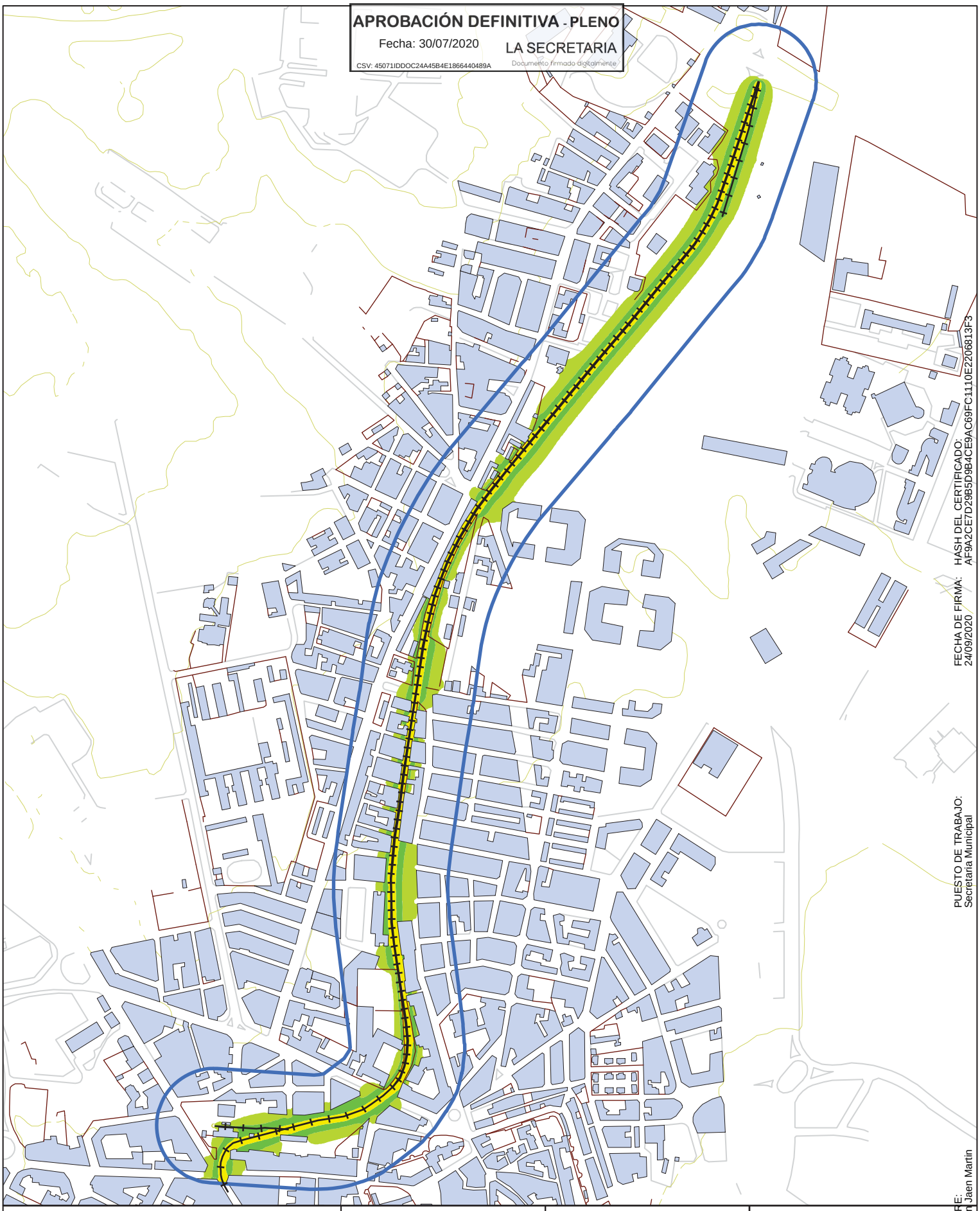
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ANEXO 6.

PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DÍA. SITUACIÓN FUTURA

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Elementos cartográficos

- Zona de estudio
- Edificios actuales
- Via futura
- Curvas de nivel
- Muros

Nivele sonoros (dBA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO DIA SITUACIÓN FUTURA

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnológico acústica

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

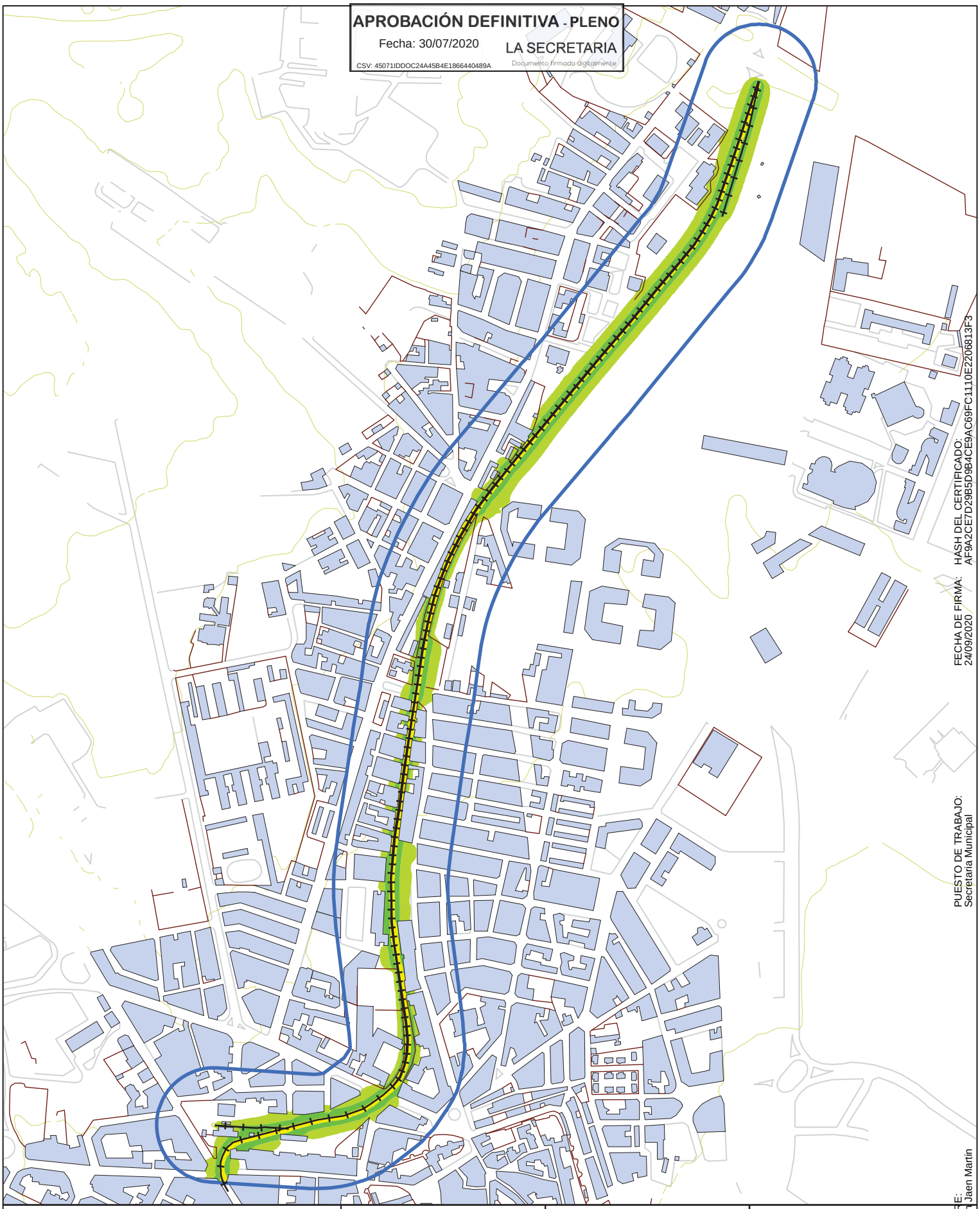
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ANEXO 7.

PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE. SITUACIÓN FUTURA

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente



Elementos cartográficos

- Zona de estudio
- Edificios actuales
- Via futura
- Curvas de nivel
- Muros

Nivele sonoros (dBA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

N

0 62,5 125 250 m

ESCALA 1:6.000

TÍTULO:
PROYECTO ACÚSTICO DE LA MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE FEVE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Nº PROYECTO
IDI-INF-Mediotec_FEVE_Leon-2011_75

TÍTULO DEL PLANO
PLANO DE NIVELES DE INMISIÓN. PERIODO TARDE SITUACIÓN FUTURA

FECHA:
MARZO DE 2011

PETICIONARIO
feve

CONSULTORA
mediotec consultores s.a.
CTA centro tecnológico acústica

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 06-03

ORDENANZAS REGULADORAS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 1	Objeto y naturaleza jurídica
Artº 2	Ámbito territorial
Artº 3	Alcance
Artº 4	Obligatoriedad
Artº 5	Vigencia
Artº 6	Efectos
Artº 7	Modificaciones
Artº 8	Contenido documental y determinaciones
Artº 9	Normas de interpretación

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10	Clasificación del suelo
Artº 11	Calificación del suelo
Artº 12	Usos pormenorizados
Artº 13	Coeficientes de ponderación
Artº 14	Condiciones del planeamiento general
Artº 15	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artº 16	Unidades de Actuación
Artº 17	Sistema de gestión
Artº 18	Plazos para el cumplimiento de deberes
Artº 19	Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas
Artº 20	Licencias y autorizaciones
Artº 21	Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles
Artº 22	Normas generales de la edificación
Artº 23	Normas generales de los usos
Artº 24	Normas generales de la urbanización

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades
Artº 26	Ordenanza MC
Artº 27	Ordenanza AT
Artº 28	Ordenanza DEL
Artº 29	Ordenanza DEQ
Artº 30	Ordenanza DSU
Artº 31	Ordenanza SG-EQ
Artº 32	Ordenanza VI y SG-RV
Artº 33	Ordenanza ELP

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

CAPÍTULO I NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 1 Objeto y naturaleza jurídica

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-03 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (RUCyL). El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente Estudio de Detalle, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

Artº 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-03 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2.000, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, dentro de la tolerancia admitida por del artº 6º de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/1.000 que forman parte del presente documento.

Artº 3 Alcance

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por éste. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, en lo no regulado expresamente por el presente Estudio de Detalle, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Artº 4 Obligatoriedad

Toda la documentación, gráfica o escrita, que integra el presente documento es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el sector, sea ésta de carácter provisional o definitiva, deberá ajustarse a la misma.

Artº 5 Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los artºs 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artº 56 de la citada Ley.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 6 Efectos

La entrada en vigor del Estudio de Detalle le conferirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

Artº 7 Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Estudio de Detalle que modifique el presente, en los términos previstos en el artº 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el artº 58 de la misma.

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por ciento.

Artº 8 Contenido documental y determinaciones

El presente Estudio de Detalle presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en el artº 136 del RUCyL:

-Memoria Vinculante, Cuadros Generales y Anexos
-Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)
-Estudio Económico-Financiero y Programación de la Ejecución
-Planos de Información
-Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el artº 44.3 de la LUCyL y 135 y 136 del RUCyL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y áreas de tanteo y retracto, con las particularidades de los artºs 101 a 106 bis del citado Reglamento de Urbanismo.

Artº 9 Normas de interpretación

La capacidad de interpretación del contenido del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes, previo informe de sus servicios técnicos. A estos efectos, en cuanto a interpretación de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, regirán los siguientes criterios:

a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Estudio de Detalle consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.

a) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.

b) En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate, y, en último caso, las posibles dudas serán

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de León, específicamente en lo señalado en su artº 8 *"Prevalencia e interpretación documental"*, del Capítulo II, Título I de sus Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10 Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá, no obstante, la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

Artº 11 Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el artº 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el artº 94 del mismo texto legal.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, mediante la aplicación combinada de los distintos documentos normativos que forman el mismo, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

Asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos todos los demás.

Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.

Asignación de la tipología edificatoria.

Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente *"Ordenanza particular de zona"* que proceda, dentro de las reguladas en las presentes Ordenanzas en su Capítulo IV, a saber:

MC	Manzana Cerrada (Plurifamiliar)
AT	Adaptación Tipológica (Plurifamiliar)
DEL	Sistema Local de Espacios Libres
DEQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
DSU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos Públicos
VI y SG-RV	Red viaria (del Sistema Local o General)
ELP	Espacio Libre Privado.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E18664404 89A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Artº 12 Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Estudio de Detalle, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona. Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas del artº 68 de las N.U. del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas del artº 68 de las N.U. del P.G., serían:

Viv. plurifamiliar
Viv. unifamiliar

Eq. Sanitario
Eq. Asistencial
Eq. Educativo
Eq. Socio-Cultural
Eq. Deportivo
Eq. Religioso
Eq. Administrativo Público
Eq. Residencial Colectivo
Servicios Urbanos

Artesanía/Talleres
Ind. Almacenaje CAT 1
Ind. Almacenaje CAT 2
Ind. Almacenaje CAT 3

Comercial
Eq. Comercial
Mercado Abastos
Espectáculos/Recreativos
Hotelero
Residencia Móvil
Oficinas
Garaje-Aparcamiento / Servicios automóvil
Unidades Suministro

El uso pormenorizado asignado a cada zona o unidad funcional, puede a su vez tener la condición de principal, o mayoritario, y compatible, todo ello según las condiciones que se establezcan en la ordenanza particular de zona. En ocasiones, esta ordenanza particular no establece un único uso principal, sino que deja abierta esta posibilidad a una multiplicidad de ellos.

Artº 13 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para homogeneizar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En el caso del presente Estudio de Detalle, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

-Uso residencial plurifamiliar, en régimen de protección pública:	1
-Uso predominante, residencial plurifamiliar (régimen libre):	1,38
-Usos compatibles:	1
- Uso DSU-pr (Servicios Urbanos)	0,5

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 14 Condiciones del planeamiento general

El presente Estudio de Detalle se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece, para este sector, los siguientes parámetros reguladores básicos, extraídos de los distintos documentos que lo integran:

SECTOR NC 06-03

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:	*URBANO NO CONSOLIDADO*
Superficie estimada:	*28.129,40 m2*
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:	
DETERMINACIONES SOBRE USOS	
Uso Global:	*Residencial*
Uso Predominante:	*Plurifamiliar*
Usos Compatibles:	*Según Régimen General de Usos*
Usos Prohibidos:	*Según Régimen General de Usos*
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO	
Densidad de edificación:	
Índice:	*0,70 m2 constr./m2 suelo*
Absoluto:	*19.690,58 m2*
Densidad máxima de uso:	
Índice (nº viviendas / Ha.):	*52*
Total estimadas (viviendas):	*146*

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (SG - FERROVIARIO) (m2 suelo):	*3.239,90*
Red viaria (SG - FERROVIARIO) (m2 subsuelo):	*(468,22)*
Espacios Libres (m2 suelo):	*0,00*
Equipamientos (SG-EQ) (m2 suelo)	*1.720,37*
Equipamientos (SG-EQ FERROVIARIO) (m2 suelo)	*2.050,06*
Servicios Urbanos (m2 suelo):	*0,00*
TOTALES (m2 suelo):	*7.010,33*
TOTALES (m2 subsuelo):	*(468,22)*
Total	*7.478,55*

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que ha sido preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico realizado.

Artº 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito del sector. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de conformidad con la calificación urbanística que se establezca para cada zona. En concreto, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, los Capítulos III, *"Desarrollo del Plan General"*, IV, *"Normas Generales de los Usos"*, V, *"Normas Generales de la edificación"* y VI, *"Ordenación de la edificación"*.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artº 16 Unidades de Actuación

Conforme a lo señalado en el artº 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el conjunto del sector.

Artº 17 Sistema de gestión

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el artº 241 del RUCyL.

Artº 18 Plazos para el cumplimiento de deberes

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, y en la medida de que el Plan General de Ordenación Urbana no se incluye programación alguna en este sentido, ni se deduce de las condiciones del ámbito la concurrencia de circunstancias excepcionales que recomienden su urgente desarrollo, en el presente Estudio de Detalle se establece, de conformidad con lo señalado en el artº 49 del RUCyL, un plazo máximo de 10 años, a contar desde la entrada en vigor del presente instrumento, para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Artº 19 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el artº 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme lo establecido en el artº 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

Artº 20 Licencias y autorizaciones

Quedan reguladas conforme a las normas de procedimiento administrativo aplicables, al régimen establecido en el Título IV de la LUCyL y RUCyL, *"Intervención en el uso del suelo"*, y al artº. 55 del PGOU de León.

Artº 21 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Gran parte de los usos y construcciones existentes en el área ferroviaria quedan amparados por el planeamiento, como son la propia estación, cocherones, torno ferroviario y otros pequeños

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

pabellones existentes, elementos en gran parte incluidos dentro del Catálogo de Bienes Protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano de León.

Los usos y construcciones que queden afectados por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria o espacios privados edificables, incompatibles con ellos, se declaran en situación de fuera de ordenación, así como incompatibles con el planeamiento, debiendo procederse a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento. Se estará a estos efectos a lo que determine la Memoria Vinculante. Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artº 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL.

En su caso, si fuese necesario, se procederá, en el Proyecto de Actuación, a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a establecer su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

Artº 22 Normas generales de la edificación

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artº 15 de las presentes Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Capítulo V*, "Normas Generales de la edificación"* y VI, *"Ordenación de la edificación"*.

Artº 23 Normas generales de los usos

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artº 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Capítulo IV*, "Normas Generales de los Usos"*.

Artº 24 Normas generales de la urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en la Subsección 7ª, *"Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos"*, de la sección 2ª, Capítulo II, del Título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las *"Condiciones Técnicas de diseño e implantación"* de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros.

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

El carácter y contenidos del Proyecto de Urbanización, venga o no incluido en el Proyecto de Actuación, se encuentran regulados en el artº 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como en 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",* asegurando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

De acuerdo con lo establecido en el artº 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana de las que consta el presente Estudio de Detalle se establecen básicamente mediante *"Ordenanzas particulares de zona"*. El presente documento incluye las siguientes *"Ordenanzas Particulares"*, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

MC	Manzana Cerrada (Plurifamiliar)
AT	Adaptación Tipologica (Plurifamiliar)
DEL	Sistema Local de Espacios Libres
DEQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
DSU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos Públicos
VI y SG-RV	Red viaria (del Sistema Local o General)

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Como ya se señaló a lo largo de este articulado, se pretende evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el Plan General.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 26 **Ordenanza MC**

Plurifamiliar en manzana cerrada

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana cerrada, alineada a vial.
Esta ordenanza MC, al tratarse de una ordenanza específica de manzana cerrada con alineación a vial, se regula por las Normas Urbanísticas del Plan General, artículos 184 a 189, siendo aplicable dicha regulación en lo que no se oponga a las determinaciones de tipologia e intensidad edificatoria que expresamente se regulen en la presente ordenanza.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas MC. Afecta a las unidades morfológicas MC-1 y MC-2.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación	Es una ordenación de edificación en manzana cerrada, alineada a vial, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo.
3.2 Alturas de la edificación	El número máximo de plantas para la zona se define en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice. Se podrán realizar viviendas con carácter independiente en el espacio bajocubierta, de acuerdo con las condiciones establecidas en las N.U. del PGOU, debiendo computarse las mismas a los efectos del número máximo de viviendas que se atribuya a la parcela. La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado. Las plantas que se fijan para la unidad MC-2 se establecen de forma escalonada, de acuerdo con las condiciones de las edificaciones de la manzana que se pretende completar, siendo preceptivo respetar las líneas definitorias de los escalonamientos que presentan dichas edificaciones. Se admite la materialización de una altura menos de la máxima fijada en la parcela MC-2 siempre y cuando se mantega una solución escalonada (oeste-este) en cada una de las 3 subzonas de altura determinadas.
3.3 Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del P.G., para este tipo de ordenación. El área edificable MC-2, aparte de por la alineación a vial, tiene acotada su área de movimiento mediante líneas laterales que definen el sólido capaz máximo (salvo vuelos), tal y como se señala en planos de ordenación. Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.
3.4 Fondos edificables Área de movimiento	En la ordenación no se establecen fondos edificables, definiéndose el área de movimiento por las alineaciones de vial señaladas en planos y resto de líneas que acotan la edificación. Se establece para los patios de parcela un mínimo de un 15% de la superficie de parcela de la edificación. En cualquier caso, se considera obligatoria la coincidencia de patios de luces con los existentes en las edificaciones colindantes, todo ello a fin de optimizar dimensiones y condiciones higiénico-sanitarias. Para ello se grafían en los planos de ordenación(PO-03) las areas de coincidencia de patios que deberán respetarse. Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

	incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios generales.
3.5 Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 1,20 / 2,00 m según el plano PO03 (Volumetrías y cotas), a excepción de la planta primera de la fachada Norte de la edificación a desarrollar en la zona MC-2, donde no se permiten. El resto de parámetros se establecen de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.
3.6 Edificación en planta baja	La planta baja, dentro de la ocupación máxima, será edificable para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos, debiendo ocuparse el área edificable en su totalidad, a salvo las modalidades de retranqueo o soportal específicamente autorizados por las N.U. del Plan General en ordenación alineada a vial. Se permite la distribución de vivienda en planta baja siempre que se trate de viviendas para PMR (personas con movilidad reducida), a los efectos de accesibilidad al ubicarse en la planta de acceso de la edificación.
3.7 Otros parámetros	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, *"Normas generales de la edificación"* y *"Ordenación de la edificación"*, respectivamente.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal	Residencial en régimen plurifamiliar y usos compatibles. Se dispone edificabilidad con destino a viviendas en régimen libre y protegida, según distribución señalada en Cuadro General.
4.2 Nº máximo de viviendas (densidad de uso)	Se estiman 18 viviendas para la parcela MC-1 y 76 para la MC-2., si bien es un dato orientativo y se asignarán de manera definitiva para cada zona por el propio Proyecto de Actuación.
4.3 Usos compatibles:	Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artº 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:
	Sanitario-Asistencial Socio-cultural y Educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas Artesanía y pequeños talleres.
4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:	El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

	ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL	EDIFICAB. COMPATIBLE	EDIFICAB. TOTAL	APROVECH. PONDER.
En régimen de vivienda libre (VL).	MC-1	2.147,78 m2	315,00 m2	2.462,78 m2	3.278,94 m2
En régimen de Vivienda Portegida (VPP).	MC-2	8.434,90 m2	1.248,30 m2	9.683,20 m2	9.683,20 m2

4.5 Parámetros reguladores del uso:	Los que sean de aplicación en cada caso de los artºs. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento*	Una plaza por cada 100 m2 construidos o bien una plaza por vivienda, debiéndose aplicar la condición más restrictiva de las dos.
	*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artº 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante. La exigencia de aparcamiento será la que expresamente se regula en la presente ordenanza, no siendo de aplicación la regulación del artº 121 de las N.U. del Plan General. A fin de garantizar el cumplimiento de las exigencias de aparcamiento (uso privado) para las parcelas MC1 y MC2 se establecen las siguientes condiciones urbanísticas: MC1: Debido a la diferencia de rasante entre ambas fachadas, se permite, mediante un vial establecido desde el propio planeamiento de desarrollo, el acceso sin necesidad de rampas a la planta –I de la edificación que se desarrolle sobre esta parcela. MC2: Se establece una doble calificación, tal y como se recoge en los correspondientes planos de ordenación, para los suelos bajo el vial sobre el que se apoya esta parcela. Dicha doble calificación establece el uso de viario público (sobre el suelo) y aparcamiento en subsuelo a fin de garantizar una correcta dotación de plazas de aparcamiento de uso privado en esta parcela y en el sector.
5.2 Resto condiciones	Según régimen general de las N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima	Las Unidades Morfológicas afectadas por esta ordenanza podrán parcelarse mediante líneas perpendiculares a la alineación de vial, con frente mínimo de 20 m.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela (ELP)	a)Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana, deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona maciza en la parte inferior de hasta 1,20 m., con una altura total de 2,00 m.
	b)Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.
	c)La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.
	d)Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 27 **Ordenanza AT**

Plurifamiliar en Manzana cerrada (adaptación tipológica)

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana cerrada (adaptación tipológica), según determinaciones de planos de ordenación.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas AT. Afecta a la unidad morfológicas AT-1. Esta ordenanza AT-1, al tratarse de una ordenanza específica de manzana cerrada con alineación a vial, se regula por las Normas Urbanísticas del Plan General, artículos 184 a 189, siendo aplicable dicha regulación en lo que no se oponga a las determinaciones de tipologia e intensidad edificatoria que expresamente se regulen en la presente ordenanza.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación	Es una ordenación de edificación en manzana cerrada, alineada a vial, donde la edificación propuesta presenta diferentes necesidades y tratamientos de altura en función de cada una de sus fachadas, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo. Esta ordenanza permitirá adaptarse mediante diferentes soluciones de implantación (fondo y altura) en función de sus condicionantes específicos de entorno, mantniendo sin embargo la alineación a vial impuesta desde el planeamiento.
3.2 Alturas de la edificación	El número máximo de plantas para cada una de las subzonas previstas se define en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice. Se podrán realizar viviendas con carácter independiente en el espacio bajocubierta, de acuerdo con las condiciones establecidas en las N.U. del PGOU, debiendo computarse las mismas a los efectos del número máximo de viviendas que se atribuya a la parcela. La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado. Las plantas que se fijan para la unidad AT-1 se establecen de acuerdo con las condiciones de las edificaciones de la manzana que se pretende completar, así como otras condiciones de entorno, siendo preceptivo respetar las líneas definitorias de los escalonamientos que presentan dichas edificaciones. Se admite la materialización de una altura menos de la máxima fijada en la pieza central (oeste) de 9 alturas.
3.4 Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del P.G., para este tipo de ordenación. El área edificable AT-1, aparte de por la alineación a vial, tiene acotada su área de movimiento mediante líneas laterales que definen el sólido capaz máximo (salvo vuelos), tal y como se señala en planos de ordenación. Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.
3.4 Fondos edificables Área de movimiento	En la ordenación se establecen fondos edificables (12 m), definiéndose el área de movimiento por las alineaciones de vial señaladas en planos y resto de líneas que acotan la edificación. Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios generales.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3.5 Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 2,00 m en las areas definidas según el plano PO03 (Volumetrías y cotas). El resto de parámetros se establece de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.
3.6 Edificación en planta baja	La planta baja, dentro de la ocupación máxima, será edificable para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos, debiendo ocuparse el área edificable en su totalidad, a salvo las modalidades de retranqueo o soportal específicamente autorizados por las N.U. del Plan General en ordenación alineada a vial. Se permite la distribución de vivienda en planta baja siempre que se trate de viviendas para PMR (personas con movilidad reducida), a los efectos de accesibilidad al ubicarse en la planta de acceso de la edificación.
3.7 Otros parámetros	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, *"Normas generales de la edificación"* y *"Ordenación de la edificación"*, respectivamente.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal	Residencial en régimen plurifamiliar y usos compatibles. Se disponen viviendas en régimen libre.

4.2 Nº máximo de viviendas (densidad de uso)	Se estiman 52 viviendas para la parcela AT-1, si bien es un dato orientativo y se asignarán de manera definitiva por el propio Proyecto de Actuación.
4.3 Usos compatibles:	Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artº 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:
	Sanitario-Asistencial Socio-cultural y Educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas Artesanía y pequeños talleres
4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:	El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

	ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL	EDIFICAB. COMPATIBLE	EDIFICAB. TOTAL	APROVECH. PONDER.
En régimen de viv. libre	AT-1	6.227,00 m2	915,00 m2	7.142,00 m2	9.508,26 m2

4.5 Parámetros reguladores del uso:	Los que sean de aplicación en cada caso de los artºs. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento*	Una plaza por cada 100 m2 construidos o bien una plaza por vivienda, debiéndose aplicar la condición más restrictiva de las dos.
	*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artº 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante. La exigencia de aparcamiento será la que expresamente se regula en la presente ordenanza, no siendo de aplicación la regulación del artº 121 de las N.U. del Plan General. A fin de garantizar el cumplimiento de las exigencias de aparcamiento (uso privado) para las parcelas AOT-1 se establecen las siguientes condiciones urbanísticas: AOT-1: A fin de garantizar la accesibilidad de vehículos a las planta/s de sótano que se desarrollen en la parcela AOT-1, se permitirá la ejecución de accesos a las mismas sobre la parcela destinada a Espacio Libre DEL-2 una vez se concrete el correspondiente proyecto arquitectónico y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
5.2 Resto condiciones	Según régimen general de las N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima	Dada la singularidad de la pieza y sus diversos requerimientos morfotipológicos, no se contempla la posibilidad de parcelación de la presente unidad morfológica,

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 28 **Ordenanza DEL**

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Sistema Local de Espacios Libres"*, algunas de ellas impuestas desde el Plan General, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL *"Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.
Áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas DEL. Comprende las unidades morfológicas DEL-1, DEL-2 y DEL-3.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artºs. 36 al 39 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.
3.2 Condiciones RUCyL	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artº 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En el Proyecto de Urbanización se definirán en detalle las áreas para juego infantil, señalándose en el presente Estudio de Detalle a título meramente indicativo. Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.
3.3 Condiciones Estudio de Detalle	El diseño específico de las zonas de Espacios Libres Públicos se establecerá en el futuro Proyecto de Urbanización.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 29 Ordenanza DEQ

Sistema Local de Equipamientos Públicos

1. Definición

Zonas calificadas como *"Sistema Local de Equipamientos Públicos"*, algunas de ellas impuestas desde el Plan General.
Áreas dotacionales, de carácter público, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas DEQ.
En el presente Estudio de Detalle, se reservan para equipamientos de titularidad pública las unidades morfológicas DEQ-1 y DEQ-2.

3. Condiciones generales

3.1 Tipo de ordenación y condiciones generales	Área que incluye la actual estación central de FEVE, objeto de protección en el vigente Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de León, y sus espacios asociados. Serán aplicables íntegramente, en lo que sea compatible con el régimen de protección del edificio, las condiciones tipológicas establecidas en los artºs. 40 al 42 y 45 al 47 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I, en lo que se refiere al supuesto de parcela exclusiva para el Suelo Urbano Consolidado. En lo que no se oponga o contradiga a lo anterior, serán igualmente de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación de las N.U. del P.G que puedan afectarle, y, específicamente, las que se establecen en los artºs. 191 al 198, del Cap. VI, Título I, relativas a parámetros de la *"Edificación aislada"*.
3.2 Alineaciones y rasantes	Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. La altura máxima de la edificación y número de plantas, se determinarán a partir de la rasante del vial al que de frente la edificación.
3.3 Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.
3.4 Condiciones de uso	No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de *"Equipamiento"* fijado normativamente.
3.5 Condiciones de aparcamiento	No se establece previsión o exigencia específica de aparcamiento público en estas áreas. Podrán disponerse plazas de aparcamiento público respetando las condiciones tipológicas y de protección señaladas, con aplicación de las normas generales previstas en las N.U. del P.G. En su caso, y dentro de las plazas de aparcamiento señaladas, deberán reservarse plazas para personas con movilidad reducida en la proporción legal exigida, 1/40 plazas o fracción, que deberán cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente.
3.6 Condición de parcela mínima	No se contempla la posibilidad de parcelación de la zona en cuestión
3.7 Otras condiciones	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

4. Condiciones de uso

4.1 Tipo de ordenación y condiciones generales	Área destinada a equipamiento público cuya tipología edificatoria se dirige a complementar la manzana residencial existente. La edificación que se construya deberá obligatoriamente ocultar las medianerías existentes en la manzana que se completa, adosándose a las mismas. El número de alturas de la edificación será de IV plantas, en consonancia con la ordenanza de Ensanche aplicable al edificio existente. En la zona se define gráficamente el área máxima de movimiento de la edificación sobre rasante, pudiendo ésta desarrollarse libremente dentro de dichos límites, cumpliendo las condiciones anteriores. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela. La edificabilidad máxima será el resultado de la aplicación de las condiciones volumétricas señaladas. En lo que no se oponga o contadiga con lo anterior, serán igualmente de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación de las N.U. del P.G que puedan afectarle, y, específicamente, las que se establecen en los artºs. 183 al 190, del Cap. VI, Título I, relativos a parámetros de la *"Edificación alineada a vial"*.
4.2 Altura máxima	El número máximo de plantas para la zona se define en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G. La altura máxima aplicable a la zona será la que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, en función del número máximo de plantas fijado. Se admite la materialización de una altura menos de la máxima fijada.
4.3 Alineaciones y rasantes	Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. La altura máxima de la edificación y número de plantas, se determinarán a partir de la rasante del vial al que de frente la edificación.
4.4 Cuerpos salientes volados	Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General.
4.5 Condiciones de uso	No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de *"Equipamiento"* fijado normativamente.
4.6 Condiciones de aparcamiento	No se establece previsión o exigencia específica de aparcamiento público en estas áreas. Podrán disponerse plazas de aparcamiento público respetando las condiciones tipológicas y de protección señaladas, con aplicación de las normas generales previstas en las N.U. del P.G. En su caso, y dentro de las plazas de aparcamiento señaladas, deberán reservarse plazas para personas con movilidad reducida en la proporción legal exigida, 1/40 plazas o fracción, que deberán cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente.
4.7 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera condición de parcela mínima la aplicable con carácter general para la Ordenanza de Ensanche
4.8 Otras condiciones	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 30 **Ordenanza DSU**

Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas calificadas como *"Sistema Local de Servicios Urbanos"*.
Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Incluye igualmente áreas destinadas al aparcamiento de uso público o privado.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas DSU. Afecta a las unidades morfológicas DSU(pr) 1, 2 y 5 reservadas para Centros de Transformación con destino al servicio de energía eléctrica del sector, y también a las áreas DSU(pr)-3, 4 y 6, destinadas a la implantación de aparcamiento subterráneo en el área central del sector. En concreto, el área DSU(pr)-3 se delimita para albergar los elementos de acceso rodado en superficie y el área DSU(pr)-4 al acceso de peatones (ascensor y escaleras).
Estas áreas tienen carácter privativo y no constituyen por tanto terrenos de cesión obligatoria.

3. Condiciones generales DSU-(pr)1, 2, 3, 4, 5 y 6

3.1 Condiciones tipológicas	Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones: -Ocupación máxima de parcela: Total. -Altura máxima edificación sobre rasante: 4,00 m. -Intensidad máxima de uso (edificabilidad) sobre rasante: Según Cuadro General.
3.2 Condiciones de uso	Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de *"Servicios Urbanos"* y aparcamiento.
3.3 Intensidad de uso	DSU-1: Edificabilidad: 20,00 m2 DSU-2: Edificabilidad: 22,60 m2 DSU-3: Edificabilidad: 280,00 m2 DSU-4: Edificabilidad: 56,00 m2 DSU-5: Edificabilidad: 24,00 m2 DSU-6 Aparcamiento subterráneo potestativo (150 PLAZAS). (Subsuelo)
3.4 Condiciones estéticas y de implantación	Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo. En caso de que se deban implantar en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.
3.5 Otras condiciones	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los artºs. 48 a 54 del Cap. III, Título I.

NOMBRE: Carmen Jaen Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

4. Condiciones para áreas destinadas al acceso y estancia pasiva de vehículos automóviles:

4.1 Condiciones tipológicas	Áreas destinadas al acceso y estancia pasiva de vehículos automóviles: Condiciones Área DSU(pr)-3/4: Áreas en superficie destinadas a la disposición de elementos construidos para acceso rodado o peatonal a aparcamiento subterráneo, desde vial contiguo. Los elementos de acceso y evacuación podrán cubrirse en planta baja mediante elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad. En lo que no se oponga o contadiga a lo anterior, serán igualmente de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación de las N.U. del P.G que puedan afectarle. Condiciones Área DSU(pr)-6: Área en subsuelo destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo de vehículos en una planta, en número mínimo de 150 plazas. La definición del área DSU(pr)-6 implica el señalamiento de una doble calificación urbanística sobre la misma, distinguiendo suelo de subsuelo, todo ello según planos de ordenación. En caso del subsuelo, se trataría efectivamente de Sistema Local de Servicios Urbanos, objeto de regulación en la presente ordenanza, mientras que en suelo, serían los distintos suelos dotacionales calificados en este planeamiento y afectados por el área delimitada DSU. Esta doble calificación habilitará para la descripción de las distintas parcelas resultantes, a formular en el futuro Proyecto de Actuación, adjudicando las titularidades que correspondan a las distintas entidades participantes. El Proyecto de Actuación establecerá, en su caso, las relaciones entre suelo y subsuelo, detallando, si fuese necesario, las condiciones del complejo inmobiliario, para su correspondiente inscripción registral. Las condiciones tipológicas y de edificación aplicables serán las que correspondan a este tipo de usos dentro de las señaladas en las Normas Generales del vigente PGOU de León. La construcción del señalado aparcamiento será en todo caso potestativo.
4.2 Condiciones de uso	Los usos permitidos son los de aparcamiento de vehículos automóviles, dentro de las categorías y condiciones establecidas en las vigentes N.U. del PGOU.
4.3 Intensidad de uso	La que deriva de las condiciones señaladas anteriormente.
4.4 Condiciones estéticas y de implantación	Los elementos en superficie deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, asegurando un correcto impacto ambiental y estético.
4.5 Otras condiciones	En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

Artº 31 **Ordenanza SG-EQ**

Sistema General de Equipamientos

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Sistema General de Equipamientos"*, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios"*, en este caso, al servicio de toda la población.
Áreas dotacionales de obligatoria cesión, necesariamente impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-EQ.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, a los artºs. 40, 42, 43 y 44 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

Se tendrá en cuenta lo contenido en la memoria del fragmente 6 del Plan General para este sector que señala la necesidad de *"apertura visual o perceptiva hacia/desde la ciudad de los importantes elementos del sistema que aquí se emplazan. Resulta indispensable por ello conseguir liberar el frente norte de este ámbito."* En consecuencia no se podrá construir en esta zona alta ocupada por el sistema general de equipamientos, debiendo configurar un espacio libre de edificaciones.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 32 Ordenanza VI y SG-RV (Sistema Red Viaria Local o General)

Red viaria pública

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Red viaria"*, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes"*.
Áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General.
Pueden tener el carácter de Sistema Local o General

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VI o SG-RV. En planos de ordenación se observan las distintas calles o vías trazadas.
Tiene particular importancia dentro del desarrollo del sector el corredor ferroviario que se define para la implantación de un sistema tranviario, con calificación de Sistema General de Red Viaria - Ferroviaria -SG-RV (F)-.

3. Condiciones generales Sistema Local de Red Viaria (VI)

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artºs. 27 a 35 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, dedicados al *"Sistema de vías públicas o comunicaciones"*
El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, *"Red Básica Funcional"*, *"Red Complementaria"* y *"Red Capilar"*. Dentro del viario impuesto en el sector por el Plan General, se define la calle Bilbao (que une la Avda. Álvaro López Núñez con la Avda. Padre Isla) dentro de la *"Red Complementaria"*, teniendo el resto del viario la consideración de *"Red Capilar"*. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecúan a lo establecido en los artºs. 34 y 35 de las N.U. del P.G., fijándose, para la *"Red Capilar*", anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m., respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,00 m. (2,50 para la *"Red Complementaria"*). Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.
En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, de medidas 2,50 x 4,50 m. (superficie > 10 m2). Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida, con las medidas reglamentariamente establecidas. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la legislación estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de *"Garaje-aparcamiento"*, regulado en los artºs. 118 a 126 de las N.U.

4. Condiciones generales Sistema General de Red Viaria - Ferroviaria -SG-RV (F)-

Se define dentro del sector el corredor ferroviario, calificado como SG-RV (F), destinado a la implantación de un nuevo sistema ferroviario, con origen en la actual estación de Matallana, ocupando las infraestructuras urbanas de la actual línea ferroviaria de vía estrecha, todo ello a fin de dar servicio a la zona Norte del término municipal. Esta nueva infraestructura vendrá acompañada de operaciones de integración urbana, mediante la disposición a nivel de la actual cota ferroviaria en los barrios situados al Norte de la ciudad. Estas acciones se inscriben dentro del Convenio Marco suscrito entre la entidad administradora de la actual infraestructura, ADIF (antes FEVE), el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de León, así como dentro de los distintos Proyectos ejecutivos que en desarrollo del citado Convenio se pondrán en marcha. El presente Estudio de Detalle se limita por tanto a establecer la definición física de esta clase de suelo, todo ello según determinación del PGOU (sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir), así como su régimen jurídico-urbanístico genérico, remitiéndose a las acciones ejecutivas que en desarrollo del citado Convenio se puedan plantear.
En ciertas zonas del área SG-RV(F) es preciso el señalamiento de una doble calificación urbanística, distinguiendo suelo de vuelo, concretamente en la zona del sector correspondiente al enlace viario a la altura del puente sobre la avda. Álvaro López Núñez, o suelo de subsuelo, en la zona correspondiente al aparcamiento subterráneo (DSU-6 pr), todo ello según planos de ordenación. Esta doble calificación habilitará para la descripción de las distintas parcelas resultantes, a formular en el futuro Proyecto de Actuación, adjudicando las titularidades que correspondan a las distintas entidades participantes.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Artº 33 **Ordenanza ELP**

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

Zonas privadas calificadas como "Espacio Libre Privado". Se trata de espacios no edificables de carácter privado, destinados en superficie al ocio o la jardinería, con posibilidad de utilización del subsuelo.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas ELP.

3. Condiciones generales

Los suelos podrán tratarse con elementos de pavimentación, arbolado o jardinería, así como construcciones auxiliares que no ocupen más del 5% (cinco por ciento) de su superficie.

El subsuelo de estos espacios podrá destinarse a la implantación de elementos de infraestructura, aparcamiento o servicios complementarios de la edificación a la que se encuentren asociados.

Estos espacios deberán presentar unas adecuadas condiciones de urbanización, ornato, iluminación, seguridad (en cuanto a su utilización) y mantenimiento.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 06-03

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

1. OBJETO

2. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

3.1 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
3.2 URBANIZACIÓN
3.3 EDIFICACIÓN
3.4 CONCLUSIONES

4. ESTUDIO ECONÓMICO

GENERALIDADES

4.1 GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
4.2 GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
4.3 IMDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS
4.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

5. REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

6. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. OBJETO

El artº. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulador de las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle establece que, dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra:

"*El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un estudio de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".*

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del estudio económico del Estudio de Detalle del sector NC 06-03.

Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente indicativo u orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no.

Las consideraciones sobre programación que se desarrollan en el presente apartado, vienen a ser equivalentes a las que se derivaban del denominado *"Plan de Etapas"* que en la legislación urbanística anterior a la actualmente vigente en el ámbito de Castilla y León, se establecía.

Se trata por tanto, de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

2. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

A. Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. Por una parte, la propia elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. Por otra, la contratación y ejecución de la obra urbanizadora, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.

3. Finalmente, las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

B. A su vez, debe considerarse que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación inevitables de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes públicos que, en este caso, intervendrán. Es fundamental destacar que en el presente caso concurren diversas circunstancias específicas que inciden en la gestión y programación de la ejecución:

-En primer lugar, el hecho de que la inmensa mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito son de titularidad del ente público promotor de este instrumento de planeamiento, FEVE (como ya se ha señalado, este ente público se ha unido actualmente a ADIF), a excepción de una pequeña parte de terrenos de uso público de titularidad municipal. En cualquier caso, todos los terrenos incluidos pertenecen a una u otra administración, no existiendo terceros propietarios.
-En segundo lugar, que ambas entidades, junto con el Ministerio de Fomento, se encuentran vinculadas mediante un Convenio Marco que tiene por objeto el impulso urbanístico del sector, dentro de la operación genérica de implantación de un nuevo sistema ferroviario urbano en la actual línea ferroviaria de Vía Estrecha. Este Convenio establece un marco de obligaciones y plazos que debe tenerse en cuenta.
-Las anteriores circunstancias determinan un escenario de gestión del que, con toda probabilidad, se desprenderá un sistema de actuación urbanística por Concierto, dentro de una única Unidad de Actuación.
-Finalmente, y como aspecto muy relevante, se encuentra el hecho de que buena parte de las operaciones ferroviarias a desarrollar en los terrenos se encuentra en estos momentos en ejecución, estando estas obras de urbanización sujetas a la autonomía que la legislación sectorial en materia ferroviaria confiere a los administradores estatales, esto es, sin sujeción a licencia municipal. Esto quiere decir que buena parte de las inversiones ferroviarias previstas se encuentran ya comprometidas y en alto grado de ejecución.

3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Teniendo en cuenta lo anterior, podrían hacerse las siguientes estimaciones temporales, con un valor meramente estimativo, sin que ello tenga carácter vinculante:

3.1 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se estima un plazo de 18 meses para completar el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación detallada (Estudio de Detalle) y gestión (Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación), a contar de la presentación del presente documento, pudiendo dar comienzo la obra urbanizadora.

3.2 URBANIZACIÓN

Respecto de la obra de urbanización, debe tenerse en cuenta que ya en estos momentos se encuentra en ejecución una gran parte de la misma, la que se corresponde con la plataforma ferroviaria, por cuanto la siguiente estimación temporal, a contar del inicio de la obra, debe entenderse referida al resto de la obra urbanizadora. La contratación de esta obra dependerá en todo caso de la disponibilidad y previsiones de la administración estatal competente:

	FASES DE URBANIZACIÓN	2 MESES	3 MESES	1 MESES
1ª	Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones.			
2ª	Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones.			
3ª	Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros.			

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

3.3 EDIFICACIÓN

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el RUCyL, éstas podrían simultanearse con las obras de urbanización, con las condiciones y requisitos que en él se señalan, si bien debe entenderse que para ello debe existir un grado de avance suficiente en la obra urbanizadora. Dada la actual situación del sector inmobiliario, y teniendo en cuenta que la edificación no forma parte propiamente del proceso de gestión, no se hace especial previsión en este sentido.

3.4 CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a lo anterior, y en lo que al contenido del artº 136 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podría señalarse que la obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, debidamente urbanizados, podría producirse en un plazo de 24 meses a contar del inicio de la tramitación del presente documento. Se trata, como se ha señalado, de una mera estimación, dependiendo todo ello de disponibilidad y objetivos de los agentes públicos intervinientes.

4. ESTUDIO ECONÓMICO

GENERALIDADES

El artº. 198 del RUCyL, *"Determinación de los gastos de urbanización"*, establece lo siguiente:

1.- Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico (según relación de elementos que se contiene).

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial (al menos, los que en la relación del artículo se contiene), incluyendo conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto, con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico (incluyendo los elementos que en la relación del artículo se contiene).

3.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, según relación que se contiene en el artículo (gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, gastos de publicaciones y notificaciones, gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas, y en el sistema de concurrencia, retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, extinción de servidumbres y arrendamientos, demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones y otros, cese de actividades, y ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

A continuación se desarrolla una estimación económica de cada uno de estos aspectos. Los valores que se consignan tienen un valor meramente indicativo y provisional, pues será en el correspondiente Proyecto de Actuación donde se concreten, de forma específica, los gastos de urbanización en sus distintos apartados, a la vista de la información de que se disponga.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

4.1 GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos Capítulos de Obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el punto 2 del citado artº. 198 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros (siempre con conexión a sistemas generales o, en su defecto, con la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes), además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

Conviene incidir en este punto en las particularidades específicas de la presente urbanización, que suponen un encarecimiento sensible de costes, en lo que se refiere básicamente a la plataforma ferroviaria, y a las medidas de integración urbana, de forma singular, la construcción del enlace con la avenida Álvaro López Núñez. Se señalan a continuación, por Capítulos, los costes de ejecución material totales, debiendo insistirse nuevamente en que una parte importante de la urbanización, en lo que se refiere a la obra ferroviaria, se encuentra en ejecución por el administrador ferroviario:

1	RETIRADA DE PREEXISTENCIAS	67.711,64
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	136.915,77
3	SANEAMIENTO	82.300,81
4	SUMINISTRO ELÉCTRICO Y TRANSFORMACIÓN	61.102,52
5	ABASTECIMIENTO / RIEGO	19.793,78
6	DISTRIBUCIÓN GAS	13.024,21
7	TELEFONÍA	14.677,57
8	SEÑALIZACIÓN	2.435,34
9	SOLADOS / BORDILLOS	251.271,90
10	OBRA CIVIL / ALBAÑILERÍA	136.005,80
11	ILUMINACIÓN Y ALUMBRADO	81.153,08
12	MOBILIARIO URBANO	53.334,10
13	BASES / SUB-BASES / FIRMES	444.417,00
14	JARDINERÍA	35.693,11
15	SEGURIDAD / SALUD Y CONTROL CALIDAD	40.923,46

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.440.760,09
13% Gastos generales	187.298,81
6% Beneficio industrial	86.445,61
SUMA DE G.G. y B.I.	273.744,42
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (sin IVA)	**1.714.504,51**

La estimación de COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN se establece por tanto en 1.440.760,09 EUROS, a lo que deben añadirse los conceptos de gastos generales y beneficio industrial y el IVA correspondiente (*No incluye obra ferroviaria).

4.2 GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

Se hace una previsión estimativa de gastos indirectos complementarios de la urbanización.

Dentro de este importe, se consideran incluidos los otros conceptos indirectos que se relacionan en el punto 3 del citado artº 198 del RUCyL, tales como gastos de publicaciones y notificaciones, Registro de la Propiedad, tributos y tasas.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

La estimación de GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN se establece en un porcentaje aproximado del 10% del PEM:

144.000,00 EUROS.

A ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

4.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Se evalúan las indemnizaciones por demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones u obras de urbanización, no constando en principio la existencia de arrendatarios o actividades privadas autorizadas. Teniendo en cuenta el sistema de actuación previsible, Concierto, y la condición práctica de propietario único que concurre en el promotor del presente documento, que asumirá la totalidad de los gastos de urbanización, además de ser adjudicatario de la totalidad del aprovechamiento urbanístico previsto, no se prevé en principio cantidad alguna por este concepto,

La estimación de IMDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS de edificaciones se establece en:

0,00 EUROS.

4.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

En relación con este extremo, el Plan General, no establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Excmo. Ayuntamiento de León, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse asimismo que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa constructora adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de COSTES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN se establece por tanto en:

0,00 EUROS.

5. REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

	Parámetro de Referencia (superficie, edificabilidad, nº viviendas, ...)	Presupuesto Urbanización	Gastos complementarios	Imdemnizaciones	Conservación urbanización	TOTAL
COSTES SIN IVA		1.440.760,09	144.000,00	-	-	**1.584.760,09 €**
Repercusión sobre Suelo bruto (m2)	28.129,40 m2	51,22 €/m2	5,12 €/m2	-	-	**56,34 €/m2**
Repercusión sobre Edificabilidad lucrativa *	19.690,58 m2	73,17 €/m2	7,31 €/m2	-	-	**80,48 €/m2**
Repercusión sobre Vivienda construida *	146 viv.	9.868,22 €/viv	986,30 €/m2	-	-	**10.854,52 €/m2**

6. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

A la hora de redactar el presente documento, gran parte de las inversiones estatales tendentes a la ejecución de la obra urbanizadora ferroviaria se encuentran comprometidas o en ejecución. Restará una parte de la obra, la referida básicamente a los sistemas dotacionales locales, viario y otros, que se diferirá hasta que se encuentre redactado el correspondiente Proyecto de Actuación. Previsiblemente, la financiación de estas obras se hará con la dotación presupuestaria estatal necesaria, dada la condición pública de la sociedad titular de los terrenos, no pudiendo concretarse en estos momentos plazo y previsiones en este sentido. Sin perjuicio de lo anterior, la enajenación de los aprovechamientos previstos en el sector podrá contribuir parcial o totalmente a la financiación de tales gastos.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este apartado constituye un anexo aparte firmado por la Intervención Municipal donde se evalúan tres escenarios económicos posibles para constatar la viabilidad económica de la nueva ordenación para la hacienda municipal.

León, MARZO 2020

El Arquitecto Municipal de Urbanismo **El Arquitecto del ILRUV**

Fdo.: Miguel Figueira Moure **Fdo.: Alberto Rodríguez García**

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO ECONÓMICO

	CAP.	SECTOR NC-06-03 PGOU LEÓN		%
1. EJECUCIÓN MATERIAL	1	RETIRADA DE PREEXISTENCIAS	67.711,64	4,70%
	2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	136.915,77	9,50%
	3	SANEAMIENTO	82.300,81	5,71%
	4	SUMINISTRO ELÉCTRICO Y TRANSFORMACIÓN	61.102,52	4,24%
	5	ABASTECIMIENTO / RIEGO	19.793,78	1,37%
	6	DISTRIBUCIÓN GAS	13.024,21	0,90%
	7	TELEFONÍA	14.677,57	1,02%
	8	SEÑALIZACIÓN	2.435,34	0,17%
	9	SOLADOS / BORDILLOS	251.271,90	17,44%
	10	OBRA CIVIL / ALBAÑILERÍA	136.005,80	9,44%
	11	ILUMINACIÓN Y ALUMBRADO	81.153,08	5,63%
	12	MOBILIARIO URBANO	53.334,10	3,70%
	13	BASES / SUB-BASES / FIRMES	444.417,00	30,85%
	14	JARDINERÍA	35.693,11	2,48%
	17	SEGURIDAD / SALUD Y CONTROL CALIDAD	40.923,46	2,84%
		PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.440.760,09	100,00%
		GASTOS GENERALES (13%)	187.298,81	
		BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	86.445,61	
		SUBTOTAL	1.714.504,51	
		I.V.A. (21%)	360.045,95	
		TOTAL	2.074.550,45	
2. GASTOS COMPLEMENTARIOS		ELABORACIÓN DOCUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - OTROS	144.000,00	
		SUBTOTAL	144.000,00	
		I.V.A. (21%)	30.240,00	
		TOTAL	174.240,00	
3. INDEMNIZACIONES		No previsibles	0,00	
4. CONSERV. Y MANTENIMIENTO		No previsibles	0,00	
5. OTROS COSTES IMPUTABLES		No previsibles	0,00	
TOTAL COSTES		**TOTAL**	**2.248.790,45**	

HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Informe de Sostenibilidad Económica correspondiente al Sector NC 06-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León

INDICE:

1. Introducción
2. Información Municipal
3. Información Urbanística
4. Análisis del Presupuesto Actual
5. Estimación de Ingresos en la Nueva Ordenación
6. Presupuesto de Ingresos de la Nueva Ordenación
7. Proyección de Gastos Corrientes en la Nueva Ordenación
8. Presupuesto de Gastos de la Nueva Ordenación
9. Análisis del Saldo Fiscal de la Nueva Ordenación Urbanística
   9.1. Escenario Recesivo
   9.2. Escenario Normalizado
   9.3. Escenario Expansivo
10. Análisis de los Estados de Ingresos y Gastos de la Nueva Ordenación

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

1.- INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, R.D.L. 2/2008 y de lo señalado en el artº 3 del R. D. 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla aquélla, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a uso productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentran terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

El presente documento se dirige a cumplimentar la señalada exigencia reglamentaria, que se centrará en el impacto económico para la Hacienda local, en el bien entendido que el marco de planeamiento para determinar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos es lógicamente el Plan General de Ordenación Urbana, que es el que establece, en el marco de su estrategia territorial, la distribución de tales usos dentro del término municipal.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

2.- INFORMACIÓN MUNICIPAL

Para la redacción de este informe se adopta como punto de partida el año 2018.

León tiene una población de 125.317 habitantes en el censo municipal de 2018.

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este informe son los siguientes:

- El número de habitantes, ya expuesto, según padrón municipal es de 125.317.
- El número de viviendas se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística INE, de su Censo de Población y Vivienda de 2011, con estos resultados:

Viviendas Principales	57.490
Viviendas Secundarias	21.235
Total Viviendas	78.725

- El número de vehículos en el año 2012, según ficha municipal es de 76.894, de los cuales 58.580 son turismos.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA LEÓN				
ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2017	125.317	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2018	125.317	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	78.725	uds
C1	Principales		57.490	uds
C2	Secundarias		21.235	uds
*fuente INE				
D	Nº de Vehículos		76.894	uds
D1	Turismo		58.580	uds
D2	Resto Vehículos		18.314	uds
*fuente DGT 2015				
E	Tamaño medio familiar	E= B/C1	2,18	Hab/Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	F= D1/C1	1,02	Vehículos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	318,00	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	146,00	uds
I	NuevosVehículos	I = H x F	149,00	Turismos

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

SECTOR NC 06-03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN		
FICHA URBANÍSTICA		
Superficie bruta (ST) sector		28.129,40
Dotaciones públicas existentes (DU) afectas a su destino (artº 107 RUCyL)		0,00
Superficie sector con derecho aprovechamiento (SS = ST - DU)		28.129,40
Índice de EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)		0,70
EDIFICABILIDAD BRUTA (EB = ST x IEB)		19.690,58
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)		16.809,68
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	Exento:	402,60
	Plantas bajas:	2.478,30
	Total:	2.880,90
Número máximo de viviendas		146
Densidad residencial	Viviendas/Ha	52
Viviendas unifamiliares (UFA)		0
EDIFICABILIDAD Plurifamiliar vivienda libre	m^2t	8.374,78
EDIFICABILIDAD Unifamiliar vivienda libre	m^2t	0,00
EDIFICABILIDAD Total vivienda libre (EDA-VRL)	m^2t	8.374,78
EDIFICABILIDAD Vivienda Protegida (EDA-VPP)	m^2t	8.434,90
EDIFICABILIDAD Terciario	m^2t	2.880,90
SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS		
ESPACIOS LIBRES SISTEMA LOCAL (DEL)	m^2s	5.322,20
ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL (SG-EL)	m^2s	0,00
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SISTEMA LOCAL (DEQ)	m^2s	2.039,36
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SISTEMA GENERAL (SG-EQ)	m^2s	3.770,43
VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SG-RV(F))	m^2s	3.239,90
VIARIO SISTEMA LOCAL (VI)	m^2s	9.800,76

DATOS RELATIVOS AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	Precio Venta €/m^2t const	Precio Venta €/m^2t util	Coeficientes de Ponderación (Ci)
Plurifamiliar (Viviendas libres)	1800	1.384,62	1,38
Plurifamiliar (VPP)	1300	1.000,00	1,00
Terciario	1300	1.000,00	1,00

Cálculo Aprovechamientos Urbanísticos		
Aprovechamiento Objetivo/Real Ponderado	m^2 up	22.671,70
Aprovechamiento medio	m^2 up / m^2s	0,8059787
Aprovechamiento Subjetivo/Privativo (100%)	m^2 up / m^2s	0,8059787

DATOS RELATIVOS A LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y LA INVERSIÓN		
1.-Inversión en Urbanización		
Presupuesto Ejecución Material		1.450.000,00
Gastos Generales (13%)		188.500,00
Beneficio Industrial (6%)		87.000,00
SUBTOTAL		1.725.500,00
I.V.A. (21%)		362.355,00
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		2.087.855,00
Gastos Complementarios estimados		24.000,00
I.V.A. (21%)		5.040,00
Total Gastos Complementarios		29.040,00
Total		**2.116.895,00**
2.- Inversión en Edificación PEM	**Presupuesto Ejecución Material PEM**	
EDA VRL	700,00 €/m^2t	5.862.346,00
EDA VPP	500,00 €/m^2t	4.217.450,00
EDA Terciario	500,00 €/m^2t	1.440.450,00
Total		**11.520.246,00**
3.- Inversión en Edificación PEC	**Presupuesto de Ejecución por Contrata PEC (PEM x 1,19)**	
EDA VRL	833,00 €/m^2t	6.976.191,74
EDA VPP	595,00 €/m^2t	5.018.765,50
EDA Terciario	595,00 €/m^2t	1.714.135,50
Total		**13.709.092,74**
4.- Valor del suelo urbanizado		
m^2t EDA VRL	1.384,62 €/m^2t	11.595.849,23
m^2t EDA VPP	1.000,00 €/m^2t	8.434.900,00
m^2t EDA Terciario	1.000,00 €/m^2t	2.880.900,00
Total		**22.911.649,23**
5.- Valor del suelo sin urbanizar		**18.503.589,31**
6.- Valor de mercado edificación		
Viviendas EDA VRL	1.800,00 €/m^2t	15.074.604,00
Viviendas EDA VPP	1.300,00 €/m^2t	10.965.370,00
Terciario	1.300,00 €/m^2t	3.745.170,00
Total		**29.785.144,00**

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

4.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL

Los derechos y las obligaciones según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de 2017 la descomposición que se detalla, según información del programa de contabilidad SICAL, con las cifras en euros.

Descontando las operaciones referidas al ICO, del ejercicio 2017, tanto en lo referente a Obligaciones como a Derechos.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2017			
GASTOS	**134.829.503,35 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	66.117.000,87 €	49,04%	527,60 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	21.607.316,62 €	16,03%	172,42 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	2.762.210,70 €	2,05%	22,04 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.621.975,34 €	6,39%	68,80 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**99.108.503,53 €**	**73,51%**	790,86 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	14.909.971,51 €	11,06%	118,98 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	1.472.920,79 €	1,09%	11,75 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	19.338.107,52 €	14,34%	154,31 € /habitante
Total Operaciones de Capital	**35.720.999,82 €**	**26,49%**	285,05 € /habitante

Relación Capítulo 4 respecto de los Cap 1 y 2.	
X = C4/(C1+C2)	**0,098284895**

INGRESOS	**138.419.025,19 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	67.252.926,13 €	48,59%	536,66 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	5.652.806,81 €	4,08%	45,11 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	20.368.387,09 €	14,72%	162,53 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	37.953.691,37 €	27,42%	302,86 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	2.168.213,54 €	1,57%	17,30 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**133.396.024,94 €**	**96,37%**	1.064,47 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	13.803,78 €	0,01%	0,11 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	4.955.572,26 €	3,58%	39,54 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	53.624,21 €	0,04%	0,43 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	**5.023.000,25 €**	**3,63%**	40,08 € /habitante

Desglose Impuestos a repercurtir por habitante			
Impuesto de Actividades Económicas	2.723.057,79 €	21,73 €	/habitante
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	6.367.080,52 €	50,81 €	/habitante

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón del Municipio.

Clasificación por programas de gastos		Denominación	D/I de Uso por Habitante	CAP 2	CAP 2
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)				€/Habitante
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.			
	13	Seguridad y movilidad ciudadana.	D	1.484.443,77	11,85
	15	Vivienda y urbanismo.	I	427.132,82	3,41
	16	Bienestar comunitario .	D	4.089.461,33	32,63
	17	Medio ambiente.	I	3.223.336,05	25,72
2		ACTUACIONES DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL			
	21	Pensiones.			
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00	0,00
	23	Servicios Sociales y promoción social.	D	709.983,31	5,67
	24	Fomento del Empleo.	D	51.396,45	0,41
	31	Sanidad.	D	35.758,05	0,29
	32	Educación.	D	1.045.179,50	8,34
	33	Cultura.	D	861.013,84	6,87
	34	Deporte.	D	1.671.284,18	13,34
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.			
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	I		
	42	Industria y energía.	I	12.658,63	0,10
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	277.197,53	2,21
	44	Transporte público.	I		
	45	Infraestructuras.	I		
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	I		
	49	Otras actuaciones de carácter económico.	I	5.832,65	0,05
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.			
	91	Órganos de gobierno.	I	506.406,68	4,04
	92	Servicios de carácter general.	I	2.325.395,34	18,56
	93	Administración financiera y tributaria.	I	2.165.450,52	17,28
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.			
0		DEUDA PÚBLICA.			
	1	Deuda Pública.			
		TOTAL	**18.891.930,65**	**18.891.930,65**	**150,75**

D = Gastos dependientes de los habitantes
I = Gastos independientes de los habitantes

No se calculará la ratio €/habitante para el Capítulo 1, ya que según el Plan de Ajuste aprobado por este Ayuntamiento, no se va a contratar a nuevos empleados.
Se prestarán los servicios necesarios a las nuevas necesidades con el personal ya existente.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

5.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS EN LA NUEVA ORDENACIÓN

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de León obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de las nuevas unidades urbanas. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de alojar, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias
b) Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
c) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras
d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica
e) Transferencias corrientes por participación en los Tributos del Estado
f) Tasas y Otros Ingresos
g) Impuesto de Actividades Económicas
h) Ingresos Patrimoniales

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la información urbanística del Sector NC 06-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León, de tal modo que, los Módulos de Repercusión de Suelo es obtienen del punto 3 de los Datos Relativos a los Costes de Urbanización y la Inversión (Valor de Suelo Urbanizado); y los Módulos de Construcción del punto 2 de dicha información (Inversión en Edificación).

$$Vv = 1{,}4 \times (Vr + Vc)$$

a) <u>Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)</u>

En el Ayuntamiento de León, este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES		
IBI		
ti	0,756%	
Bonificaciones (B)		
Inmuebles empresas promotoras	50%	durante ejecución de obras. Máximo 3 años.
VPP	50%	durante 3 años y rogada

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia	**1995 (ponencia que ha perdido vigencia)**			
Entrega de la urbanización	**2021**			1,02^3
Coeficiente de actualización anual (Caa) Fijado por las Leyes de Presupuestos	1,02		26	1,67
MÓDULOS DE CONSTRUCCIÓN UTILIZADOS				
Plurifamiliar (Viviendas Libres)			De ión Urb. Inversión Edificación 700	€/m²t
Plurifamiliar (Viviendas Protegidas)			500	€/m²t
Terciario			500	€/m²t
Garajes	700*0,4		280	€/m²t
MÓDULOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO UTILIZADOS				
Plurifamiliar (Viviendas Libres)			De ión Urb. Valor 289,01	€/m²t
Plurifamiliar (Viviendas Protegidas)			214,29	€/m²t
Terciario			214,29	€/m²t
Garajes			41	€/m²t
Coeficiente de identificación temporal		Coeficiente G	0,6	
Coeficiente Suelo sin edificar destinado a VPP		Coeficiente F	0,7	
Referencia de Mercado		RM	0,5	

La Ponencia de Valores Catastrales de León es de 1995, por lo que a fecha de hoy ha perdido vigencia, no siendo aplicable.

En dicha ponencia se fijaron los siguientes valores básicos para el término municipal:

- Módulo Básico de Construcción MBC:
  55.800 pts/m² 335,36 €/m²

- Módulo Básico de Repercusión MBR:
  39.000 pts/m² 234.39 €/m²

Por tanto, a fecha de hoy no existiendo valores catastrales de referencia, únicamente puede hacerse una hipótesis acerca de los valores de construcción y de repercusión de suelo aplicables para la futura ordenación.

Dado que el presente estudio, dentro de los datos urbanísticos aportados, parte de una hipótesis sobre valores de construcción y suelo, utilizaremos dichos valores como base, a los que habrá de aplicarse lógicamente el coeficiente RM de referencia de mercado, igual a 0,5. (Valores de la tabla del punto 2, Información Urbanística).

Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento en 2021.

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Las primeras edificaciones se inician en el año de entrega de la urbanización y concluyen 12-15 meses después de su inicio.

Se considera un coeficiente de actualización de valor catastral constante de 1,02 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos.

No se aplican reducciones a la Base Imponible, por tanto, coincide con la Base Líquida.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (Vc) y éste es el 50 % (RM=0,5) del valor de mercado (Vv) del bien inmueble.

La Base Liquidable coincide con la Base Imponible, ya que no existen reducciones.

La Cuota Íntegra resulta del producto de la Base Liquidable por el tipo impositivo.

La Cuota Líquida se obtiene tras aplicar las Bonificaciones que correspondan a la Cuota Líquida.

Aprovechamiento Objetivo (AO)	19.690,58 m2t	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias	**Ao**	**Vt**	**Vc**	**Vv = 1,4 x (Vr +Vc)**
Residencial	16.809,68 m2t	Mod. Reperc. Suelo	PEM	
VPP	8.434,90 m2t	214,29	500,00	1.000,00
Vlibre plurifamiliar	8.374,78 m2t	289,01	700,00	1.384,62
Vlibre Unifamiliar	0,00 m2t	0,00	0,00	0,00
Terciario	2.880,90 m2t	214,29	500,00	1.000,00
Plazas de aparcamiento (1p de 25 m2/100 m^2tr)	4.202,42 m2t	41,00	280,00	449,40

(Datos de Información Urbanística; edificabilidad y costes de urbanización e Inversión)

<u>El IBI del suelo.</u>

Se utilizan los módulos de repercusión de suelo (Vt) del Sector NC 06-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El valor catastral de los solares de uso residencial en el ejercicio 2021 se calcula según la siguiente expresión:

$$VC = RM \times Vt \times Ao \times Caa$$

Donde $Caa = (1{,}02)^3$ 1,02 fijado por las Leyes de Presupuestos
3 = (2021-2018)

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

En el ejercicio 2021 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento de León y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones aplicables al suelo y que el tipo impositivo según las Ordenanzas Fiscales de León es de 0,756 % son los siguientes:

$BI = BL_{2021} =$ 4.198.201,88 € - Valor Catastral
CI = BL x ti = 4.198.201,88 € x 0.756 % = 31.738,41 €

<u>El IBI de la edificación.</u>

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares.

El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y concesión de la licencia de edificación; en el año 2022 concluye la construcción de las primeras promociones y el pago del IBI se realiza un año después en, 2023.

Las viviendas protegidas disfrutan de la bonificación del 50 % contemplada en las ordenanzas fiscales.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI								
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI) = Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL) = Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida. Bonificación VPO	
	BI = VC				ti = 0,756%		**CL = CI - B**	
	VC = RM x Vt x Ao x Caa	**VC: RM x Vv x AO x Caa**	**BL= BI - R**		**CI = BLx ti**		VPP 3 años	
Residencial	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcció	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
VPO	1.512.333,69	7.057.557,23	1.512.333,69 €	7.057.557,23 €	11.433,24 €	53.355,13 €	11.433,24 €	26.677,57 €
Vlibre plurifamiliar	2.025.173,49	9.702.352,08	2.025.173,49 €	9.702.352,08 €	15.310,31 €	73.349,78 €	15.310,31 €	73.349,78 €
Vlibre Unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Terciario	516.530,38	2.410.475,12	516.530,38 €	2.410.475,12 €	3.904,97 €	18.223,19 €	3.904,97 €	18.223,19 €
Plazas de aparcamiento (1p de 25 m2/100 m^2tr)	144.164,32	1.580.181,57	144.164,32 €	1.580.181,57 €	1.089,88 €	11.946,17 €	1.089,88 €	11.946,17 €
TOTAL	**4.198.201,88**	**20.750.566,00**	**4.198.201,88 €**	**20.750.566,00 €**	**31.738,41 €**	**156.874,28 €**	**31.738,41 €**	**130.196,71 €**

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Los terrenos integrados en el Sector NC 08-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León tributan como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Por tanto, se suman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

Este importe se deducirá de los ingresos previstos por los solares y la edificación, para obtener el Saldo Fiscal Anual.

IBI PREVIO A LA ENRTREGA DE LA URBANIZACIÓN	
Referencia Catastral Inmueble	**Importe IBI**
8900401TN8280S001SB	1.244,34 €
8900402TN8280S001ZB	640,78 €
8900402TN8280S002XZ	359,88 €
8900402TN8280S003MX	267,10 €
8900402TN8280S004QM	359,88 €
8900402TN8280S005WQ	267,10 €
8900414TN8280S001PB	7.392,81 €
8900414TN8280S002AZ	594,60 €
8900418TN8290S001MQ	4.829,44 €
8900438TN8280S001AB	1.202,45 €
	17.158,38 €

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

b) Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de León, que fue aprobada el 31 de diciembre de 2007.

La ordenanza indica el modo de calcular dicho incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en que se ha producido el aumento de valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

El tipo de gravamen es el 30 %.

INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES		
IBI		
ti	0,756%	
Bonificaciones (B)		
Inmuebles empresas promotoras	50%	durante ejecución de obras. Máximo 3 años.
VPP	50%	durante 3 años y rogada
ICIO		
Base Imponible (BI)	Coste Real. PEM = Vc/1,19 (19% GG + BI)	
ti	4,00%	
GG+BI	1,19	
Bonificaciones (B) por VPP	0	
IVTM		
Nº Vehículos	149,00 vehículos	
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales	124,4 €	
IIVTNU		
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na	
Na	Número de Años	
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo	
Incremento de Valor anual (IVa)		
Hasta 5 años	3,60%	
Hasta 10 años	3,40%	
Hasta 15 años	3,10%	
Hasta 20 años	2,90%	
Tipo Impositivo (ti)	30%	
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti	

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se presentan encada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis para la estimación de ingresos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Se establece la hipótesis de que se transmiten el 40 % de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, el incremento anual a considerar es 3,6 % del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años.

La Cuota Tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

CT = BI x ti = 62.991,05 €

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	**Tipo impositivo**	**Estimación**
54.408,70 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT (Valor del Terreno)	4.198.201,88 €	
Iva (Incremento de Valor Anual)	3,6% anual	
Na (Número de años)	3 años	
ti (tipo impositivo)	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT (Cuota Tributaria)	54.408,70 €	

c) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobres construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de León, que fue aprobada el 29 de diciembre de 2011.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra.

INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES	
ICIO	
Base Imponible (BI)	Coste Real. PEM
ti	4,00%

El tipo impositivo aplicable según las Ordenanzas Fiscales, es el 4 %.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	**ti**	**C = BI x ti**	**C (1-B)**
Residencial				
VPO	500,00	4,00%	168.698,00 €	168.698,00 €
Vlibre plurifamiliar	700,00	4,00%	234.493,84 €	234.493,84 €
Vlibre Unifamiliar	0,00	4,00%	0,00 €	0,00 €
Terciario	500,00	4,00%	57.618,00 €	57.618,00 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m²tr)	280,00	4,00%	47.067,10 €	47.067,10 €
TOTAL			**507.876,94 €**	**507.876,94 €**

d) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El Ayuntamiento de León, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica mediante la Ordenanza fiscal reguladora del IVTM, que fue aprobada el 27 de diciembre de 2012.

Por los datos que aportan las estadísticas generales de León del año 2012, se obtiene que corresponden 0,94 vehículos por vivienda.

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de 124,40 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15.99 caballos fiscales).

IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM	
Tarifa	
124,40	de 12 a 15,99 caballos fiscales
149 vehículos nuevos	
18.535,60 €	

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de este Sector, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos.

El importe final es el resultado de la tarifa por el número de vehículos nuevos para este Sector.

e) Transferencias corrientes por participación en los Tributos del Estado
f) Tasas y Otros Ingresos
g) Impuesto de Actividades Económicas
h) Ingresos Patrimoniales

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

La estimación de la cuantía de estos conceptos se realiza a partir de la ratio ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes tras la actuación urbanizadora y edificatoria.

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	6.909,94 €
Tasas y otros ingresos	51.686,10 €
Transferencias Corrientes	96.309,95 €
Ingresos Patrimoniales	5.501,98 €

6.- PRESUPUESTO INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

INGRESOS	**898.103,49 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	236.728,51 €	26,36%	1,89 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	507.876,94 €	56,55%	4,05 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	51.686,10 €	5,76%	0,41 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	96.309,95 €	10,72%	0,77 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	5.501,98 €	0,61%	0,04 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**898.103,49 €**	**100,00%**	7,17 € /habitante

Capítulo 1 = Cuota Íntegra del IBI (suelo + construcción) + IVTM + Cuota Tributaria IIVTNU + IAE
Capítulo 2 = ICIO
Capítulos 3; 4 y 5 = Del cuadro de la página anterior

7.- PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES EN LA NUEVA ORDENACIÓN

El mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista para este Sector se estimará a partir de la ratio gasto corriente por habitante, extrapolada al incremento de población producido por el desarrollo de la nueva unidad urbana.

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,18 hab/vivienda.
La nueva urbanización prevé la construcción de 146 viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de 341 habitantes.
Habitantes NOU = 149 viviendas x 2,18 hab/vivienda = 318 habitantes.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Clasificación por programas de gastos		Denominación	D/I de Uso por Habitante	TOTAL
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)		Dependiente=1; Independ.=0	
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.		
	13	Seguridad y movilidad ciudadana.	1	3.766,87 €
	15	Vivienda y urbanismo.	0	1.083,88 €
	16	Bienestar comunitario .	1	10.377,27 €
	17	Medio ambiente.	0	8.179,42 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL		
	21	Pensiones.		0,00 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados	1	0,00 €
	23	Servicios Sociales y promoción social.	1	1.801,63 €
	24	Fomento del Empleo.	1	130,42 €
	31	Sanidad.	1	90,74 €
	32	Educación.	1	2.652,21 €
	33	Cultura.	1	2.184,88 €
	34	Deporte.	1	4.240,99 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.		
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	0	0,00 €
	42	Industria y energía.	0	32,12 €
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	0	703,41 €
	44	Transporte público.	0	0,00 €
	45	Infraestructuras.	0	0,00 €
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	0	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico.	0	14,80 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.		
	91	Órganos de gobierno.	0	1.285,04 €
	92	Servicios de carácter general.	0	5.900,84 €
	93	Administración financiera y tributaria.	0	5.494,97 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.	0	0,00 €
0		DEUDA PÚBLICA.		
	1	Deuda Pública.		0,00 €
		TOTAL		**47.939,50 €**

8.- PRESUPUESTO GASTOS NUEVA ORDENACIÓN

GASTOS	**47.939,50 €**	**%**	**€/habitante**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicic	47.939,50 €	100,00%	150,75 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros			
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	**47.939,50 €**	**100,00%**	150,75 € /habitante

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

Capítulo 1 = Para el cálculo de los Gatos de la nueva ordenación no se tendrán en cuenta, ya que como se ha indicado anteriormente, no se realizará mayor gasto de personal para la realización de servicios en el nuevo Sector.

Capítulo 2 = Ratio €/habitante de "Análisis de Presupuesto Actual", por los habitantes del nuevo Sector.

Capítulo 4 = No se realizará ningún gasto de este capítulo.

Capítulos 3 y 9 = No se estimarán los capítulos de gastos financieros, pues no se prevé ninguna inversión y por lo tanto no se necesita financiación.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

9.- ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferente, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración.

a) Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para el Sector en estudio, según los datos estadísticos y en función de las estimaciones del servicio de urbanismo se fija una producción residencial anual sobre el total del 10 %.

b) Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado. Para este Sector, la producción anual estaría en torno al 5 %.

c) Escenario Expansivo: Se considera que el ritmo de producción de las edificaciones es superior al normalizado. Para este Sector se estima un 25 %.

Los porcentajes de producción residencial anual están fijados por las estadísticas anuales y los datos de los Servicios de Urbanismo.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, y el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario normalizado, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

9.1. ESCENARIO RECESIVO:

Hipótesis de Escenario Recesivo	
Producción residencial anual	7 viv/año
Número de habitantes/año	16 habitantes/año
Número de vehículos	7 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	20 años
Porcentaje de producción anual s/total	**5%**
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	318
Año de recepción de la urbanización	2021

INGRESOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	47.225,24 €	37.615,78 €	22.047,50 €	28.242,69 €	34.437,88 €	40.633,07 €	46.829,26 €	53.025,46 €	59.221,65 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	2.584,31 €	5.168,61 €	7.752,92 €	10.337,22 €	12.921,53 €	15.505,83 €	18.090,14 €	20.674,44 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	4.815,50 €	9.630,99 €	14.446,49 €	19.261,99 €	24.077,49 €	28.892,98 €	33.708,48 €	38.523,98 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	275,10 €	550,20 €	825,30 €	1.100,40 €	1.375,50 €	1.650,59 €	1.925,69 €	2.200,79 €
Total Operaciones Corrientes	**72.619,09 €**	**70.684,53 €**	**62.791,15 €**	**76.661,24 €**	**90.531,33 €**	**104.401,43 €**	**118.272,52 €**	**132.143,61 €**	**146.014,71 €**

Solares disponibles	**100,00%**	**95,00%**	**90,00%**	**85,00%**	**80,00%**	**75,00%**	**70,00%**	**65,00%**	**60,00%**
Edificación realizada	**0,00%**	**5,00%**	**10,00%**	**15,00%**	**20,00%**	**25,00%**	**30,00%**	**35,00%**	**40,00%**
Edificación en marcha	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**
IBI solares	14.580,03 €	14.580,03 €	13.851,02 €	13.122,02 €	12.393,02 €	11.664,02 €	10.935,02 €	10.206,02 €	9.477,02 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	5.651,92 €	11.303,83 €	16.955,75 €	22.607,67 €	28.259,58 €	33.911,50 €	39.563,42 €
IVTM	0,00 €	926,78 €	1.853,56 €	2.780,34 €	3.707,12 €	4.633,90 €	5.560,68 €	6.487,46 €	7.414,24 €
IIVTNU	32.645,22 €	21.763,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1,00 €	2,00 €	3,00 €
ICIO	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €
IAE	0,00 €	345,50 €	690,99 €	1.036,49 €	1.381,99 €	1.727,48 €	2.072,98 €	2.418,48 €	2.763,98 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	2.584,31 €	5.168,61 €	7.752,92 €	10.337,22 €	12.921,53 €	15.505,83 €	18.090,14 €	20.674,44 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	4.815,50 €	9.630,99 €	14.446,49 €	19.261,99 €	24.077,49 €	28.892,98 €	33.708,48 €	38.523,98 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	275,10 €	550,20 €	825,30 €	1.100,40 €	1.375,50 €	1.650,59 €	1.925,69 €	2.200,79 €
TOTAL	72.619,09 €	70.684,53 €	62.791,15 €	76.661,24 €	90.531,33 €	104.401,43 €	118.272,52 €	132.143,61 €	146.014,71 €

Clasificación por programas de gastos					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Área de Gasto (1)	**Política de Gasto**	**Dependiente=1; Independiente=0**			**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**
		Denominación											
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.											
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	1	3.766,87 €	0,00 €	188,34 €	376,69 €	565,03 €	753,37 €	941,72 €	1.130,06 €	1.318,41 €	1.506,75 €
	15	Vivienda y urbanismo.	0	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €
	16	Bienestar comunitario.	1	10.377,27 €	0,00 €	518,86 €	1.037,73 €	1.556,59 €	2.075,45 €	2.594,32 €	3.113,18 €	3.632,05 €	4.150,91 €
	17	Medio ambiente.	0	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL.											
	21	Pensiones.											
	23	Servicios Sociales y promoción social.	1	1.801,63 €	0,00 €	90,08 €	180,16 €	270,24 €	360,33 €	450,41 €	540,49 €	630,57 €	720,65 €
	24	Fomento del Empleo	1	130,42 €	0,00 €	6,52 €	13,04 €	19,56 €	26,08 €	32,61 €	39,13 €	45,65 €	52,17 €
	31	Sanidad.	1	90,74 €	0,00 €	4,54 €	9,07 €	13,61 €	18,15 €	22,68 €	27,22 €	31,76 €	36,30 €
	32	Educación.	1	2.652,21 €	0,00 €	132,61 €	265,22 €	397,83 €	530,44 €	663,05 €	795,66 €	928,27 €	1.060,88 €
	33	Cultura.	1	2.184,88 €	0,00 €	109,24 €	218,49 €	327,73 €	436,98 €	546,22 €	655,46 €	764,71 €	873,95 €
	34	Deporte.	1	4.240,99 €	0,00 €	212,05 €	424,10 €	636,15 €	848,20 €	1.060,25 €	1.272,30 €	1.484,35 €	1.696,40 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.											
	43	Comercio, turismo y PIMES	0	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €
	44	Transporte público.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico	0	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.											
	91	Órganos de gobierno	0	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €
	92	Servicios de carácter general.	0	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €
	93	Administración financiera y	0	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €
			TOTAL	**47.907,37 €**	**22.662,36 €**	**23.924,61 €**	**25.186,86 €**	**26.449,11 €**	**27.711,36 €**	**28.973,61 €**	**30.235,86 €**	**31.498,12 €**	**32.760,37 €**

GASTOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOTAL CAPÍTULO 2	22.662,36 €	23.924,61 €	25.186,86 €	26.449,11 €	27.711,36 €	28.973,61 €	30.235,86 €	31.498,12 €	32.760,37 €
SALDO FISCAL	**49.956,73 €**	**46.759,92 €**	**37.604,28 €**	**50.212,13 €**	**62.819,97 €**	**75.427,81 €**	**88.036,66 €**	**100.645,50 €**	**113.254,34 €**

VAN	**472.982,19 €**
Tasa	5%

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
PUESTO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

En una situación económica recesiva, el nuevo Sector NC 06-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León tiene la capacidad de absorber una media de 7 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 16 nuevos habitantes y 7 nuevos vehículos anualmente. La totalidad de viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 20 años, de mantenerse el reducido ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización de este Sector y se recepciona por el Ayuntamiento de León.

En cada ejercicio presupuestario se estiman los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

1. Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.

2. Los gastos corrientes vinculados a los servicios dependientes de la población se imputarán en función de los nuevos habitantes previstos que, porcentualmente, coincidirá con la edificación de nuevas viviendas finalizadas. En el escenario recesivo representan un 5 % al año y acumulativo.

3. Los ingresos corrientes dependientes de la población, se estiman de manera análoga al punto 2 anterior, en función del mayor número de habitantes al año.

4. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así el primer año, las parcelas están sin edificar, por tanto, los ingresos por IBI serán, exclusivamente de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias concedidas (5 % de la edificación total). En el siguiente ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente. Los ingresos previstos por el IBI se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto. (Cuadro estimación ingresos IBI)

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

5. Una vez estimados gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo final para cada ejercicio.

6. Se calculara en Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. Con este cálculo se ponderan financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestariamente analizados.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario recesivo, con un Valor Actual Neto positivo (472.982,19 €), indica que, atendiendo sólo a los capítulos de ingresos y gasto corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de León que, en términos de Valor Actual de 2021, para una tasa de descuento del 5%, representa un importe aproximado de 470.000 de euros.

En consecuencia resulta sostenible el desarrollo del Sector en los términos establecidos.

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

9.2. ESCENARIO NORMALIZADO:

Hipótesis de Escenario Normalizado			
Producción residencial anual		15	viv/año
Número de habitantes/año		32	habitantes/año
Número de vehículos		15	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	10,00	10,00	años
Porcentaje de producción anual s/total	10%	10%	
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	318	318	
Año de recepción de la urbanización	2021	2021	

INGRESOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	47.225,24 €	38.888,06 €	29.514,96 €	41.905,35 €	54.295,73 €	66.686,12 €	79.076,50 €	91.466,88 €	103.857,27 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	5.168,61 €	10.337,22 €	15.505,83 €	20.674,44 €	25.843,05 €	31.011,66 €	36.180,27 €	41.348,88 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	9.630,99 €	19.261,99 €	28.892,98 €	38.523,98 €	48.154,97 €	57.785,97 €	67.416,96 €	77.047,96 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	550,20 €	1.100,40 €	1.650,59 €	2.200,79 €	2.750,99 €	3.301,19 €	3.851,39 €	4.401,59 €
Total Operaciones Corrientes	**98.012,94 €**	**105.025,56 €**	**111.002,26 €**	**138.742,45 €**	**166.482,64 €**	**194.222,83 €**	**221.963,01 €**	**249.703,20 €**	**277.443,39 €**

Solares disponibles	**100,00%**	**90,00%**	**80,00%**	**70,00%**	**60,00%**	**50,00%**	**40,00%**	**30,00%**	**20,00%**
Edificación realizada	**0,00%**	**10,00%**	**20,00%**	**30,00%**	**40,00%**	**50,00%**	**60,00%**	**70,00%**	**80,00%**
Edificación en marcha	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**
IBI solares	14.580,03 €	14.580,03 €	13.122,02 €	11.664,02 €	10.206,02 €	8.748,02 €	7.290,01 €	5.832,01 €	4.374,01 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	11.303,83 €	22.607,67 €	33.911,50 €	45.215,33 €	56.519,17 €	67.823,00 €	79.126,83 €
IVTM	0,00 €	1.853,56 €	3.707,12 €	5.560,68 €	7.414,24 €	9.267,80 €	11.121,36 €	12.974,92 €	14.828,48 €
IIVTNU	32.645,22 €	21.763,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €	50.787,69 €
IAE	0,00 €	690,99 €	1.381,99 €	2.072,98 €	2.763,97 €	3.454,97 €	4.145,96 €	4.836,95 €	5.527,95 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	5.168,61 €	10.337,22 €	15.505,83 €	20.674,44 €	25.843,05 €	31.011,66 €	36.180,27 €	41.348,88 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	9.630,99 €	19.261,99 €	28.892,98 €	38.523,98 €	48.154,97 €	57.785,97 €	67.416,96 €	77.047,96 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	550,20 €	1.100,40 €	1.650,59 €	2.200,79 €	2.750,99 €	3.301,19 €	3.851,39 €	4.401,59 €
TOTAL	98.012,94 €	105.025,56 €	111.002,26 €	138.742,45 €	166.482,64 €	194.222,83 €	221.963,01 €	249.703,20 €	277.443,39 €

Clasificación por programas de gastos					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Área de Gasto (1)	**Política de Gasto (2)**	**Dependiente=1; Independiente=0**			**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**
		Denominación											
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.											
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	1	3.766,87 €	0,00 €	376,69 €	753,37 €	1.130,06 €	1.506,75 €	1.883,44 €	2.260,12 €	2.636,81 €	3.013,50 €
	15	Vivienda y	0	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €
	16	Bienestar	1	10.377,27 €	0,00 €	1.037,73 €	2.075,45 €	3.113,18 €	4.150,91 €	5.188,64 €	6.226,36 €	7.264,09 €	8.301,82 €
	17	Medio ambiente.	0	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL.											
	23	Servicios Sociales	1	1.801,63 €	0,00 €	180,16 €	360,33 €	540,49 €	720,65 €	900,81 €	1.080,98 €	1.261,14 €	1.441,30 €
	24	Fomento del	1	130,42 €	0,00 €	13,04 €	26,08 €	39,13 €	52,17 €	65,21 €	78,25 €	91,30 €	104,34 €
	31	Sanidad.	1	90,74 €	0,00 €	9,07 €	18,15 €	27,22 €	36,30 €	45,37 €	54,44 €	63,52 €	72,59 €
	32	Educación.	1	2.652,21 €	0,00 €	265,22 €	530,44 €	795,66 €	1.060,88 €	1.326,11 €	1.591,33 €	1.856,55 €	2.121,77 €
	33	Cultura.	1	2.184,88 €	0,00 €	218,49 €	436,98 €	655,46 €	873,95 €	1.092,44 €	1.310,93 €	1.529,41 €	1.747,90 €
	34	Deporte.	1	4.240,99 €	0,00 €	424,10 €	848,20 €	1.272,30 €	1.696,40 €	2.120,50 €	2.544,60 €	2.968,69 €	3.392,79 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.											
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas	0	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €
	44	Transporte público.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter	0	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.											
	91	Órganos de	0	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €
	92	Servicios de carácter general.	0	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €
	93	Administración financiera y	0	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €
TOTAL				**47.907,37 €**	**22.662,36 €**	**25.186,86 €**	**27.711,36 €**	**30.235,86 €**	**32.760,37 €**	**35.284,87 €**	**37.809,37 €**	**40.333,87 €**	**42.858,37 €**

GASTOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOTAL CAPÍTULO 2	22.662,36 €	25.186,86 €	27.711,36 €	30.235,86 €	32.760,37 €	35.284,87 €	37.809,37 €	40.333,87 €	42.858,37 €
SALDO FISCAL	**75.350,58 €**	**79.838,69 €**	**83.290,90 €**	**108.506,59 €**	**133.722,27 €**	**158.937,96 €**	**184.153,65 €**	**209.369,33 €**	**234.585,02 €**

VAN	**952.573,36 €**
Tasa	5%

Conforme al análisis realizado en el apartado 9.1. Escenario Recesivo, y a la vista de los resultados del Escenario Normalizado, se obtiene la sostenibilidad en los términos previstos.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
NOMBRE: Carmen Jaen Martín
24/09/2020 Secretaría Municipal
AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

9.3. ESCENARIO EXPANSIVO:

Hipótesis de Escenario Expansivo			
Producción residencial anual		37	viv/año
Número de habitantes/año		80	habitantes/año
Número de vehículos		37	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	4,00	años	
Porcentaje de producción anual s/total	25,00%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	318		
Año de recepción de la urbanización	2021		

INGRESOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	47.225,24 €	42.704,89 €	51.917,37 €	82.893,33 €	113.869,29 €	138.483,87 €	138.483,87 €	138.483,87 €	138.483,87 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	126.969,24 €	126.969,24 €	126.969,24 €	126.969,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	12.921,53 €	25.843,05 €	38.764,58 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	24.077,49 €	48.154,97 €	72.232,46 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	1.375,50 €	2.750,99 €	4.126,49 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €
Total Operaciones Corrientes	**174.194,48 €**	**208.048,63 €**	**255.635,62 €**	**324.986,09 €**	**267.367,32 €**	**291.981,90 €**	**291.981,90 €**	**291.981,90 €**	**291.981,90 €**

	Solares disponibles	**100,00%**	**75,00%**	**50,00%**	**25,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Edificación realizada	**0,00%**	**25,00%**	**50,00%**	**75,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
	Edificación en marcha	**25,00%**	**25,00%**	**25,00%**	**25,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
IBI solares		14.580,03 €	14.580,03 €	10.935,02 €	7.290,01 €	3.645,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI edificación		0,00 €	0,00 €	28.259,58 €	56.519,17 €	84.778,75 €	113.038,33 €	113.038,33 €	113.038,33 €	113.038,33 €
IVTM		0,00 €	4.633,90 €	9.267,80 €	13.901,70 €	18.535,60 €	18.535,60 €	18.535,60 €	18.535,60 €	18.535,60 €
IIVTNU		32.645,22 €	21.763,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO		126.969,24 €	126.969,24 €	126.969,24 €	126.969,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IAE		0,00 €	1.727,48 €	3.454,97 €	5.182,45 €	6.909,94 €	6.909,94 €	6.909,94 €	6.909,94 €	6.909,94 €
Tasas y otros ingresos		0,00 €	12.921,53 €	25.843,05 €	38.764,58 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €	51.686,10 €
Transferencias Corrientes		0,00 €	24.077,49 €	48.154,97 €	72.232,46 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €	96.309,95 €
Ingresos Patrimoniales		0,00 €	1.375,50 €	2.750,99 €	4.126,49 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €	5.501,98 €
TOTAL		174.194,48 €	208.048,63 €	255.635,62 €	324.986,09 €	267.367,32 €	291.981,90 €	291.981,90 €	291.981,90 €	291.981,90 €

Clasificación por programas de					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Área de Gasto (1)	**Política de Gasto (2)**	**Dependiente=1; Independiente=0**			**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**	**CAPÍTULO 2**
		Denominación		**TOTAL**									
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.											
	13	Seguridad y movilidad	1	3.766,87 €	0,00 €	941,72 €	1.883,44 €	2.825,15 €	3.766,87 €	3.766,87 €	3.766,87 €	3.766,87 €	3.766,87 €
	15	Vivienda y	0	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €	1.083,88 €
	16	Bienestar	1	10.377,27 €	0,00 €	2.594,32 €	5.188,64 €	7.782,95 €	10.377,27 €	10.377,27 €	10.377,27 €	10.377,27 €	10.377,27 €
	17	Medio ambiente.	0	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €	8.179,42 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL.											
	23	Servicios Sociales y promoción	1	1.801,63 €	0,00 €	450,41 €	900,81 €	1.351,22 €	1.801,63 €	1.801,63 €	1.801,63 €	1.801,63 €	1.801,63 €
	24	Fomento del	1	130,42 €	0,00 €	32,61 €	65,21 €	97,82 €	130,42 €	130,42 €	130,42 €	130,42 €	130,42 €
	31	Sanidad.	1	90,74 €	0,00 €	22,68 €	45,37 €	68,05 €	90,74 €	90,74 €	90,74 €	90,74 €	90,74 €
	32	Educación.	1	2.652,21 €	0,00 €	663,05 €	1.326,11 €	1.989,16 €	2.652,21 €	2.652,21 €	2.652,21 €	2.652,21 €	2.652,21 €
	33	Cultura.	1	2.184,88 €	0,00 €	546,22 €	1.092,44 €	1.638,66 €	2.184,88 €	2.184,88 €	2.184,88 €	2.184,88 €	2.184,88 €
	34	Deporte.	1	4.240,99 €	0,00 €	1.060,25 €	2.120,50 €	3.180,74 €	4.240,99 €	4.240,99 €	4.240,99 €	4.240,99 €	4.240,99 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.											
	43	Comercio, turismo y pequeñas y	0	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €	703,41 €
	44	Transporte	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter	0	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €	14,80 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.											
	91	Órganos de	0	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €	1.285,04 €
	92	Servicios de carácter general.	0	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €	5.900,84 €
	93	Administración financiera y	0	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €	5.494,97 €
TOTAL				**47.907,37 €**	**22.662,36 €**	**28.973,61 €**	**35.284,87 €**	**41.596,12 €**	**47.907,37 €**	**47.907,37 €**	**47.907,37 €**	**47.907,37 €**	**47.907,37 €**

GASTOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOTAL CAPÍTULO 2	22.662,36 €	28.973,61 €	35.284,87 €	41.596,12 €	47.907,37 €	47.907,37 €	47.907,37 €	47.907,37 €	47.907,37 €
SALDO FISCAL	**151.532,12 €**	**179.075,02 €**	**220.350,75 €**	**283.389,97 €**	**219.459,95 €**	**244.074,52 €**	**244.074,52 €**	**244.074,52 €**	**244.074,52 €**

VAN	**1.580.311,37 €**
Tasa	**5%**

Para de Escenario Expansivo también es sostenible el desarrollo del Sector.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
24/09/2020 Secretaría Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

10.- ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Como se ha señalado, se plantean tres opciones o escenarios para la realización del análisis: normalizado, recesivo y expansivo; cada uno de ellos constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse en función de los cambios de ciclo económico.

Se toma como base el escenario recesivo.

a) **Ingresos – Gastos no financieros Corrientes**

Puede observarse que durante todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación para este apartado es positiva, por lo que arroja un saldo final positivo.

INGRESOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	47.225,24 €	37.615,78 €	22.047,50 €	28.242,69 €	34.437,88 €	40.633,07 €	46.829,26 €	53.025,46 €	59.221,65 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	2.584,31 €	5.168,61 €	7.752,92 €	10.337,22 €	12.921,53 €	15.505,83 €	18.090,14 €	20.674,44 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	4.815,50 €	9.630,99 €	14.446,49 €	19.261,99 €	24.077,49 €	28.892,98 €	33.708,48 €	38.523,98 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	275,10 €	550,20 €	825,30 €	1.100,40 €	1.375,50 €	1.650,59 €	1.925,69 €	2.200,79 €
Total Operaciones Corrientes	**72.619,09 €**	**70.684,53 €**	**62.791,15 €**	**76.661,24 €**	**90.531,33 €**	**104.401,43 €**	**118.272,52 €**	**132.143,61 €**	**146.014,71 €**

Solares disponibles	**100,00%**	**95,00%**	**90,00%**	**85,00%**	**80,00%**	**75,00%**	**70,00%**	**65,00%**	**60,00%**
Edificación realizada	**0,00%**	**5,00%**	**10,00%**	**15,00%**	**20,00%**	**25,00%**	**30,00%**	**35,00%**	**40,00%**
Edificación en marcha	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**
IBI solares	14.580,03 €	14.580,03 €	13.851,02 €	13.122,02 €	12.393,02 €	11.664,02 €	10.935,02 €	10.206,02 €	9.477,02 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	5.651,92 €	11.303,83 €	16.955,75 €	22.607,67 €	28.259,58 €	33.911,50 €	39.563,42 €
IVTM	0,00 €	926,78 €	1.853,56 €	2.780,34 €	3.707,12 €	4.633,90 €	5.560,68 €	6.487,46 €	7.414,24 €
IIVTNU	32.645,22 €	21.763,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1,00 €	2,00 €	3,00 €
ICIO	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €	25.393,85 €
IAE	0,00 €	345,50 €	690,99 €	1.036,49 €	1.381,99 €	1.727,48 €	2.072,98 €	2.418,48 €	2.763,97 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	2.584,31 €	5.168,61 €	7.752,92 €	10.337,22 €	12.921,53 €	15.505,83 €	18.090,14 €	20.674,44 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	4.815,50 €	9.630,99 €	14.446,49 €	19.261,99 €	24.077,49 €	28.892,98 €	33.708,48 €	38.523,98 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	275,10 €	550,20 €	825,30 €	1.100,40 €	1.375,50 €	1.650,59 €	1.925,69 €	2.200,79 €
TOTAL	72.619,09 €	70.684,53 €	62.791,15 €	76.661,24 €	90.531,33 €	104.401,43 €	118.272,52 €	132.143,61 €	146.014,71 €

GASTOS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOTAL CAPÍTULO 2	22.662,36 €	23.924,61 €	25.186,86 €	26.449,11 €	27.711,36 €	28.973,61 €	30.235,86 €	31.498,12 €	32.760,37 €
SALDO FISCAL	**49.956,73 €**	**46.759,92 €**	**37.604,28 €**	**50.212,13 €**	**62.819,97 €**	**75.427,81 €**	**88.036,66 €**	**100.645,50 €**	**113.254,34 €**

VAN	**472.982,19 €**
Tasa	5%

∑ Saldo Fiscal = 624.717,34 €

FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: Carmen Jaen Martin
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

b) **Ingresos – Gastos no financieros de Capital**

No existen actuaciones de inversión para la nueva ordenación

c) **Ingresos – Gastos Financieros**

Al no existir inversiones a cargo del municipio financiadas con recurso al crédito, no se incrementará el capítulo nueve de ingresos y de gastos.

Por tanto para el periodo considerado resulta que el Balance Fiscal Municipal es positivo, a ser los ingresos corrientes superiores a los gastos corrientes, por lo que el Ayuntamiento podría utilizar ese ahorro bruto positivo, entre otros fines, a gasto de inversión real para el conjunto de la ciudad, lo que en definitiva significaría, desde un punto económico y bajo las hipótesis más restrictivas ya expresadas, que el desarrollo de este Sector Sería económicamente viable, competitivo y sostenible.

León, Enero de 2019
El Economista Municipal,

Fdo.: Jaime Sánchez-Robles Hurtado

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR NC 06-03

PLANOS

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A
Documento firmado digitalmente

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 06-03
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1 Situación y emplazamiento (E: 1/5.000)
PI-2 Planeamiento vigente (E: 1/2.000)
PI-3 Características físicas y usos del suelo (topográfico) (E: 1/1.000)
PI-4 Redes existentes (E: 1/1.000)
PI-5 Estructura de la propiedad (E: 1/1.000)
PI-6 Patrimonio y arqueología (E: 1/2.000)

PO. PLANOS DE ORDENACIÓN (E:1/1000)

PO-1 ORDENACIÓN. Calificación del suelo
PO-2. ORDENACIÓN. Zonificación y ordenanzas
PO-3. ORDENACIÓN. Volumetrías y cotas

PO-4.1 VIARIO. Red viaria. Replanteo
PO-4.2 VIARIO. Red viaria. Tráfico

PO-5.1 VIARIO. Perfiles Longitudinales
PO-5.2 VIARIO. Perfiles transversales

PO-6.1 REDES PROPUESTAS. Saneamiento
PO-6.2 REDES PROPUESTAS. Abastecimiento
PO-6.3 REDES PROPUESTAS. Electricidad y alumbrado
PO-6.4 REDES PROPUESTAS. Telecomunicaciones
PO-6.5 REDES PROPUESTAS. Gas natural

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/07/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A

NOMBRE: Carmen Jaen Martin
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 24/09/2020
HASH DEL CERTIFICADO: AF9A2CE7D29B5D9B4CE9AC69FC1110E2206813F3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24A45B4E1866440489A