

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN EN EL ÁMBITO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ULD 24-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEÓN

EQUIPO REDACTOR:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

rodríguezvalbuena
ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Dirección por parte del Ayuntamiento de León:

Miguel Figueira Moure

LEÓN, septiembre 2024

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

0.	PRESENTACIÓN.....	4
0.1	OBJETO.....	4
0.2	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN.....	4
0.3	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	5
1.	MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.....	7
1.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	7
1.2	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	8
1.2.1	DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS GENERALES DEL PROYECTO.....	8
1.3	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
1.3.1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	9
1.3.2	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	9
1.4	ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES.....	9
1.5	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	15
1.5.1	REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR.....	15
1.5.2	REDELIMITACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (SSGG).....	16
1.5.3	FORMA DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS.....	21
1.5.4	AMPLIACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.....	22
1.5.5	LA TERCIALIZACIÓN DEL USO GLOBAL.....	22
1.5.6	REVISIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA FICHA DEL SECTOR.....	24
1.5.7	RECONSIDERACIÓN DEL VIARIO INTERIOR AL SECTOR GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.....	24
1.5.8	ACTUALIZACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS NACIONALES..	27
1.5.9	ACTUALIZACIÓN DE MEMORIA VINCULANTE.....	27
1.6	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MODIFICACIONES. ARTÍCULO 58	
	LUCYL Y 169 RUCYL.....	28
1.7	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL).....	28
1.8	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL).....	29
1.9	INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).....	29
1.9.1	MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL.....	29
1.9.2	MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	30
1.10	OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.....	31

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
 GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
 Firma Interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

1.10.1 MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES.	31
1.10.2 MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.	32
1.11 AFECCIONES.....	32
1.11.1 RONDA INTERURBANA LE-30 Y AUTOVÍA A-60	32
1.11.2 CARRETERA PROVINCIAL LE-5516 A VILLARROAÑE	32
1.11.3 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	33
1.11.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	33
1.11.5 LEY DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	34
1.11.6 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.	34
1.12 RESUMEN EJECUTIVO	34
1.12.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	34
1.12.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	34
1.13 TRÁMITE AMBIENTAL	35
2. ASPECTOS NORMATIVOS RESEÑABLES	37
2.1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	37
2.2 NORMATIVA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN	37
2.2.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-30 Y DE LA AUTOVÍA VALLADOLID-LEÓN A-60.....	37
2.2.2 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA PROVINCIAL LE-5516 A VILLARROAÑE.....	39
2.2.3 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	40
2.2.4 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE AGUAS.....	46
2.3 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS.....	47
2.4 NUEVA FICHA DEL SECTOR ULD 24-01.....	47
3. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS	51
3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.....	51
3.2 FICHA INDIVIDUALIZADA DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.....	53
3.3 ARTÍCULO 67 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE LEÓN. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO	58
3.4 ARTÍCULO 68 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE LEÓN. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO	58
3.5 SE SEÑALA A CONTINUACIÓN EL ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE DETERMINADAS CUESTIONES CONTENIDAS EN LA MEMORIA VINCULANTE DEL PGOU (TOMO 1/7 DEL PGOU), EN LO QUE SE REFIERE AL ANÁLISIS DE LOS FRAGMENTOS 23 Y 24 DONDE SE CONTIENE EL SECTOR ULD 24-01	63

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
 GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
 Firma Interna
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 19/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

4.	ANEXO 2: MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LEÓN EN LA ZONA DE ACTUACIÓN	65
5.	ANEXO 3: PLANO JUSTIFICATIVO DE LAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DE LA CARRETERA ESTATAL LE-30 Y LA AUTOVÍA VALLADOLID-LEÓN A-60	67
6.	ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01.	69

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

0. PRESENTACIÓN.

0.1 OBJETO

El presente documento tiene por objeto modificar el Plan General de Ordenación de León (PGOU-LE) en relación con el sector de suelo urbanizable ULD 24-01 de uso predominante industria almacenaje.

El objetivo principal de la presente modificación es adaptar las determinaciones de ordenación general del sector ULD 24-01 a los requerimientos necesarios para el desarrollo de una actuación pública de desarrollo de nuevo suelo industrial en León como reserva estratégica para atender la potencial demanda de suelo industrial y/o actividades económicas que puedan generarse en el término municipal.

0.2 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

Esta modificación de planeamiento se redacta y se presenta a instancia del Ayuntamiento de León en calidad de promotor de la actuación.

La redacción de la modificación se ha realizado por la sociedad profesional RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP, con CIF: B-24504128, y registrada en el COAL con el número 143, y domicilio en la calle Juan Lorenzo Segura, nº3-6ºC, León, dirigida por los arquitectos Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez.

El director del trabajo por parte del Ayuntamiento de León ha sido el arquitecto D. Miguel Figueira Moure.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

0.3 CONTENIDO DOCUMENTAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y 169.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la presente modificación consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Vinculante.
- Aspectos normativos reseñables
- Anexo 1: Comparativa de documentos:
 - Memoria del PGOU - Fragmentos 23-24: Estado Actual y Modificado
 - Planos de Ordenación del PGOU-LE: Estado Actual y Modificado
 - Ficha individualizada del PGOU-LE, sector ULD 24-01: Estado Actual y Modificado
- Anexo 2: Mapa Estratégico de Ruido de León
- Anexo 3: Mapa Justificativo de las limitaciones a la propiedad de las carreteras estatales.
- Anexo documental:
 - Planos de Ordenación del PGOU-LE, Sector ULD 24-01:

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

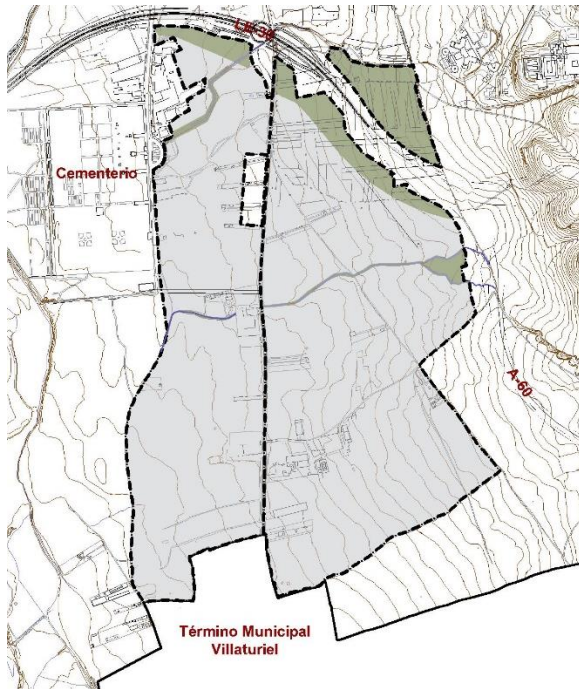
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

1. MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.

1.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO

El sector ULD 24-01 del PGOU de León con una superficie inicial de unas 110 hectáreas, está situado en el extremo sur del municipio de León, al sur del barrio de Puente Castro y de la ronda interurbana LE-30 y presenta los siguientes límites:

- Norte: La vía interurbana LE-30.
- Sur: Término municipal de Villaturiel
- Este: Autovía Valladolid-León, A-60 y terrenos rústicos
- Oeste: Cementerio de León y terrenos rústicos, y más allá, la vega del rio Bernesga



Esquema de situación del sector



Situación actual del suelo

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

1.2 OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento constituye una Modificación Puntual del PGOU-LE en lo que se refiere a ciertas determinaciones establecidas para los terrenos del sector de suelo urbanizable ULD 24-01.

El citado sector dispone ya actualmente de un uso global y predominante Industrial, en concreto, "SECUNDARIO - IND. ALMACENAJE", según consta en ficha individualizada del sector, obrante en el PGOU, pero es necesario reacomodar ciertos aspectos de la ordenación general para posibilitar los objetivos previstos.

Se pretende garantizar la idoneidad de la estructura urbana que se proponga para el uso previsto industrial, ofreciendo calidad de los espacios urbanos resultantes, así como de las edificaciones que se desarrollen en su ámbito. Esta calidad se traduce en un análisis pormenorizado del entorno y el paisaje donde se implanta, en la aptitud de todos y cada uno de los espacios públicos que lo conforman; viario, espacios libres, equipamientos; así como en la sostenibilidad y eficiencia energética de las estrategias de instalaciones y edificaciones que se desarrollen dentro de su marco de acción.

Por otro lado, se propone una actuación sostenible desde la perspectiva ambiental, social y económica.

- Desde un punto de vista ambiental mediante la integración de la actuación con el entorno y la aplicación de criterios de sostenibilidad en su desarrollo.
- Desde un punto de vista social creando un polígono que atienda la diversidad, ofreciendo espacio para todo tipo de actividades de diferentes escalas y mantenga en lo posible las actividades legalmente constituidas actualmente existentes en el ámbito,
- Desde un punto de vista económico consiguiendo un polígono con una gestión lo menos costosa posible y que tenga en cuenta las importantes afecciones existentes.

1.2.1 DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS GENERALES DEL PROYECTO

1.2.1.1 OBJETIVOS DE ORDENACIÓN GENERAL

1. Generar un nuevo ámbito de iniciativa pública que atienda la demanda de nuevo suelo industrial.
2. Adaptarse, en la medida de lo posible, al paisaje circundante, integrándose en el entorno de suelo rústico en el que se encuentra.
3. El desarrollo de un Polígono Industrial competitivo y formalmente atractivo que sea respetuoso con el medio ambiente y su entorno.
4. Promover una modificación previa que establezca un nuevo marco de ordenación general adaptado a los nuevos requerimientos del ámbito en base a los cambios sufridos desde la aprobación del PGOU en el año 2004.
5. Revisar las condiciones de los usos básicos industriales del PGOU de cara a su posible actualización y adaptación a los nuevos tiempos.

1.2.1.2 OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. Integrar la carretera de Villarroañe en el sector como eje estructurante del mismo, pero sin desvirtuar su carácter de eje de comunicación intermunicipal.
2. Revisar las condiciones de ordenación detallada señaladas en el planeamiento general vigente para actualizarlas y adaptarlas al proyecto de iniciativa pública que se pretende realizar.
3. Reorganizar el acceso al cementerio de León.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

VERIFICACIÓN: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

4. Potenciar la imagen representativa del sector desde las importantes vías de comunicación perimetrales.
5. Garantizar la diversidad de tráficos, previendo sistemas de conexión con la ciudad desde el transporte público y la circulación ciclista, como alternativa al tráfico rodado privado
6. Garantizar la mejor accesibilidad del sector y su conexión con las vías circundantes.

1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº120, 24-06-2008), en la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León.

También está vigente el Plan Regional de Ámbito Sectorial por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Castilla y León (PIRCyL) aprobado mediante Decreto 11/2014, de 20 de marzo, como instrumento de planificación y ordenación, para impulsar el logro de los objetivos ecológicos establecidos en el ámbito de los residuos. Este instrumento resulta de interés en tanto que se propone la eliminación del SG-SU incluido en el sector al destino de la gestión medioambiental de residuos inertes.

Este instrumento resulta de interés en el caso que nos ocupa, pues, como luego se señalará, existe una importante afección de PGOU en el sector en el sentido de destinar una gran reserva de suelo a la gestión medioambiental de residuos inertes en el término municipal. La revisión de esta previsión constituye uno de los objetivos fundamentales de la presente modificación, en gran medida derivada de su incompatibilidad con las propias determinaciones del citado Plan Regional, aparte también de su inadecuación a los objetivos de obtener una masa crítica de suelo industrial y que reúna las debidas condiciones de integración ambiental.

1.3.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Los instrumentos de planeamiento general del Ayuntamiento de León que afectan al ámbito del sector de suelo urbanizable ULD 24-01 es el PGOU de León, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León nº 178, de 5 de agosto de 2004, junto con las modificaciones posteriores que puedan resultar de aplicación.

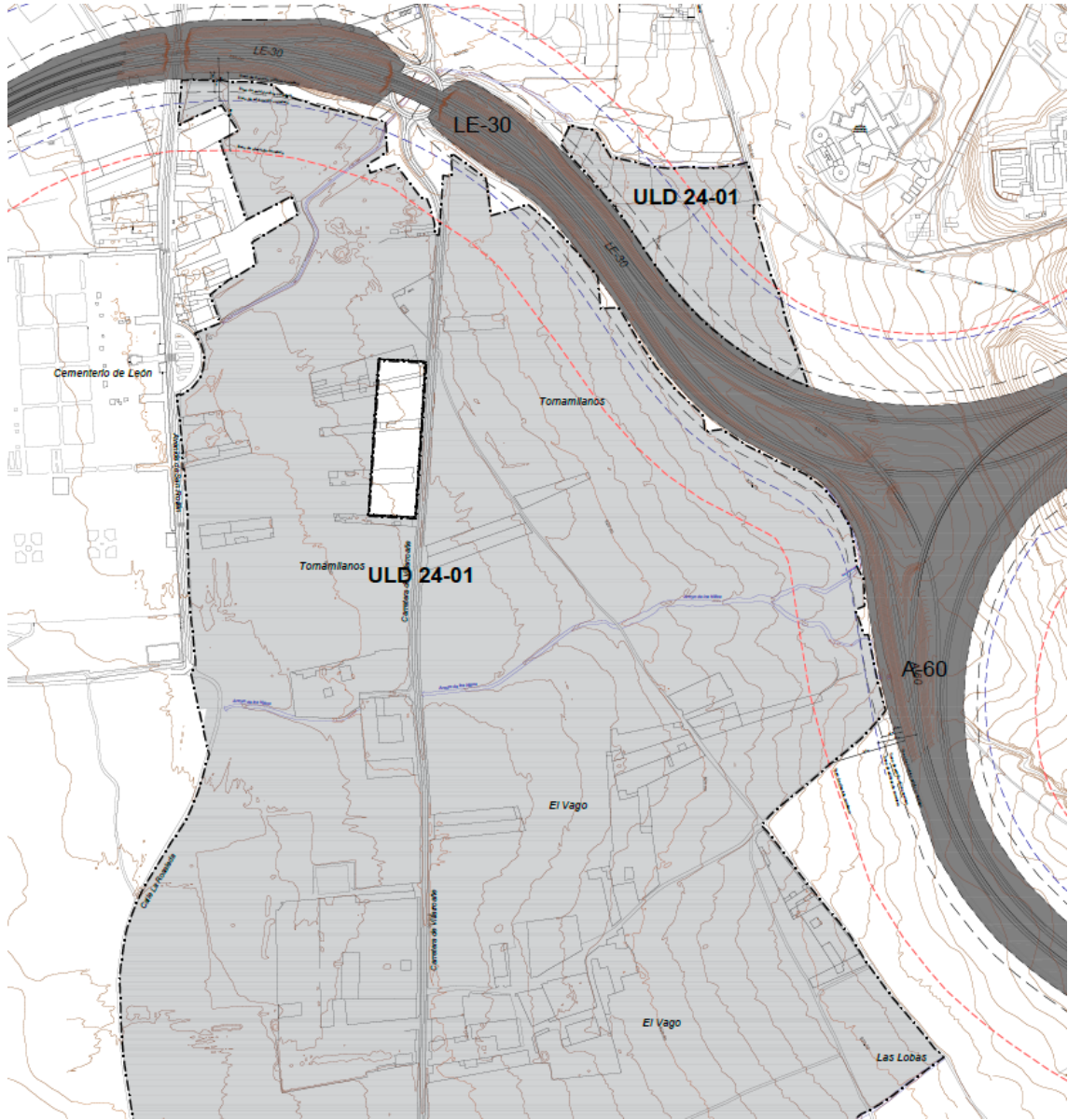
1.4 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

Resulta necesario abordar una Modificación de Planeamiento General que establezca el marco correcto para la ordenación detallada del sector ULD 24-01. Se detallan a continuación las modificaciones previstas cuya justificación se incluye en el apartado 1.5 de la presente memoria.

1. Redelimitación del ámbito del sector con un doble objetivo:
 - a. Excluir los terrenos expropiados por la nueva Autovía Valladolid-León A-60.
 - b. Adaptar el límite a las parcelas catastrales con las consecuencias de adaptación que conlleva dicho ajuste.

La nueva superficie del sector derivada de dichos cambios es de 1.138.014,05m², que respecto a los 1.145.320,13m² previos supone una reducción de 7.306,08m² que no

alcanza el 0,5% de la superficie inicial del sector, lo que da una idea clara del alcance de la modificación.



2. Redelimitación de los Sistemas Generales incluidos (SSGG):

- a. Supresión de la afección de SG-SU destinada a la gestión de residuos e incluido en el sector. Como ya se ha señalado, existe una extensa reserva de suelo dentro del sector, de 357.972,49 m2, según PGOU, situada en la mitad este del mismo (al este de la carretera de Villarroañe), que se encuentra afectada como Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU) al destino de la gestión medioambiental de residuos inertes. En este sentido se modifica igualmente la memoria justificativa del propio PGOU, en lo que se refiere a los apartados de los fragmentos 23 y 24, donde se relaciona esta cuestión en concreto.

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
 GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
 Firma Interna
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 19/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2956F884335C20D4C90



SG-SU destinada a la gestión de residuos e incluido en el sector en el planeamiento vigente

- b. SG-EL.-. Redelimitación de los espacios actualmente reservados en el PGOU con destino a SG-EL (Sistema General de Espacios Libres), derivado todo ello de la modificación del límite del sector como consecuencia del trazado de la nueva autovía A-60 y la zona de expropiación de la LE-30, determinación que se introduce sin que se produzca reducción de la superficie destinada a este sistema.

Igualmente se modifica una pequeña superficie también calificada como SG-EL, situada a la entrada del sector, en el acceso a la carretera de Villarroañe desde la ronda LE-30, que se sustituye también por otra superficie equivalente en el interior del sector. Se realiza también una ligerísima redelimitación en este punto de acceso de la carretera de Villarroañe para incluir las parcelas catastrales completas.

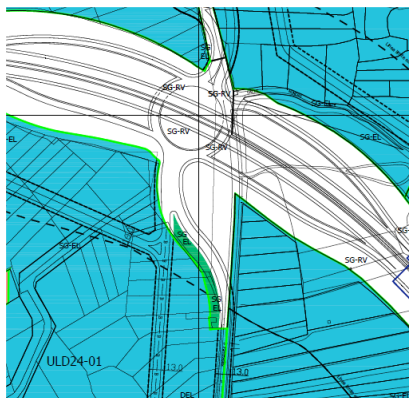
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

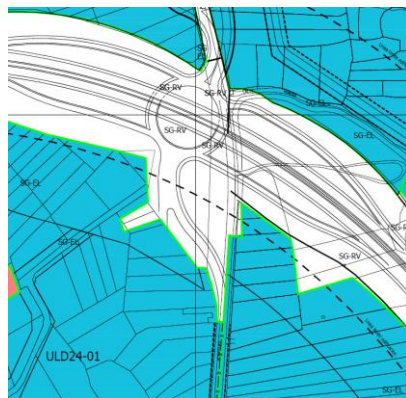
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90



Esquema del planeamiento vigente



Esquema del planeamiento modificado

3. Ampliación al doble del índice de densidad de edificación: El PGOU establece un índice de densidad de edificación de 0,25m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector que se propone ampliar hasta los 0,50m² construibles.
4. Se fija un nuevo uso global mixto para el sector, “secundario-terciario”, que mezcla los dos usos globales; “Industria o secundario” con el de “Servicios o terciario” del PGOU y que de esta manera admita la mayor diversidad de usos y que incluya las actividades de producción, fabricación, distribución, comercialización, prestación de servicios, así como las actividades artesanales, profesionales, artísticas, tecnológicas, de Investigación y Desarrollo e innovación, y otras similares.
5. Se revisan las condiciones de la ficha del sector conforme a los nuevos objetivos y criterios de desarrollo del sector., eliminando las determinaciones que contradicen o difieren de los nuevos planteamientos realizados. En particular se realizan los siguientes cambios significativos.
 - a. Se modifica la condición de destinar al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa total a otros usos pormenorizados incluidos en otro uso global para adaptarlo a la obligación legal del 10% conforme a lo señalado en el artículo 86.2.d) del RUCyL. En este sentido es necesario poner de manifiesto que la obligatoriedad del 20% provenía de la antigua redacción del citado artículo del RUCyL, que en el momento en que se redactó el PGOU de León señalaba el 20%, pero que fue modificado posteriormente con el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modificó el RUCyL y lo redujo a un mínimo del 10%.
 - b. Se elimina la determinación de establecer un índice de variedad tipológica, que indica el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante y que conforme a lo señalado en el artículo 86.3 del RUCyL sólo resultaría de aplicación para sectores con un uso predominante residencial.
 - c. Se propone también la revisión y actualización de otras condiciones señaladas en la ficha del sector como son las “Condiciones de desarrollo” señaladas en la ficha, así como los “Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales”.
6. Reconsideración del viario señalado en los planos de ordenación, eliminando casi la totalidad del viario señalado por el PGOU dentro del ámbito del sector por los motivos que se justifican posteriormente en el apartado 1.5 de la presente memoria. Se mantiene únicamente como viario vinculante la propia carretera de Villarroañe que atraviesa el sector de norte a sur y también se prevé como determinación de ordenación detallada un pequeño viario que completa el trazado viario interior del SG-SU (ES) 20-01 conectándolo con la citada carretera.

El reacomodo de viario en relación con el ámbito denominado SG-SU (ES) 20-01 requiere una cierta aclaración por su singularidad, en orden a su correcta interpretación.

Este pequeño ámbito de suelo constituye en realidad parte de otro sector de suelo urbanizable del PGOU, el ULD 20-01, que integra en discontinuidad hasta cuatro pequeños ámbitos de suelo con calificación de Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU), con destino a Estación de Servicio, "ES", previéndose supuestamente la gestión del uso por la administración municipal. En este caso, este suelo, SG-SU (ES) 20-01, que forma parte como se ha dicho, de este sector ULD 20-01, se inserta como una especie de "isla" dentro del sector objeto de modificación, ULD 24-01.

Tratándose de suelos que forman parte de otro sector distinto del que es objeto de modificación, y dada su posible afección sobre terceros, se ha determinado, a los efectos del presente documento, el mantenimiento íntegro de esta previsión del PGOU. Al suprimir el viario vinculante propuesto por el PGOU la isla del sector ULD 20-01 queda descontextualizada y requiere de una solución que garantice su conexión con los viarios existentes por lo que se ha introducido un pequeño viario que permita esa integración. No obstante, se considera que será el plan parcial, en su ordenación detallada, el que establezca la ordenación viaria completa y determine la solución definitiva de movilidad.

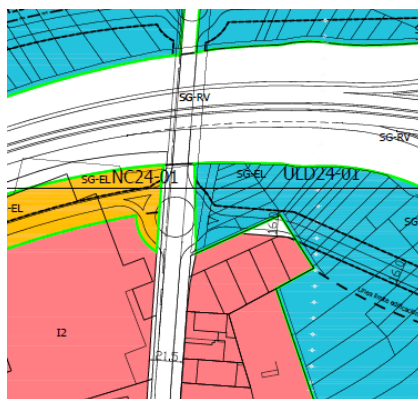


Esquema del planeamiento vigente

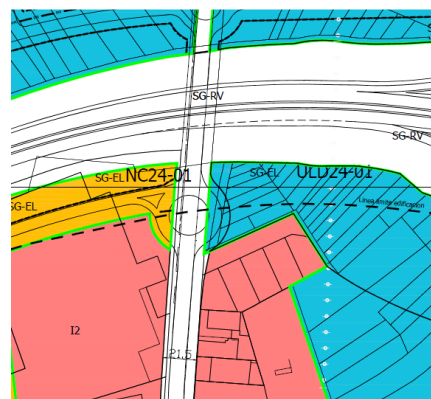


Esquema del planeamiento modificado

Igualmente se suprime el viario interior norte, paralelo a la LE-30, y grafiado en los planos del PGOU y que condiciona excesivamente la posible ordenación detallada. Esta reconsideración supone mínimos ajustes en la calificación de ciertos terrenos clasificados como urbanos e incluidos en la red viaria prevista y que, al suprimirse el viario, se reclasifican como suelo urbano dentro de la ordenanza I2, tal y como está el resto de la manzana. La supresión de este viario está relacionada con las afecciones arqueológicas del Vicus romano que luego que se comentarán en detalle

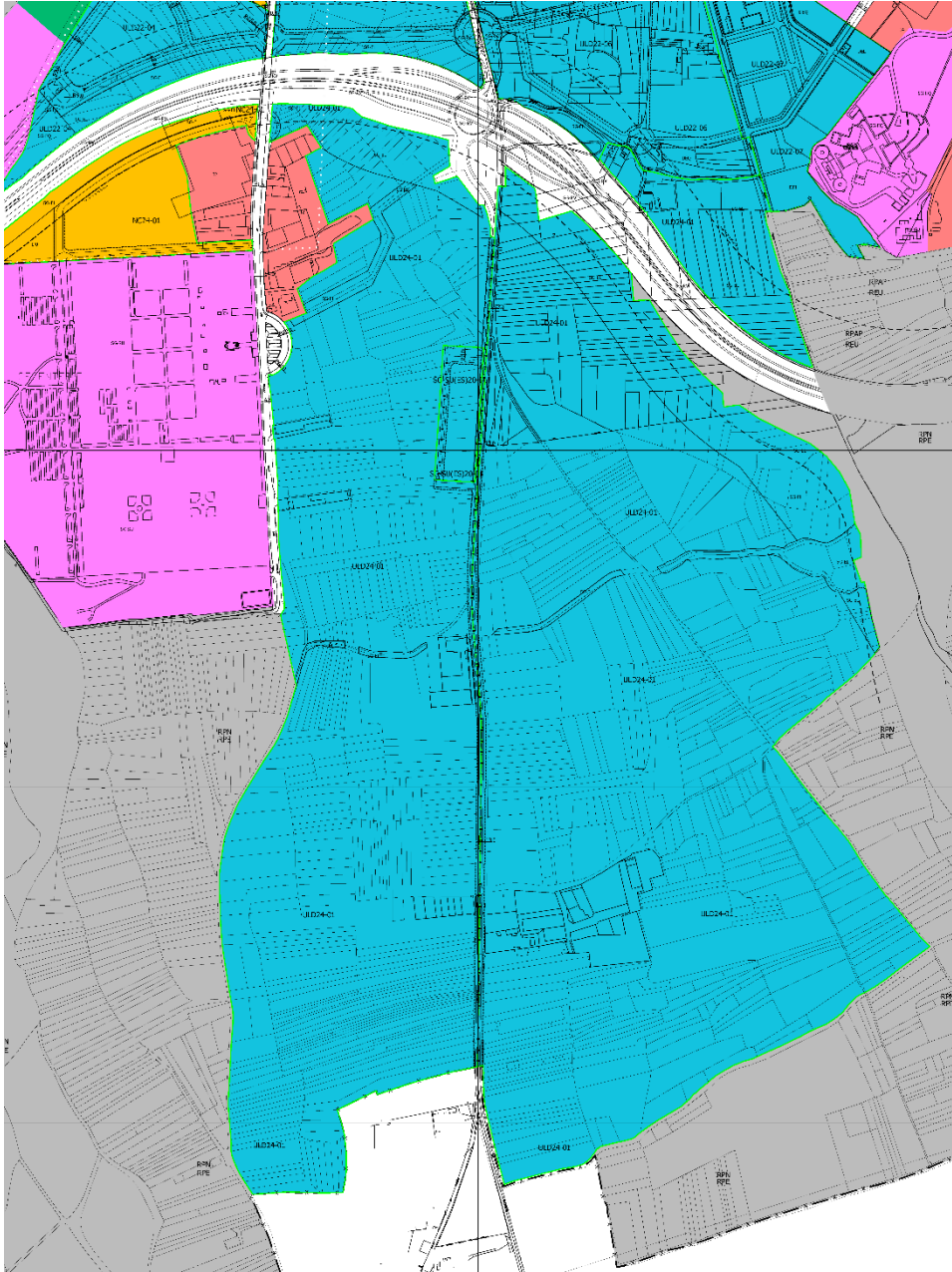


Esquema del planeamiento vigente



Esquema del planeamiento modificado

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
 GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 19/02/2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90



Esquema del plano modificado en relación con el sector ULD 24-01

7. Se actualiza la línea límite de edificación de la carretera nacional LE-30 y la autovía Valladolid-León A-60 para fijarla en 50 metros, conforme a la nueva legislación de carreteras del estado.
8. Se actualiza la Memoria Vinculante del PGOU de León en sus fragmentos 23 y 24 para recoger los cambios derivados de la presente modificación.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

1.5.1 REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR

Se redelimita el ámbito del sector con el doble objetivo de excluir los terrenos expropiados por la nueva Autovía Valladolid-León A-60 y adaptar el límite a las parcelas catastrales con las consecuencias de adaptación que conlleva dicho ajuste.

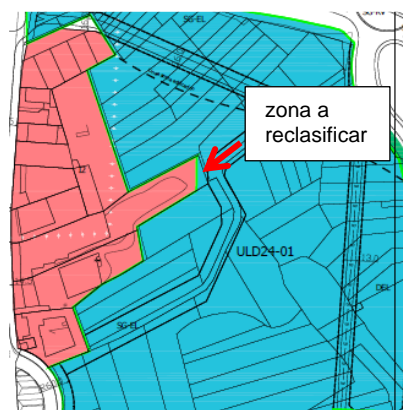
La ejecución de la nueva Autovía Valladolid-León A-60 ha generado, ya de hecho, alteraciones en la delimitación del ámbito del sector ULD24-01 definido en el PGOU de León al haber afectado a terrenos incluidos dentro del sector. En tal sentido, la presente modificación resulta ya obligada. A tal efecto, se han delimitado las zonas de expropiación que han pasado a titularidad estatal y que son de dominio público, así como, en su caso, se han redefinido de las líneas de defensa de la vía, servidumbre, afección y línea límite de edificación.

Igualmente se ha realizado una depuración del límite del sector, adaptándolo al límite de las parcelas catastrales tratando, en la medida de lo posible, de incluir parcelas catastrales completas y dejando fuera del sector las parcelas expropiadas tanto por la LE-30 como por la A-60.

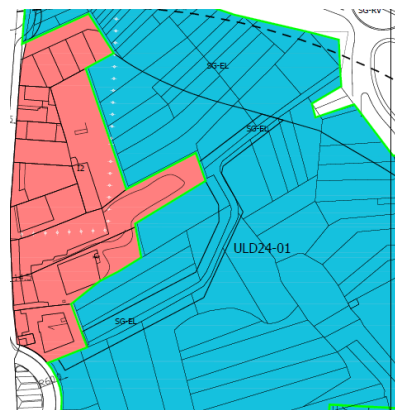
El sector quedaría por tanto redelimitado, y los terrenos se ajustarían a las clases y categorías de suelo circundante. En particular los terrenos actualmente incluidos en el sector y que han quedado afectos por la expropiación de carreteras, quedarán excluidos del mismo, y sometidos a la legislación correspondiente de carreteras del estado.

Los pequeños ajustes realizados para la redelimitación del sector implican establecer la clasificación y calificación del suelo de los terrenos excluidos del sector, que se asimilan a las condiciones del suelo colindante. Se trata de ajustes de muy escasa entidad y que no suponen cambios relevantes de la ordenación.

Se muestra a continuación, a modo de ejemplo, uno de los pequeños ajustes más significativos de la propuesta.

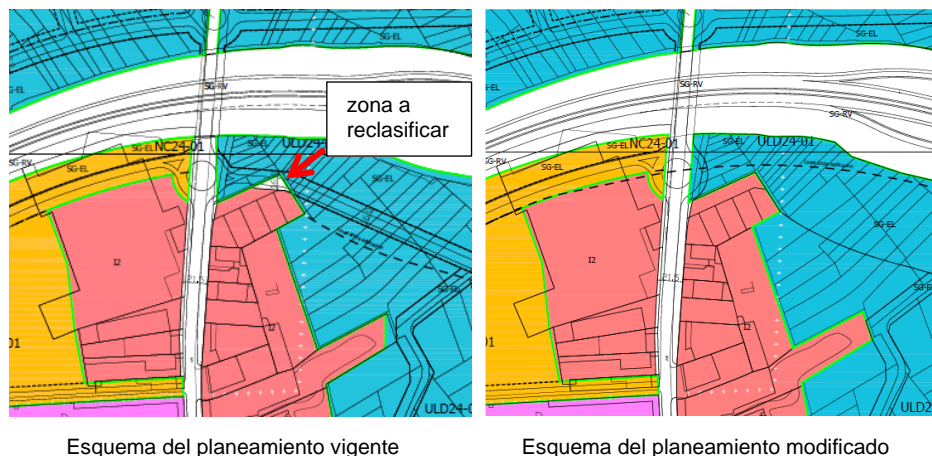


Esquema del planeamiento vigente



Esquema del planeamiento modificado

Se muestra a continuación otro de los pequeños fragmentos de suelo afectados por la redelimitación del sector y también por el paso de un viario previsto en las determinaciones gráficas del planeamiento vigente y que ha sido eliminado en la modificación propuesta. La pequeña superficie afectada ha pasado a clasificarse como suelo urbano consolidado dentro de la ordenanza I2 por ser la calificación del resto de la manzana.



Esquema del planeamiento vigente

Esquema del planeamiento modificado

1.5.2 REDELIMITACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (SSGG)

Se realizan diversas modificaciones sobre los diferentes Sistemas Generales incluidos dentro del sector que se justifican a continuación.

1.5.2.1 SUPRESIÓN DEL SG-SU DESTINADO A LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

El PGOU delimita dentro del sector ULD 24-01 una extensa reserva de suelo, de 357.972,49 m², situada en la mitad Este del mismo (al Este de la carretera de Villarroaño), que se encuentra afecta como Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU) al destino de la gestión medioambiental de residuos inertes, tal y como se establece en la Memoria Vinculante del PGOU (Fragmentos 23 y 24).

Se propone la supresión de esta afección por su manifiesta incompatibilidad con la normativa sectorial de aplicación. La planta prevista por el PGOU no resulta compatible con el Plan Integral de Residuos de Castilla y León (PIRCyL) aprobado mediante Decreto 11/2014, de 20 de marzo, como instrumento de planificación y ordenación para impulsar el logro de los objetivos ecológicos establecidos en el ámbito de los residuos. El PIRCyL, se aprueba bajo la figura de Plan Regional de Ámbito Sectorial, es decir, se trata de un instrumento de ordenación del territorio, y en el que se establece la política de residuos en la Comunidad de Castilla y León y se fijan los criterios de ubicación de las futuras instalaciones de gestión de residuos. Según se establece en la citada legislación, las instalaciones destinadas a vertederos de residuos de inertes, tanto peligrosos como no peligrosos, deben mantener una distancia mínima de 1.000 metros respecto a núcleos urbanos y núcleos de población. Es decir que se condiciona su implantación al suelo rústico y además, se señalan unas distancias de protección respecto del suelo urbano.

La planta de residuos de inertes prevista por el PGOU de León, aprobado diez años antes que el Plan Regional, la sitúa sobre un suelo urbanizable cuya vocación es desarrollarse y convertirse en suelo urbano consolidado, una vez realizada la gestión y urbanización correspondiente. Esta clasificación resulta incompatible con la necesaria para la implantación de una planta para la gestión de residuos de inertes.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI:09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

La planta de residuos tampoco cumple con la distancia prevista con el suelo urbano actualmente vigente, ya que se sitúa a menos de los 1.000 metros señalados por el Plan Regional de Ámbito Sectorial del suelo urbano clasificado por el PGOU.

Por todo lo expuesto, en base al nuevo Plan Regional, la implantación de una planta con destino a la gestión medioambiental de residuos inertes deberá situarse sobre suelo rústico, a una distancia de 1.000m respecto a núcleos urbanos y núcleos de población, y que cumplan con todos los requisitos establecidos en la citada legislación sectorial. Estas condiciones probablemente impidan su ubicación en el término municipal de León por su pequeño tamaño en relación con la ciudad consolidada. En cualquier caso, se considera que se trata de una decisión que excede el alcance de la presente modificación y que deberá ser abordado por un instrumento de ordenación del territorio adecuado.

Sin perjuicio de todo ello, esta afectación de PGOU tampoco resultaría adecuada para el fin perseguido de obtener una masa crítica de suelo industrial con adecuados estándares de integración ambiental, y se impediría la implantación de una estructura de ordenación mínimamente racional en orden a garantizar la funcionalidad del Polígono y las exigencias de movilidad y servicio.

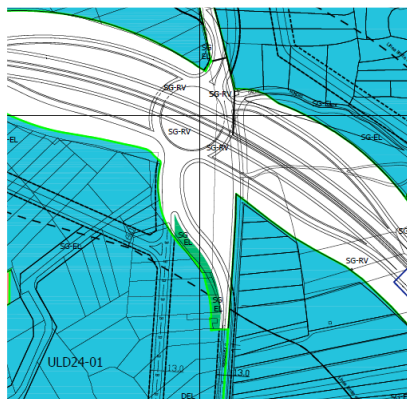
Por todas estas razones, en especial, en lo que se refiere al interés de la planificación territorial, la inclusión de este sistema general de tratamiento de residuos sería una previsión del PGOU manifiestamente obsoleta, y deberá cubrirse en otro tipo de ubicaciones que respondan a una adecuada estrategia de implantación.

1.5.2.2 REDELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

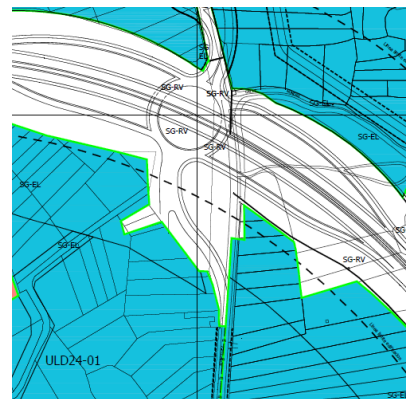
La redelimitación del sector, con motivo de excluir del sector las zonas expropiadas por la nueva Autovía A-60 y la antigua LE-30, supone afectar a las previsiones de Sistemas Generales de Espacios Libres previstos por el PGOU para el sector, ya que se encuentran situadas en colindancia con dicho límite.

No se modifica la superficie destinada al Sistema General de Espacios Libres que se mantiene respecto a lo señalado en el PGOU vigente. Sin embargo, se modifica su delimitación, adaptándose al nuevo límite del sector, pero manteniendo el criterio del PGOU que las sitúa mayoritariamente en posición perimetral.

Una mención especial requiere el SG-EL situado en el acceso de la carretera de Villarroaño, con una superficie de 830,50m², clasificado como suelo urbano consolidado y colindante con el sector en el acceso desde la entrada a la carretera de Villarroaño. Se trata de un sistema general que puede condicionar el diseño del acceso y perjudicar alternativas como el desdoblamiento de la vía o su ampliación. Se propone su reclasificación como SG-RV, en consonancia con el resto del acceso, además de la consiguiente rectificación del límite del ámbito para su adaptación a las parcelas catastrales. No se pierde la superficie del SG-EL reclasificado ya que se amplía de forma equivalente la superficie de otras áreas destinadas a SG-EL interiores del sector.



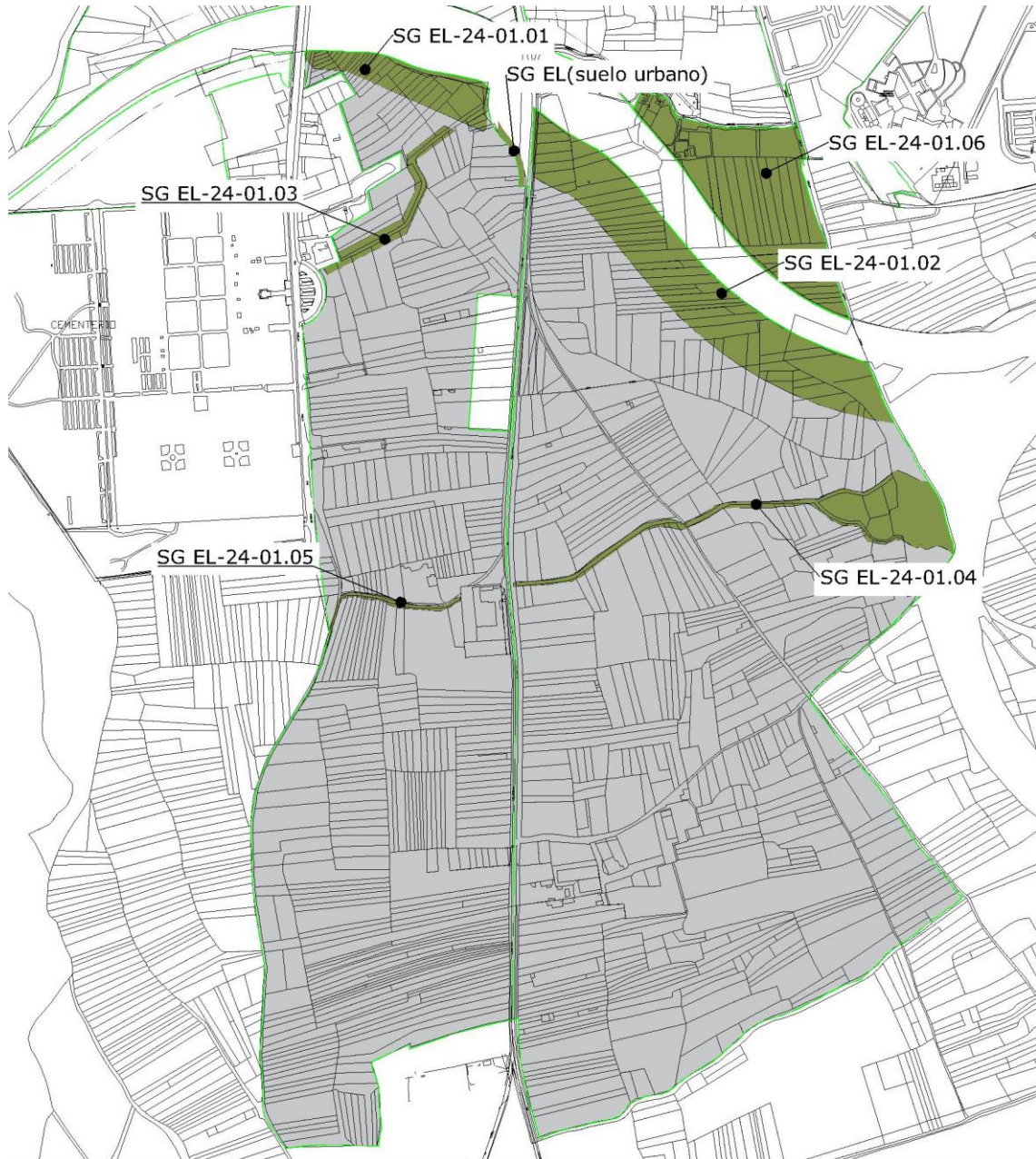
Esquema del planeamiento vigente



Esquema del planeamiento modificado

Se añaden a continuación dos gráficos y tablas comparativas de la delimitación del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL) en el PGOU previo y la presente modificación.

La situación previa se refleja en el siguiente gráfico al que acompaña su tabla correspondiente, en el que se ha añadido una numeración del SG que el PGOU no tiene, pero nos permite identificar mejor los diferentes espacios que componen el sistema general para su mejor comprensión.



Delimitación del Sistema General de Espacios Libres según PGOU de León vigente.

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
19/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PREVIOS	SUPERFICIE PREVIA (m2)
SG-EL (suelo urbano)	830,50
SG-EL-24-01-01	12.721,68
SG-EL-24-01-02	51.854,58
SG-EL-24-01-03	5.363,75
SG-EL-24-01-04	18.666,79
SG-EL-24-01-05	1.723,29
SG-EL-24-01-06	41.153,64
TOTAL	132.317,23

Se refleja a continuación el gráfico correspondiente a los sistemas generales tras la modificación al que se ha acompañado de su tabla de superficies para su mejor comprensión.



Delimitación del Sistema General de Espacios Libres según Modificación de Planeamiento.

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES MODIFICADOS	SUPERFICIE MODIFICADA (m2)
SG-EL (suelo urbano)	--
SG-EL-24-01-01	18.702,32
SG-EL-24-01-02	54.380,48
SG-EL-24-01-03	5.301,16
SG-EL-24-01-04(a+b)	11.355,85
SG-EL-24-01-05(a+b)	1.710,09
SG-EL-24-01-06	38.606,47
SG-EL-24-01-07	2.260,89
TOTAL	132.317,23

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

La tabla comparativa del SG-EL previa y posterior a la modificación sería la siguiente:

SISTEMA GENERAL	PREVIO	MODIFICADO
SG-EL (suelo urbano)	830,50	--
SG-EL-24-01-01	12.721,68	18.702,32
SG-EL-24-01-02	51.854,58	54.380,48
SG-EL-24-01-03	5.363,75	5.301,13
SG-EL-24-01-04	18.666,79	11.355,85
SG-EL-24-01-05	1.723,29	1.710,09
SG-EL-24-01-06	41.156,64	38.606,47
SG-EL-24-01-07	--	2.260,89
TOTAL	132.317,23	132.317,23

1.5.2.3 COMPARATIVA DE SISTEMAS GENERALES.

Tal y como se detalla en el apartado 1.5.2.1 de la presente memoria, se elimina el Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU) con destino a la gestión medioambiental de residuos inertes, de 357.972,49 m2 previsto en el planeamiento previo, por su manifiesta incompatibilidad con la normativa sectorial de aplicación.

Tal y como se justifica en el apartado 1.5.2.2 de la presente memoria, se redelimita el Sistema General de Espacios Libres del sector (SG-EL) previsto en el planeamiento previo, con motivo de excluir del sector las zonas expropiadas por la nueva Autovía A-60 y la antigua LE-30, y para no condicionar el diseño del acceso

Se incluye a continuación una tabla resumen con la cuantificación de los cambios realizados en los Sistemas Generales del planeamiento previo y el planeamiento modificado.

SISTEMA GENERAL	PREVIO	MODIFICADO
Red Viaria	0,00	0,00
Espacios Libres	132.317,23	132.317,23
Equipamientos	0,00	0,00
Servicios Urbanos	357.972,49	0,00

1.5.3 FORMA DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS.

En relación con la forma de obtención de los sistemas afectados no se produce variación con lo señalado en el planeamiento previo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la normativa del PGOU de León que establece que la obtención y el correspondiente cambio de titularidad, podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.

Podrá realizarse la obtención de los terrenos de dos formas:

1. Todos los terrenos del sector, ya estén destinados a dotacionales públicos o no, se podrán obtener por vía de expropiación de iniciativa municipal.
2. Los dotacionales públicos serán obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, lo que quedará determinado en el correspondiente Proyecto de Actuación que incorpore las determinaciones completas sobre reparcelación.

1.5.4 AMPLIACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.

Se propone la ampliación del índice de densidad de edificación al doble ya que se ha realizado una estimación de ordenación en la que, utilizando las densidades por parcela industrial habituales, se supera con mucho este índice propuesto.

El índice actual es de 0,25m² construibles por cada m² de suelo incluido en el Sector y se propone el aumento a 0,50m²/m².

Con esta medida se conseguirá una densidad apropiada y similar a otros polígonos industriales del entorno y una sostenibilidad económica en la gestión ya que se obtendrá una mayor edificabilidad de uso industrial dentro de los parámetros legalmente establecidos.

De hecho, se trata del sector de uso predominante industrial, con la densidad de edificación más baja del PGOU de León, teniendo el resto densidades más altas, como por el ejemplo el ULD 25-02 con una densidad igual a la propuesta de 0,50m²/m².

Por otro lado, el aumento de la densidad de edificación supone el aumento de la superficie de reservas dotacionales de equipamientos y espacios libres dentro del sector pero no implica mayores afecciones externas. Las reservas se cubren dentro del sector que deberá ampliarlas de forma proporcional a los metros cuadrados construibles.

1.5.5 LA TERCIARIZACIÓN DEL USO GLOBAL.

Se modifica el uso global actual del ámbito, "SECUNDARIO", sustituyéndolo por otro mixto que se ha denominado "SECUNDARIO-TERCIARIO", más acomodado a la realidad económica y social presente.

Resulta conveniente reconducir el restrictivo concepto de uso "industrial" en sentido estricto, a un concepto más amplio de "actividades económicas", donde puedan coexistir actividades efectivamente próximas al sector secundario tradicional, de industria de transformación, fabricación o producción, con un amplio abanico de actividades terciarias o de servicio en general, en las que tengan cabida usos artesanales, profesionales, artísticos, tecnológicos, de Investigación y Desarrollo e innovación, oficinas, comercio y otros similares.

En tal sentido, y si bien las categorías de usos globales que existen en el PGOU no recogen en su sentido literal este concepto, se propone la aplicación al sector de un uso GLOBAL mixto "SECUNDARIO-TERCIARIO", uso que, por una parte, se acoge a la tipificación formal de los usos globales que el PGOU contiene, y por otra expresa con suficiente aproximación el régimen de usos que se pretende implementar en el sector, dando cabida al criterio de flexibilización expuesto.

Nuevo Uso Global: Secundario-Terciario: Se entiende por uso global secundario-terciario aquel uso donde puedan coexistir actividades efectivamente próximas al sector secundario tradicional, de industria de transformación, fabricación o producción, con un amplio abanico de actividades terciarias o de servicio en general, en las que tengan cabida usos artesanales, profesionales, artísticos, tecnológicos, de Investigación y Desarrollo e innovación, oficinas, comercio y otros similares.

La relación de usos pormenorizados que lleva aparejado el nuevo uso global SECUNDARIO-TERCIARIO, son los siguientes:

Usos pormenorizados del uso global SECUNDARIO-TERCIARIO:

- Industrial y de Almacenaje
- Artesanía y pequeños talleres
- Comercial
- Mercado de Abastos
- Hotelero
- Oficinas
- Garaje aparcamiento y Servicios del Automóvil
- Unidades de suministro de carburantes

Completan el régimen de usos dos tablas de compleción y compatibilidad de usos que aparecen detalladas en los artículos 67 y 68 de la normativa del PGOU de León.

Para nuestro caso particular las condiciones de uso para el nuevo uso SECUNDARIO-TERCIARIO serían las siguientes:

Usos que completan al predominante hasta el máximo establecido:

- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Industria y Almacenaje Cat-1
- Industria y Almacenaje Cat-2
- Industria y Almacenaje Cat-3
- Industria y Almacenaje Cat-4
- Industria y Almacenaje Cat-5
- Comercial.
- Equipamiento Comercial.
- Mercado de Abastos.
- Espectáculos/Recreativo.
- Hotelero.
- Residencial móvil.
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento y Servicios Automóvil
- Unidades de Suministro de Carburantes

Usos compatibles a efectos del índice de variedad de uso:

- Equipamiento Administrativo Público
- Equipamiento Residencial Colectivo
- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Comercial
- Equipamiento Comercial
- Mercado de Abastos
- Espectáculos y Recreativos
- Hotelero
- Residencial móvil
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento y Servicios Automóvil
- Unidades de Suministro de Carburantes

En el anexo 1 que contiene la comparativa de documentos se ha incluido la tabla de compleción y compatibilidad de usos del artículo 68 de la normativa del PGOU, incluyendo el nuevo uso global propuesto.

1.5.6 REVISIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA FICHA DEL SECTOR

Se actualizan los datos de las fichas a los nuevos objetivos y criterios de desarrollo del sector, eliminando las determinaciones que contradicen o difieren de los nuevos planteamientos realizados. Se actualizan las superficies e índices, ajustándolos a las características del nuevo sector propuesto y se realizan los siguientes cambios significativos.

Se modifica la condición de destinar al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa total a otros usos pormenorizados incluidos en otro uso global para adaptarlo a la obligación legal del 10% conforme a lo señalado en el artículo 86.2.d) del RUCyL. La obligatoriedad del 20% devenía de la antigua redacción del citado artículo del RUCyL, que en el momento en que se redactó el PGOU de León señalaba un mínimo del 20%, pero que fue modificado posteriormente por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modificó el RUCyL y lo redujo a un mínimo del 10%. Además, se trata de un sector cuyo desarrollo está previsto por iniciativa pública y no resulta conveniente establecer condiciones adicionales que excedan de las legalmente exigibles. Por otro lado, con la iniciativa de establecer un uso global mixto, que incluya el uso secundario y el terciario simultáneamente se garantiza también la pretendida diversidad de usos. A los efectos del cálculo del índice de variedad de uso, tal y como se señala en el artículo 67.2 de la normativa del PGOU, se mantiene como uso pormenorizado el industrial y de almacenaje, que está incluido en el uso global industrial o secundario, admitiéndose a los efectos del cálculo del citado índice todos los usos pormenorizados incluidos como compatibles en el uso global TERCIARIO y SECUNDARIO según la tabla de compatibilidades del artículo 68 de la normativa del PGOU.

En cualquier caso, será el instrumento que establezca la ordenación detallada el marco adecuado para la regulación y concreción de usos pormenorizados, estableciendo en su caso su distribución territorial, si procediese, debiendo destinar al uso pormenorizado industrial y de almacenaje un mínimo del 51% y un máximo del 90%, y el resto a otros usos pormenorizados compatibles de la tabla del artículo 68 tal y como se ha señalado anteriormente.

Se elimina la determinación de establecer un índice de variedad tipológica, que la ficha del sector del planeamiento previo fija en un 20%, y que indica el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante y que conforme a lo señalado en el artículo 86.3 del RUCyL sólo resultaría de aplicación para sectores con un uso predominante residencial ya que tiene como objetivo garantizar la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos. Estos objetivos no resultan compatibles con el uso global industrial o terciario del sector propuesto.

Se revisan y actualizan las condiciones señaladas en la ficha del sector que, aunque son más propias de ordenación detallada, figuran en el planeamiento como de ordenación general. Se propone la revisión de las “Condiciones de desarrollo” señaladas en la ficha, así como los “Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales”.

1.5.7 RECONSIDERACIÓN DEL VIARIO INTERIOR AL SECTOR GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

Se ha reconsiderado el viario interior al sector señalado en los planos de ordenación del PGOU, eliminando casi la totalidad de dicho viario, ya que condiciona excesivamente, y de forma inadecuada, la futura ordenación detallada, que, en paralelo con la presente modificación del PGOU, se está redactando de forma simultánea, a instancia igualmente del Ayuntamiento de León.

A título meramente informativo se aporta imagen indicativa del esquema de ordenación detallada del presente sector ULD 24-01 sobre la cual se está trabajando en estos momentos de forma paralela con la presente modificación de PGOU, a fin de expresar el sentido de las determinaciones de estructura viaria que dentro del presente documento se pretenden introducir.

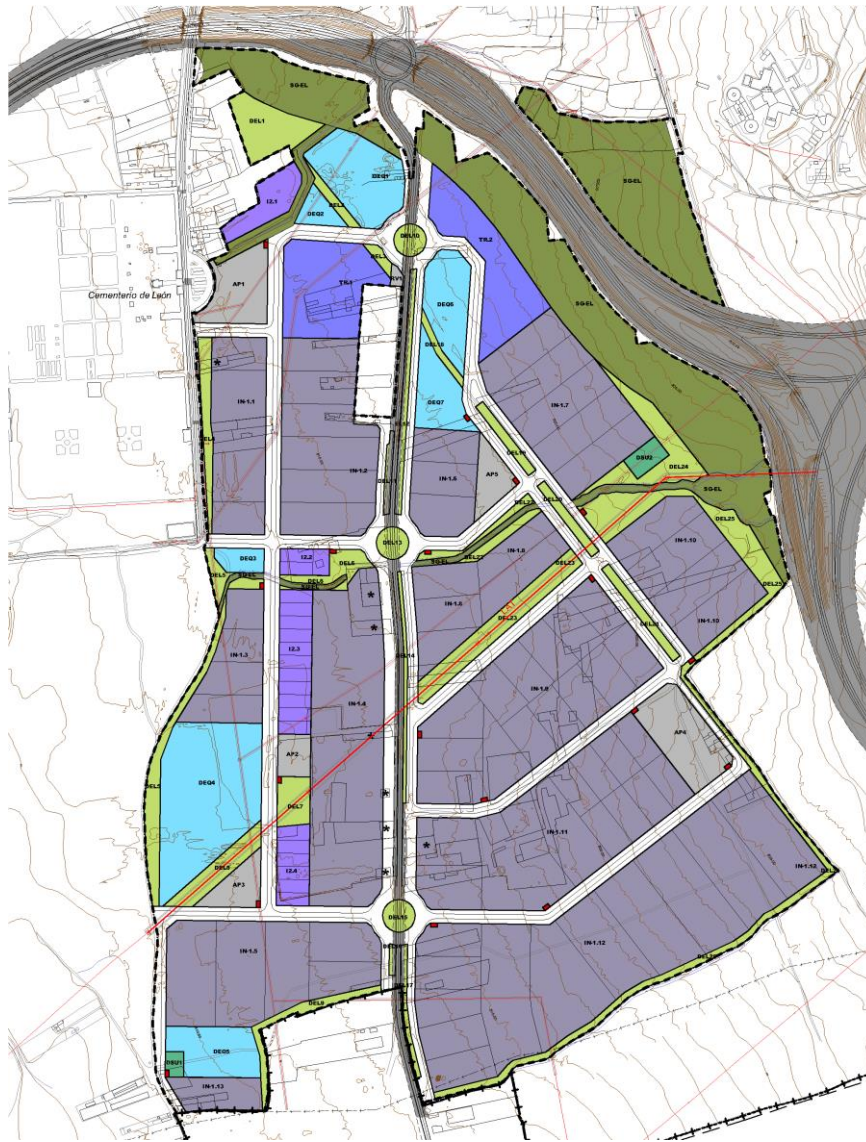
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 093339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90



Esquema orientativo de la ordenación detallada propuesta (en documento independiente)

Si bien podría interpretarse que las determinaciones gráficas del PGOU tienen carácter de ordenación detallada y por lo tanto modificarse con el Plan Parcial, no parece desprenderse esa condición de la lectura detallada de la normativa del PGOU por lo que parece más prudente la supresión de esas determinaciones gráficas y dejar que sea el instrumento de ordenación detallada el que desarrolle el nuevo viario interior.

Se mantiene como viario vinculante, e incluido en la red básica funcional, la carretera de Villarroañe, por ser un eje vertebrador de la actuación, cuya titularidad pertenece a la Diputación de León, sin perjuicio de que el Plan Parcial pueda plantear su ampliación o refuerzo con la correspondiente autorización de su administración titular.

Las modificaciones realizadas sobre el ámbito, y la aplicación de nuevos criterios y estrategias más actualizadas, suponen también una transformación del modelo de conectividad y movilidad previstas para el sector por el PGOU previo, lo que justifica la eliminación de condiciones para el trazado de viarios vinculantes desde la ordenación general que además no están suficientemente justificados.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

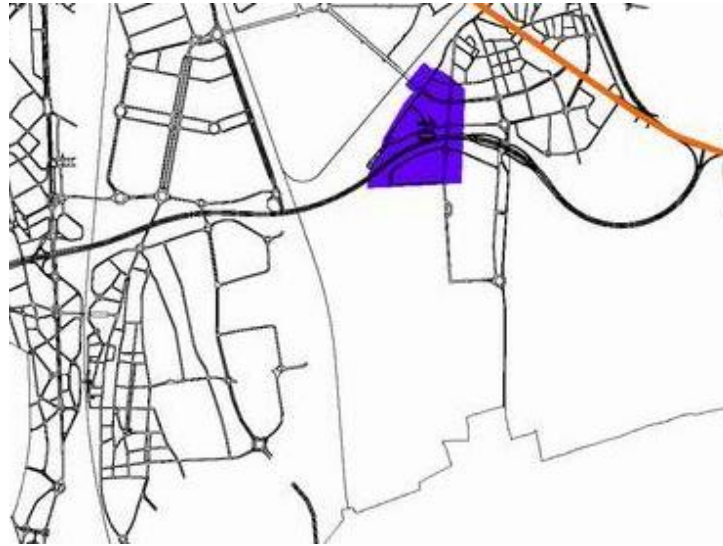
FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI:09339646J

Uno de los viarios que se quiere eliminar, determinado por el PGOU, está situado al norte de la actuación, en paralelo a la carretera LE-30 y podría afectar al Vicus romano, un importante yacimiento arqueológico denominado "Ad legionem" y situado en Puente Castro cuya salvaguarda pretende garantizarse en cierta medida por la presente modificación, armonizando la futura ordenación con sus zonas de afección. Por todo lo expuesto se considera que la supresión del viario norte propuesto por el PGOU es coherente con el objetivo de protección arqueológica, aparte de no estimarse necesaria para garantizar las prestaciones de movilidad y tráfico dentro del sector que deberán resolverse por el plan parcial correspondiente.



Esquema del PGOU de la presunta afección del Vicus

Igualmente se ha apreciado la necesidad de suprimir, como determinación de ordenación general, el viario de la red básica funcional que se sitúa en paralelo con la carretera de Villarroañe, así como la rotonda central y otras vías de conexión que se consideran inadecuadas a los fines de los objetivos previstos en este documento ya que impiden una adecuada jerarquía viaria, creando un nuevo viario muy próximo a la carretera de Villarroañe y de su mismo tipo y capacidad, lo que provocaría una clara competencia con la misma con el consiguiente perjuicio para la circulación viaria.

Se propone, como determinación de ordenación detallada, un pequeño viario al sur del SG-SU (ES) 20-01, al objeto de dar continuidad al viario interior de esta isla discontinua del sector ULD 20-01.



Esquema del planeamiento vigente



Esquema del planeamiento modificado

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

En este sentido es necesario aclarar que existe dentro del sector que nos ocupa una isla de otro sector y que se incluye un Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU), con destino a Estación de Servicio "ES" de carácter discontinuo y perteneciente al sector ULD 20-01.

El sector ULD 20-01 dispone de aprobación definitiva mediante de acuerdo del Pleno Municipal de 17 de septiembre de 2009 y lo incluye como SG-SU-3 (aunque lo denomina de varias maneras en diferentes gráficos), con una superficie total de 12.077,03m² y una superficie neta de 7.703,37m².

No se contempla en esta modificación del PGOU acometer determinaciones que alteren el régimen urbanístico de estos suelos ni su delimitación, por tratarse de terrenos de terceros correspondientes a ámbito distinto del sector ULD 24-01 que se pretende modificar, y que ya cuentan con ordenación detallada aprobada, por lo que permanecen como suelos pertenecientes al sector ULD 20-01, en discontinuidad con el mismo, manteniendo su clasificación y ordenación. Todo ello, aunque ese ámbito probablemente sea objeto de otra modificación futura, entre otras razones, por la vigente normativa reguladora en materia de distribución minorista de hidrocarburos, y la amplia liberalización que de este tipo de actividades en ella se contiene.

Sería prolijo entrar ahora a explicar el objeto de la previsión contenida en el PGOU, que como se ha dicho, pretendía la teórica explotación de estos suelos como Estaciones de Servicio por la administración municipal, baste con señalar que esta determinación ha devenido obsoleta como consecuencia del régimen de liberalización que concurre en la legislación reguladora del sector de la distribución minorista de hidrocarburos, aunque ello no hace al caso del supuesto que nos ocupa.

Lo que ahora importa es que tratándose de suelos que forman parte de otro sector distinto del que es objeto de modificación, y dada su posible afección sobre terceros, se ha determinado, a los efectos del presente documento, el mantenimiento íntegro de esta previsión del PGOU.

El mantenimiento íntegro de esta discontinuidad del sector ULD 20-01 y la modificación del viario propuesto por PGOU genera cierta discontinuidad que se resuelve mediante la inclusión de un pequeño viario que garantiza la continuidad del viario propuesto y la conexión con la carretera de Villarroña, sin condicionar excesivamente la ordenación detallada y contando con la más que probable modificación de esta isla interior en el futuro.

1.5.8 ACTUALIZACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS NACIONALES

Se actualiza la línea límite de edificación de la carretera nacional LE-30 y la autovía Valladolid-León A-60 para fijarla en 50 metros, tal y como señala la nueva Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La legislación de carreteras vigente en el momento de aprobación del PGOU de León señalaba una distancia límite de edificación de 100 metros en aquellas carreteras que tuviesen la consideración de variante, tal y como se consideraba, en aquel momento, la LE-30.

La nueva Ley de Carreteras, aprobada en el año 2015 reduce esa distancia en el artículo 33 y la sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima en carreteras como la LE-30 y la A-60. En este sentido se actualiza la normativa de protección de carreteras en la presente modificación y se actualizan también los planos de ordenación para reflejar la distancia actualmente aprobada.

1.5.9 ACTUALIZACIÓN DE MEMORIA VINCULANTE

Se actualiza la Memoria Vinculante del PGOU, con el objetivo de eliminar las posibles contradicciones entre la Memoria previa y las nuevas determinaciones de la presente Modificación de planeamiento.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

De esta forma se modifican las justificaciones de ordenación de los fragmentos 23 y 24, eliminando la referencia al Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU) al destino de la gestión medioambiental de residuos inertes.

1.6 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MODIFICACIONES. ARTÍCULO 58 LUCYL Y 169 RUCYL.

El artículo 58 de la LUCYL establece que se entienden por modificación de planeamiento “los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión”. Asimismo se señala que las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio, y se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, requiriendo por tanto una información pública y una aprobación por parte de la Junta de Castilla y León.

El RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/1999, recoge en su artículo 169 las determinaciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento. Dicho artículo establece, en su punto 3º, lo siguiente:

“3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”

1.7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL)

Se trata de una actuación promovida por el propio Ayuntamiento de León que tiene como prioridad el desarrollo de nuevo suelo industrial de promoción pública en el término municipal. Como se ha señalado, este suelo se encuentra ya clasificado de esta manera en el PGOU, esto es, no se trata de habilitar suelo industrial “ex novo”, únicamente se pretende introducir una serie de adaptaciones en el mismo para depurar distintos tipos de situaciones detectadas.

Debe también precisarse que durante los años de vigencia del PGOU no consta iniciativa alguna por parte de la propiedad dirigida a la gestión del suelo, careciendo por tanto el sector de cualquier tipo de instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión.

La actuación resulta conveniente en base a la demanda de suelo industrial de calidad y al mismo tiempo de bajo coste económico que precisa la ciudad de León.

En las últimas décadas, la ciudad de León se ha consolidado como una ciudad en una posición estratégica en el noroeste de España. Este potencial le ha valido para atraer importantes empresas logísticas a nivel nacional e internacional que han elegido esta ubicación preferente

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

para instalarse. El escaso tamaño del municipio de León en proporción al tamaño del área consolidada ha generado un problema de falta de suelo para uso industrial lo que ha supuesto la pérdida de importantes iniciativas que se han implantado en otras localizaciones próximas de la provincia.

La oferta de nuevo suelo industrial competitivo y su estratégica posición en el entorno inmediato de la ciudad de León es previsible que genere nuevas sinergias y sirva como elemento de atracción de nuevas iniciativas empresariales y logísticas muy convenientes para el futuro económico de la ciudad.

El sector ULD 24-01 es un ámbito que responde perfectamente a estas necesidades al tratarse de la bolsa de suelo industrial más importante de las previstas por el PGOU de León y se encuentra en una posición privilegiada en cuanto a las vías de comunicación más importantes del municipio.

Por otro lado, la actuación resulta especialmente oportuna debido a la inminente desclasificación de los sectores de suelo urbanizable que pasarán a suelo rústico común por la entrada en vigor de la disposición transitoria tercera, apartado c), de la Ley 7/2014 de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

1.8 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL)

El presente documento identifica aquellas determinaciones, que desde un punto de vista formal, son objeto de alteración o modificación. Para ello se incluye, dentro de la presente Memoria, un documento complementario denominado "Comparativa de documentos", donde se cotejan los documentos de PGOU en su estado vigente y modificado, que incluyen las determinaciones objeto del presente procedimiento. Dado que tales determinaciones se reflejan básicamente en los planos de ordenación del PGOU a E: 1/2000 y la ficha individualizada del sector, estos son los documentos que se incluyen en el citado epígrafe, aparte la alteración que se introduce en la propia Memoria del PGOU, en lo que se refiere a previsiones sobre este sector:

- Memoria del PGOU - Fragmentos 23-24: Estado Actual y Modificado:
- Planos de Ordenación de PGOU a E: 1/2000: Actual y modificado.
- Ficha individualizada del sector ULD 24-01: Actual y modificada.

En cuanto a la justificación de tales modificaciones ya se ha incluido un apartado específico con este objetivo y denominado "Justificación de las Modificaciones".

1.9 INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).

1.9.1 MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL

La presente modificación puntual carece de influencia sobre el modelo territorial que puedan haber establecido instrumentos de ordenación del territorio. Tampoco incide sobre el modelo del PGOU, como luego se justificará, pues tratándose de un ámbito muy determinado, no se alteran los objetivos generales.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº120, 24-06-2008). En la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León. No tienen ninguna repercusión sobre el ámbito de la presente modificación ni sobre sus objetivos y alcance. Igualmente puede comprobarse que la presente modificación no tiene influencia alguna sobre las determinaciones de las Directrices aprobadas que se refieren a aspectos del modelo territorial autonómico y no tiene el grado de detalle suficiente como para afectar al ámbito del presente sector de suelo urbanizable.

La modificación se adapta al Plan Regional aprobado mediante Decreto 11/2014, de 20 de marzo, como instrumento de planificación y ordenación para impulsar el logro de los objetivos ecológicos establecidos en el ámbito de los residuos y que incluye el Plan Integral de Residuos de Castilla y León (PIRCyL). El PIRCyL es un instrumento de ordenación del territorio, y en el que se establece la política de residuos en la Comunidad de Castilla y León y se fijan los criterios de ubicación de las futuras instalaciones de gestión de residuos. La planta de residuos de inertes prevista por el PGOU de León, aprobado diez años antes que el Plan Regional, no cumple con los criterios de implantación del PIRCyL por lo que se suprime, sin que con ello suponga una alteración del modelo territorial, dado que únicamente se traslada al planeamiento una situación de hecho, derivada de la normativa sectorial de rango superior.

En cuanto al PGOU, se puede concluir que la presente modificación no altera el modelo general propuesto, aunque afecta puntualmente a ciertos objetivos generales establecidos por aquél para el sector, a cuyos efectos se introducen determinadas adaptaciones, que resultan procedentes, en base a las circunstancias sobrevenidas que en esta Memoria se han señalado, a resultas de las cuales han devenido obsoletas ciertas determinaciones del PGOU. Acudiendo al documento de Memoria del PGOU, en lo referente al fragmento 24 -punto c, los objetivos del PGOU en lo que ese refiere a este fragmento, van dirigidos fundamentalmente a la creación de un suelo industrial, que se mantiene en su concepción general en la presente modificación, justificándose no obstante la innecesaridad e inconveniencia de mantener la previsión de reserva de residuos inertes en este ámbito.

1.9.2 MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La presente modificación presenta diversas afecciones sobre el Sistema General de Espacios Libres previsto en el PGOU, circunstancia que viene obligada entre otras cuestiones por la adaptación del límite del sector a la línea de expropiación de la Autovía A-60. No obstante lo anterior, la redefinición de estas reservas de Sistema General se realiza manteniendo similar criterio al establecido actualmente en el PGOU, esto es, situando las mismas preferentemente en zonas perimetrales al Norte del sector y en colindancia igualmente con dicha Autovía.

Ello se hace en cualquier caso manteniendo en el estado final idéntica superficie a la reservada en el vigente PGOU. En concreto, la reserva de Sistema General de Espacios Libres prevista en el PGOU era de 131.486,73m², manteniéndose idéntica superficie en las nuevas zonas reservadas. A mayores de ello, se hace una reserva de 830,50m² de este Sistema General, correspondiente a la pequeña banda que el vigente PGOU incluye en el ramal de acceso a la carretera de Villarroaño desde la Ronda Sur, LE-30.

En consecuencia, la reserva total de SG-EL que se hace es de (131.486,73m² + 830,50m²) 132.317,23m², que se traslada igualmente a la ficha de sector en su estado modificado.

Se elimina, como se ha señalado, el Sistema General de Servicios Urbanos destinado a la gestión de residuos por su manifiesta incompatibilidad con la legislación sectorial de rango superior, tal y como se ha justificado en los correspondientes apartados anteriores. Ello no tiene incidencia lógicamente sobre los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres.

Se modifica el sistema general de red viaria para adaptarlo al trazado de la ronda interurbana estatal LE-30 y a la nueva Autovía Valladolid-León A-60 en consenso con su administración titular.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Se adapta el trazado del Sistema General de Espacios Libres al nuevo límite del sector, una vez eliminados los terrenos expropiados por la nueva Autovía Valladolid-León A-60, reubicándolos en otras posiciones, en colindancia con el resto de Sistemas Generales de Espacios Libres interiores al sector. En cualquier caso, no se afecta a la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres, que se mantiene.

Se trata, por lo tanto, de meros ajustes puntuales de los Sistemas Generales a los objetivos de la modificación y que, en ningún caso, puede considerarse que afecten de forma significativa al modelo territorial o al Plan General vigente.

El PGOU no determina especiales condiciones para los Sistemas Locales, más allá de las reservas obligatorias derivadas de la legislación urbanística, por lo que la presente modificación no supone ninguna alteración de dichos Sistemas Locales. La ampliación del volumen edificable del sector comporta, por sí misma, la ampliación proporcionada de las reservas del Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos.

De todo lo anterior puede deducirse que la presente modificación coincide con los criterios de clasificación señalados en el planeamiento general vigente y no produce alteración sustancial de los sistemas generales de equipamiento y espacios libres, por lo que puede concluirse que, en este sentido, no supone influencia en el modelo de ordenación general actualmente vigente.

1.10 OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.

1.10.1 MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES.

La presente modificación, aunque implica la redefinición de las reservas del Sistema General de Espacios Libres, SG-EL, en los términos señalados anteriormente, no supone una alteración de la superficie de tal Sistema, permaneciendo la superficie inicialmente prevista en el PGOU. En concreto, la reserva de Sistema General de Espacios Libres prevista en el PGOU era de 131.486,73m², manteniéndose idéntica superficie en las nuevas zonas reservadas. A mayores de ello, se hace una reserva de 830,50m² de este Sistema General, correspondiente a la pequeña banda que el vigente PGOU incluye en el ramal de acceso a la carretera de Villarroaño desde la Ronda Sur, LE-30.

Únicamente se propone una modificación de la posición de tales Sistemas Generales, reagrupándolos pero manteniendo su configuración esencial en el borde del sector y acompañando el arroyo interior.

En cuanto al Sistema General de Equipamientos, SG-EQ, no existe ningún tipo de alteración.

En tal sentido, puede resultar preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León en aplicación del artículo 4.1.i) 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, en cuanto se trata de un expediente relativo a la "Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos".

No obstante, se estará a lo que a tal efecto procedimental se determine por el órgano competente para la aprobación definitiva de la presente modificación.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

1.10.2 MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.

La presente modificación aumenta el volumen edificable del sector que pasa de 0,25m²/m² a 0,5m²/m².

En aplicación del artículo 173.1.c) no resultará necesaria mayor exigencia de cesiones al tratarse de un sector de suelo urbanizable que ya incluye unas reservas proporcionales a la densidad. De esta manera el aumento de reservas derivado del aumento de densidad se resuelve en el desarrollo del propio sector.

1.11 AFECCIONES

1.11.1 RONDA INTERURBANA LE-30 Y AUTOVÍA A-60

Los terrenos afectados por la modificación están dentro de la zona de afección de la ronda interurbana LE-30 y la Autovía Valladolid-León A-60, ambas de titularidad estatal.

La presente modificación delimita correctamente las zonas de protección con limitaciones a la propiedad conforme a la legislación en materia de carreteras estatales; Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

También se da íntegro cumplimiento al artículo 304 del PGOU-LE-04 relativo a las servidumbres de las vías de comunicación, remitiéndose a todos aquellos aspectos de protección de la vía no modificados al planeamiento actualmente vigente y la normativa sectorial de aplicación.

Las afecciones que ejercen las carreteras sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 29 y ss. de la citada Ley de Carreteras y 73 y ss. del Reglamento que la complementa, y que se detallan en el apartado 2.2.1.2 del presente documento.

1.11.2 CARRETERA PROVINCIAL LE-5516 A VILLARROÑE

Los terrenos están afectados por el paso de la Carretera LE-5516 de León a Villarroña, de titularidad provincial.

La presente modificación delimita correctamente las zonas de protección con limitaciones a la propiedad conforme a la legislación en materia de carreteras; Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

También se da íntegro cumplimiento al artículo 304 del PGOU-LE-04 relativo a las servidumbres de las vías de comunicación, remitiéndose a todos aquellos aspectos de protección de la vía no modificados al planeamiento actualmente vigente y la normativa sectorial de aplicación.

Las afecciones que ejercen las carreteras sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 23 y ss. de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León y 31 y ss. del Reglamento que la complementa, y que se detallan en el apartado 2.2.2.2 del presente documento.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

1.11.3 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

Una vez analizado el ámbito territorial objeto de modificación se constata la ausencia de afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En particular, en cuanto al riesgo de inundación, el ámbito se encuentra a una distancia superior a 500 metros de la línea de inundación de 500 años del Río Bernesga conforme a los datos recabados de la Confederación Hidrográfica del Duero.

1.11.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección y vigilancia arqueológica, se hace constar que la modificación que se pretende no tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia del patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni se deriva de ellas ningún tipo de intervención física sobre el terreno, incluyendo las zonas de protección arqueológica expresamente catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU. Es necesario señalar que las citadas normas que rigen en el PGOU de León se refieren a supuestos de intervención física o ejecutiva sobre el terreno, no siendo éste el caso que nos ocupa en tanto modificación de instrumento de ordenación general.

A título informativo se incluye en el presente documento, una reseña a la normativa arqueológica en Castilla y León y a la normativa arqueológica del PGOU de León, sin perjuicio de que esta normativa pueda resultar modificada o incluirse otra nueva en el instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

El ámbito objeto de modificación sector ULD 24-01, cuenta ya con la existencia de dos elementos patrimoniales, que le afectan de distinta manera.

- El VICUS romano, denominado “Ad legionem”, situado al norte del sector y fuera de su ámbito, en el entorno de la Ronda LE-20, en dirección al núcleo de Puente Castro que, de acuerdo con las investigaciones realizadas, tendría una incidencia tangencial y relativamente limitada en el sector y que se circunscribiría a la zona noroeste.
- La primitiva calzada romana, vía núm. 1 del itinerario de Antonino, conocida como De Italia in Hispanias, que recorre el sector, en diagonal, de NW a SE, y atraviesa la carretera de Villarroañe en un punto intermedio del sector

Se remite al Plan Parcial el resultado de la prospección arqueológica intensiva de los terrenos que determinará la posible afección real de los terrenos por el patrimonio arqueológico, implementado las medidas de protección que, en su caso, resulten más recomendables.

En este sentido se informa que el Plan Parcial, que se está redactando paralelamente a la presente modificación, incluye los trabajos de investigación arqueológica, que se anexarán a los documentos de planeamiento, y que consisten en una prospección arqueológica de tipo intensivo y cobertura total, que contempla la totalidad del ámbito del sector, así como unos trabajos complementarios de teledetección en paralelo a las labores de prospección en superficie. En base a los citados estudios se procederá a la redacción del informe técnico, la elaboración de la planimetría y de las posibles fichas informatizadas de los yacimientos arqueológicos inéditos, para su inclusión en el Inventario Arqueológico, y/o la modificación de datos en los existentes, y se adoptarán las medidas necesarias para la protección de los citados bienes en la ordenación del sector.

1.11.5 LEY DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

Se incluye, a título informativo, en un anexo del presente instrumento el Mapa Estratégico de Ruido de León que afecta al ámbito, y que ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León el día 6 de julio de 2012, remitido con posterioridad a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente que lo aprueba por ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, con publicación en BOCyL nº172 de fecha 6 de septiembre de 2012, no obstante, a fecha de hoy aún no se ha aprobado el Plan de Acción correspondiente.

Se remite al Plan Parcial la justificación e inclusión de las determinaciones que resulten pertinentes de cara a garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

1.11.6 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.

Los terrenos afectados por la modificación no presentan otras afecciones sectoriales significativas de las que se tenga constancia, aparte las ya señaladas, vías de titularidad estatal y provincial o afecciones arqueológicas.

En particular y en relación con la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, aprobada por ORDEN/FYM/238/2016, de 4 de abril, se entiende que no existen en el ámbito otros elementos que puedan suponer exigencia de otros informes sectoriales u otros informes facultativos de los señalados en dicha instrucción.

1.12 RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 112.c) del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

1. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.
2. Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

1.12.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente se limita al propio área objeto de modificación señalada en la Memoria del presente documento y que se corresponde con la actual delimitación del sector de suelo urbanizable ULD 24-01.

1.12.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL sobre el ámbito definido anteriormente.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Conforme al artículo 156.1 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años por tratarse de un documento de planeamiento general.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

1.13 TRÁMITE AMBIENTAL

La presente Modificación está sometida a un proceso de evaluación ambiental que garantice un desarrollo sostenible e integrador, tal y como se señala en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Inicialmente se ha considerado que la Modificación será objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria, por los motivos que se exponen a continuación.

La Modificación que se pretende con esta planificación, puede contribuir a la implantación de proyectos que a su vez puedan estar sometidos a procedimientos de evaluación de impacto ambiental en materia de ordenación del territorio e industria, ya que podría establecer un marco para la Ley en el Anexo II *Grupo 7. Proyectos de infraestructuras. a. Proyectos de zonas industriales.*

También puede incluir a otros proyectos posiblemente encajados dentro del Anexo I, por ejemplo en grupos tales como Grupo 4. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales; Grupo 5. Industria química, petroquímica, textil y papelera, entre otros.

De esta manera, por lo expuesto anteriormente la **Modificación del PGOU en el ámbito del sector ULD 24-01** se encuadra en el Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, concretamente en su punto 1.a)

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08333664J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

2. ASPECTOS NORMATIVOS RESEÑABLES

2.1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente Modificación Puntual no afecta a la Normativa del PGOU-LE, limitándose a modificar determinaciones de carácter gráfico y la correspondiente ficha del sector de suelo urbanizable ULD 24-01 que se adjunta en el anexo de la presente modificación. Se documenta también, como se señaló, una cierta adaptación de la Memoria del PGOU en lo que se refiere a ciertos apartados correspondientes al análisis de los fragmentos 23 y 24, donde se sitúa el sector en cuestión.

Adicionalmente se relaciona una normativa específica de protección, complementaria de la señalada en el PGOU, para aquellos aspectos sectoriales concretos que puedan suponer algún tipo de afección sobre el sector.

2.2 NORMATIVA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN

2.2.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-30 Y DE LA AUTOVÍA VALLADOLID-LEÓN A-60.

2.2.1.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Esta carretera de titularidad estatal está afectada por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del Estado.

2.2.1.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejercen las carreteras sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 29 y ss. de la citada Ley de Carreteras y 73 y ss. del Reglamento que la complementa, y que son las siguientes:

- **LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**, definida en el artículo 29 de la citada Ley de carreteras y en el 74 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

Esta franja de terreno, cuando está dentro de la zona expropiada, ha sido excluida del sector. De hecho se ha hecho coincidir expresamente la línea de expropiación de la carretera con la línea límite del sector.

- **LA ZONA DE SERVIDUMBRE**, definida en el artículo 31 de la citada Ley de carreteras y en el 77 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de servidumbre las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en a medidas desde las citadas aristas.

- **LA ZONA DE AFECCIÓN**, definida en el artículo 32 de la citada Ley de carreteras y en el 82 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de afección las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros medidas desde las citadas aristas.

- **LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN**, definida en el artículo 33 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada la línea de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Entre estas líneas y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2.2.1.3 AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento; especialmente en la banda de dominio público, en que será preceptivo informe vinculante de la Unidad de Carreteras para las actuaciones a realizar.

2.2.1.4 PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras queda prohibido realizar publicidad de en cualquier lugar, dentro del ámbito del sector, visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2.2.1.5 APERTURA DE NUEVOS ACCESOS

Para la ejecución de nuevos accesos o la modificación de los ya existentes será siempre necesaria la solicitud y presentación de proyecto técnico, ante la Dirección General de Carreteras, que cumpla con lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los Accesos a las Carreteras del Estado, así como lo regulado en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en relación con el artículo 36 de la Ley de Carreteras (limitación de accesos).

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

2.2.1.6 PROTECCIÓN ACÚSTICA

Será obligatoria la implantación de los sistemas de protección acústica que se requieran para paliar los efectos negativos que, de conformidad con la legislación vigente, puedan ocasionarse sobre los usuarios del sector. Estos sistemas deberán de instalarse por el promotor de la urbanización de los terrenos, excluyendo expresamente al Ministerio de Fomento de la responsabilidad para su colocación.

2.2.2 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA PROVINCIAL LE-5516 A VILLARROAÑE.

2.2.2.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Esta carretera de titularidad provincial está afectada por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

2.2.2.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA PROVINCIAL Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejercen las carreteras sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 23 y ss. de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León y 31 y ss. del Reglamento que la complementa, y que son las siguientes:

- **LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**, definida en el artículo 23 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.
Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.
- **LA ZONA DE SERVIDUMBRE**, definida en el artículo 24 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.
La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho metros, medidos desde las citadas aristas.
- **LA ZONA DE AFECCIÓN**, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.
La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de treinta metros, medidos desde las citadas aristas.
- **LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN**, definida en el artículo 26 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La línea límite de edificación se sitúa a 18 metros, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2.2.2.3 AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección requerirá autorización previa del organismo titular de la carretera. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

2.2.2.4 PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, fuera de las travesías de población de las carreteras no estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2.2.3 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

2.2.3.1 NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DE APLICACIÓN EN CASTILLA Y LEÓN

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:

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, incluye una serie de normas de protección y vigilancia arqueológica recogidas en sus artículos 309 a 314, donde se regulan los mecanismos legales que definen la actuación arqueológica en el 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 ese 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.

2.2.3.2 NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU DE LEÓN

La normativa arqueológica de aplicación en la presente modificación será la señalada en los artículos 309 a 314 de la Normativa Urbanística del PGOU de León, sin perjuicio de aquellas disposiciones que puedan sustituirla, modificarla o complementarla.

Protección Arqueológica en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de León

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 perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

A. Zona 1

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

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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

B. Zona 2

En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

C. Zona 3

Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.

D. Zona 4

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la 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.

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

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

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 m 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 complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:

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

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

- B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
- C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

FIRMA:
Firma Interna
Firma Interna

VERIFICACIÓN:
45071DD0C2956F884335C20D4C90

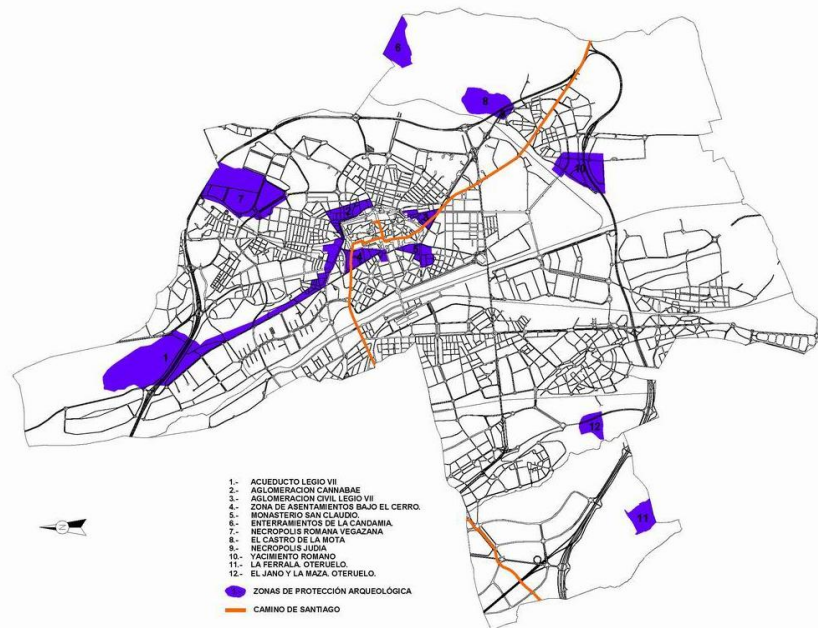
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI:09339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2956F884335C20D4C90

Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.

- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



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

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las 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.

2.2.4 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE AGUAS.

2.2.4.1 AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Las normas de protección aplicables a los cauces públicos serán las contenidas en la Ley de Aguas, Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En cualquier caso, las condiciones de uso estarán sujetas a las limitaciones establecidas por las leyes y reglamentos vigentes en materia de aguas, así como aquellas disposiciones que las modifiquen o que las sustituyan.

Cualquier obra que pueda afectar a un cauce público o que esté situada dentro de la zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa** del Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y los artículos 9, 72, 78 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

VERIFICACIÓN: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

2.2.4.2 VERTIDOS DE AGUAS Y REDES DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

En caso de necesidad, se deberán ampliar y/o modificar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración para la incorporación de los vertidos procedentes del desarrollo del presente Sector.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de León, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

Se recuerda al Ayuntamiento que corresponde al municipio las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2.2.4.3 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

2.3 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS.

Esta modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de Castilla y León. Los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y el cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el RUCyL, por remisión del artículo 21 del PGOU de León, comenzarán a computar desde la entrada en vigor de la presente modificación.

2.4 NUEVA FICHA DEL SECTOR ULD 24-01.

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FICHA DEL SECTOR: ESTADO MODIFICADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	DENOMINACIÓN	ULD 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.138.014,05	L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 M-17, M-18, M-19, M-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de sistema de accesibilidad y movilidad adecuados. Integrar en la ordenación el canal existente como elemento natural, sin que sea preciso su entubamiento total, salvo en las zonas que el planeamiento de desarrollo estime. Completar las bolsas aisladas de desarrollos industriales a la carretera de Villarroaño y cementerio, manteniendo en la medida de lo posible, dichas edificaciones.
URBANIZACIÓN	Los accesos previstos sobre la carretera de Villarroaño requerirán de autorización de su administración titular.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo dentro de la zona afectada por la línea límite de edificación de las carreteras que afectan al sector.
USO	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta un uso incompatible debido a su proximidad al cementerio y a los objetivos del sector (así como al régimen de usos establecido). Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados distintos del predominante, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se preverá el aumento de la capacidad de asunción de tráfico de la carretera de Villarroaño. Se prevé como determinación de ordenación detallada un pequeño viario que completa el trazado viario interior del SG-SU (ES) 20-01.
ESPACIOS LIBRES	En el borde de la carretera de Villarroaño se situarán espacios libres absorbiendo, en la medida de lo posible, los espacios comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR

ERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUND. TERCIARIO –IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m2 construibles por cada m2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO(*) (m2 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)
0,50	569.007,03	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m2s)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	SERVICIOS URBANOS (m2s)	TOTALES (m2s)
0	131.486,73+830,50	0	0	132.317,23

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

OBSERVACIONES:

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 19/02/2025
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
 Firma Interna
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

RA FUERTES (R: P2409100A)
- DNI 09339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

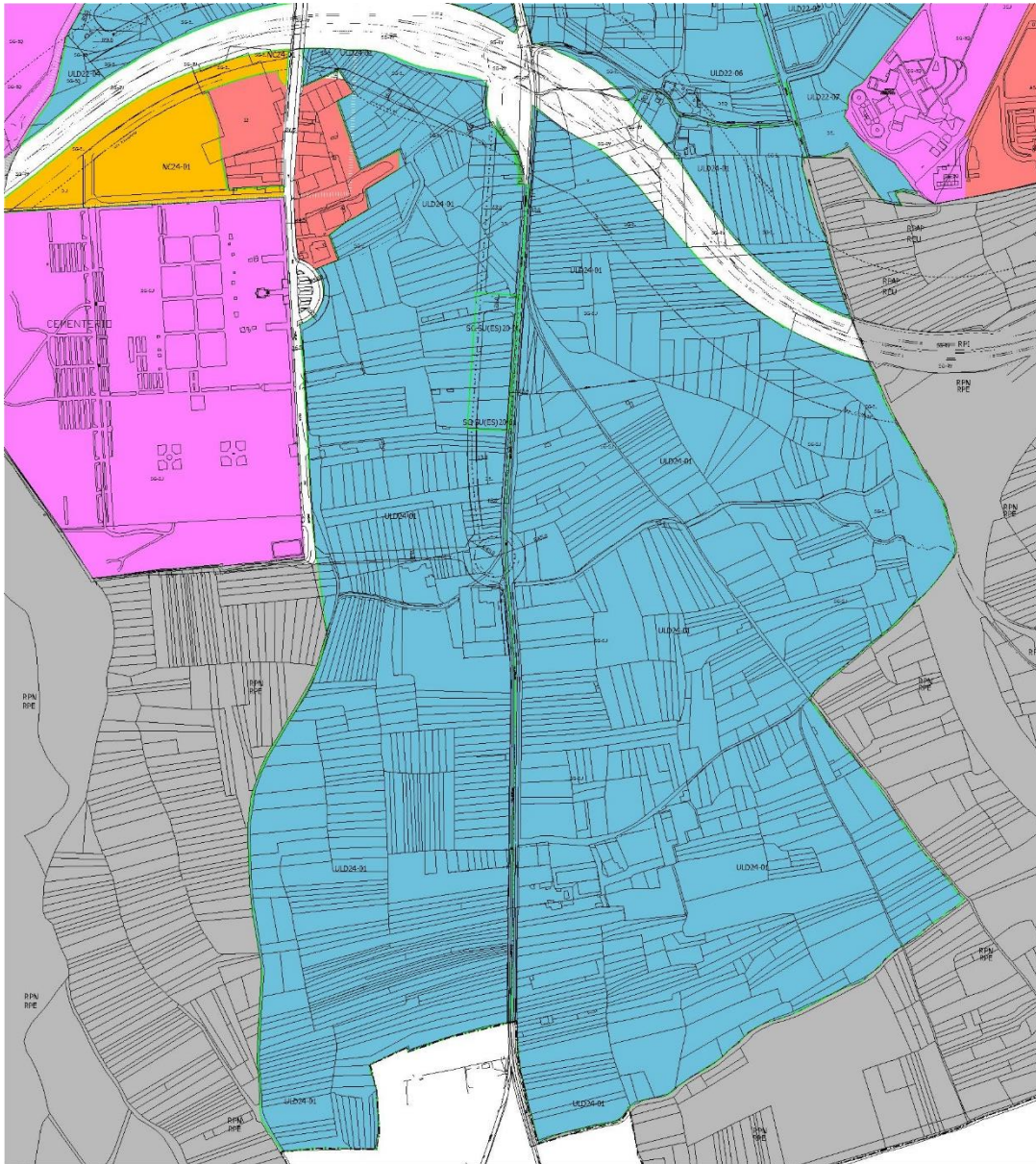
FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

3. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS

3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO



ESTADO ACTUAL

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

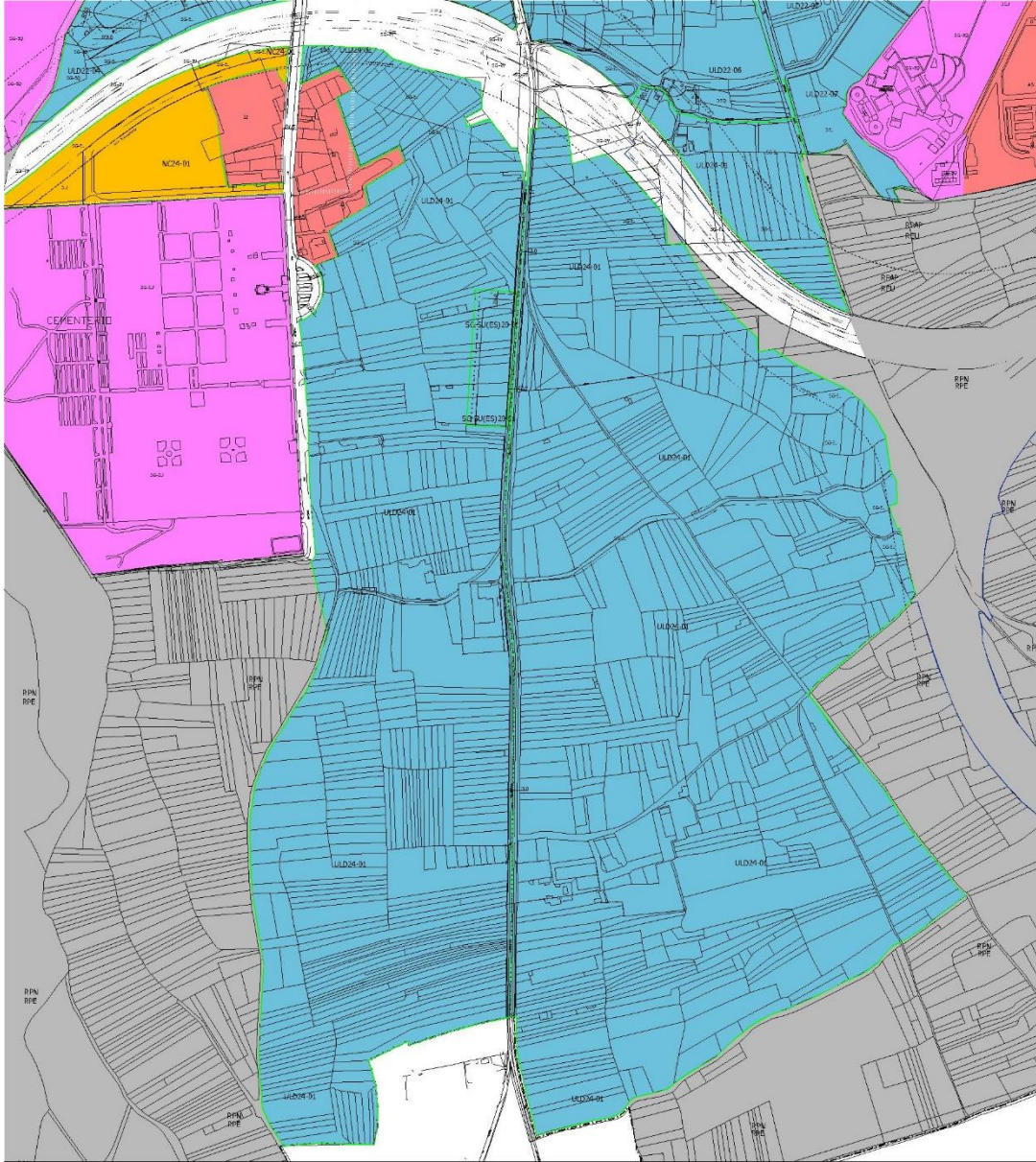
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2956F884335C20D4C90

3. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS



ESTADO MODIFICADO

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUUESTO DE TRABAJO:
Firma Intema
Firma Intema

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

3.2 FICHA INDIVIDUALIZADA DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Intema
Firma Intema

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

NOMBRE: 50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

FICHA DEL SECTOR: ESTADO ACTUAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				1.145.320,13	L-16,L-17,L18,L-19,L-20 M-17,M-18,M-19,M-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la posibilidad de un acceso capaz al cementerio desde la carretera de Villarroaño, como acceso directo desde la ronda sur. Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de sistema de accesibilidad y movilidad desdoblado la carretera de Villarroaño, para lo que deberá implantarse una vía que derive de los ejes norte-sur y que parta desde la rotonda de nueva creación hasta su enlace con la Ronda Sur. Integrar en la ordenación el canal existente como elemento natural, sin que sea preciso su entubamiento total, salvo en las zonas que el planeamiento de desarrollo estime. Completar las bolsas aisladas de desarrollos industriales a la carretera de Villarroaño y cementerio, manteniendo en la medida de lo posible, dichas edificaciones.
URBANIZACIÓN	No podrán abrirse nuevos accesos sobre la carretera de Villarroaño, excepto los que garanticen la capacidad de asunción de tráfico prevista para la variante de la carretera de Villarroaño, primando el acceso de la Rotonda de nueva creación
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la carretera de Villarroaño y la línea límite de la edificación marcada en los planos. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del RUCYL.
USO	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta un uso incompatible debido a su proximidad al cementerio y a los objetivos del sector (así como al régimen de usos establecido). Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se preverá el aumento de la capacidad de asunción de tráfico de la carretera de Villarroaño desdoblándola en dos calzadas de doble carril por sentido.
ESPACIOS LIBRES	Los espacios libres se situarán en el borde de la carretera de Villarroaño, absorbiendo lo más posible los espacios comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación.
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO – IND AL MACENA IE	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m2 construibles por cada m2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO(*) (m2 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)
0,25	286.377,49	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m2s)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	SERVICIOS URBANOS (m2s)	TOTALES (m2s)
0	131.486,73	0	357.972,49	489.459,22

OBSERVACIONES:

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

FICHA DEL SECTOR: ESTADO MODIFICADO

DATOS IDENTIFICATIVOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	DENOMINACIÓN	ULD 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	L-16,L-17,L18,L-19,L-20 M-17,M-18,M-19,M-20
				1.138.014,05	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dotar a los desarrollos urbanísticos previstos de sistema de accesibilidad y movilidad adecuados. Integrar en la ordenación el canal existente como elemento natural, sin que sea preciso su entubamiento total, salvo en las zonas que el planeamiento de desarrollo estime. Completar las bolsas aisladas de desarrollos industriales a la carretera de Villarroaño y cementerio, manteniendo en la medida de lo posible, dichas edificaciones.
URBANIZACIÓN	Los accesos previstos sobre la carretera de Villarroaño requerirán de autorización de su administración titular.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo dentro de la zona afectada por la línea límite de edificación de las carreteras que afectan al sector.
USO	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta un uso incompatible debido a su proximidad al cementerio y a los objetivos del sector (así como al régimen de usos establecido). Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados distintos del predominante, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se preverá el aumento de la capacidad de asunción de tráfico de la carretera de Villarroaño. Se prevé como determinación de ordenación detallada un pequeño viario que completa el trazado viario interior del SG-SU (ES) 20-01.
ESPACIOS LIBRES	En el borde de la carretera de Villarroaño se situarán espacios libres absorbiendo, en la medida de lo posible, los espacios comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m2 construibles por cada m2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO(*) (m2 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)
0,50	569.007,03	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m2s)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	SERVICIOS URBANOS (m2s)	TOTALES (m2s)
0	131.486,73+830,50	0	0	132.317,23

OBSERVACIONES:

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

3.3 ARTÍCULO 67 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE LEÓN. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO

Modificación del artículo 67.b) en el que se añade la relación de usos pormenorizados que integran el nuevo uso SECUNDARIO-TERCIARIO

-Usos pormenorizados del uso global SECUNDARIO-TERCIARIO

- Industrial y de Almacenaje
- Artesanía y pequeños talleres
- Comercial
- Mercado de Abastos
- Hotelero
- Oficinas
- Garaje aparcamiento y Servicios del Automóvil
- Unidades de suministro de carburantes

3.4 ARTÍCULO 68 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE LEÓN. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO

ESTADO ACTUAL: Artículo 68: Tablas de compleción y compatibilidad de usos.

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	DOTACIONAL	SECUNDARIO (1-2-3)	SECUNDARIO (4-5)	TERCIARIO
TABLA DE COMPLECIÓN DE USOS EN EL SECTOR (USOS)	VIV. PLURIFAMILIAR	VIV. PLURIFAMILIAR	VIV. PLURIFAMILIAR		VIV. PLURIFAMILIAR
	VIV. UNIFAMILIAR	VIV. UNIFAMILIAR	VIV. UNIFAMILIAR		VIV. UNIFAMILIAR
	EQ. SANITARIO	EQ. SANITARIO	EQ. SANITARIO		EQ. SANITARIO
	EQ. ASISTENCIAL	EQ. ASISTENCIAL	EQ. ASISTENCIAL		EQ. ASISTENCIAL
	EQ. EDUCATIVO	EQ. EDUCATIVO	EQ. EDUCATIVO		EQ. EDUCATIVO
	EQ. SOCIO CULTURAL	EQ. SOCIO CULTURAL	EQ. SOCIO CULTURAL		EQ. SOCIO CULTURAL
	EQ. DEPORTIVO	EQ. DEPORTIVO	EQ. DEPORTIVO		EQ. DEPORTIVO
	EQ. RELIGIOSO	EQ. RELIGIOSO	EQ. RELIGIOSO		EQ. RELIGIOSO

EQ. ADMINISTRATIVO PÚBLICO	EQ. ADMINISTRATIVO PÚBLICO	EQ. ADMINISTRATIVO PÚBLICO		EQ. ADMINISTRATIVO PÚBLICO
EQ. RESIDENCIAL COLECTIVO	EQ. RESIDENCIAL COLECTIVO	EQ. RESIDENCIAL COLECTIVO		EQ. RESIDENCIAL COLECTIVO
SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS
ARTESANÍA/TALLERES	ARTESANÍA/TALLERES	ARTESANÍA/TALLERES	ARTESANÍA/TALLERES	ARTESANÍA/TALLERES
IND. ALMACENAJE CAT.1	IND. ALMACENAJE CAT.1	IND. ALMACENAJE CAT.1	IND. ALMACENAJE CAT.1	IND. ALMACENAJE CAT.1
IND. ALMACENAJE CAT.2	IND. ALMACENAJE CAT.2	IND. ALMACENAJE CAT.2	IND. ALMACENAJE CAT.2	IND. ALMACENAJE CAT.2
IND. ALMACENAJE CAT.3	IND. ALMACENAJE CAT.3	IND. ALMACENAJE CAT.3	IND. ALMACENAJE CAT.3	IND. ALMACENAJE CAT.3
			IND. ALMACENAJE CAT.4	
			IND. ALMACENAJE CAT.5	
COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
EQ. COMERCIAL	EQ. COMERCIAL	EQ. COMERCIAL	EQ. COMERCIAL	EQ. COMERCIAL
MERCADO DE ABASTOS	MERCADO DE ABASTOS	MERCADO DE ABASTOS	MERCADO DE ABASTOS	MERCADO DE ABASTOS
ESPECTÁCULOS/RECREATIVO	ESPECTÁCULOS/RECREATIVO	ESPECTÁCULOS/RECREATIVO	ESPECTÁCULOS/RECREATIVO	ESPECTÁCULOS/RECREATIVO
HOTELERO	HOTELERO	HOTELERO	HOTELERO	HOTELERO
RESIDENCIAL MÓVIL	RESIDENCIAL MÓVIL	RESIDENCIAL MÓVIL	RESIDENCIAL MÓVIL	RESIDENCIAL MÓVIL
OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS	OFICINAS
GAR.-AP./SERVICIOS AUTOMOVIL	GAR.-AP./SERVICIOS AUTOMOVIL	GAR.-AP./SERVICIOS AUTOMOVIL	GAR.-AP./SERVICIOS AUTOMOVIL	GAR.-AP./SERVICIOS AUTOMOVIL
UNIDADES SUMINISTRO	UNIDADES SUMINISTRO	UNIDADES SUMINISTRO	UNIDADES SUMINISTRO	UNIDADES SUMINISTRO

PUESTO DE TRABAJO: Fianza Interna Fianza Interna
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44F3C322094AF068BA70C3B38B
 70352F41061EDA44F3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024 19/02/2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90

3.5 SE SEÑALA A CONTINUACIÓN EL ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE DETERMINADAS CUESTIONES CONTENIDAS EN LA MEMORIA VINCULANTE DEL PGOU (TOMO 1/7 DEL PGOU), EN LO QUE SE REFIERE AL ANÁLISIS DE LOS FRAGMENTOS 23 Y 24 DONDE SE CONTIENE EL SECTOR ULD 24-01

23. FRAGMENTO 23 (planeamiento previo)

.....

- a. Suelos situados al este de la carretera de Villarroaño, en su área de influencia más próxima, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende, como se explica en los objetivos de ordenación del ámbito del fragmento 24, generar una masa crítica suficiente de suelo industrial, en la cual no se permiten los usos residenciales, que coadyuve a su vez a obtener una superficie de sistemas generales que sirvan a la estrategia que sobre materia ambiental pretenda desarrollar el municipio. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y regueros, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública. Dentro de este polo de desarrollo de suelo industrial, se encuentra un paquete de suelos situado al este de la Carretera y en la zona norte del sector, (como se describe en el apartado III-24, correspondiente al fragmento 24), que es el que se estima más conveniente para su futura utilización como espacio que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal). Para ello estos suelos clasificados como urbanizables de esta área de futuros usos industriales, están calificados como sistemas generales, para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

....

- Garantizar una superficie suficiente de sistemas generales en este ámbito, que permita que la ciudad de León cuente en un horizonte de 20 años, y dentro de un polo de desarrollo de suelo industrial como este, que le brinda todo tipo de opciones de cara al futuro desarrollo de un área de gestión medioambiental, integral para el municipio, reservando los suelos situados necesarios a tal fin al este de la carretera y en la zona norte del sector, (como se describe también el apartado III-23, correspondiente al fragmento 23), siendo estimada esta una ubicación conveniente para su futura utilización como espacios que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal), que tendrá vinculado su crecimiento a la consecución simultánea, por medio de un tratamiento específico como zona verde la superficie del mismo, de un gran parque, para ello aparecen las oportunas determinaciones en los planos de ordenación, y estos suelos están clasificados como urbanizables dentro de esta área de futuros usos industriales, y están clasificados como sistemas generales para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

.....

23. FRAGMENTO 23 (nueva redacción propuesta)

.....

- b. Suelos situados al este de la carretera de Villarroaño, en su área de influencia más próxima, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende, como se explica en los objetivos de ordenación del ámbito del fragmento 24, generar una masa crítica suficiente de suelo industrial, en la cual no se permiten los usos residenciales. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y regueros, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública.

....

- Garantizar una superficie suficiente de sistemas generales en este ámbito como zona verde, para ello aparecen las oportunas determinaciones en los planos de ordenación, y estos suelos están clasificados como urbanizables dentro de esta área de futuros usos industriales, y están clasificados como sistemas generales para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

.....

24. FRAGMENTO 24 (planeamiento previo)

.....

c. Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Urbanizable Delimitado los suelo a ambos lados de la carretera de Villarroaño, en su área de influencia, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende generar una masa crítica suficiente de suelo industrial, en la cual no se permiten los usos residenciales, que coadyuve a su vez a obtener una superficie de sistemas generales que sirvan a la estrategia que sobre materia ambiental pretenda desarrollar el municipio. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y regueros, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública. Dentro de este polo de desarrollo de suelo industrial, se encuentra un paquete de suelos situado al este de la Carretera y en la zona norte del sector, (como se describe en el apartado III-23, correspondiente al fragmento 23), que es el que se estima más conveniente para su futura utilización como espacio que sirva a la gestión medioambiental de residuos inertes, (posible futuro centro de tratamiento de escombros municipal). Para ello estos suelos clasificados como urbanizables de esta área de futuros usos industriales, están calificados como sistemas generales, para su obtención en el futuro por parte de la administración local.

.....

24. FRAGMENTO 24 (nueva redacción propuesta)

.....

c. Se incluyen en el régimen correspondiente al Suelo Urbanizable Delimitado los suelo a ambos lados de la carretera de Villarroaño, en su área de influencia, desde el límite sur de la primera fase de la ronda sur, hasta alcanzar el límite sur del término municipal. Se pretende generar una masa crítica suficiente de suelo industrial, en la cual no se permiten los usos residenciales. El límite sur de esta clase y categoría de suelo se hace coincidir con el límite del municipio, y con los escasos accidentes físicos de estos suelos como caminos y regueros, procurando resolver los problemas puestos de manifiesto por el vecino núcleo de Santa Olaja, durante la información pública.

.....

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08333646J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2956F884335C20D4C90

4. ANEXO 2: MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LEÓN EN LA ZONA DE ACTUACIÓN

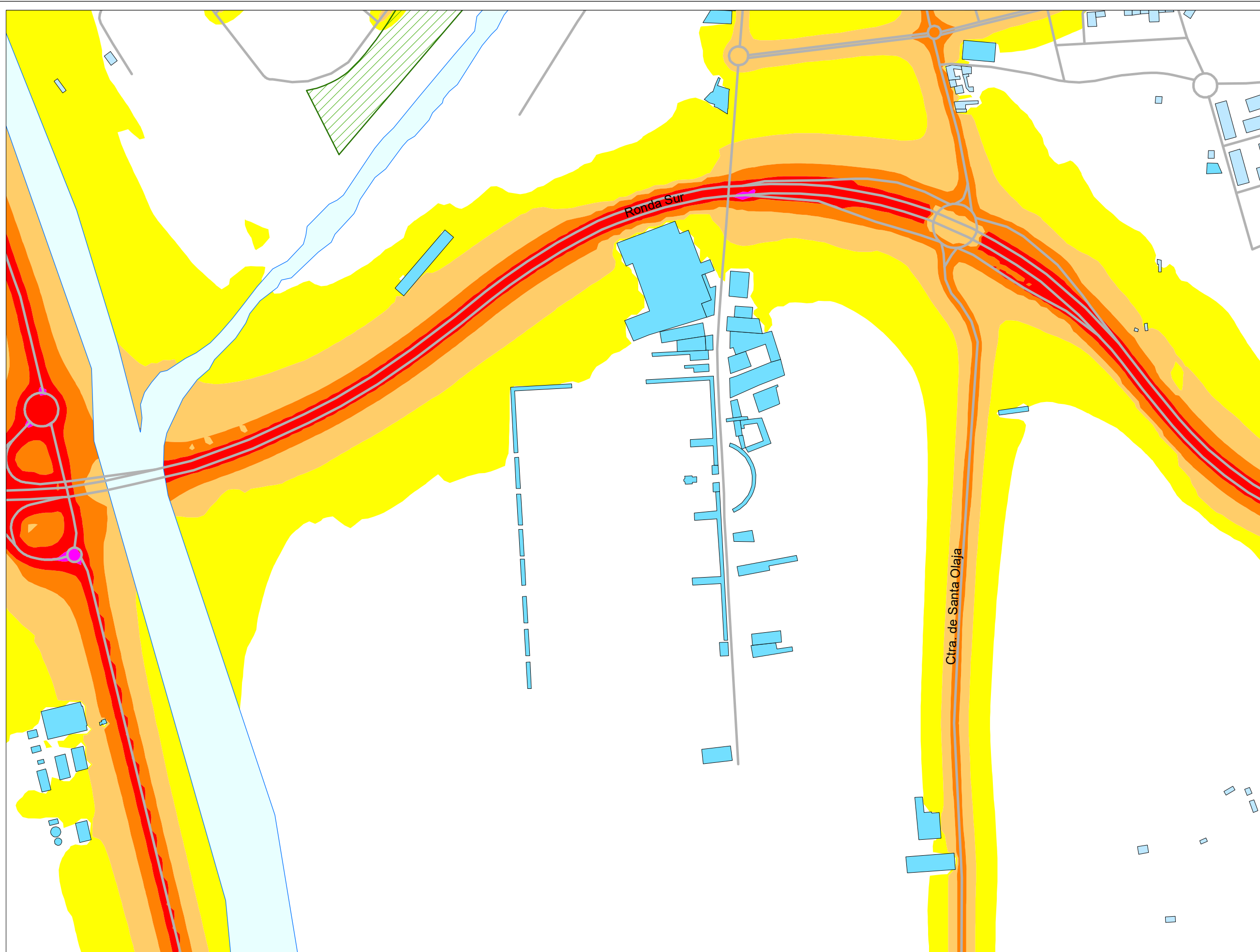
NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km²) expuesta *

Rango niveles (dBA)	km²
< 55	22,129
55 - 59,9	7,460
60 - 64,9	5,033
65 - 69,9	2,575
70 - 74,9	1,471
≥ 75	0,336

*estimaciones para la totalidad de León

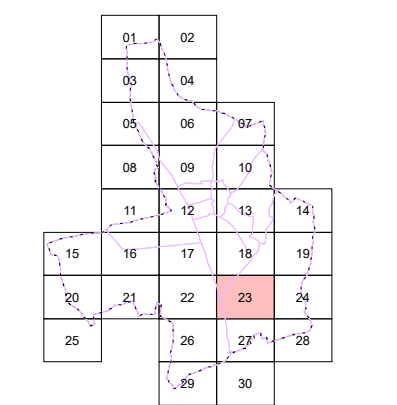
Usos de edificios

	Residencial
	Docente
	Sanitario
	Industrial
	Otros

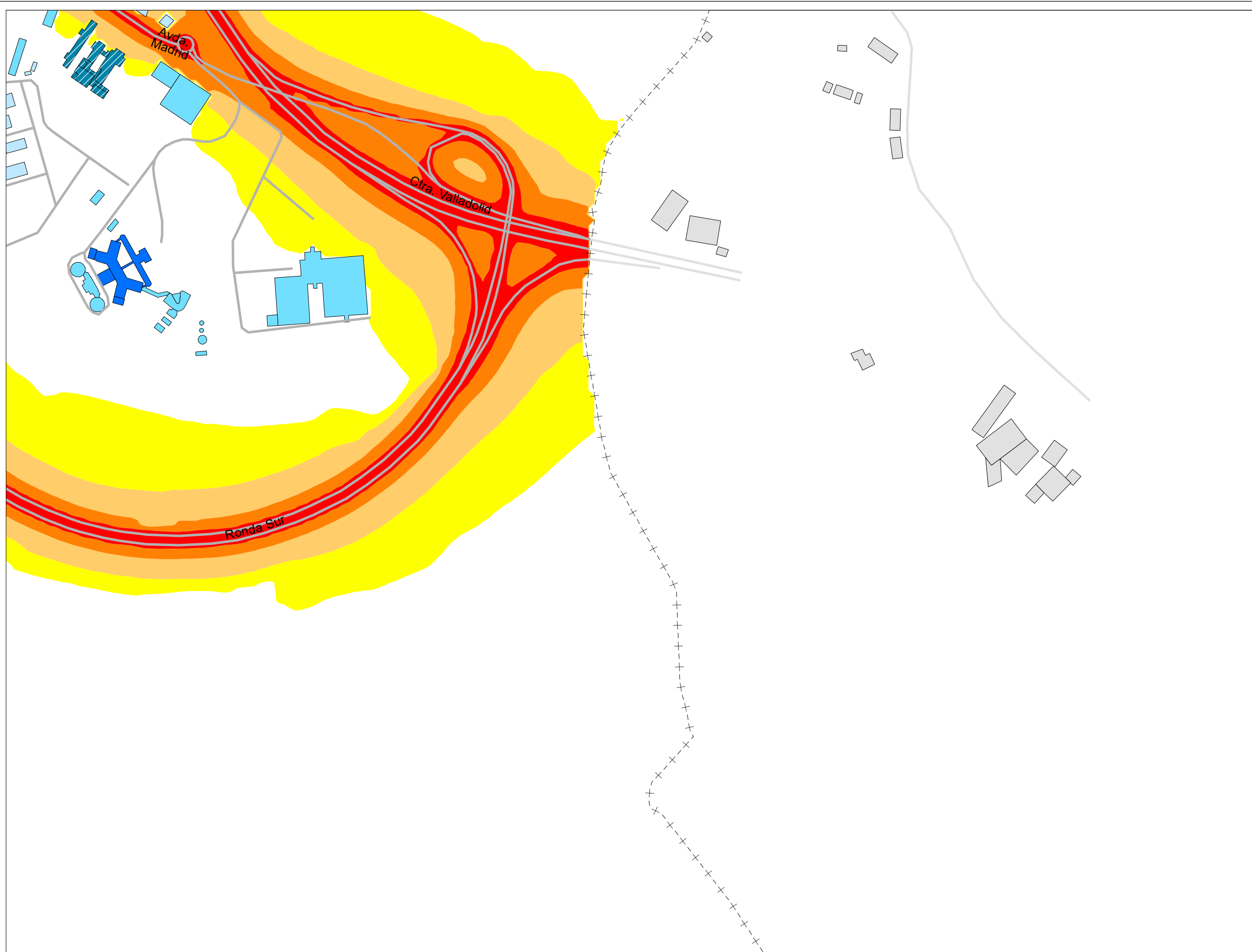
Elementos cartográficos

	Límite municipal
	Eje viario
	Ferrocarril
	Zona verde
	Hidrografía

Localización



NOMBRE: GLORIA DIEZ-SANCHO - DNI 66669646D
 PUESTO DE TRABAJO: Firma interna
 FECHA DE FIRMA: 03/07/2017
 FECHA DEL CERTIFICADO: 03/07/2017
 HASH DEL CERTIFICADO: 70322F41061ED44FF9C3220944F066BA70C838B
 FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km²) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

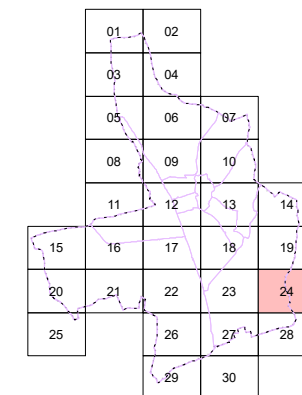
Usos de edificios

	Residencial
	Docente
	Sanitario
	Industrial
	Otros

Elementos cartográficos

	Límite municipal
	Eje viario
	Ferrocarril
	Zona verde
	Hidrografía

Localización





Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km²) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

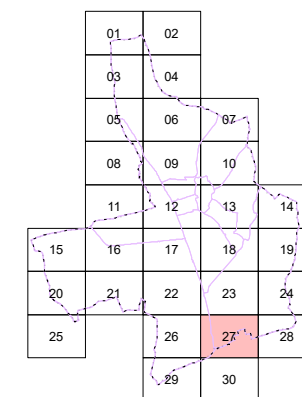
Usos de edificios

	Residencial
	Docente
	Sanitario
	Industrial
	Otros

Elementos cartográficos

	Límite municipal
	Eje viario
	Ferrocarril
	Zona verde
	Hidrografía

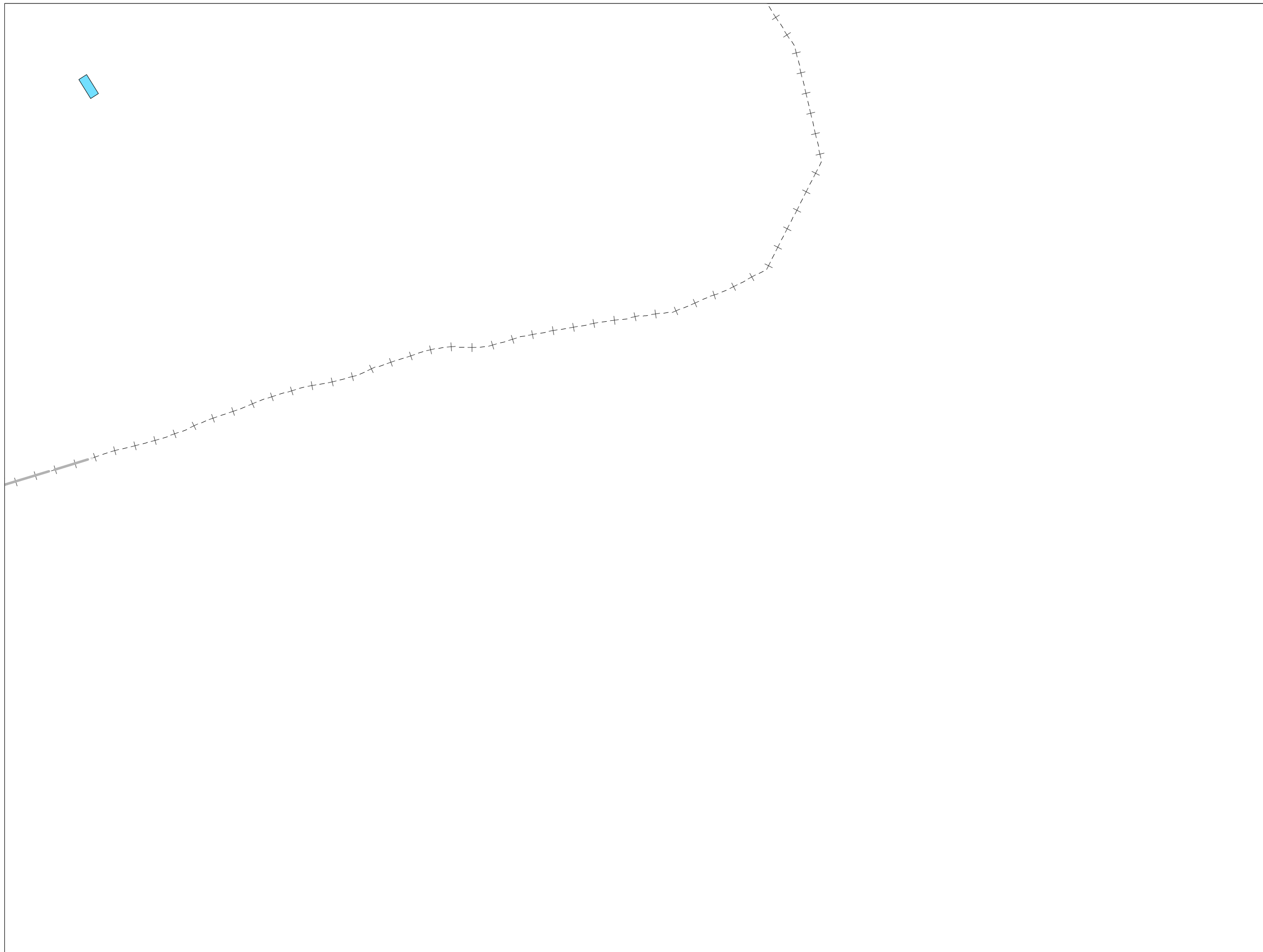
Localización



Fecha: junio 2017

Nº minuta: 27

Hoja 27 de 30



Mapa Estratégico de Ruido de León

Foco ruidoso: tráfico viario Ld

Niveles sonoros (dBA)

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

Número estimado de personas expuestas (centenas) *

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

Superficie (km²) expuesta *

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

*estimaciones para la totalidad de León

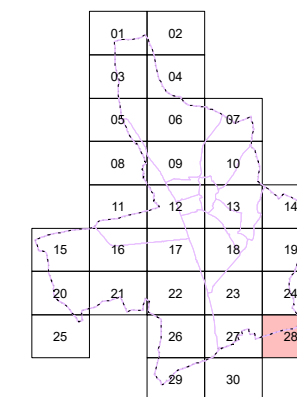
Usos de edificios

	Residencial
	Docente
	Sanitario
	Industrial
	Otros

Elementos cartográficos

	Límite municipal
	Eje viario
	Ferrocarril
	Zona verde
	Hidrografía

Localización



5. ANEXO 3: PLANO JUSTIFICATIVO DE LAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DE LA CARRETERA ESTATAL LE-30 Y LA AUTOVÍA VALLADOLID-LEÓN A-60

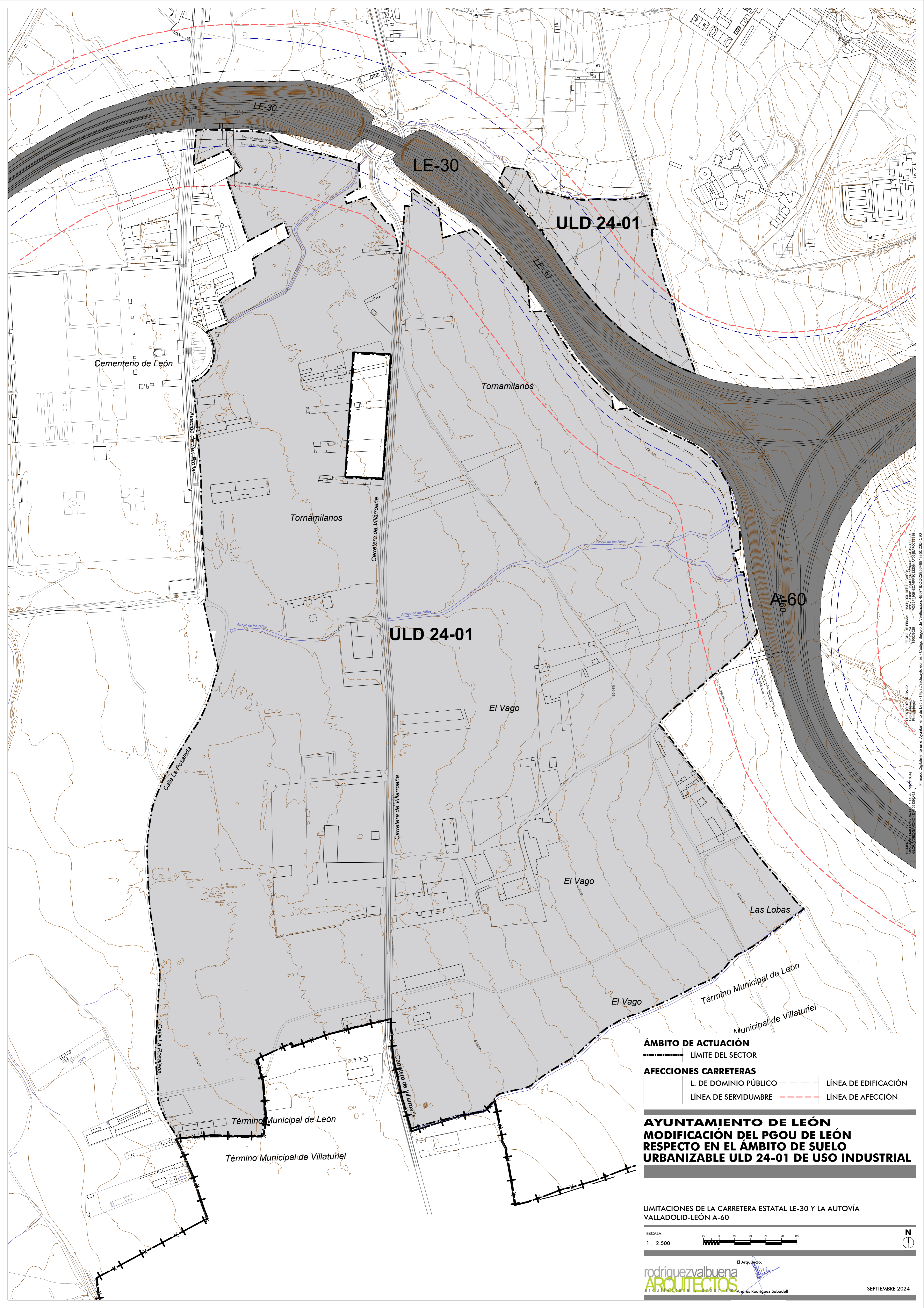
NOMBRE:
50296142H MARTA MARIA FUERTES (R: P2409100A)
GLORIA DIEZ SANCHO - DNI 08339646J

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
19/02/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2956F884335C20D4C90



Cementerio de León

Toramilanos

Toramilanos

El Vago

El Vago

Las Lobas

Término Municipal de León

Término Municipal de Villaturiel

Término Municipal de León

Municipal de Villaturiel

LE-30

ULD 24-01

ULD 24-01

A-60

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

--- LÍMITE DEL SECTOR

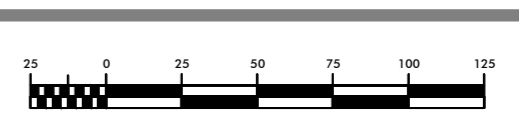
AFECCIONES CARRETERAS

---	L. DE DOMINIO PÚBLICO	---	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
---	LÍNEA DE SERVIDUMBRE	---	LÍNEA DE AFECCIÓN

**AYUNTAMIENTO DE LEÓN
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN
RESPECTO EN EL ÁMBITO DE SUELO
URBANIZABLE ULD 24-01 DE USO INDUSTRIAL**

LIMITACIONES DE LA CARRETERA ESTATAL LE-30 Y LA AUTOVÍA VALLADOLID-LEÓN A-60

ESCALA:
1 : 2.500



rodriguezvalbuena
ARQUITECTOS

El Arquitecto:
Andrés Rodríguez Sabadell

6. ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR ULD 24-01.

- ESTADO ACTUAL
- ESTADO MODIFICADO

