



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO  
DE LEÓN



**TOMO 5/7.**  
**NORMAS URBANÍSTICAS.**  
**ORDENACIÓN DE SECTORES EN**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

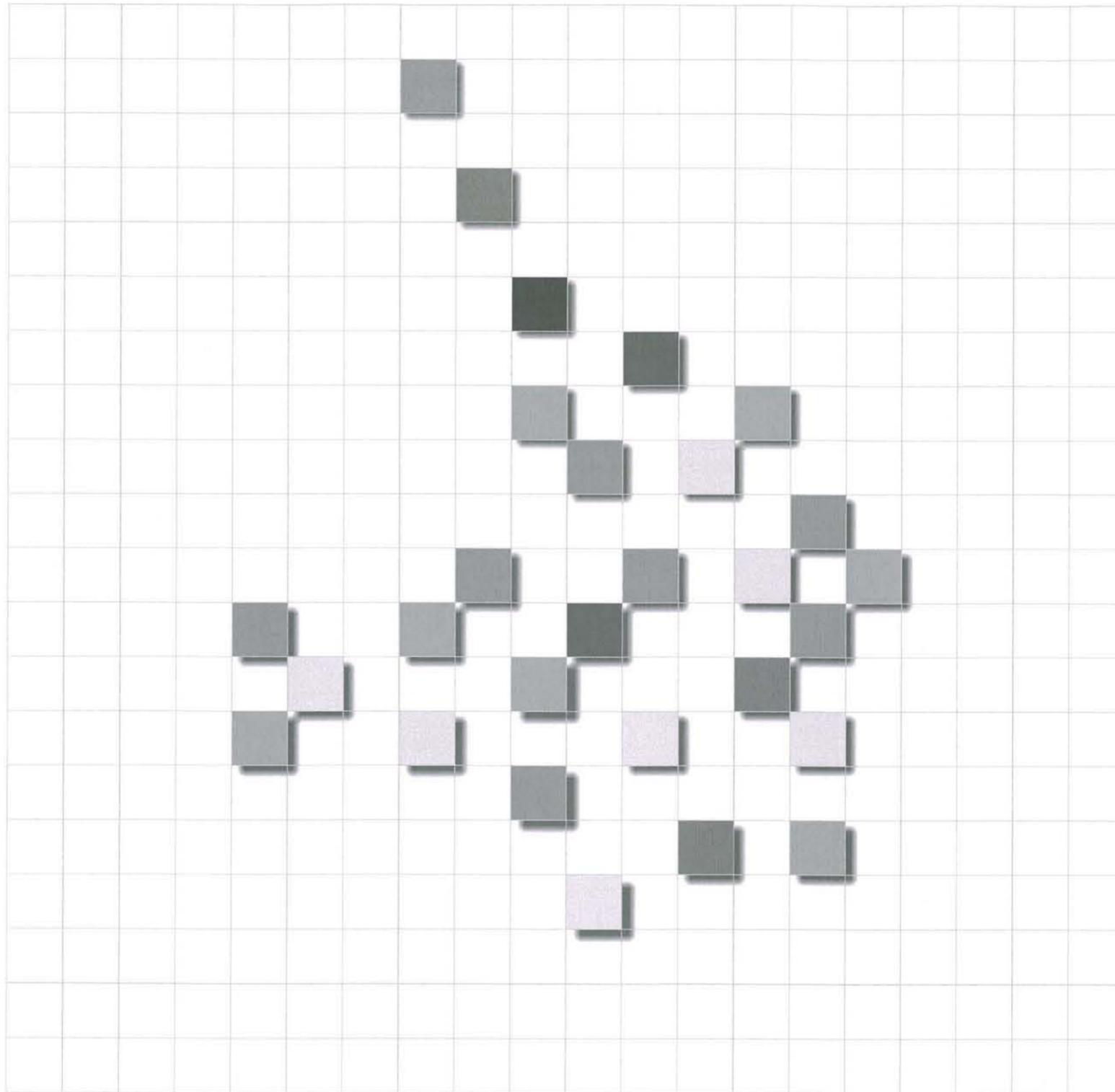
**P**LAN **G**ENERAL DE **O**RDENACIÓN **U**RBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA

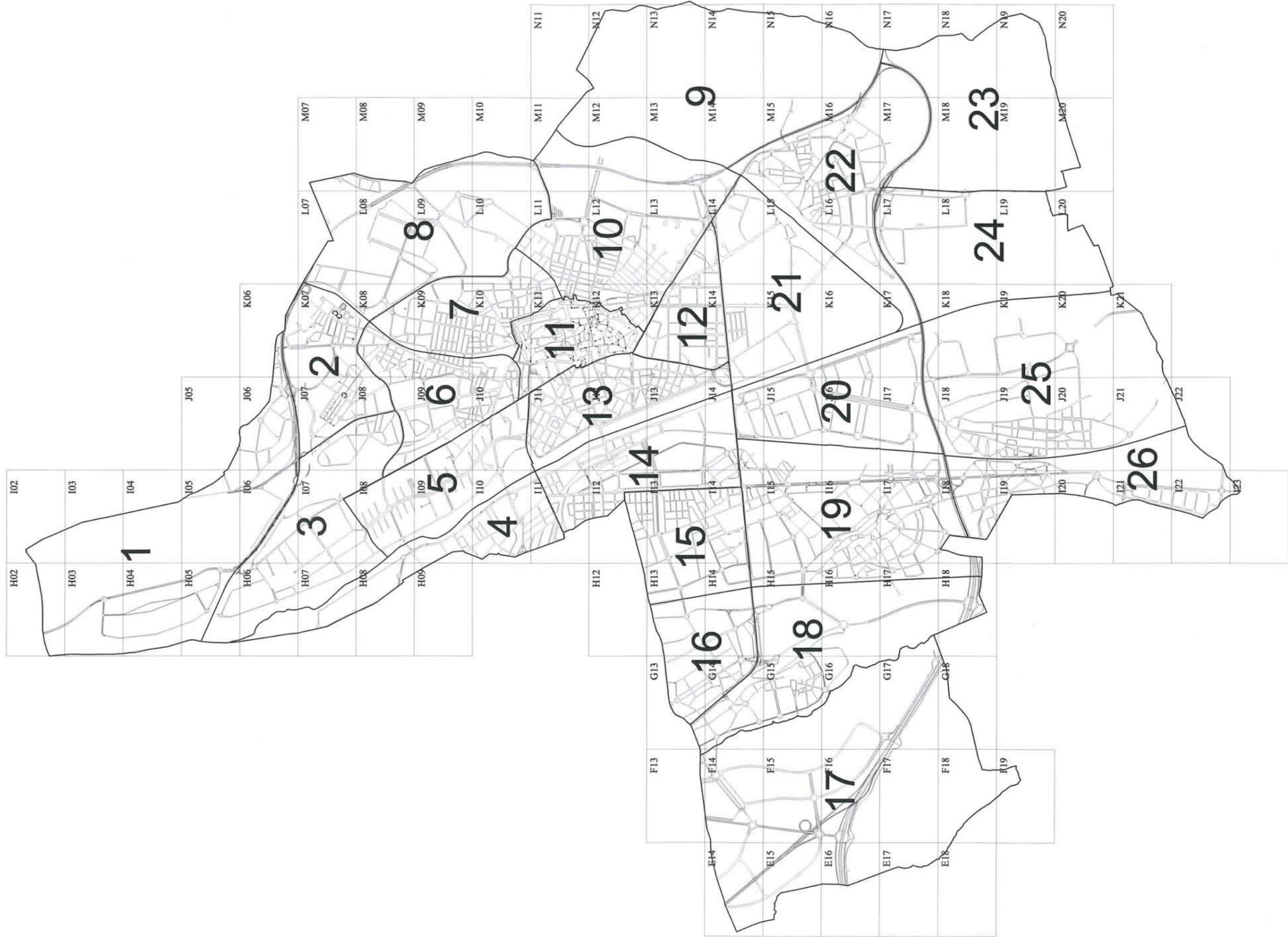
AÑO 2004



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO  
DE LEÓN



**N**ORMAS **U**RBANÍSTICAS. **O**RDENACIÓN DE **S**ECTORES EN **S**UELO **U**RBANO **N**O **C**ONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

S/E

PLANO GUÍA

**Disposiciones comunes a los parámetros de ordenación contenidos en las diferentes fichas de los sectores de suelo Urbano no consolidado y suelo Urbanizable.**

1ª Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el Índice correspondiente por la superficie estimada del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector, según las condiciones establecidas en la legislación vigente (art. 39.2.c. Ley 5/1999), el Índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante. (\*)

2ª La densidad máxima (tanto de edificación como de uso o población) está calculada con la inclusión de la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula :

$$\text{Indice} = \text{Máximo absoluto} / \text{Sb.} \quad (\text{cálculo bruto})$$

En todo caso tanto la densidad máxima de edificación y la densidad máxima y mínima de uso o población establecidas por la Ley 5/99 y R.U.C.Y.L., se calcularán deduciendo la superficie destinada a Sistemas Generales según la siguiente fórmula:

$$\text{Indice} = \text{Máximo absoluto} / (\text{Sb} - \text{SG}). \quad (\text{cálculo neto})$$



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				226.940,90	H-02, H-03, H-04, H-05

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Garantizar el mantenimiento de las instalaciones existentes en la actual área de ocio mediante la incorporación de esos suelos al sistema local de espacios libres. Garantizar el mantenimiento de las instalaciones escolares existentes en el borde sur, mediante la incorporación de los suelos ocupados por las edificaciones al sistema local de equipamientos de uso colectivo. Garantizar la preservación de la perspectiva lejana del Monte San Isidro desde la margen derecha del río Bernesga.
<b>URBANIZACIÓN</b>	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para la variante de la carretera de Carbajal, por lo que no podrán abrirse conexiones ni accesos a la misma adicionales a los previstos. El espacio correspondiente a la actual carretera de Carbajal se destinará necesariamente a red viaria que garantice la debida separación e integración con los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo colindante por el Oeste.
<b>EDIFICACIÓN</b>	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la carretera de Carbajal y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+IV (cinco plantas / dieciséis metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las dos vías que entroncan con la variante de la carretera de Carbajal.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	El acceso público deberá realizarse exclusivamente por los linderos Oeste y Sur. Deberán complementarse las instalaciones existentes con el acondicionamiento de al menos un área de juego infantil.
<b>EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS</b>	El acceso público deberá realizarse exclusivamente por los linderos Norte y Oeste.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de la nueva variante de la carretera de Carbajal, incluido su enlace con la prolongación Oeste de la Ronda Norte, en concepto de carga urbanística del sector, cuyo importe no será superior a 3.200.000,00 €, tal y como se refleja en el correspondiente Convenio Urbanístico.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,35	79.429,32	25	567

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
40.019,71	79.355,02	0	0	119.374,73

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				177.343,59	I-05, I-06, J-05, J-06

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la apertura perceptiva de la zona alta del cerro, ocupada por el edificio del Seminario, así como la conservación y protección de las masas arbóreas y la ladera existentes en el lindero Este. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido. Se garantizará la disposición de los caminos existentes hacia Villaquilambre.
URBANIZACIÓN	La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a 1 metro en la línea límite de alineación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la vía de servicio y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones, entre el seminario y la ronda Norte y Carretera de Asturias, no superará a la mitad de la máxima altura aparente sobre rasante de las edificaciones del Seminario.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo en cuenta que el tramo de la vía de servicio comprendido entre el entronque más septentrional impuesto y el límite Sureste del Sector ha de ser de sentido único Sur-Norte en todo su recorrido.
ESPACIOS LIBRES	Se define como sistema local de espacios libres un ámbito delimitado según planos con una superficie total de 6.263,85 m <sup>2</sup> .
EQUIPAMIENTOS	Se definen como sistema local de equipamientos dos ámbitos delimitados según planos con una superficie total de 19.194,30 m <sup>2</sup> . Así mismo se define un área de dotaciones urbanísticas sin especificar con una superficie total de 4.531,10 m <sup>2</sup> .
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
El desarrollo del sector se realizará en las condiciones pactadas entre el Obispado y el Excmo. Ayuntamiento de León en el correspondiente convenio. Además, el sector deberá contribuir a los costes que se derivan de la reordenación del tramo de la ronda norte comprendido entre la rotonda de hospitales y el enlace de la misma con la actual carretera de Asturias, así como su ampliación en un carril de servicio por sentido y la adecuación de la rotonda de hospitales. Dado que dicha actuación lo es sobre una carretera de competencia estatal, la aportación será equivalente al 50% de la que corresponde aportar por el Ayuntamiento en la misma en los términos establecidos en el correspondiente convenio entre las dos administraciones, y que está cifrada en un 7,5% (50% del 15%) del coste de dicha actuación, estableciéndose desde aquí como carga al sector un importe máximo en todo caso de 250.000 (doscientos cincuenta mil) euros. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y siempre previamente a la entrada en vigor del correspondiente planeamiento de desarrollo, y tendrá condición de carga urbanística.	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,55	97.538,97	35	621
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.271,64	51.596,11	0	0	52.867,75
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 01-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				51.792,03	J-06, K-06

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Para la integración urbanística del Sector en su entorno la ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido, pudiendo implantarse sobre estos suelos tan solo edificaciones con un máximo de dos plantas de altura medidas en cualquier punto de su perímetro.
<b>URBANIZACIÓN</b>	Garantizar la accesibilidad al Sector mediante la ejecución a su cargo en concepto de carga urbanizadora de la vía de servicio prevista paralela a la nueva traza de la carretera del Estado. La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a cincuenta centímetros en la línea límite de alineación.
<b>EDIFICACIÓN</b>	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la red viaria Sur y la línea límite de edificación marcada en planos. Las edificaciones se distanciarán de la alineación correspondiente al suelo urbano consolidado de uso industrial colindante una distancia no inferior a treinta y cinco metros. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,55	28.485,62	35	181
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	3.435,32	0	3.180,56	6.615,88
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				42.177,10	J-06, J-07

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dada la preeminencia topográfica de los terrenos sobre el barrio de la Inmaculada, la altura máxima de las edificaciones que se implanten en este sector no podrá superar la correspondiente PB+IV (cinco plantas - 16 metros).
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el límite sur del sistema general de red viaria y la línea límite de edificación marcada en planos. Preservar como elemento singular, a modo de "hito" urbano, la chimenea de la actividad industrial (tejera).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se deberá garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje complementario que discurre por el límite sur del sector, por lo que no podrá abrirse más de una conexión a este eje, la cuál además no podrá implicar giros a la izquierda en el mismo. No podrán abrirse desde dicho eje accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes. Las conexiones viarias necesarias se realizarán preferentemente en la rotonda oeste.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurren en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	25.306,26	38	160

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
3.678,58	0	0	0	3.678,58

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				64.620,13	J-07, J-08, K-08

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle Rebollar. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura que por el ancho de la calle Rebollar tienen asignadas las edificaciones existentes.</p> <p>La compleción de la semimanzana existente en las calles Nazaret, Peña Carballo, y Mampodre se realizará sin solución de continuidad de sus parámetros morfotipológicos y volumétricos.</p> <p>Dada la preeminencia topográfica de estos terrenos sobre el barrio de la Inmaculada, la altura máxima de las edificaciones que se implanten en el sector no podrá superar la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).</p> <p>Se podrá ubicar en el sector un área de actividades económicas al Sur de la C/ Rebollar, siempre que se implanten actividades compatibles, en los términos establecidos en este Plan, con el uso predominante asignado al sector.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<p>La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. La ordenación detallada del sector deberá completar la red viaria con las calles que considere convenientes, cumpliendo siempre los objetivos de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solamente se podrá abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición de que no implique giros a la izquierda en dicho eje.</li> <li>- Deberá dar continuidad a la calle Rebollar hasta entroncar la misma con alguna de las calles impuestas o que se prevean en la nueva ordenación, teniendo especial atención al mantenimiento de las rasantes existentes y marcadas.</li> </ul>
<b>EDIFICACIÓN</b>	
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,65	42.003,08	40	258
<p>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.</p> <p>Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</p>			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	6.659,10	0	0	6.659,10
OBSERVACIONES:				

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	La implantación de aparcamientos en las márgenes de los ejes complementarios estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de asunción de tráfico para la que se han diseñado.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	La conducción de abastecimiento de agua que discurre por el límite noroeste del sector deberá desviarse para hacerla discurrir bajo la nueva traza dada la calle de la Purísima.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 02-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				58.900,03	K-06, K-07

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>Compleción en unidades morfológicas completas de las edificaciones existentes en el límite sur del sector en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes.</p> <p>La ordenación detallada procurará la disposición de edificaciones adosadas a su lindero este al objeto de garantizar la ocultación de las cubiertas de las naves existentes en el lindero este desde cualquier espacio de uso público que se implante en el sector, evitando a la vez la formación de una pantalla arquitectónica uniforme y continua sobre la totalidad del lindero.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, por lo que cualquier modificación de la misma requerirá un estudio detallado de la mejora que la nueva solución signifique en relación a la situación existente y prevista por este Plan.
<b>EDIFICACIÓN</b>	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el límite sur del sistema general de red viaria (ronda norte) y la línea límite de edificación marcada en planos, y que se sitúa según la legislación sectorial vigente.
<b>USO</b>	<p>Con carácter complementario de los objetivos especificados para la ordenación, deberá disponerse una edificación destinada a actividades no residenciales (equipamiento, oficinas,...) en el frente hacia el este de la rotonda interior al sector, rompiendo con ello tanto la continuidad edificatoria, como la homogeneidad de usos.</p> <p>Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total. (residencial temporal, asistencial, oficinas,...)</p>

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán abrirse otros accesos, sean ellos de nuevas calles o de edificaciones, a la calle San Antonio, debiendo resolverse la movilidad interna desde las vías interiores previstas. La implantación de aparcamientos en las márgenes de los ejes complementarios estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de asunción de tráfico para la que se han diseñado.
<b>ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	La conducción de traida de agua del Torío que discurre por el sector en sentido norte sur, deberá desviarse a la margen oeste de la calle San Antonio con cargo al desarrollo urbanístico de este sector al resultar el mismo liberado de su servidumbre.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

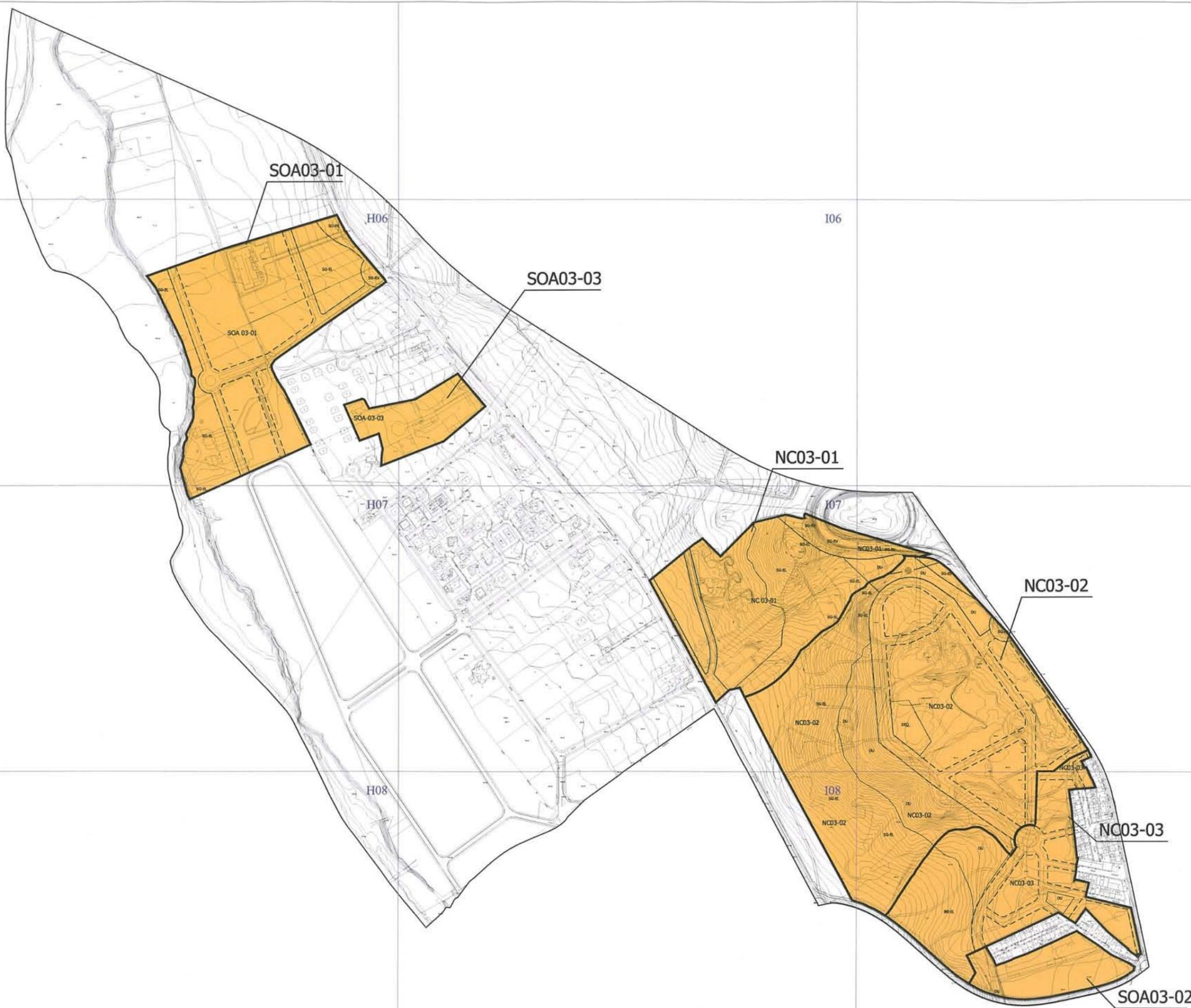
DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	
COMPATIBLES		PROHIBIDOS	
Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.	

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	41.230,02	36	212
<p>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.</p> <p>Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</p>			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	5.963,63	0	5.963,63
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACION URBANA DE LEÓN

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				81.088,71	H-06, H-07

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la salvaguarda de los valores paisajísticos de la ladera Oeste del cerro de Cantamilanos, especialmente en su borde alto. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 20% medida en cualquier dirección y sentido.
URBANIZACIÓN	Los accesos al Sector se realizarán desde el eje transversal (vía sencilla de un carril por sentido) que discurre por su linderosuroeste, el cual atiende además a facilitar su relación con las áreas urbanas existentes en la margen oeste de la carretera de Carbajal, así como mediante la calle que iniciándose en la rotonda prevista sobre la carretera de Carbajal discurre por el interior del Sector coincidiendo con el camino existente. La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a cincuenta centímetros en la línea límite de alineación.
EDIFICACIÓN	Las edificaciones plurifamiliares deberán disponerse en el frente a la carretera de Carbajal. En el resto del sector la altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+I (dos plantas / nueve metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo siempre en cuenta que no podrán abrirse conexiones ni accesos adicionales a los previstos en la carretera de Carbajal, permitiéndose entronques con la vía del linderosureste pero nunca en número superior a dos y sin permitir giros a la izquierda. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de la vía que conecta la Avd. de Asturias con la carretera de Carbajal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las canalizaciones del gaseoducto que discurren por el sector se dispondrán en cualquier caso bajo suelos de dominio y uso público, pudiendo ser desviada la traza actual a su cargo.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,35	28.381,05	25	203

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
8.537,13	30.209,60	0	0	38.746,33

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				205.228,17	I-07, I-08, J-07, J-08

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamilanós, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local.</p> <p>El Sistema General de espacios libres definido en la zona oeste deberá constituirse como un gran parque urbano, reforzando su valor paisajístico mediante un tratamiento "natural" del mismo.</p> <p>La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista en la Avda. de Asturias, por lo que no podrán abrirse conexiones ni accesos rodados a la misma adicionales al previsto.
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+V (seis plantas / diecinueve metros), debiendo alejarse del cantil de la cornisa una distancia de al menos el doble de su altura. Preservar como elemento singular, a modo de "hito" urbano, la chimenea de la actividad industrial (tejera).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	Deberá garantizarse el acceso peatonal previsto en el lindero sureste garantizando con ello la accesibilidad y relación del ámbito con el centro de usos múltiples a implantar en la margen este de la Avda. de Asturias.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Deberá pasar a dominio público al menos el cincuenta por ciento de la superficie de suelo a establecer para uso de equipamientos, pudiendo el cincuenta por ciento restante de dicha reserva preverse en dominio privado.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
<b>GLOBAL</b>	-	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>COMPATIBLES</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	123.136,90	38	780

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
2.534,75	69.294,54	0	0	71.342,11

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 03-03	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				69.178,41	J-07, J-08

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamilanós, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local.</p> <p>El Sistema General de espacios libres existente en la zona oeste deberá constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC03-02, y por lo tanto habrá de recibir un tratamiento homogéneo a este. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.</p> <p>La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles Cantamilanós, Lacedana, Silencio, Ponjos, Cebolledo y Antonio Gaudí, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<p>La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar existente, cumpliendo los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solamente se puede abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición que no implique giros a la izquierda.</li> <li>- Deberá darse continuidad a las calles Lacedana, Silencio, Ponjos y Cebolledo.</li> <li>- Permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamilanós.</li> </ul>
<b>EDIFICACIÓN</b>	
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	La implantación de aparcamientos en las márgenes del eje complementario estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de asunción de tráfico para la que se han diseñado.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
<b>GLOBAL</b>	-	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>COMPATIBLES</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,65	44.965,97	40	277
<p>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.</p> <p>Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</p>			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	20.667,79	0	0	20.667,79
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				118.040,62	J-08, J-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa,</li> <li>- disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento.</li> <li>- minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua.</li> </ul> <p>Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos). La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3).</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<p>Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista tanto para la ronda interior como para la Avda. de Asturias, como para la prolongación de la Avda. Padre Isla. El número y disposición de conexiones que sobre estas vías se establecen desde este Plan lo son en el objetivo de garantizar la accesibilidad desde ellas al sector garantizando la innecesidad de realizar giros a la izquierda cualquiera que sea el sentido de circulación.</p> <p>Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior, prolongando en su estructura interna las dos vías de dirección norte-sur (Dama de Arintero y Benito Arias) existentes en la zona sur, así como dando continuidad a la Avda. Oviedo a través de la Avda. de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle Dama de Arintero.</p>
<b>EDIFICACIÓN</b>	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la Avda. de Asturias y la línea límite de edificación marcada en planos.
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos y complementario que circundan o discurren por el interior del sector. El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Se destinarán a dotaciones urbanísticas no edificables las zonas de pendiente correspondientes a la ladera así como la plataformas inmediata al borde de cornisa en una profundidad de al menos la dimensión mínima exigida para los espacios libres locales. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público –en las cuales se incluirá necesariamente la correspondiente a la plataforma de borde de cornisa- cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin sean las que se mantengan en el de dominio y uso privado.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Dada la existencia en el entorno de importantes reservas de suelo destinadas al uso de equipamientos de uso colectivo, las reservas para equipamientos que debe realizar el sector se podrán emplazar sobre los terrenos de la ladera hasta completar con las reservas anteriores de espacios libres la totalidad de la superficie de ésta. Las reservas que a este uso pormenorizado se establezcan podrán resultar edificables pero no podrán destinarse en ningún caso a la implantación de actividades que generen o puedan generar una alta concentración humana. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público, cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin se mantendrán en el de dominio y uso privado.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	La ordenación detallada no podrá prever la conexión de sus redes de servicio a ninguno de los elementos de las redes generales de abastecimiento de agua que discurren por el sector. Se evitará la disposición de infraestructuras de servicios de cualquier tipo atravesando la zona sometida a cautela arqueológica.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
La delimitación del sector corresponde con un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas sobre el que, en aplicación de las determinaciones del planeamiento general anterior y que ahora se revisa y de conformidad con la legislación aplicable- ya están reconocidos derechos de terceros –suelos ocupados para la construcción de la ronda interior y aportación económica de la administración para la ejecución de dicha ronda- por lo que el desarrollo del sector deberá garantizar su materialización y equidistribución en su seno en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente y aceptadas por la administración responsable.	

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 2 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				118.040,52	J-08, J-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

(VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	
			Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	70.824,37	40	472	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
	14.306,10	142,42	6.434,70	20.883,22
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				53.572,60	J-09, K-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de centralidad en el barrio de Ventas que contrarreste el efecto de linealidad que a toda la zona imprime la disposición estructural de la Avda. Mariano Andrés. Abrir un vial transversal a la Avda Mariano Andrés y Avda de Asturias que se configure como un eje este oeste para favorecer la integración urbanística de la zona. Dotar de espacios libres y dotaciones urbanísticas a una zona con marcadas deficiencias al respecto.
URBANIZACIÓN	El trazado del eje transversal que comunica las Avenidas Mariano Andrés y Asturias, se configura en el objetivo de que su discurrir no supere en ningún caso la pendiente del 7 %. La configuración de las calles interiores y parcelas al sector deberá garantizar la consecución final de planos inclinados sin solución de continuidad entre unas y otros, no pudiendo generarse desniveles entre el plano resultante para el espacio público y el privado superiores a 50 cm (cincuenta centímetros).
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria a adoptar desde la ordenación detallada deberá garantizar su integración con las tipologías y morfología del entorno, no debiendo superar por ello en ningún caso una altura equivalente a dos plantas más que la mayor altura permitida por el Plan en el entorno.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos adosados a la calzada en el eje complementario Este-Oeste. Su implantación sobre el eje complementario longitudinal estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para que se diseña.
ESPACIOS LIBRES	La reserva para este uso se localizará en las zonas grafiadas como dotaciones urbanísticas en el límite Sur-Oriental, y su titularidad será, en todo caso, de dominio y uso público.
EQUIPAMIENTOS	La reserva para este uso se localizará en las zonas grafiadas como dotaciones urbanísticas en el límite Sur-Oriental, y su titularidad será, en todo caso, de dominio y uso público.
SERVICIOS URBANOS	Se permite la implantación de un aparcamiento de dominio y uso público bajo el espacio libre en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

El desarrollo del sector se realizará en las condiciones pactadas entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de León en el correspondiente convenio, con especial concreción, por lo que al régimen urbanístico se refiere, de vincular los aprovechamientos urbanísticos que se atribuyen a este Sector a la expropiación de bienes y derechos necesarios para la ejecución de la vía de penetración norte (AA07-06 del Plan) en los términos que se reflejan en dicho Convenio.

Se destina una parcela a Sistema general de Servicios Urbanos, para satisfacer las previsiones de la unidad urbana en la que se ubica el ámbito NC06-02 en cuanto a comunicaciones e infraestructuras urbanas.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	48.215,34	69	370

Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	0	96,30	0

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				29.131,13	J-10, K-10

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del ferrocarril de vía estrecha (FEVE), la ordenación del sector atiende a los objetivos de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- configurar una nueva centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de transporte previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano,</li> <li>- respetar los valores patrimoniales reconocidos a los edificios catalogados incorporando a ello el torno o plataforma giratoria existente en el extremo noroeste.</li> <li>- mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el tramo entre la estación y el puente de Álvaro López Núñez, con especial atención a su lindero sur, donde se configura una unidad morfológica homogénea con las del entorno.</li> <li>- Acercar a este punto de nueva centralidad algunos de los espacios libres existentes en el entorno, prologando para ello el parque Juan Morano hasta la Avda. Padre Isla.</li> </ul>
<b>URBANIZACIÓN</b>	Deprimir las rasantes de vías al menos lo necesario para garantizar la ejecución del nuevo puente que resuelva la accesibilidad rodada desde la Avda. Álvaro López Núñez a la calle Ramón y Cajal sin tener que alcanzar para ello hasta la plaza de El Espolón.
<b>EDIFICACIÓN</b>	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Renueva y Ramón y Cajal con el fin de dignificar el espacio de la nueva estación así como de permitir una integración y mejora de la red de tráfico rodada entre Álvaro López Núñez, Ramón y Cajal y Padre Isla.
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán implantarse aparcamientos en la nueva vía que enlaza la Avda. Padre Isla con Ramón y Cajal. Este eje se vinculará así mismo con la C/ Alvaro López Núñez mediante una nueva apertura complementaria al mismo que descargue de tráfico la Plaza del Espolón.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Con el fin de liberar visualmente la nueva estación así como las nuevas dotaciones vinculadas a la misma, esta se rodeará de espacios libres grafiados en los planos de ordenación.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	Construir un aparcamiento subterráneo de al menos 150 plazas vinculado a la nueva estación de FEVE, así como las correspondientes reservas espaciales para otros medios de transporte complementarios (paradas y espacios de maniobra de taxi y autobuses) para posibilitar el intercambio modal de transporte que potencie el uso del nuevo sistema de transporte en que se convierte esta infraestructura.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se vinculan en una única acción urbanística integrada el soterramiento de las vías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías. En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

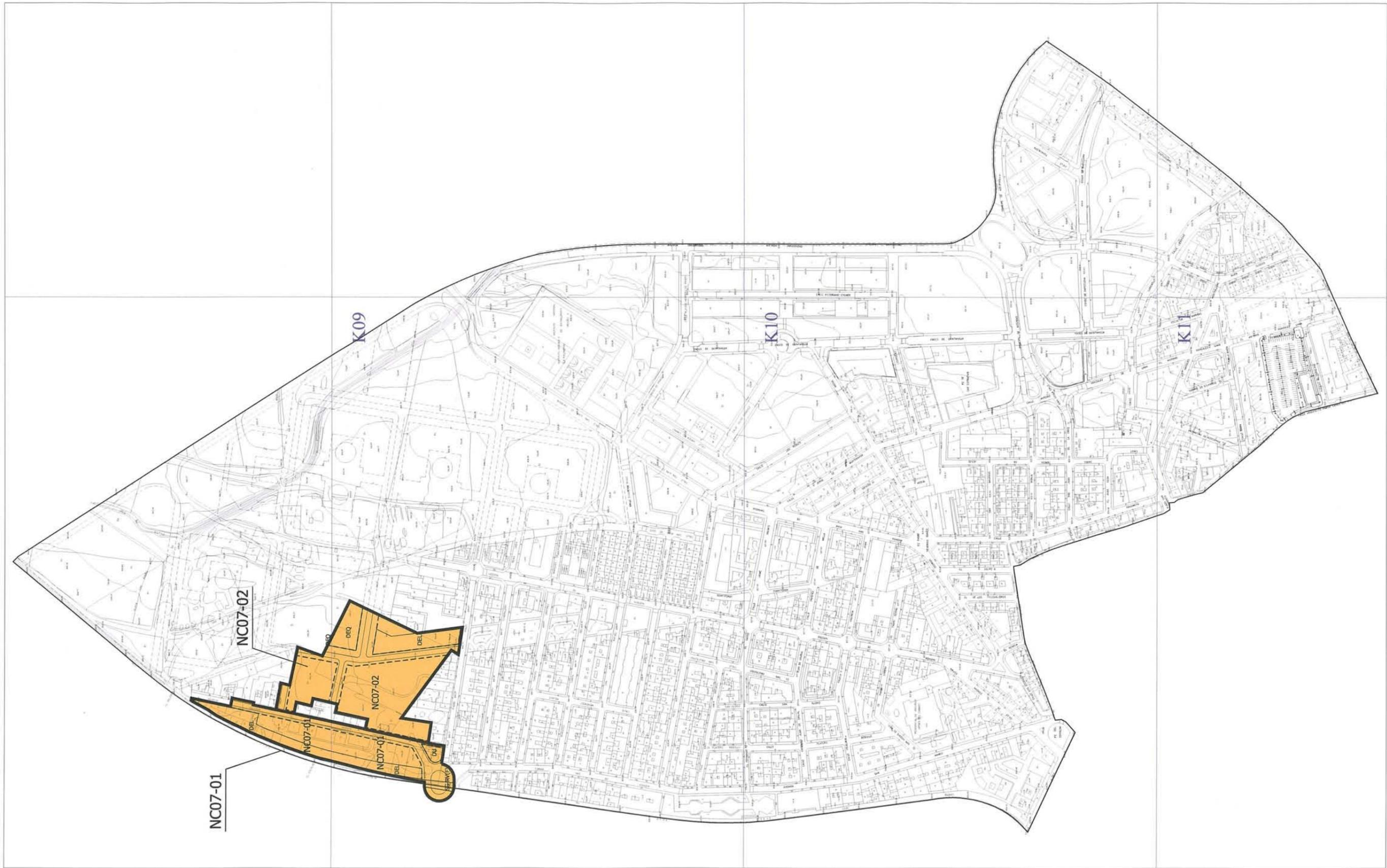
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles )	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	20.391,79	52	151

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
3.859,95	0	3.163,99	0	7.023,94

OBSERVACIONES:



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACION URBANA DE LEÓN

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 07-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.935,57	K-08, K-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas y garantizar una prolongación hacia el norte de la Avda San Mamés Garantizar una conexión entre la plaza Juan de Austria y la calle Padre Risco que articule los ejes viarios sobre la línea de FEVE y que integre las áreas urbanas existentes en ambas márgenes de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (FEVE) una distancia superior a los 17 metros.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de la Red Complementaria (c/ Maestro Jusquín) estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para la que se diseña. La ordenación grafiada en planos establece las rasantes que han de adoptar la calle Maestro Jusquín en su unión con la calle Padre Risco desde la rotonda sobre la línea de FEVE.
ESPACIOS LIBRES	Se completará una zona de dotación de espacio libre que ocupe todo el frente de la línea de FEVE. Se destinará al sistema local de espacios libres de dominio y uso público la banda de suelo que ha de quedar libre de edificaciones adosada al sistema general viario, debiendo completarse la misma con la superficie necesaria, y en continuidad con ello, para cumplir las condiciones geométricas de este uso establecidas reglamentariamente.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0.85	10.995,23	45	58

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
452,40	0	0	0	452,40

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 07-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				19.940,16	K-08, K-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas y garantizar una prolongación hacia el norte de la Avda San Mamés. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de la Red Complementaria (c/ Maestro Jusquín) estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para la que se diseña. La ordenación grafiada en planos establece las rasantes que han de adoptar la calle Maestro Jusquín en su unión con la calle Padre Risco desde la rotonda sobre la línea de FEVE.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	La reserva a establecer para uso de equipamientos deberá implantarse sin solución de continuidad con la establecida a este mismo uso por el Plan Parcial San Mamés, configurando entre ambas una manzana completa.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

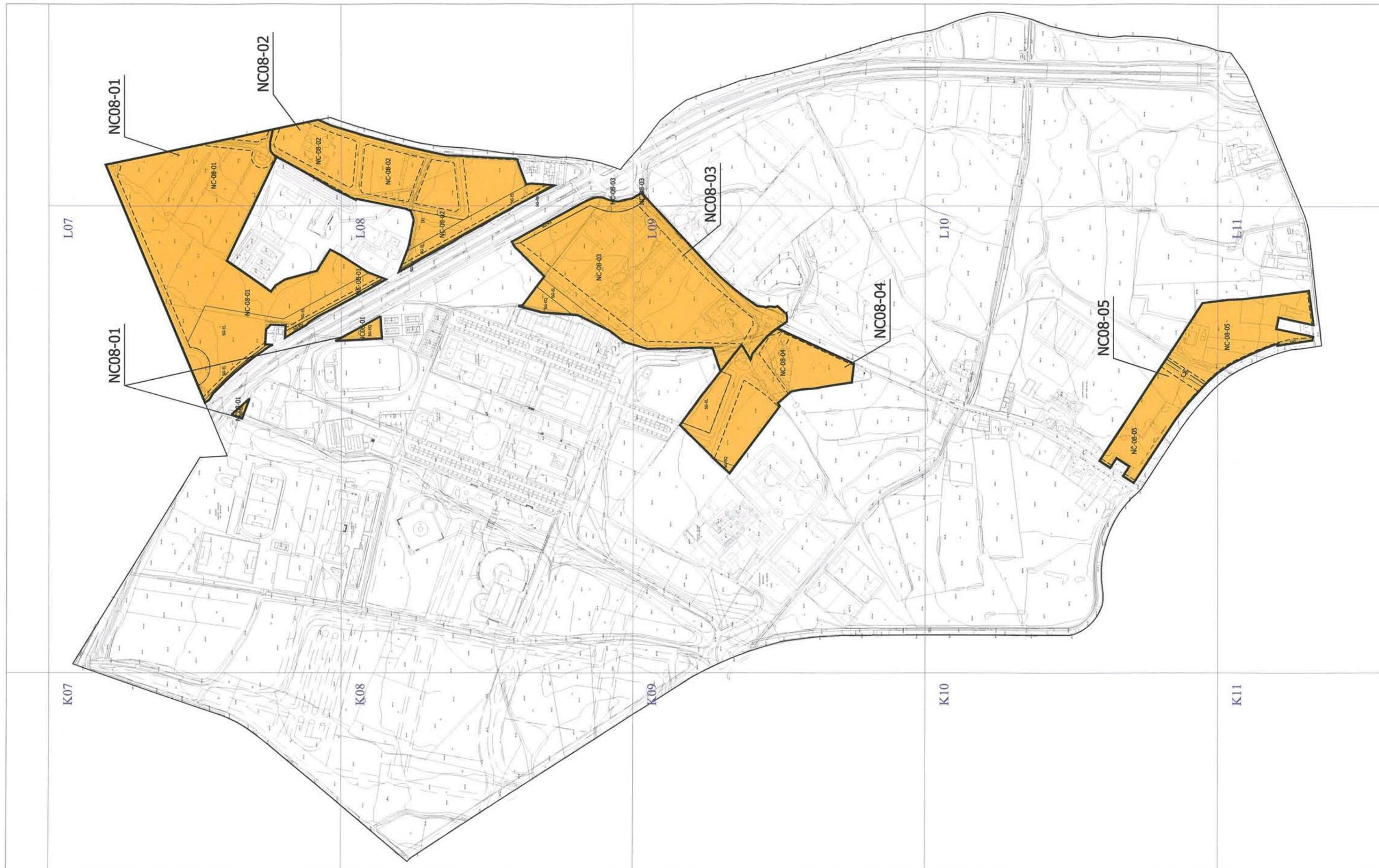
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0.85	16.949,14	45	89

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	130,83(*)	0	0	130,83

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				90.346,29	L-07, L-08, M-07, M-08

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo e integración con el entorno y borde del límite con el municipio vecino de Villaquilambre en el lado norte de la ronda de los terrenos circundantes y los propios del "Recreo Industrial".
URBANIZACIÓN	Se implantará en su límite noroeste una vía con doble carril de circulación que en todo caso no será imposición al municipio vecino, se conecta esta en su extremo norte con un camino catastral existente en el municipio y con previsión de convertirse en calle en su planeamiento general.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las vías que entroncan tanto con la carretera de Santander como con el límite Norte de Villaquilambre.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	
En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)	
0,45	40.655,80	32	289	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.645,93	16.147,61	1.511,69	0	19.305,16
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				49.742,28	M-07, M-08, L-08

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se busca la integración de los terrenos existentes entre el "Recreo Industrial" y la carretera de Santander para lograr un frente edificatorio que conforme las características de esta nueva zona a incluir en los desarrollos de la ciudad y que tiene una continuidad en el municipio de Villaquilambre en el lado opuesto de la carretera. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	Se unifican los entronques a la carretera de Santander con los existentes en la red viaria de Villaquilambre, no permitiéndose la apertura de nuevo viario a la carretera de Santander. Se procurará un frente de edificación alejado de los tráfico de la carretera de Santander mediante la realización de un vial de servicio que además impida accesos incontrolados a esta carretera.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los márgenes de la vía en el Norte que entronca con la carretera de Santander y la nueva rotonda impuesta en el sector NC08-01, ni en la propia carretera de Santander. No se permiten aparcamientos con acceso directo a la carretera de Santander sino que se efectuarán en caso de necesitarse desde el viario de servicio impuesto.
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento la zona de terreno que limita al norte con los equipamientos existentes y la línea límite de edificación que viene impuesta por la Ronda Norte.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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	24.871,14	36	179
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	5.540,52	0	0	5.540,52
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				73.883,21	L-08, L-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantiza el desarrollo y su integración en el ámbito intermedio entre la zona universitaria y la zona destinada a investigación científico-tecnológica a desarrollar en el sector ULD08-01 de forma que pueda servir como base residencial a ambos usos.
URBANIZACIÓN	Se propone el eje Básico de la calle La Serna hasta su entronque con la rotonda de Villaobispo como desarrollo primigenio Norte Sur, mientras que también surge un eje transversal que une la universidad al parque tecnológico propuesto. Se realizará una rotonda que junto a la que se propone en el sector NC08-05 articule estos nuevos viarios y que se sitúa sobre la calle la Serna.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación impuesta para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite apertura de viario a la calle de la Serna ni a ninguna de las rotondas debiendo la calle de la Serna ampliarse a los 26 metros como mínimo que permita asumir los tráficos que ya soporta y los nuevos que puedan generarse. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de ninguna de las vías especificadas como viario básico o complementario.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización de una dotación de espacios libres que completa el borde de la manzana situada más al Norte con una zona de sistema general de equipamientos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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	36.941,61	38	281
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
3.059,55	1.899,55	1.889,42	0	6.848,52
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.271,93	L-09

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantizará la incorporación a usos colectivos de los suelos existentes entre la universidad y las instalaciones del colegio de la Palomera alcanzando así a completar los equipamientos existentes en los bordes del sector, mientras que en la parte Sur se situarán las edificaciones. El diseño de la red viaria es imprescindible para el desarrollo del propio sector, permitiendo unas comunicaciones globales a la zona que se ven rematadas en este sector.
URBANIZACIÓN	Se terminará de configurar el viario impuesto que viene desde el sector SPA08-02 y que permitirá descargar el tráfico que tiene la calle de la Serna, al igual que se continuarán los viarios que entestan sobre el sector y que provienen de la universidad. Se realizará una rotonda que articule estos nuevos viarios y que se apoya sobre el camino que conecta la universidad con la calle la Serna.
EDIFICACIÓN	Se situará la edificación en la manzana sur que se encuentra entre la calle la Serna y el viario de nueva apertura que proviene del sector SPA08-02. La manzana sur que obliga a completar morfológicamente con la misma tipología permite agrupar en manzana cerrada de edificación unifamiliar. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los márgenes de ninguna de las vías especificadas como viario básico o complementario.
ESPACIOS LIBRES	Se completará la manzana situada más al Norte destinando los suelos a sistema general de espacios libres. La manzana que completa el colegio de la Palomera, tras regularizar alineaciones, se destinará a las dotaciones de espacios libres que se necesiten para el desarrollo del sector.
EQUIPAMIENTOS	La manzana que completa el colegio de la Palomera se destinará a las dotaciones de equipamientos que se necesiten para el desarrollo del sector.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (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	15.635,97	35	109

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	3.794,08	284,32	0	4.078,40

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 08-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	
				(m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				36.240,52	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA L-10, L-11

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Se garantizará la mínima racionalidad en la ordenación que da frente a la ronda interior completando las edificaciones existentes sobre la calle de la Serna y la avenida de la Granja. También se apoyará la ordenación en el viario que conecta los suelos urbanizables de nuevo desarrollo con la ronda interior y que se alinea con el viario existente en el sector San Pedro (Frag-10) de forma que se consiga una continuidad formal solo interrumpida por la Ronda interior.
<b>URBANIZACIÓN</b>	Se formalizará la Ronda Interior que recorre todo lado Oeste del sector, al igual que en su lado sur responde a la unión entre la rotonda de la Granja y la Ronda Norte, en su parte Norte la calle de la Serna queda alineada a 18m. Un viario impuesto de 20m divide en dos el sector y sigue la alineación de la calle Profesor Xaime Andrés que se encuentra en el sector "San Pedro".
<b>EDIFICACIÓN</b>	Las edificaciones completarán morfológicamente las edificaciones existentes, responderán a la continuidad y volumetría de las alineaciones de las edificaciones del sector San Pedro. La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+V (seis plantas / veinte metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No se permite la apertura de nuevo viario sobre la Ronda interior ni sobre la Avda de la Granja, debiendo apoyarse en el viario impuesto que divide en dos al sector y siempre accediendo desde la calle la Serna o desde el sector ULD08-01.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Los equipamientos se dispondrán en la zona centro-sur del sector de forma que completen las necesidades de la zona a la que afecten y que abarquen a la población que se prevé va a desplazarse en gran número a esta zona no solo con el desarrollo de este sector sino también de los colindantes.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

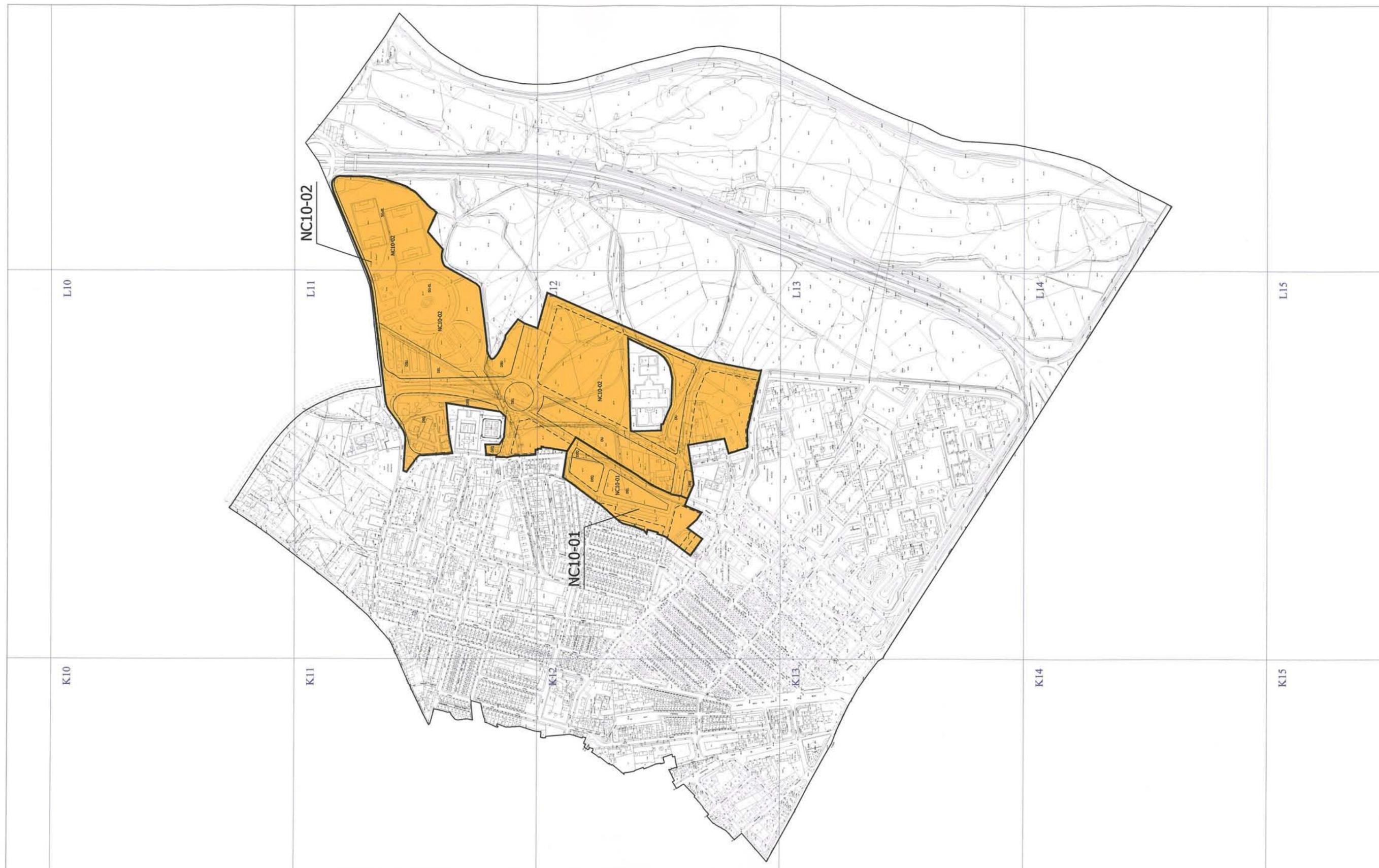
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
<b>GLOBAL</b>	-	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>COMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.
			Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
<b>DENSIDAD DE EDIFICACIÓN</b>		<b>DENSIDAD MÁXIMA DE USO</b>	
<b>INDICE</b> (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	<b>ABSOLUTO (*)</b> (m <sup>2</sup> construibles)	<b>INDICE</b> (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	<b>TOTAL ESTIMADAS (*)</b> (número de viviendas)
0.80	28.992,42	42	151
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
<b>RED VIARIA</b> (m <sup>2</sup> s)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> (m <sup>2</sup> s)	<b>EQUIPAMIENTOS</b> (m <sup>2</sup> s)	<b>SERVICIOS URBANOS</b> (m <sup>2</sup> s)	<b>TOTALES</b> (m <sup>2</sup> s)
0	223,88(*)	0	0	223,88
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				



ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 10-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				27.626,19	L-11, L-12

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución unitaria del trazado de la Ronda interior y las distintas situaciones de conexión con la red viaria existente. Se realizará un paso peatonal que puede realizarse en soportales que comuniquen la continuación de la calle Santo Toribio de Mogrovejo con la calle San Carlos o su continuación.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas de borde del sector. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite el aparcamiento en ninguno de los viarios considerados como Básicos o Complementarios, al igual que ningún acceso nuevo o no grafiado en planos nuevo será permitido sobre este tipo de viario básico o complementario. Los garajes no tendrán acceso desde el viario básico sino que en todo caso el acceso a estos se efectuará desde el viario circundante a la edificación.
ESPACIOS LIBRES	Se cederá en el sector una parcela de 4.588,70 m <sup>2</sup> (D1) destinada a sistema local de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	Se reservará en el sector una parcela de 3.134,28 m <sup>2</sup> (D2) y otra de 632,91 m <sup>2</sup> (D3) destinadas a sistema local de equipamientos de uso y dominio público.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se destina una parcela a Sistema general de Servicios Urbanos, para satisfacer las previsiones de la unidad urbana en la que se ubica el ámbito NC06-02 en cuanto a comunicaciones e infraestructuras urbanas.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACION		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,75	20.719,64	52	144
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	0	99,40	0
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 10-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				227.962,54	L-11, L-12

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución unitaria del trazado de la Ronda interior y las distintas situaciones de conexión con la red viaria existente.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas de borde del sector. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite el aparcamiento en ninguno de los viarios considerados como Básicos o Complementarios, al igual que ningún acceso nuevo no grafiado en planos, será permitido sobre este tipo de viario básico o complementario. Los garajes no tendrán acceso desde el viario básico sino que en todo caso el acceso a estos se efectuará desde el viario circundante a la edificación.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

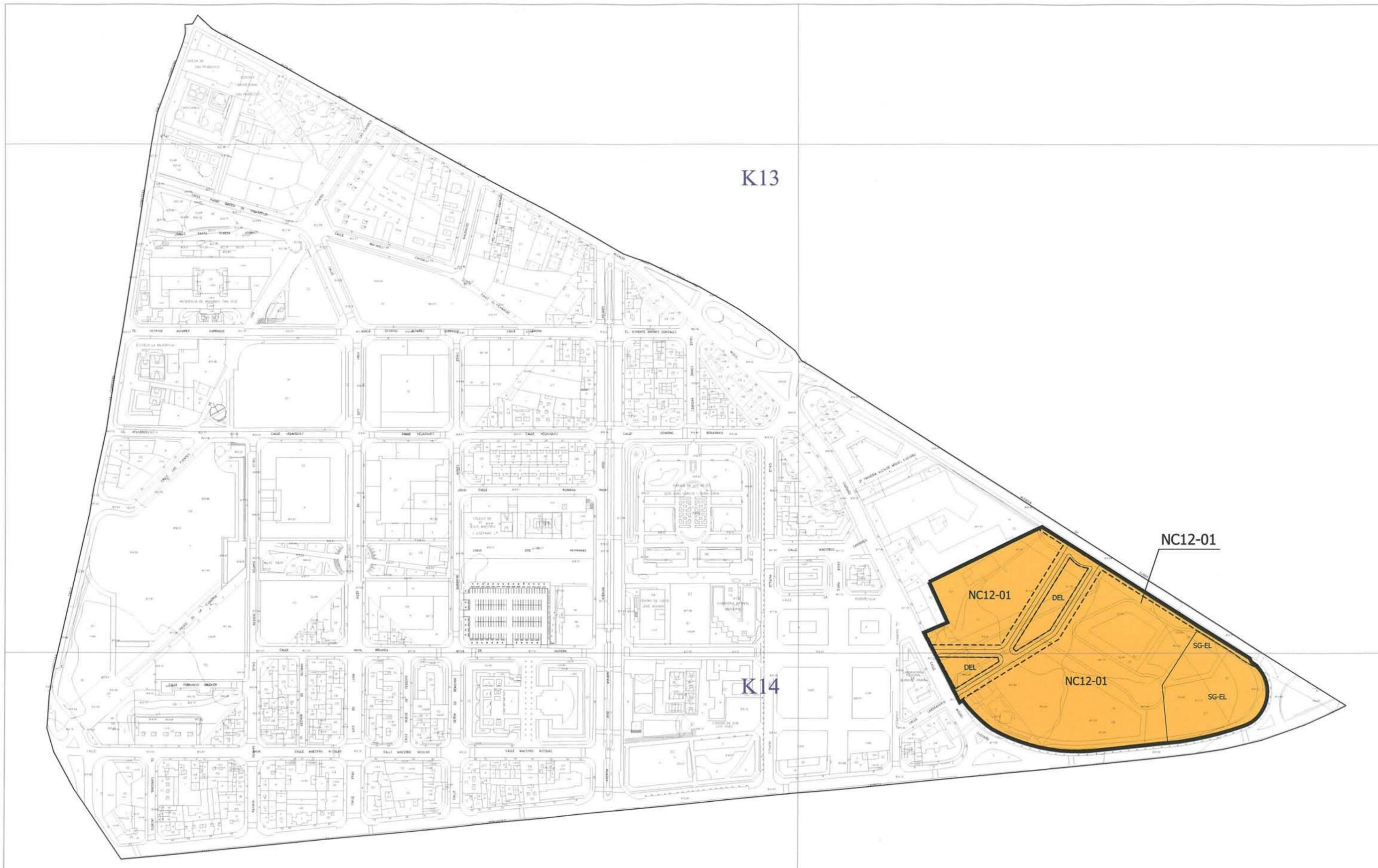
## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACION		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	TOTAL ESTIMADO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	159.573,58	45	1.026

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	67.730,70	0	0	67.730,70
OBSERVACIONES:				



K13

K14

NC12-01

NC12-01

NC12-01

SG-EL

SG-EL

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



**EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN**

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 12-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				47.841,94	L-13,L-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la continuidad de itinerarios viarios entre la estructura urbana de la zona oeste y la adoptada por el Polígono 10, evitando así que, desde la ordenación detallada de este sector, pueda generarse un corte estructural.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otros accesos a la Avd. Fernández Ladrera y a la Avd. Europa distintos que los grafiados en planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

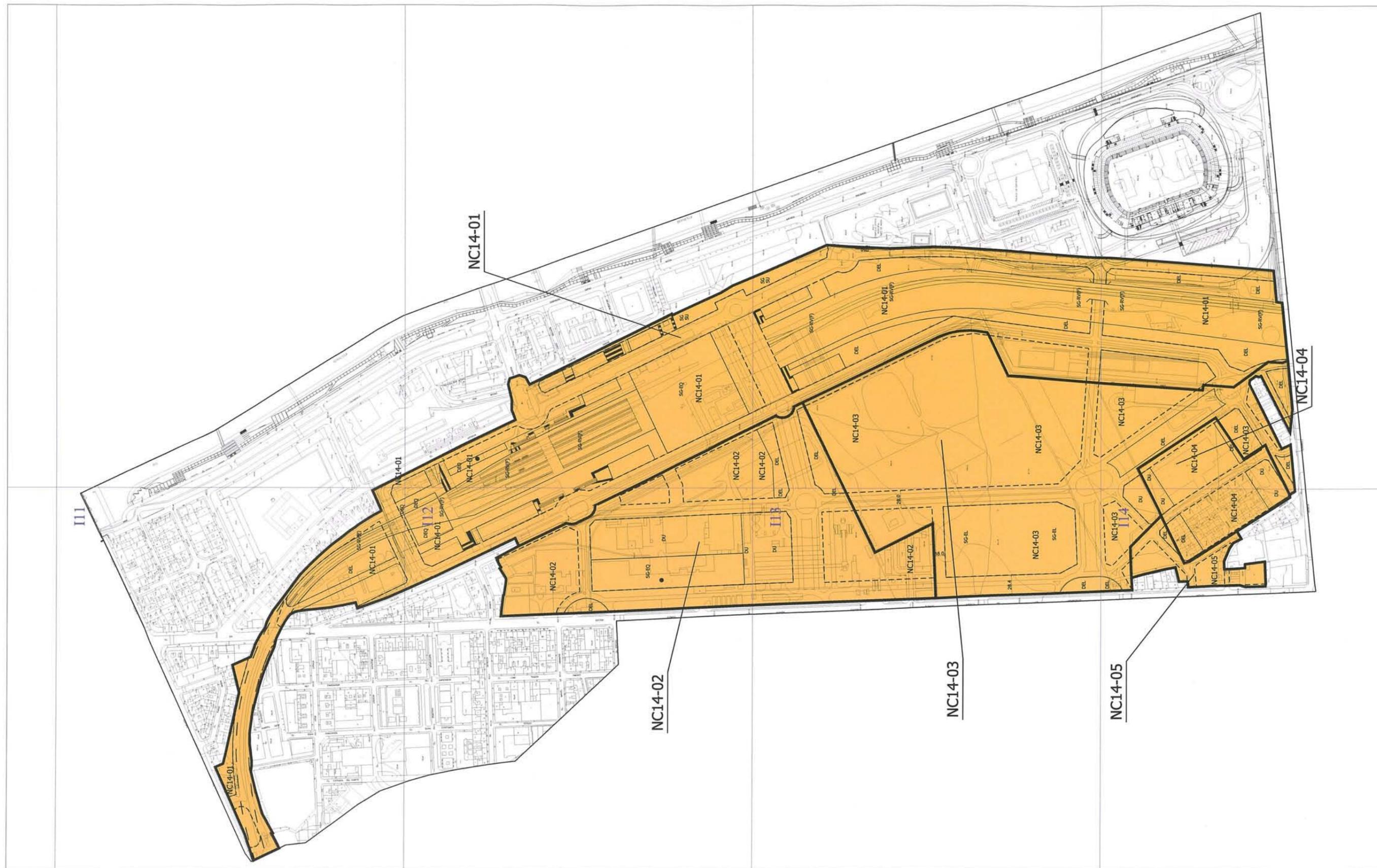
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	33.489,36	42	201
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	7.647,81	0	0	7.647,81
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISION DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACION URBANA DE LEON  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema Ferroviario (RENFE), la ordenación del sector atiende a los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Configurar una nueva área de centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano.</li> <li>- Configurar un corredor lineal Norte-Sur (SG-RV) con la infraestructura lineal ferroviaria, flanqueado por edificaciones tanto destinadas a vivienda como a otros usos y aparcamientos subterráneos.</li> <li>- Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, unos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc...</li> <li>- Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos.</li> <li>- Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.</li> </ul>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<p>La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona.</p> <p>La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambos márgenes del sector.</p> <p>Mediante la actuación aislada AA14-02 se pretende mejorar la accesibilidad al sistema ferroviario. La primera de ellas permite la apertura de una nueva calle entre la zona norte de la nueva estación y la Avda Párroco Pablo Díez, utilizando primero los terrenos sobre la estructura que cubre el sistema ferroviario a modo de túnel y tras alcanzar la C/ Doctor Fleming los obtenidos mediante dicha actuación aislada AA14-02.</p>
<b>EDIFICACIÓN</b>	<p>Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Gómez Salazar y Doctor Fleming mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.</p>
<b>USO</b>	<p>Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.</p>

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	Construir una serie de aparcamientos subterráneos de uso público de unas 2.000 plazas, así como las correspondientes reservas espaciales para otros medios de transporte complementarios (paradas y espacios de maniobra de taxi y autobuses) para posibilitar el intercambio modal de transporte que potencie el uso del nuevo sistema de transporte en que se convierte esta infraestructura.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	
<p>Se vinculan en una única acción urbanística integrada el soterramiento de las vías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan General para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías. Se destina una parcela de 4267 m2 para la compleción de la actualmente destinada a estación de autobuses.</p>	

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-01 (PÁGINA 2 DE 2)	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				252.567,98	I-12, I-13, J-12, J-13

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

(VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE		
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR		
		COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
		Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)	
0,60	151.540,79	40	1.058	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
84.623,57	0	0	16.913,00	105.804,52
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				107.427,83	I-12, I-13, J-12, J-13

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema General de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios. No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafadas en planos. Junto a la parcela destinada a Recinto Ferial y de Congresos se ubicará un aparcamiento subterráneo de al menos 500 plazas de uso público.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinarán al menos 41.490,23 m <sup>2</sup> para cesiones y reservas para dotaciones urbanísticas (equipamientos, espacios libres y otras posibles) en este sector.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se establecerá expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura sobre vías del ferrocarril que enlaza la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga. El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	96.685,05	62	666
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	9.860,97	0	9.860,97
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				152.890,19	I-13, I-14, J-13, J-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo. Conseguir un gran espacio libre (19.024,42 m <sup>2</sup> ) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).
URBANIZACIÓN	Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de dos ejes longitudinales y dos transversales que lo articulan e integran en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios. No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafadas en planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,65	99.378,62	40	612
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	19.024,42	0	0	19.024,42
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				24.846,72	I-14, J-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación del sector incluye una única propiedad catastral, terrenos que constituyeron en su día la fundación "La Veguilla" y las viviendas de sus trabajadores. Actualmente en la zona confluyen situaciones de conflictividad social y urbanística que se pretenden resolver al integrar estos terrenos un único sector para su inmediato desarrollo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Las edificaciones se resolverán con una altura máxima de IV plantas (PB+III). A fin de resolver las alineaciones de una forma uniforme y ortogonal se destinarán a dotaciones urbanísticas los suelos en ambos bordes Norte y Sur del sector, resultando de esta disposición alineaciones de las edificaciones ortogonales y regulares en todo el ámbito, creando un ámbito de morfología regular en si mismo.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Red viaria definida en planos.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se ubicarán en el borde Sur del sector, para completar las existentes en esta zona pertenecientes a otros sectores adyacentes.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	19.877,38	50	124
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	153,46(*)	0	0	153,46

OBSERVACIONES:  
(\*)SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.204,39	I-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Comprende este sector los terrenos y edificaciones residuales de la zona no incluidas en los sectores de mayor superficie o de problemática propia. Conseguir una ordenación más acorde con los objetivos del área y resolver situaciones de borde.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Completar unidades morfológicas completas que rematen las edificaciones con frente a la Avda de Antibióticos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Red viaria definida en planos. Solo se permite una apertura de tráfico rodado a la Avda Doctor Fleming (así como otra peatonal).
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,85	7.823,73	52	48

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	60,38(*)	0	0	60,38

OBSERVACIONES:  
(\*)SG-EL (11-01)

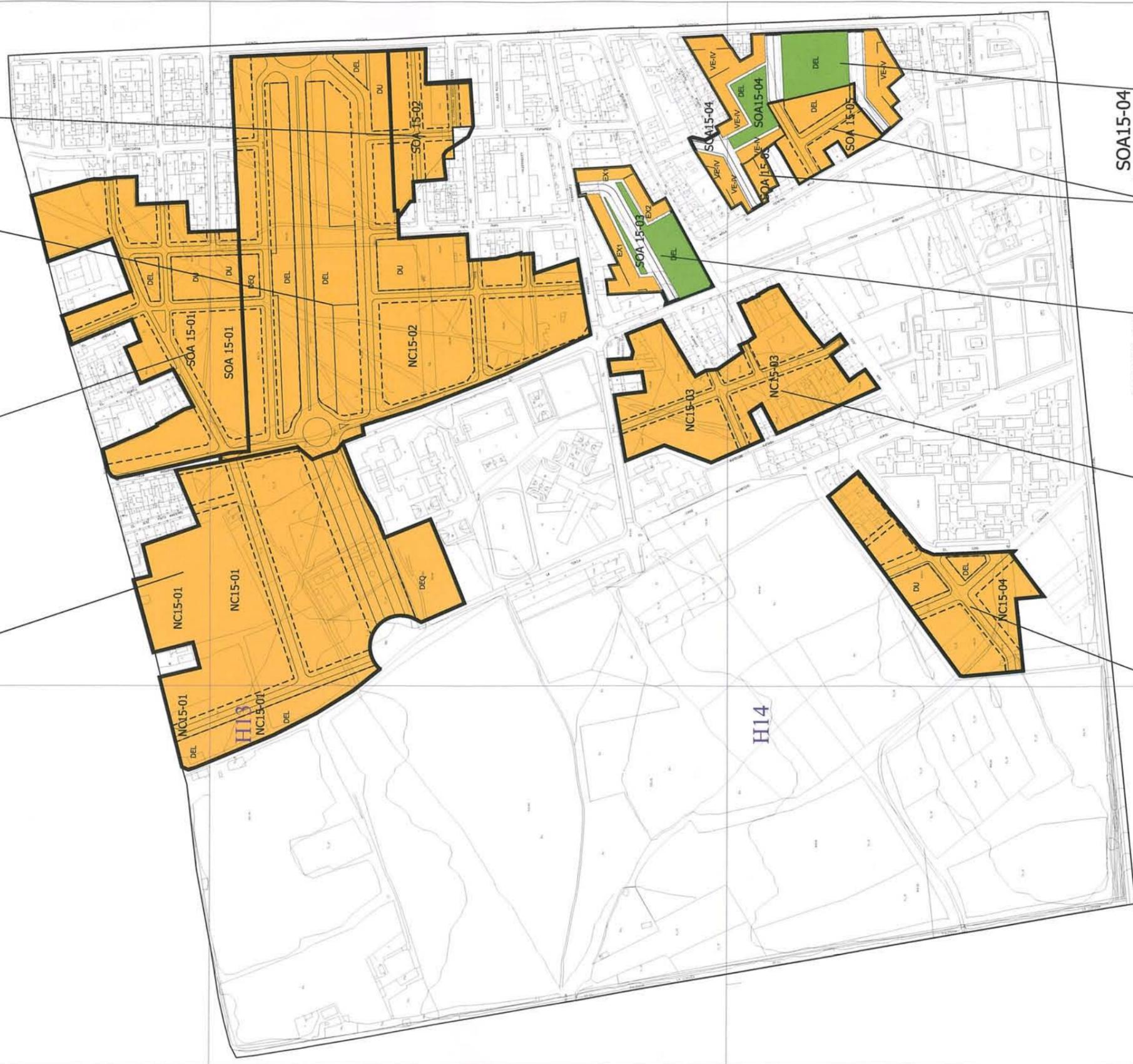
H12

NC15-01

SOA15-01

NC15-02

SOA15-02



SOA15-04

SOA15-05

SOA15-03

NC15-03

NC15-04

H15

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				60.679,37	H-12,H-13,I-12,I-13

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle José Pinto Maestro y Fraga Iribarne. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta a la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
<b>URBANIZACIÓN</b>	La red viaria impuesta atiende a garantizar la integración estructural, la accesibilidad y relación del sector con las áreas colindantes, con especial atención a la relación con el sistema viario de contacto con el municipio de San Andrés del Rabanedo.
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje transversal norte -eje básico-, debiendo introducir en su diseño una variedad de imagen que se entienda fundamental dados los importantes elementos que comunica. La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo siempre en cuenta que habrá de darse continuidad a las calles Fraga Iribarne y La Tercia hasta entroncar con la calle Orozco.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Se destinará a dotación local de espacios libres los terrenos resultantes al Oeste de la prolongación de calle La Tercia, al objeto de garantizar la resolución de los problemas de borde.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	La reserva a establecer para uso de equipamientos deberá implantarse, al sur del eje básico para su incorporación al equipamiento escolar existente, configurando de este modo una manzana completa.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	La conducción del colector, que actualmente discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	54.611,43	55	334

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	421,30(*)	0	0	421,30

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				79.494,30	I-13

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Compleción de la trama urbana existente en el suelo urbano consolidado –estructuras preexistentes- garantizando la continuidad de la red viaria. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan. Articular el área concentrando las dotaciones urbanísticas de carácter local en torno al eje viario básico al objeto de reforzar su papel estructurante en la ordenación.
<b>URBANIZACIÓN</b>	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito.
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje transversal norte -eje básico-, debiendo introducir en su diseño una variedad de imagen que se entiende fundamental dados los importantes elementos que comunica. No podrán abrirse conexiones ni accesos –salvo peatonales- desde el eje básico, ni se permitirán accesos directos a las edificaciones desde este.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
<b>GLOBAL</b>	-	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>COMPATIBLES</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	71.544,87	55	437

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	551,93(*)	0	0	551,93

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.317,97	I-13,I-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para garantizar la trabazón de la estructura viaria con el entorno se prevé la ejecución de un eje transversal que comunique la calle San José con la prolongación de la calle Francisco Fernández, así como la prolongación de la calle Carmen permitirá configurar un eje este-oeste de suficiente entidad para estructurar la zona. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,85	18.970,28	52	116
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	146,40(*)	0	0	146,40
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 15-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				15.664,98	I-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción de la unidad morfológica destinada a actividades económicas situada en el lindero suroeste del sector.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes.
EDIFICACIÓN	El planeamiento de desarrollo, permitirá, en todo caso, el mantenimiento de las edificaciones existentes en el ámbito de este sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector, que actualmente discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse para hacerla discurrir bajo la traza de la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	14.098,48	52	81
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	108,76(*)	0	0	108,76
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.996,51	G-13, G-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo e integración con el entorno y borde del límite con el municipio vecino de San Andrés del Rabanedo en el lado norte, incluyendo los terrenos que deben buscar el mantenimiento de los valores paisajísticos de la cornisa de Oteruelo. Garantizar una conexión entre los núcleos de Oteruelo y esta nueva zona de desarrollo mediante un paso inferior a la Avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la cornisa.
EDIFICACIÓN	La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. Las edificaciones previstas serán (1) de tipología plurifamiliar, si bien la altura máxima será de cuatro plantas (PB+III) y estas edificaciones se situarán en el borde sur-este del sector, mientras que (2) las tipología unifamiliar se dispondrá el borde Oeste del sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje complementario que va de Oteruelo al sector ULD16-01, pudiendo modificarse esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje. Se impone la realización del viario que funciona como eje en la comunicación con Oteruelo y que tiene un paso inferior por la Avda de Portugal. No se permite la utilización de viario en fondo de saco, ni la disposición de nuevos accesos directos a la Avda de Portugal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Los Sistema Generales de Espacios Libres que existen en los bordes del viario de acceso que pasa inferior a la Avda de Portugal existen por la disposición que debe tomar el terreno con entrada en trinchera por ser paso inferior y prosiguen trazados en la banda paralela de la Avda Portugal.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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	10.498,26	32	67

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.270,29	4.239,63	0	0	5.509,92

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				32.318,92	G-13, G-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Garantizar la integración del ámbito con el entorno aprovechando las ventajas locacionales que vienen derivadas de la posición sobre la cornisa de Oteruelo, garantizando el mantenimiento de los valores paisajísticos. En este mismo objetivo se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición de graduación de alturas siguiendo el mismo sentido de la pendiente natural del terreno. La compleción de la unidad morfológica de la manzana sur se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, de tal modo que las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica sean de la misma tipología edificatoria existente.
<b>URBANIZACIÓN</b>	Debido a la situación de ser un área de drenaje natural de implantarán sobre los ejes viarios a forma de "bermas" los sistemas de drenaje necesarios, así el nuevo viario que establezca la ordenación detallada deberá minimizar el riesgo que pueda surgir como consecuencia de implantarse en un área natural de drenaje de la elevación de la cornisa.
<b>EDIFICACIÓN</b>	Las edificaciones previstas serán (1) de tipología plurifamiliar, si bien la altura máxima será de cuatro plantas (PB+III) y estas edificaciones se situarán en el borde este del sector, mientras que (2) la tipología unifamiliar servirá para completar la manzana situada al sur y/o en el borde Oeste del mismo.
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje complementario que discurre paralelo a la Avda de Portugal, pudiendo modificarse esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona de terreno que limita con la Avda de Portugal y con el viario complementario impuesto.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,5	16.159,46	36	116
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.501,85	2.040,20	0	0	3.542,05
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				7.708,47	
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
				G-13	

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de manzana industrial con la que limita el sector manteniendo el viario impuesto como comunicación necesaria para su desarrollo.
URBANIZACIÓN	La compleción de la unidad morfológica de la manzana se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en el Suelo Urbano Consolidado, de tal modo que las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica sean de la misma tipología edificatoria existente.
EDIFICACIÓN	La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se situará la dotación de espacios libres que corresponde al sector como continuación de la dotación impuesta en el sector ULD16-02 sin importar del tipo que esta última sea.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	3.468,81	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	26,85(*)	0	0	26,85

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-04	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				59.935,72	G-13, H-13

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el acondicionamiento del talud y el canal de la presa, así como el ensanchamiento de la Carretera de Alfageme que articula el eje Norte sur que comunica San Andrés de Rabanedo con el Parque Tecnológico de Armunia.
URBANIZACIÓN	El viario que se implanta y que es paralelo al talud, se encuentra situado en una rasante superior que en caso de desbordamiento de la presa pueda servir de retención hacia las zonas residenciales. La alineación de la zona Norte con frente al camino de la Raya estará medida en caso de no coincidir con el viario impuesto a un mínimo de 10m (diez metros) del eje del camino. La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el eje básico que comunica la carretera de Alfageme con el Fragmento 15 y que discurre perpendicular al trazado de la presa.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

La dotación urbanística que completa la manzana del Colegio de los Agustinos puede destinarse a usos privados de equipamiento destinado a residencia de ancianos.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,60	29.967,86	30	180
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	16.557,72	0	0	16.557,72

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				77.431,66	G-14, H-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ventaja estratégico-ocasional que desde el plan se pretende de reconducir la implantación de actividades económicas sobre la Avda de Portugal, aportando también los desarrollos residenciales que estas nuevas implantaciones requieren para su desarrollo. Garantizar de esta forma la zonificación por usos del sector, favoreciendo la implantación de desarrollos residenciales cercanos al colegio de los Agustinos.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	La manzana más cercana a la Avda de Portugal será empleada para la localización de Actividades económicas dentro de las permitidas y compatibles en las Ordenanzas. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se formará un par viario en el que quedará centrado un Sistema General de Equipamientos que consiga ejercer de colchón entre los diferentes usos compatibles del sector. No se permite la disposición de aparcamientos sobre los ejes viarios complementarios y básico grafiados en plano, modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje. Se realizará una vía de servicio trasera de 10m que sirva tanto a los nuevos desarrollos como a los ya existentes en la "isla" de suelo urbano Consolidado que existe en el sur del sector.
ESPACIOS LIBRES	La imposición de la dotación de espacios libres viene dada por la utilización de una zona que ya contaba con este tipo de servicios por lo que se produce una continuidad de usos.
EQUIPAMIENTOS	La imposición de la dotación de equipamientos viene dada por la utilización de una zona que ya contaba con este tipo de servicios como son unas instalaciones deportivas, por lo que se produce una continuidad de usos.
SERVICIOS URBANOS	El sector deberá ejecutar el nuevo colector, debiendo discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,55	42.587,41	34	263

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
2.961,19	1.732,92	6.906,75	0	11.600,86

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 16-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.269,10	H-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	<p>Garantizar el acondicionamiento del talud y el canal de la presa, así como el ensanchamiento de la Carretera de Alfageme que articula el eje Norte sur que comunica San Andrés de Rabanedo con el Parque Tecnológico de Armunia.</p> <p>Garantizar la zonificación de usos que van a implantarse y garantizar su separación de los usos existentes en suelo urbano Consolidado y que van a separarse mediante las dotaciones urbanísticas.</p> <p>Garantizar la puesta en valor del molino hidráulico que tiene ocupada la presa, garantizando el paso a titularidad pública (como Sistema General de Espacios Libres) de la presa y sus banzos en una dimensión no inferior a 8m (ocho metros) así como las instalaciones de molienda en caso de querer someter a transformación cualquiera de estos elementos.</p>
URBANIZACIÓN	<p>La dotación urbanística impuesta puede emplearse como bolsa de aparcamientos que sirvan tanto para el colegio como para el desarrollo del sector.</p> <p>La ordenación deberá integrar en su diseño el trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.</p>
EDIFICACIÓN	
USO	En el objetivo de configurar una zona activa, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total materializable.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos sobre el viario complementario grafiado en planos, modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráfico prevista sobre este eje.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

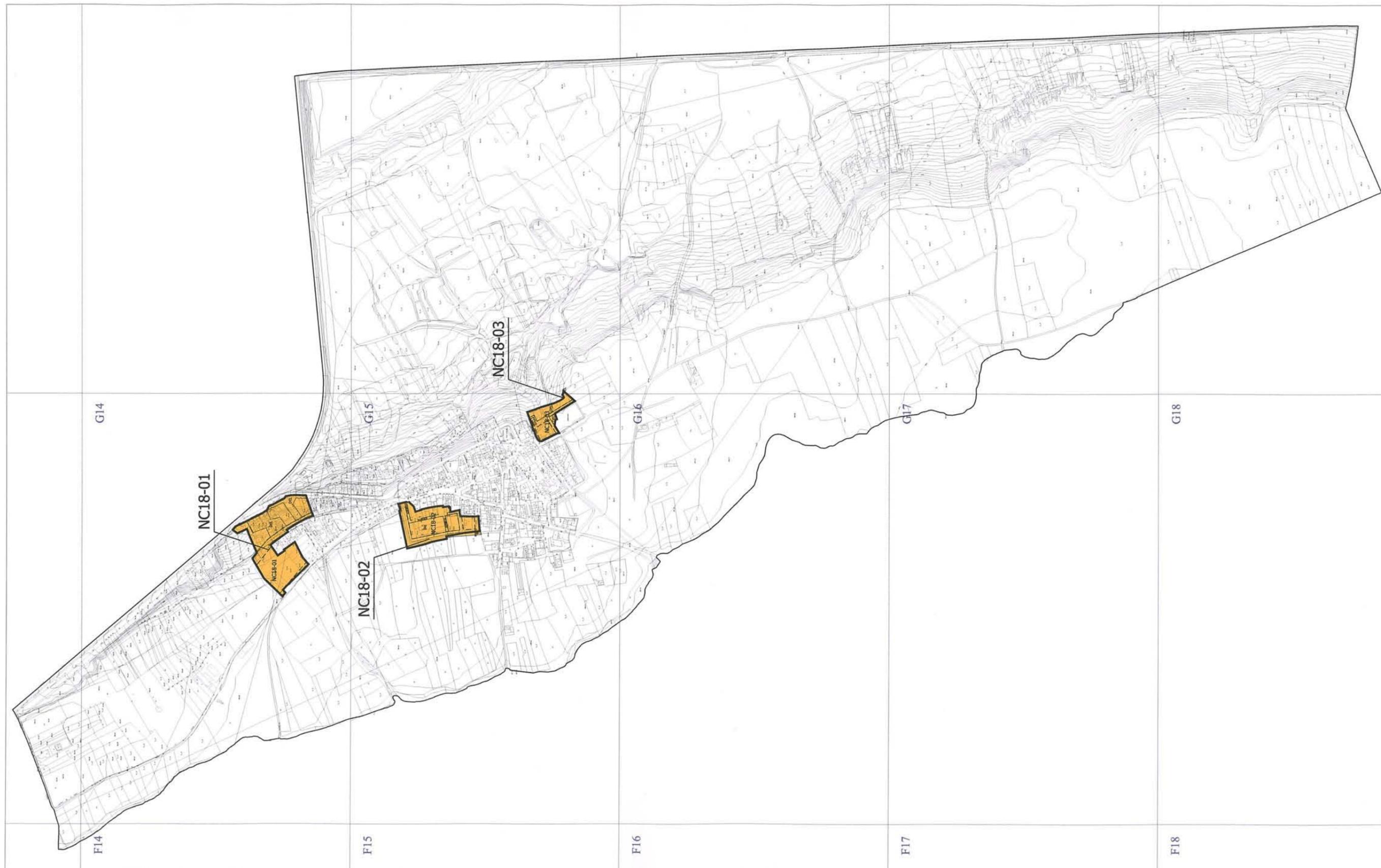
DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	
		COMPATIBLES	Según Régimen General de Usos.
		PROHIBIDOS	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	14.071,10	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
703,10	2.456,89	0	0	3.159,99
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.658,61	G-14, G-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar y rematar el suelo urbano de borde en el Norte de Oteruelo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La edificación se materializará según la ordenanza NT de Núcleo Tradicional al oeste de la calle Mirador acorde con las edificaciones de la zona, y unifamiliar EXT-3 en las zonas edificables de la cornisa (al este de la calle Mirador) en el borde del sector.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La prolongación de la calle Mirador se concibe como eje complementario. El resto del viario necesario para la ordenación será definido a través de los instrumentos de desarrollo.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se disponen sobre la cornisa a fin de garantizar la no ubicación de nuevas edificaciones en la misma.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	8.861,03	40	51

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	68,46(*)	0	0	68,46

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				8.250,88	G-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este sector pretende reorganizar los suelos afectados por una antigua unidad de actuación nunca ejecutada. La solución propuesta responde a la necesidad de identificar un espacio central como el que nos ocupa a modo de plaza del núcleo de Oteruelo con carácter de centralidad y un cierto contenido de usos alternativos al de vivienda en planta baja generadores de actividad.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria es la de la ordenanza NT.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Debido a la especial configuración de este sector la red viaria vinculante queda definida en planos de ordenación.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas se concentran en un espacio libre rectangular (plaza-espacio libre) flanqueado por estos suelos urbanos no consolidados al Sur y Este y por nuevos desarrollos de suelos urbanizables al Norte y Oeste.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	6.600,70	40	33

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	50,96(*)	0	0	50,96

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 18-03	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.291,30	G-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este sector pretende reorganizar los suelos en el borde sureste del suelo urbano del núcleo, próximos al equipamiento del cementerio. La solución propuesta responde a la integración del lavadero en la trama urbana, así como a la creación de un espacio libre adyacente al cementerio y la compleción morfológica de la parcela que ocupa el mismo
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria es la de la ordenanza NT.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Debido a la especial configuración de este sector la red viaria vinculante (tráficos peatonales) queda definida en planos de ordenación.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se concentran en un espacio libre rectangular sobre su límite este.
EQUIPAMIENTOS	Las dotaciones urbanísticas de equipamientos se destinan a rematar la parcela del cementerio, y a la que ocupa el lavadero.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

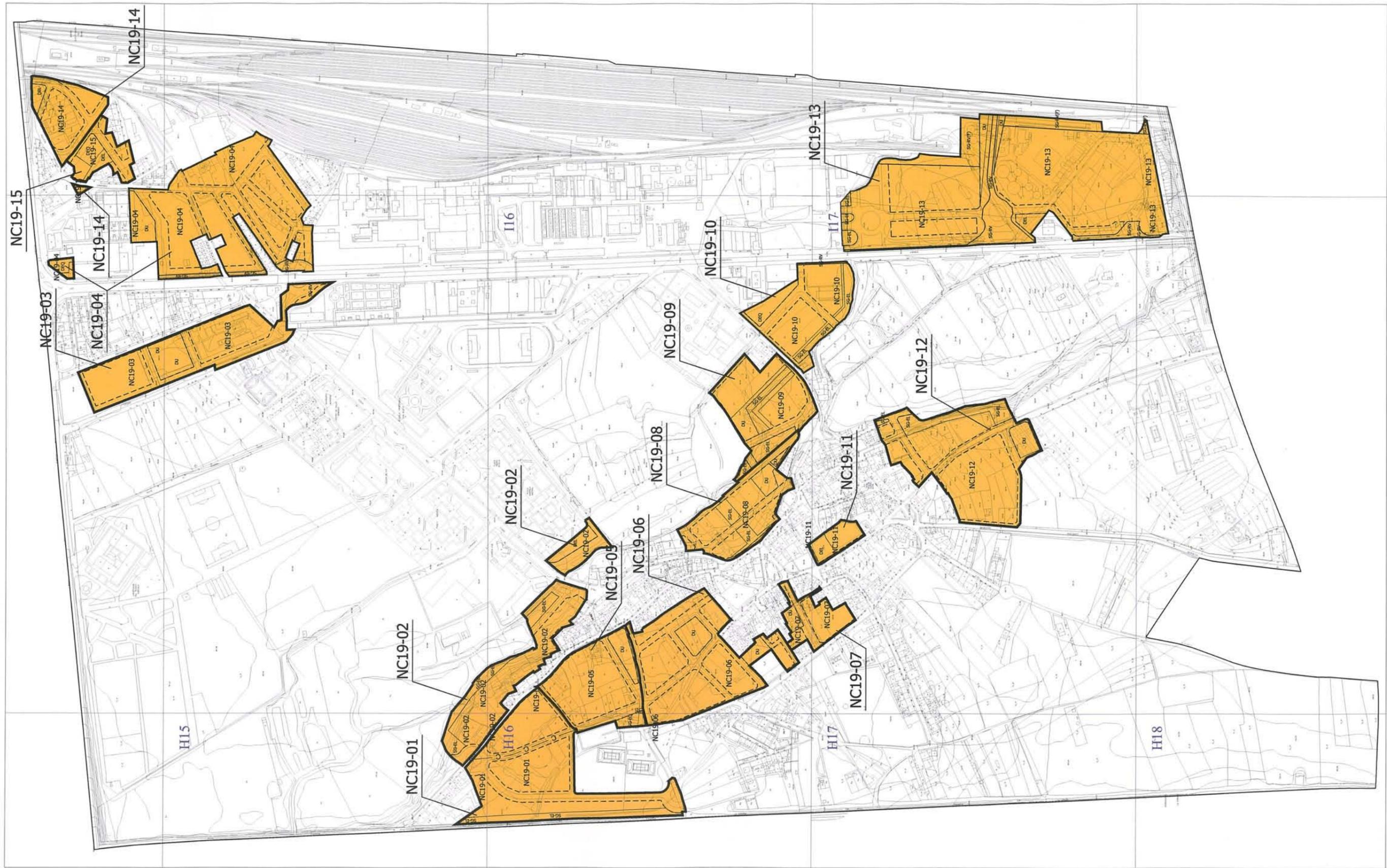
DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.
			Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	2.303,91	40	13
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	17,80(*)	0	0	17,80
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.966,30	H-15, H-16, I-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de un viario que discorra paralelo a la línea ferroviaria y que continuando por el borde del núcleo de Armunia se mejoren las condiciones de accesibilidad a este, integrándose con su propia base físico-territorial. Garantizar desde el viario un acceso directo al núcleo de Armunia como prolongación de la calle Guzmán el Bueno que además conecte los equipamientos existentes. Se garantizará la separación física del cementerio procurando alejar las edificaciones un mínimo de 10m (diez metros) lo que justifica este viario impuesto en sentido Este-Oeste.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se dará continuidad al viario grafiado y que discurre paralelo a las líneas de RENFE desembocando en el viario básico. No se permite la conexión de nuevo viario a las rotondas impuestas en plano. Garantizar que el aparcamiento no se sitúe en el viario básico que discurre entre las dos rotondas impuestas.
ESPACIOS LIBRES	El emplazamiento de Espacios Libres se situará principalmente en la zona más cercana a la línea ferroviaria., discuriendo esta en paralelo a la línea.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	23.974,73	45	144
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
	3.524,34	0	0	3.524,24
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.790,46	H-15, H-16, I-15, I-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	<p>Garantizar un frente edificatorio a la calle Calvo Sotelo y a las traseras existentes en urbano consolidado respetando la cornisa de la presa del Bernesga con una tipología acorde al núcleo tradicional en el que está implantada.</p> <p>Garantizar mediante un par viario en la parte inferior de la cornisa que además de integrar en su mediana la presa, sirva de separación para las actividades industriales de urbano consolidado existentes.</p> <p>El sector es discontinuo con el objetivo de obtener suelos y actuar en ellos de forma que favorezcan el remate de una zona con cierta degradación.</p>
URBANIZACIÓN	<p>La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.</p> <p>La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.</p>
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se mantendrá la alineación de la calle Calvo Sotelo con un mínimo de 9m (nueve metros) de ancho.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará el emplazamiento de la dotación urbanística que responderá al mantenimiento del talud natural que ha formado la presa del Bernesga.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	16.632,37	50	104

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	3.416,39	0	0	3.416,39

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				23.318,05	I-14, I-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una estructura urbana de manzanas que responda a una continuidad morfológica de las existentes en el borde Este del sector, a la vez que garantizar un acceso a la Avda de Antibióticos desde un eje Norte-Sur que la une con la Avda de Portugal.
URBANIZACIÓN	La manzana central se destinará a las dotaciones urbanísticas que el instrumento de desarrollo estime oportunas y que sirvan como eje del sector.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes viarios que van de la calle San Juan Bosco a la Avda Portugal así como en la calle La Legión. La apertura de nuevo viario como continuación del existente se realizará de forma que si se propone la apertura de un vial de prolongación de la calle Cespedal este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viario obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	17.488,54	50	117

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.899,88	0	0	0	1.899,88

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-04	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				41.004,42	I-14, I-15, J-14, J-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar un frente a la Avda de Antibióticos de forma que no se produzcan accesos directos a esta sino que han de ser en función del viario impuesto y que dispone de vía de servicio. Garantizar la comunicación viaria de la Avda de Antibióticos con los nuevos desarrollos del fragmento 14 a través de un viario que pasa por debajo de la Avda de Portugal. Se destinará la manzana norte a su uso dotacional siendo el planeamiento de desarrollo el que especifique la modalidad de dotación que se necesita.
URBANIZACIÓN	Se completarán las unidades morfológicas y se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la existencia en el Oeste desde el viario impuesto de la existencia de un acceso a los servicios ferroviarios de forma que se permita el tránsito de camiones y tener una salida adecuada del sector. No se permite salida directa a la Avda de Antibióticos, sino que esta se producirá a través del viario de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. El par viario que conforma el eje complementario no dispondrá de aparcamientos en ninguno de sus márgenes.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinará a equipamiento de uso público la parcela situada al Norte del sector en la rotonda del cruce entre la Avda de Portugal y Avda de Antibióticos.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	32.803,54	52	213

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.608,83	0	0	0	1.608,83

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				17.238,63	H-16, I-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos situados entre la calle Calvo Sotelo y el Cementerio de la localidad, procurando una separación que viene favorecida por la situación de un viario que es el que conecta con la prolongación de la calle Guzmán el Bueno.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se completará la manzana de Sistema General con la misma calificación que esta tiene.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Las dotaciones urbanísticas del tipo que se definan se desarrollan en la manzana sur de forma que se aproximen a las construcciones existentes y escasas de este tipo de servicios en la zona.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Los viarios de nuevo trazado se entroncarán en caso de realizarse en el eje del viario existente o del grafiado en planos, en especial la prolongación de la C/ las Fuentes. No se permite el aparcamiento en el eje complementario que discurre de Norte a Sur en el sector. La apertura de nuevo viario como continuación del existente se realizará de forma que si se propone la apertura de un vial de prolongación de la calle Las Fuentes este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viario obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	12.928,97	45	78

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	768,30	0	768,30

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				28.472,40	H-16, I-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos de suelos vacantes cercanos al núcleo de Armunia, siendo su límite Oeste la calle Ría de Vigo. Garantizar desde el viario un acceso directo al núcleo de Armunia como prolongación de la calle Guzmán el Bueno que además conecte los equipamientos existentes.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizarán las zonas peatonales que discurren como continuidad de las existentes en suelo urbano consolidado en paralelo a la calle Calvo Sotelo y la existente en la zona sur del sector. No se permite el aparcamiento en el eje complementario que discurre de Norte a Sur en el sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	21.354,30	45	128

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	164,93(*)	0	0	164,93

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				6.344,96	I-16, I-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la continuidad de la calle Vista Alegre y la Plaza de la Iglesia para asegurar un acceso transversal al centro de Armunia desde la vía exterior que actúa de borde
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará la zona peatonal que discurre como continuidad de la existente en suelo urbano consolidado y que aparece en planos como calle Podera y que comunica la calle Padre Manjón con la Plaza de la Iglesia.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

Este sector se gestionará por el sistema de expropiación (artículo 69 de la ley 5/1999).

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	5.710,47	55	35

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	44,05(*)	0	0	44,05

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-08	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				15.030,22	I-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la consecución de un eje tanto visual como físico de espacio libre que sirva para conseguir una plaza a modo de zona de expansión y servicio público. Garantizar la apertura de una nueva vía que una la calle Obispo Inocencio Fernández con la calle San Juan Bosco y que divide en dos el sector.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas en la manzanas en las que aparezcan medianeras se realizarán sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	Debido a la continuidad del eje de Sistema General de espacios libres, las edificaciones que se dispongan con frente a este deben disponer de soportales.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La calle peatonal con frente a la calle obispo Inocencio Rodríguez ha de tener una dimensión mínima de ancho 6 metros para garantizar las condiciones de edificación del consolidado. No podrán implantarse aparcamientos en el viario complementario que forma borde con el Sistema General de Espacios Libres de la presa del Bernesga.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	11.272,67	45	68
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	1.568,39	0	0	1.568,39
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-09	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				16.498,04	I-16, I-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo del sector para conseguir el desdoblamiento de la presa además de responder a la necesidad de la incorporación al desarrollo y evitar posible efecto desintegrador que esto provoca entre el núcleo de Armunia y su principal acceso desde la Avda de Antibióticos.
URBANIZACIÓN	Se desdobra el Sistema General de Espacios Libres debido a la bifurcación de la presa y la ordenación deberá integrar en su diseño esta modificación de trazado como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se dispondrán aparcamientos en el viario grafiado como Complementario.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	12.373,53	45	74

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	3.034,06	0	0	3.034,06

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-10	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				15.701,97	I-16, I-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos ubicados entre la Avda de Antibióticos y la calle Obispo Inocencio Rodríguez que completan los desarrollos necesarios para evitar un vacío desintegrador en la principal vía de acceso a Armunia desde la Avda de Antibióticos.
URBANIZACIÓN	La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la Avda de Antibióticos y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se garantizará que no se dispondrán aparcamientos en el viario grafiado como Complementario.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se impone la localización del remate de manzana del equipamiento existente de forma que se complete una manzana entera de equipamientos.
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)	
0,75	11.776,48	45	71	
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).				
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
146,66	1.869,47	0	0	2.016,13
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-11	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.055,04	I-16, I-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la manzana existente permitiendo la obtención de un espacio libre en una zona densa de edificaciones, primando además la continuidad de zonas peatonales.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona situada más al Norte del sector.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,85	2.596,78	42	13
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	20,04(*)	0	0	20,04
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-12	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				30.474,30	I-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de la zona sur de Armunia con la base de desarrollo de la prolongación de la calle Guzmán el Bueno.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas en el Norte del sector se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes. La imposición del Sistema General de Espacios Libres en el borde Este del sector tiene el objetivo de salvar la cornisa de la presa.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones en la manzana situada más al Este y que se encuentra en la zona superior de la cornisa de la presa del Bernesga no superará la correspondiente a PB+II (tres plantas / diez metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario complementario que recorre el sector de Norte a Sur.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	22.855,73	45	137
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	3.381,69	0	0	3.381,69
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-13	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				77.186,30	I-17, I-18, H-17, H-18

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de una zona de Actividades Económicas que actualmente se encuentra en uso ampliándola de forma que se aproveche el eje de industrias de la margen derecha de la Avda de Antibióticos. Garantizar una separación interna de tráfico que permita no acceder desde cualquier punto a la Avda de Antibióticos sino únicamente en los puntos impuestos en plano. Garantizar una comunicación Este-Oeste entre la Avda de Antibióticos y el fragmento 20 mediante un paso inferior a los terrenos destinados a Sistema General Viario.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la Ronda Sur, Avda de Antibióticos y RENFE y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite salida directa a la Avda de Antibióticos, sino que esta se producirá a través del viario de servicio con las incorporaciones ya previstas en plano. No se permite la disposición de aparcamientos en el eje Básico que comunica la Avda de Antibióticos con el sector ULD20-01 por un paso subterráneo.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	34.733,84	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
12.320,73	955,72	0	0	13.276,45
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-14	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.649,60	J-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de la manzana de una forma ordenada y que permita un acceso desde la calle General Sanjurjo con la calle Fernando González Regueral para lograr a su vez un acceso a la Avda de Portugal. Garantizar la consecución de un Espacio Libre de uso público en una zona degradada y con escasez de estos servicios. Se trata de un sector discontinuo que permite recuperar para el uso público dos solares que se encuentran en la calle Fernando González Regueral con una dimensión aproximada de 209,26 metros entre los dos.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,95	9.167,12	55	53
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	70,69(*)	0	0	70,69
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-15	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				5.736,99	J-14

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una continuidad lógica de la trama viaria existente que comunique la calle General Sanjurjo con la calle Fernando González Regueral partiendo las manzanas y haciendo más permeable al tráfico la zona.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 25% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se impone como emplazamiento de espacio libre la zona de terreno que va desde la calle Fernando González Regueral al viario impuesto de nuevo trazado que recorre el sector de Este a Oeste.
EQUIPAMIENTOS	Se garantizará la disposición de un equipamiento de carácter privado completando una de las manzanas existentes.
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

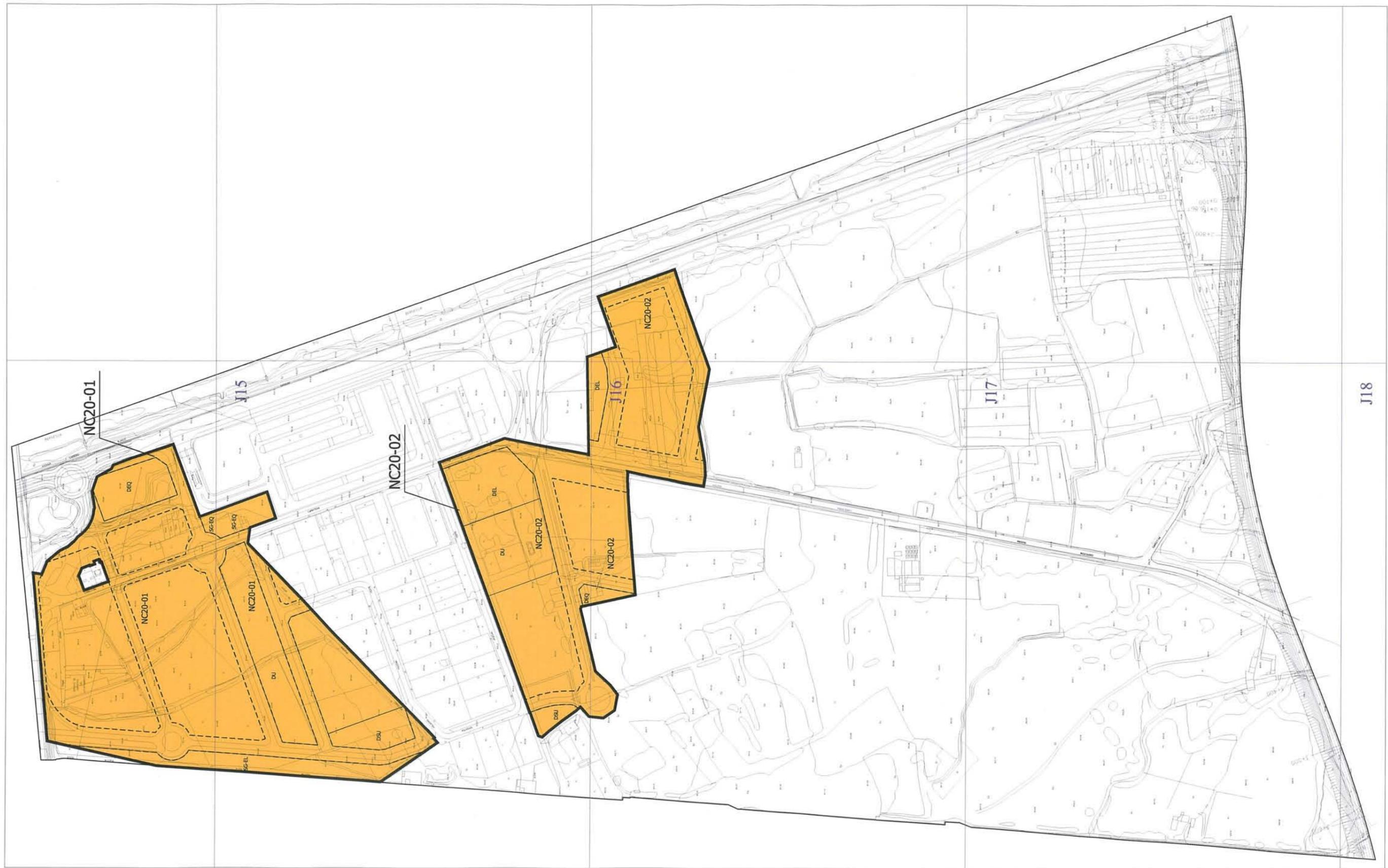
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	5.450,14	50	29

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	39,83(*)	0	0	39,83

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)	
				(m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				141.324,82	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA J-14, J-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dotar de una estructura urbana racional a los terrenos comprendidos entre la Avda de Fernández Ladreda, el Sistema General Ferroviario, los suelos de Mercaleón y el Parque Industrial Vilecha Oeste.
URBANIZACIÓN	Un paso subterráneo permitirá la integración de estos suelos con los desarrollos situados al Norte del mismo. Deberá darse continuidad a la calle Ctra de Vilecha, manteniendo los accesos de las edificaciones existentes en suelo consolidado.
EDIFICACIÓN	En ningún caso se permitirán edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como complementarios.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Una banda destinada al uso de dotaciones urbanísticas sin especificar servirá de filtro entre las áreas definidas para vivienda al Norte del sector y la ubicación de instalaciones industriales al Sur del mismo. Se define una manzana para equipamientos locales en el borde Noreste del sector.
SERVICIOS URBANOS	Se configura una parcela con destino a aparcamientos (DSU) en el límite Sur del sector, junto a los usos industriales implantados en el mismo. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,75	105.993,62	48	678
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	8.079,38	3.338,60	0	11.417,98
OBSERVACIONES: Se definirá una banda de protección longitudinal Norte Sur, calificada como Sistema General de Espacios Libres, paralela al trazado del ferrocarril. Se completará como Sistema general de Equipamientos la parcela actualmente ocupada por Mercaleón.				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				99.395,57	J-15, J-16, K-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se concentrará en las zonas cercanas al río si bien los suelos que se extienden hacia el Oeste tendrán destinos industriales.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total (usos industriales al oeste de la Ctra de Vilecha).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	Se definen en planos las zonas de localización de los sistemas locales de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	Una zona destinada a equipamientos (sistema local) se localizará según planos adosada al Parque Industrial Vilecha Oeste.
SERVICIOS URBANOS	Aparece un espacio calificado como Dotación urbanística de Servicios Urbanos (aparcamientos) en el borde Oeste del Sector. Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,75	74.546,68	42	417
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				



NC21-01

J11

J12

J13

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



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

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 21-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				36.966,64	K-10, K-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación es el completar la estructura de esta zona de la ciudad liberando estos suelos de usos y actividades incompatibles con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno, y mediante una discontinuidad en el sector, resolver la ordenación de la zona denominada "Era del Moro", en cuanto a la liberación de los suelos adyacentes a la muralla.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, permitiendo la prolongación de la vía de borde que discurre paralela al río Bernesga hasta su conexión con la calle Diego Yuste.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

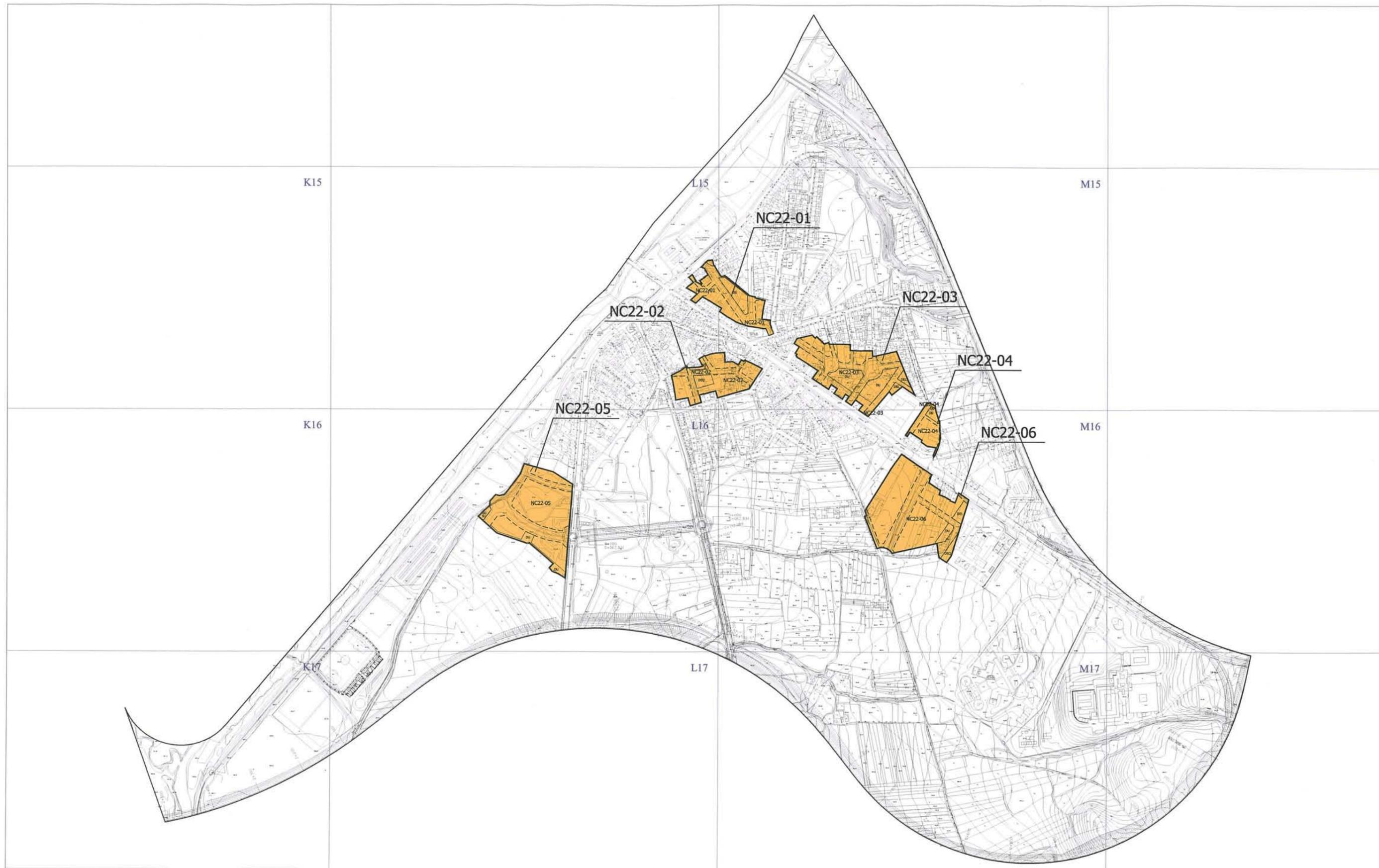
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,85	31.421,64	60	222

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	4.725,30	0	0	4.725,30

OBSERVACIONES:



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				10.007,88	L-15, M-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de centralidad en el barrio como resultado de la peatonalización del puente romano y de las zonas cercanas a la iglesia. Creación de un eje viario que configura el nuevo sistema de accesibilidad. Garantizar la compleción de las unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La tipología edificatoria a adoptar desde la ordenación detallada deberá garantizar su integración con las tipologías y morfología del entorno.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se permite la implantación de un aparcamiento de dominio y uso público bajo el espacio libre en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,95	9.507,48	55	55

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	72,10	0	0	72,10

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				11.483,81	L-15, M-15

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Permeabilizar la zona con nuevas aperturas que permitan mejorar la accesibilidad y movilidad, así como completar la estructura urbanística del ámbito garantizando la integración estructural del sector con las áreas colindantes. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
<b>URBANIZACIÓN</b>	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red capilar existente.
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	Se permite la implantación de un aparcamiento subterráneo de dominio y uso público si es necesario según la ordenación para completar las plazas que exige el RUCYL en las condiciones y limitaciones establecidas para ello en este Plan.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	10.335,43	55	63

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	79,73(*)	0	0	79,73

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.234,86	M-15, M-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Compleción de la trama urbana existente en el suelo urbano consolidado –estructuras preexistentes- garantizando la continuidad de la red viaria. La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar, cumpliendo los objetivos de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solamente se puede abrir dos accesos al eje complementario.</li> <li>- Deberá darse continuidad a las calles Magallanes, Hernán Cortés y Huerta.</li> </ul>
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	18.211,37	55	111

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	140,49(*)	0	0	140,49

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-04	SUPERFICIE ESTIMADA (S <sub>b</sub> ) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				3.752,69	M-15, M-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas con las edificaciones existentes en el lindero sur del sector, en condiciones tales que no alteren los parámetros edificatorios asignados a estas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,90	3.377,42	55	21

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	26,24(*)	0	0	26,24

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				24.171,22	L-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Garantizar la percepción del río Torío evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente a este. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante con el lindero norte del sector, en condiciones tales que no alteren los parámetros edificatorios asignados a estas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
<b>URBANIZACIÓN</b>	
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	No podrán abrirse conexiones ni accesos –salvo peatonales- desde el eje básico, ni se permitirán accesos directos a las edificaciones desde este. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes de dicho eje al objeto de garantizar la capacidad de asunción de tráfico.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	19.336,98	48	116
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	0	0	305,64	305,64

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 22-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				27.556,23	M-16

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Mejorar las condiciones de accesibilidad al equipamiento existente –centro escolar- en el lindero sureste. La ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
URBANIZACIÓN	La red viaria impuesta permite la integración urbanística del Sector con los desarrollos existentes y previstos.
EDIFICACIÓN	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se completará la manzana destinada a equipamiento que complemente la del colegio de Puente Castro.
SERVICIOS URBANOS	Previsión de un área destinada a aparcamiento, parada y espera al servicio del equipamiento escolar existente.

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,80	22.044,98	50	138

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.  
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	170,20(*)	0	0	170,20

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



EXMO. AYUNTAMIENTO  
**DE LEÓN**  
 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
 LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 24-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				45.117,54	L-16,L-17

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar las unidades morfológicas destinadas a industria, dotando la zona de una estructura viaria bien trabada. Mejorar la accesibilidad al cementerio.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para los accesos al cementerio.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de la ronda sur y la línea límite de edificación marcada en planos. Así mismo deberá respetarse la línea de cautela arqueológica perteneciente al Castro romano.
USO	No podrán destinarse a uso residencial los suelos delimitados por este sector, ya que resulta incompatible debido a su proximidad al cementerio. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

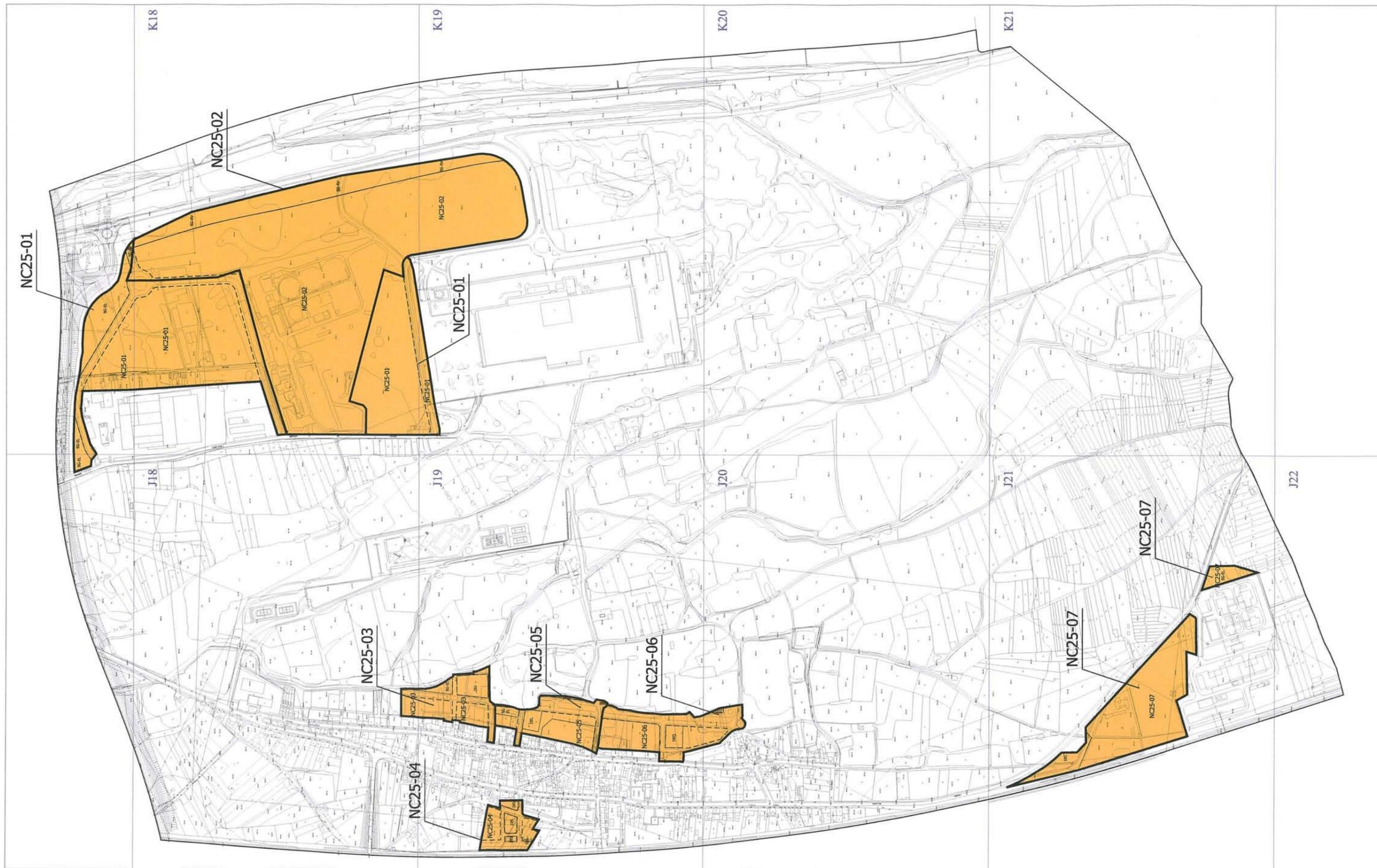
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,35	15.794,40	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	9.479,33	0	0	9.479,33
OBSERVACIONES:				



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				92.549,56	J-17, K-17, K-18, K-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Sector discontinuo que ordena suelos en el borde Noreste del fragmento 25 existentes entre actuales instalaciones industriales y el mercado de ganados.
URBANIZACIÓN	Dotar al sector de un sistema viario capaz de asumir los tráfico y usos propios de las actividades a desarrollar en los mismos.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total (terciario y/o equipamientos).

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se destinará una superficie de aparcamientos para vehículos pesados de al menos 20 plazas.
ESPACIOS LIBRES	Organizar preferentemente bandas lineales de protección de espacios libres que permitan filtrar el impacto de las instalaciones industriales que se implanten.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	41.647,30	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
97,42	7.803,22	0	0	7.900,64

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				149.633,61	K-18, K-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Sector discontinuo que ordena suelos en el borde Noreste del fragmento 25 existentes entre actuales instalaciones industriales y el mercado de ganados. Estos suelos constituyen una única propiedad catastral.
URBANIZACIÓN	Dotar al sector de un sistema viario capaz de asumir los tráficos y usos propios de las actividades a desarrollar en los mismos.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. (terciario y/o equipamientos).

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Organizar preferentemente bandas lineales de protección de espacios libres que permitan filtrar el impacto de las instalaciones industriales que se implanten.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	67.335,12	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
17.121,54	0	0	0	17.121,54

OBSERVACIONES:

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				11.687,95	J-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan edificaciones inacabadas entre la C/ Generalísimo Franco y la presa.
URBANIZACIÓN	Un eje longitudinal rodado y uno transversal peatonal, de penetración al núcleo, configuran la estructura viaria del sector.
EDIFICACIÓN	Completar las edificaciones que únicamente presentan fachadas a la C/ General Franco.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas del sector se concentran en una parcela dada la escasa superficie del mismo.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,60	7.012,77	38	44
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	806,87	0	0	806,87
OBSERVACIONES: La presa y su entorno se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				6.871,83	J-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un espacio urbano a modo de plazo en los suelos localizados entre la C/ Armunia y el Sistema General viario del ferrocarril.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Rematar las unidades morfológicas de borde inacabadas, según la ordenanza de Núcleo Tradicional. No se dispondrán edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dada la escasa superficie del sector la red viaria queda defina en su totalidad desde la ordenación general.
ESPACIOS LIBRES	Los tres elementos independientes configuradotes del espacio público forman parte del sistema local de espacios libres.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	4.810,28	42	29
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	37,17(*)	0	0	37,17
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.177,03	J-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan las manzanas inacabadas entre la C/ General Franco y los suelos urbanizables localizados al Oeste de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La ordenanza en la que se materializarán los aprovechamientos urbanísticos es la de Núcleo Tradicional (NT).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dos viarios transversales de integración con el núcleo estructuran, junto con el bulevar longitudinal que configura los desarrollos de la zona, la red viaria del sector.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas se concentran en una parcela grafiada en planos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,60	7.306,22	38	46
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	813,74	0	0	813,74
OBSERVACIONES: La presa y su entorno se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				16.443,99	J-19, J-20

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan las manzanas inacabadas entre la C/ General Franco y los suelos urbanizables localizados al Oeste de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La ordenanza en la que se materializarán los aprovechamientos urbanísticos es la de Núcleo Tradicional (NT).
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Dos viarios transversales de integración con el núcleo estructuran, junto con el bulevar longitudinal que configura los desarrollos de la zona, la red viaria del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES	

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	9.879,31	40	66
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	122,84	0	0	122,84
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 25-07	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				30.131,35	J-21

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Destinar los suelos localizados al Sur del fragmento 26, entre el Sistema General Viario del ferrocarril, la Carretera de Vilecha y las instalaciones industriales existentes.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se emplazarán en este sector instalaciones industriales del tipo "industria escarparate". No podrán ocuparse con edificaciones los suelos dentro de la línea límite de edificación definida en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. (terciario y/o equipamientos).

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Los suelos pertenecientes al sector y más próximos al núcleo de Trobajo del Cerecedo se califican como sistema local de espacios libres. Se localizarán preferentemente de forma que atenúen el posible impacto de las edificaciones y sus actividades.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.
			Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

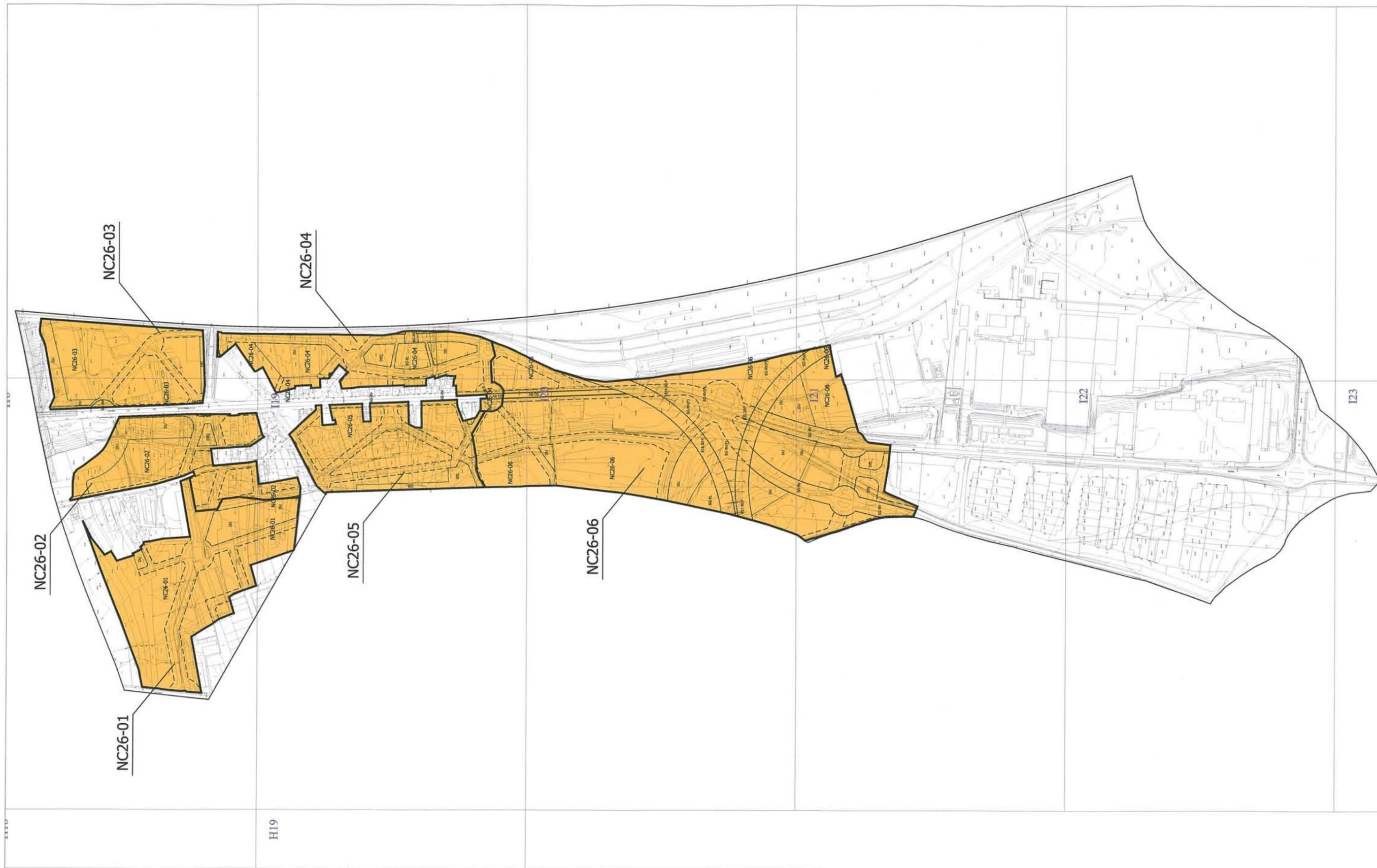
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,40	12.052,54	0	0

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	2.097,01	0	0	2.097,01

## OBSERVACIONES:

A modo de discontinuidad el sector se remata contra el Sistema General Viario definido para la construcción del nuevo acceso Sur con unos restos de suelos calificados como Sistema General de espacios Libres.



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO



## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				70.555,86	I-18, I-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de actividades económicas que complete y remate el polígono de Villacedré e integre las implantaciones existentes en el tramo norte del camino de la Bandonilla. Garantizar la compatibilidad entre los distintos usos implantados y permitidos con una mínima calidad de imagen urbana en su entorno. La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno, con especial atención a las características atribuidas a la misma en función de los usos a los que ha de servir.
URBANIZACIÓN	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para el eje complementario (doble vía con dos carriles por sentido hasta su entronque con la rotonda y vía de dos carriles por sentido con mediana central a partir de esta) por lo cual tan solo se permitirá abrir una nueva conexión, una por cada margen, en el tramo comprendido entre las dos rotondas.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la Ronda Sur y la línea límite de edificación marcada en planos.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Predominarán los usos pormenorizados de Industria y Almacenes, y como compatibles aquellos permitidos según el régimen general de usos.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes del eje complementario que discurre por el interior del sector.
ESPACIOS LIBRES	Deberán emplazarse formando una banda de amortiguación hacia las áreas de uso predominante residencial.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.
			Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,45	31.750,14	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
0	245,79(*)	0	0	245,79

OBSERVACIONES:  
(\*) SG-EL (11-01)

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				44.172,66	I-18, I-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en el lindero sur del sector, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea límite de edificación marcada en plano. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Apertura de una vía transversal –eje complementario (doble vía con dos carriles por sentido)--que arranca de la Avda Antibióticos y que se configura como un eje este-oeste para favorecer la integración urbanística de la zona, no permitiéndose nuevas aperturas ni la implantación de aparcamientos sobre dicho eje.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,85	37.546,76	55	243
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
101,05	0	0	0	101,05
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	
				44.040,39	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA I-18, J-18

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un área de actividades económicas garantizando una mínima calidad de imagen urbana en su entorno. La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, debiendo la ordenación detallada completar la estructura urbanística del ámbito y definir la red viaria capilar del mismo.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la traza ferroviaria, la Ronda Sur, la Avda. Antibióticos y la línea límite de edificación marcada en planos. Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario (RENFE) una distancia no inferior a los 50 metros.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Predominarán los usos pormenorizados de Industria y Almacenes, y como compatibles aquellos permitidos según el régimen general de usos.

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes de la Avenida de Antibióticos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrán preferentemente en la margen de la Avda Antibióticos.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.
			Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	19.818,18	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
527,54	0	0	0	527,54
OBSERVACIONES:				

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-04	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				45.884,91	I-19, J-18, J-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>Configurar un centro urbano que conecte y relacione a través de una banda de dotaciones urbanísticas -de carácter local y general- las estructuras urbanas adoptadas sobre ambas márgenes del ferrocarril, sirviendo como elemento articulador y de cosido de ambas zonas. El espacio central de esta banda se ocupa con un sistema general de espacios libres que se erige a su vez como elemento emblemático y base de la ordenación del sector, complementando así las carencias del barrio. Este elemento deberá absorber en su desarrollo transversal el desnivel -aproximadamente de ocho metros en su punto medio- que se origina entre sus dos frentes.</p> <p>Bajo este sistema general de espacios libres, aprovechando el desnivel que ha de salvar, se implantará un aparcamiento de dominio y uso público con capacidad al menos para 100 plazas de aparcamiento.</p> <p>Para la integración urbanística del Sector en su entorno la ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	La rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos se considera elemento básico para la permeabilidad y movilidad de todo el ámbito
<b>EDIFICACIÓN</b>	<p>No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea límite de edificación marcada en plano.</p> <p>Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario (RENFE) una distancia no inferior a los 50 metros.</p>
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 15% de la edificabilidad lucrativa total.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> 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)
0,75	34.413,68	45	206
<p>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.</p> <p>Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).</p>			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
1.228,84	2.813,05	0	0	4.041,89
OBSERVACIONES:				

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	A efectos de cumplimiento de la reserva legal de plazas de aparcamiento de uso público, podrán computarse las plazas a disponer bajo el S. General siempre que su construcción lo sea a cargo del sector.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Deberá pasar a dominio público al menos el cincuenta por ciento de la superficie de suelo a establecer para uso de equipamientos, pudiendo el cincuenta por ciento restante de dicha reserva preverse en dominio privado.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-05	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				48.706,77	I-19

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	<p>El objetivo de la ordenación es el de dotar de una estructura urbana a este ámbito del municipio, fuertemente desestructurado en la actualidad.</p> <p>Dada la complejidad territorial se deberá liberar de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, localizadas en la zona central del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas de carácter local.</p> <p>La ordenación detallada podrá mantener las industrias existentes en la zona sureste del sector siempre que la misma resulte compatible, en los términos establecidos en este Plan, con el uso predominante asignado al sector.</p> <p>La ordenación evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido.</p>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<p>La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. La ordenación detallada deberá completar la red viaria con las calles que considere convenientes, cumpliendo siempre los objetivos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-No podrán abrirse otros accesos a la Avenida Antibióticos, debiendo resolverse la movilidad interna desde las vías interiores previstas.</li> <li>-Se tendrá especial atención al mantenimiento de las rasantes existentes y marcadas.</li> </ul>
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros).
<b>USO</b>	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total (a usos relacionados con las actividades económicas, industria, terciario,...), rompiendo con ello tanto la continuidad edificatoria, como la homogeneidad de usos, emplazándose este uso en la zona sureste del sector con frente a la Avenida de Antibióticos.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,70	34.094,74	45	219
<p>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.</p> <p>Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40 viv/Ha).</p>			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
269,09	0	0	0	269,09
OBSERVACIONES:				

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

--

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 26-06	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				187.821,45	I-19, I-20, I-21, J-19, J-20, J-21

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones –viario y ferroviario–, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico. La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, entorno a esta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la cornisa, los que quedan al oeste de la vía que discurre paralela a la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. La zona al sur del by-pass se destinará a actividades económicas exclusivamente
<b>URBANIZACIÓN</b>	Garantizar la capacidad de asunción de tráfico prevista para la Avenida de Antibióticos para lo cuál no podrá abrirse a la misma ningún acceso rodado aparte de los grafiados en planos. La ejecución del Sistema General ferroviario deberá atender a la canalización del arroyo existente, debiendo discurrir estos en suelos de dominio y uso público y libre de edificación.
<b>EDIFICACIÓN</b>	La altura máxima de las edificaciones destinadas al uso residencial no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros). Las edificaciones de uso residencial se dispondrán al Noroeste del sector. No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada entre la línea límite de edificación marcada en plano y la traza ferroviaria. Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario (RENFE) una distancia no inferior a los 50 metros.
<b>USO</b>	Se destinará al menos un 60% de la edificabilidad lucrativa total a usos pormenorizados de las categorías del terciario, tales como: Comercial, oficinas, Hotelero y aquellos otros compatibles según el régimen general de usos. Siendo permitido el uso pormenorizado de vivienda (en aquellas situaciones válidas desde la ordenación del sector debido a sus condicionantes).

## CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

## OTRAS CONDICIONES GENERALES

El desarrollo del sector, dado el interés general al que responde esta actuación, se acometerá, en caso de no realizarse directamente por los propietarios particulares del sector, directamente por la administración por el sistema de expropiación, previo al inicio de las obras derivadas de la integración del sistema ferroviario.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
TERCIARIO	-	TERCIARIO	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m <sup>2</sup> construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,45	84.519,45	16	301

Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

## SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
62.233,01	2.597,98	0	0	64.830,99

OBSERVACIONES: