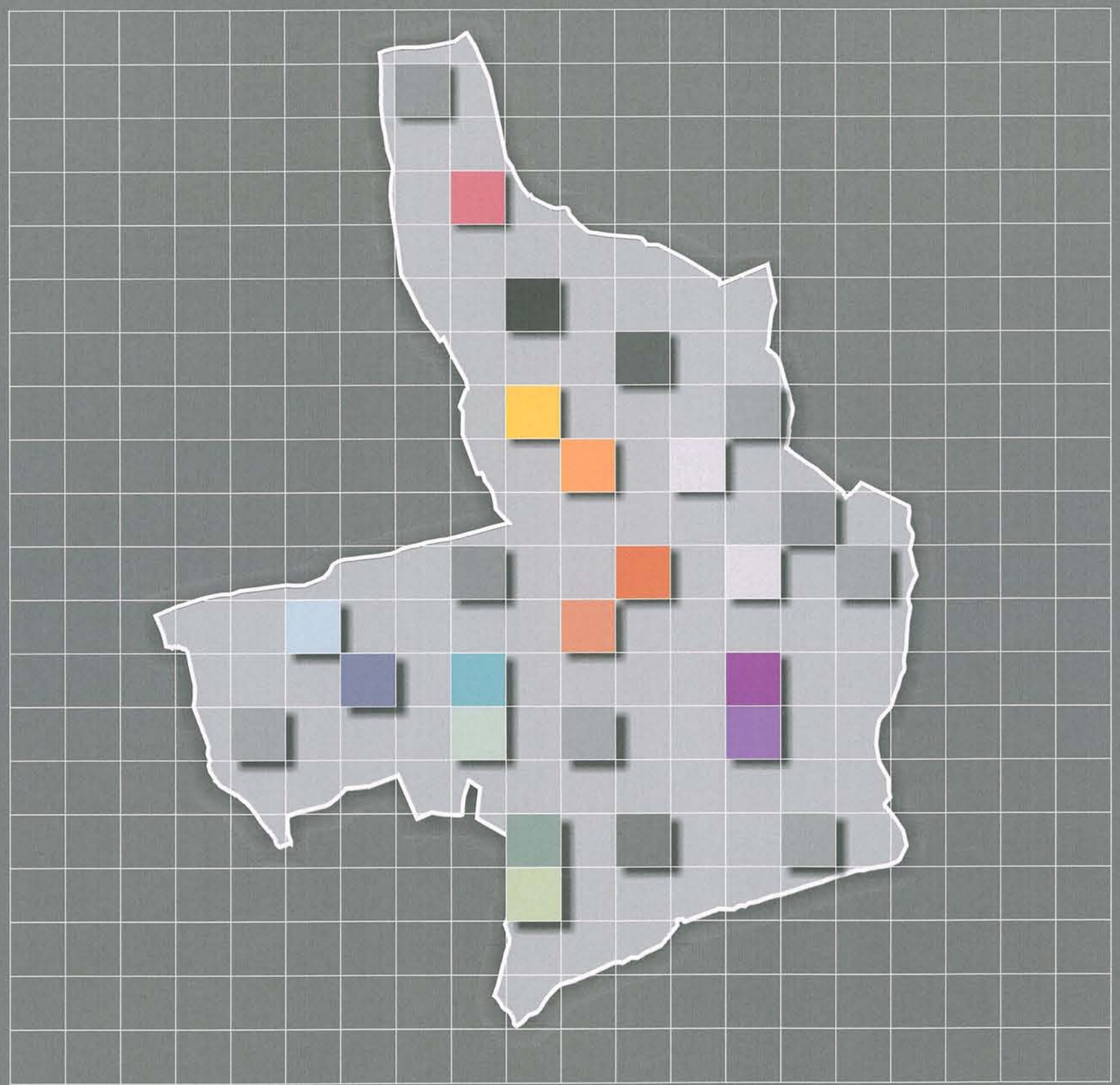


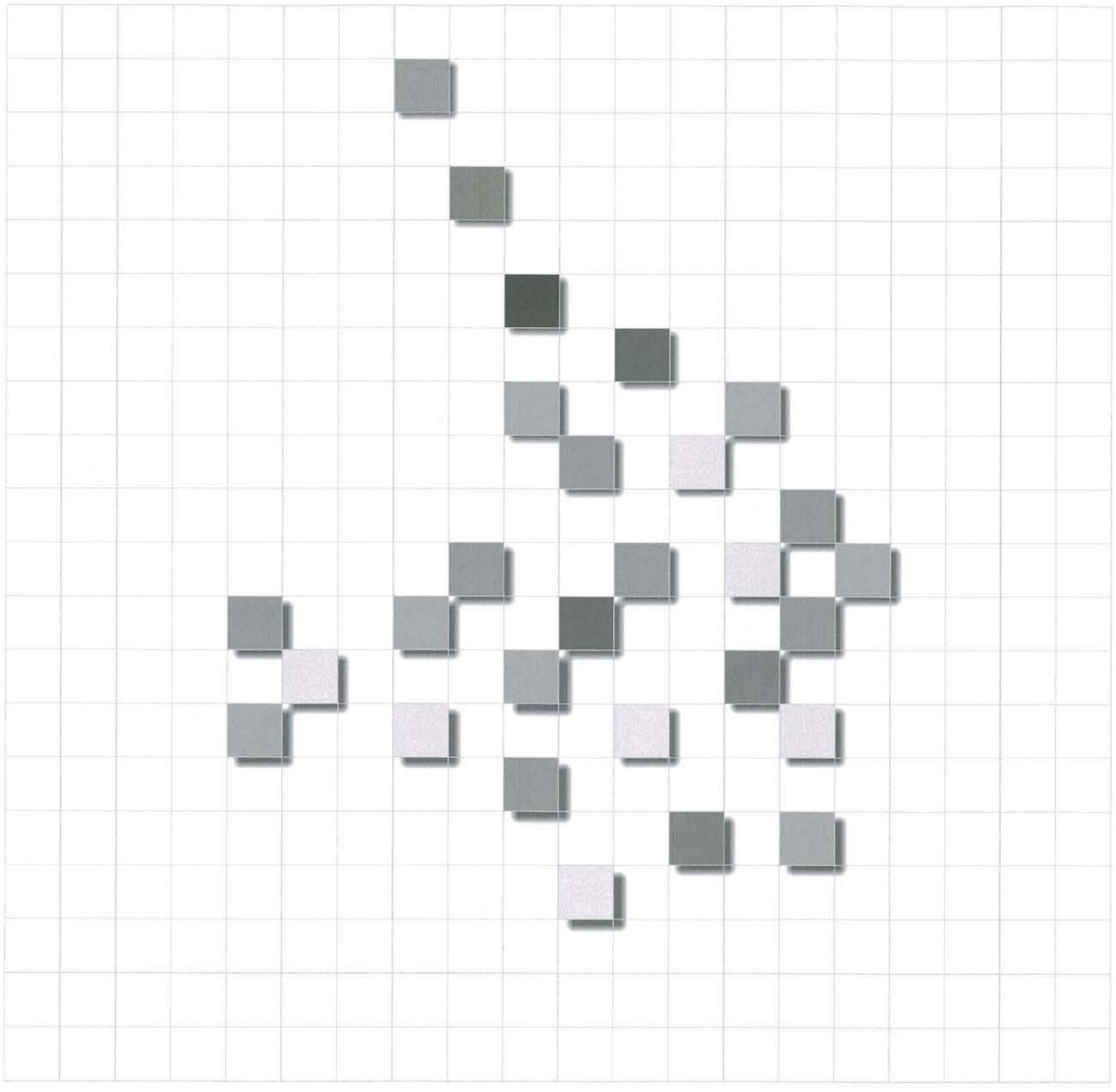
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LEÓN

TOMO 6/7.
NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

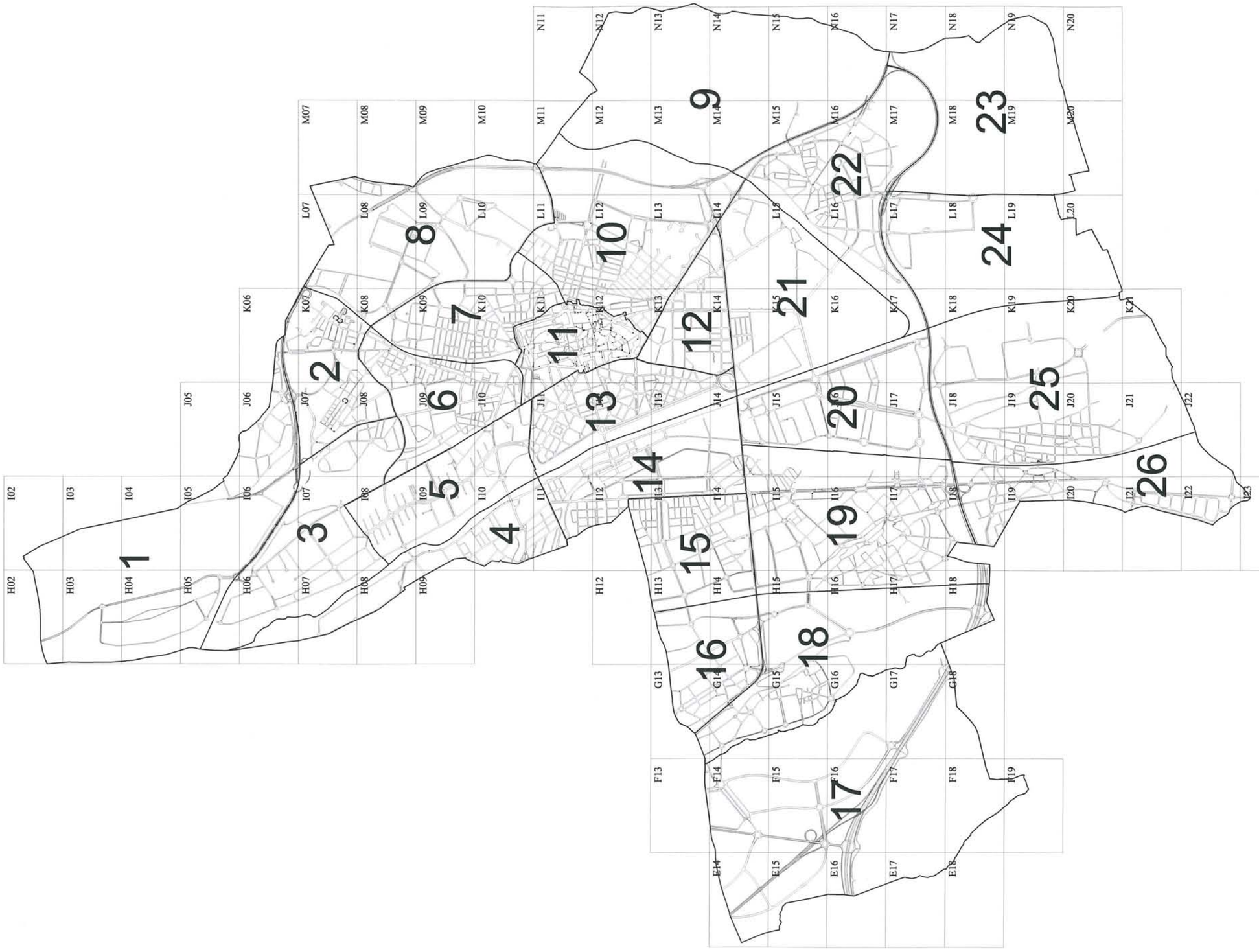
APROBACIÓN DEFINITIVA

AÑO 2004



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LEÓN

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



EXMO. AYUNTAMIENTO

DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

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.

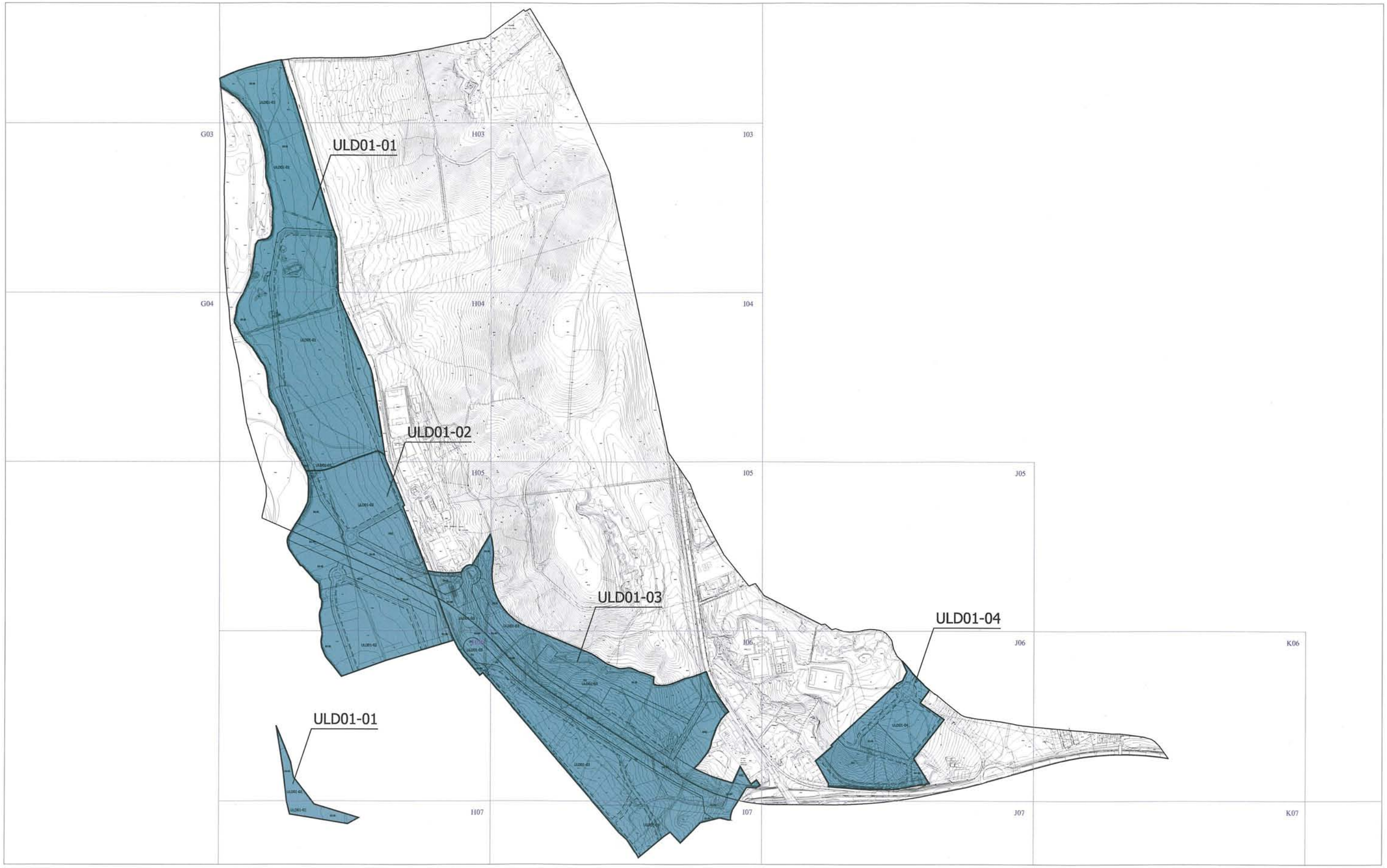
1ª Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el Índice correspondiente por la superficie estimada del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector, 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 :

Indice = Máximo absoluto / Sb. (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:

Indice = Máximo absoluto / (Sb – SG). (cálculo neto)



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 01-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				286.649,94	H-02, H-03, H-04, H-05, H-06, H-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la percepción lejana del parque natural del Monte San Isidro, desde el oeste evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente del río. Para ello las edificaciones se dispondrán preferentemente en la parte oeste del sector, no pudiendo superarse en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros). 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.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación 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. 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	La disposición de aparcamientos en las márgenes de la vía impuesta por el lado más próximo al río se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de tráfico de dicha vía, equivalente a la de un carril por sentido sin interferencias.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,35	100.327,48	25	717
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	126.023,74	0	0	126.023,74
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 35,79% del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.717.872 €. 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 01-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				196.318,01	H-02, H-03, H-04, H-05, H-06, H-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para garantizar la percepción lejana del parque natural del Monte San Isidro desde el oeste evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente al río, así como para garantizar la integración estructural –tipológica y morfológica- con las zonas ya consolidadas localizadas al sur de la prolongación de la ronda norte, la ordenación detallada deberá concentrar la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado plurifamiliar sobre los suelos ocupables por la edificación que resultan situados al Sur de la prolongación oeste de la ronda norte, emplazando la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado unifamiliar sobre los suelos que resultan situados al Norte de la misma. Las edificaciones que se ubiquen en la zona sur no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Se destinará a dotaciones urbanísticas, equipamientos de usos colectivos, la totalidad de la manzana grafiada en planos.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,35	68.711,30	25	491
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
29.516,82	44.635,05	0	0	74.151,87
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 24,51 del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.176.522€. 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 01-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				317.975,97	H-05,H-06,I-05,I-06,I-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Para alcanzar los objetivos de protección y defensa del Monte San Isidro, las edificaciones se dispondrán preferentemente en los suelos que resultan situados al sur de la prolongación de la ronda norte, debiendo la ordenación detallada justificar pormenorizadamente en su caso la imposibilidad de disponer en esta forma la totalidad del aprovechamiento lucrativo destinado a uso residencial. En caso de ubicar edificaciones de carácter residencial al Norte de la prolongación de la Ronda Norte estas serán en tipología unifamiliar (PB+I+BC en su caso) En cualquier caso, y en el aquél mismo objetivo, las edificaciones a emplazar en la parte sur se dispondrán graduando sus alturas en el mismo sentido de la pendiente natural del terreno hasta alcanzar en su línea norte más próxima a la ronda una altura máxima equivalente a PB+III (cuatro plantas / trece metros).
URBANIZACIÓN	Además de los accesos previstos a/desde el sistema general viario y los ejes básicos, podrá abrirse otro acceso sobre la actual carretera de Asturias. La posible prolongación de este acceso hacia el sur-oeste deberá supeditarse al régimen jurídico y competencial del nuevo ramal de la carretera de Asturias que deberá atravesar. Se definirá un tratamiento de conjunto para los accesos o vías de servicio desde el tronco de la prolongación de la ronda norte (ronda urbana) a ambos lados de esta. Estos accesos se definirán con precisión desde la ordenación detallada del ámbito, una vez se defina con precisión el trazado del nudo de enlace con la carretera de Asturias y la prolongación de la ronda norte hacia el Oeste. Las trazas del sistema viario que se le impone se ha estudiado de modo que no se generen movimientos de tierras superiores a los límites establecidos en el artículo 196 de las Ordenanzas, por lo que cualquier adaptación que se considere necesario realizar de las mismas deberá justificar expresamente que se cumplen estos mismos extremos.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Podrán disponerse libremente aparcamientos y abrirse accesos desde las vías que discurren paralelas a la prolongación de la ronda norte y por ambos lados, siempre que el ensanchamiento necesario se realice hacia el exterior de la ronda, debiendo garantizarse el ancho reflejado en planos para la banda de suelo libre de edificación que resta entre el borde exterior de arcén del tronco principal de dicha ronda y el bordillo más cercano de dichas vías de servicio.
ESPACIOS LIBRES	Se emplazarán preferentemente sobre los terrenos que resultan situados al norte de la ronda norte, entre esta vía y el espacio natural del Monte San Isidro.
EQUIPAMIENTOS	Se emplazarán preferentemente sobre los terrenos que resultan situados al norte de la ronda, entre esta vía y el espacio natural del Monte San Isidro. A su vez se dispondrán suelos destinados a completar la unidad morfológica del convento de las Carmelitas, pudiendo éstos pasar a ser de titularidad privada.
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.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,35	111.291,59	25	795
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
77.274,94	52.490,47	0	0	129.765,41
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución de la prolongación oeste de la ronda norte en el tramo comprendido entre la carretera de Asturias, incluido el enlace con la misma y sus elementos funcionales, hasta el río. Dicha contribución lo será en un porcentaje equivalente al 39,70% del coste total de ejecución de dichas obras menos la cantidad aportada por el ministerio de Fomento para dicho enlace (aportada en el correspondiente convenio formalizado a tal efecto), porcentaje que resulta del reparto de dicho coste entre los sectores ULD01-01, ULD01-02 y ULD01-03 proporcionalmente a los aprovechamientos asignados, con un máximo de 1.905.606 €. 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 01-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				73.474,28	J-05,J-06

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Al objeto de preservar el valor paisajístico de la ladera del cerro, las edificaciones se dispondrán preferentemente sobre los suelos de menor pendiente, debiendo dejar los correspondientes a la ladera sur grafiados en planos totalmente libre de edificaciones excepto aquellas que se destinen a acoger usos destinados a equipamientos, y siempre que no superen la altura equivalente a PB+I (dos plantas / nueve metros) medidas sobre el terreno natural y en el punto más bajo de su perímetro.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	La altura de las edificaciones que se dispongan en primera línea de la cornisa no podrán superar en ningún caso la equivalente a PB+III (cuatro plantas / trece metros). Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Los aprovechamientos asignados al sector consideran una distribución prácticamente paritaria de las edificabilidades entre los usos de de actividades industriales y de almacenamiento (55%) compatibles en ámbitos residenciales, y residencial plurifamiliar (45%) y, y ello por las razones que se explicitan en la Memoria.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entorno, con especial atención a la relación con el sistema de caminos rurales que se prolongan por el municipio de Villaquilambre. Tanto la implantación sobre el territorio como las características atribuidas a cada uno de los elementos de la red viaria atiende igualmente a la multiplicidad de usuarios de la misma, procurando un cierto grado de especialización en la red en función de las características de los usos a implantar en sus márgenes y a los que cada parte sirve.
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

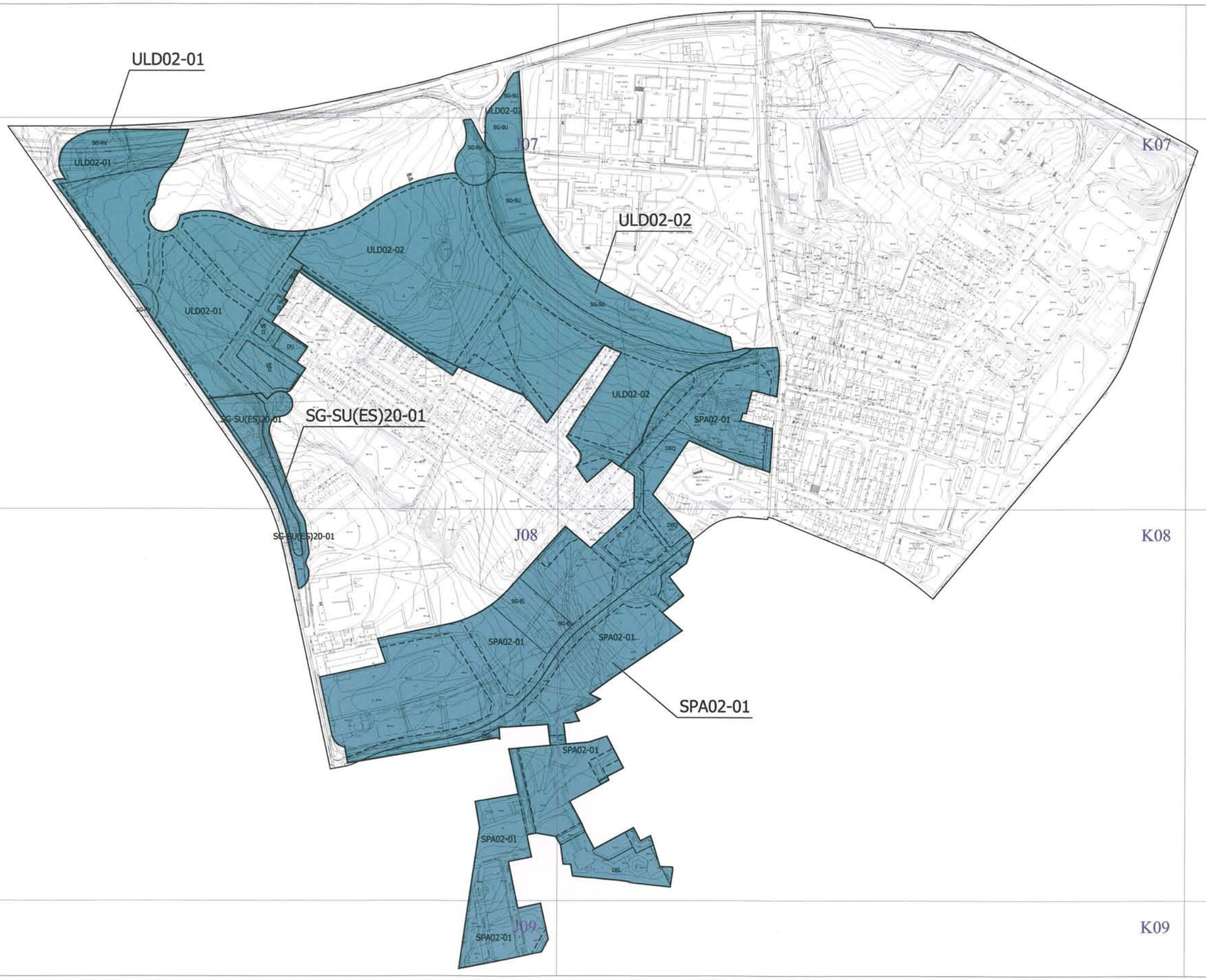
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	**PREDOMINANTE**	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
SECUNDARIO	-	INDUSTRIAL	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,40	29.389,71	20	147

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
458,13	6.859,78	0	1.451,10	8.769,01
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales 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.



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 02-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				57.055,32	J-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación general establece las condiciones en que debe realizarse la compleción de unidades morfológicas en la línea de contacto del sector con el barrio de la Inmaculada, teniendo tales determinaciones carácter vinculante para la adecuada integración y conservación de la estructura general del barrio consolidado. Las restantes edificaciones que se dispongan no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+IV (cinco plantas / dieciséis metros)
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes de la Avenida de Asturias ni de los ejes complementarios que discurren por el norte del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las condiciones 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**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO(*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	34.233,19	42	240
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
9.006,29	0	0	0	9.006,29
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 02-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				103.015,25	J-06, J-07, K-07

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas con las edificaciones existentes a ambos lados de la calle de La Corrida. 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. Sobre el sistema general de equipamientos y servicios urbanos se implantará un aparcamiento de dominio y uso público con capacidad al menos para 1.500 plazas (este número incluye la reserva de un máximo de 500 plazas para uso restringido del complejo hospitalario), debiendo destinarse el frente de dicha edificación hacia el barrio la Inmaculada a actividades terciarias o de interés público y social con un fondo de al menos siete metros. Dicha edificación deberá disponer a lo largo de su desarrollo de al menos dos accesos peatonales universales (sin barreras arquitectónicas) desde el eje complementario hasta la plataforma en que se asienta el complejo hospitalario, considerándose como emplazamientos más adecuado para ellos la continuidad de itinerario con las calles perpendiculares impuestas. Esta edificación no podrá presentar una altura superior a la de una planta hacia la plataforma en que se asienta el complejo hospitalario. Las edificaciones que se dispongan en el sector no podrán superar en ningún caso la altura correspondiente a PB+III (cuatro plantas / trece metros)
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al norte de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán abrirse otras vías adicionales a las especificadas en planos, ni implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el norte del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Las condiciones 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. Deberá desviarse en todo caso y en este régimen el saneamiento de San Antonio Abad que discurre por el lindero este de las edificaciones apoyadas sobre la calle de la Corredera.

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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO(*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	61.809,15	42	433
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
2.663,69	0	0	20.823,29	23.486,98
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión a sistemas generales, la rotonda prevista en el extremo norte del eje complementario, y su entronque con la rotonda existente en la ronda norte, dotando a la vez de un nuevo acceso al complejo hospitalario desde dicha nueva rotonda. En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la ejecución del ensanche y prolongación de la C/ Peña Ubiña (AA02-04 y AA02-05, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 08-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				447.374,80	L-09, L-10, L-11, M-09, M-10, M-11

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar mediante la ordenación una concentración de usos privativos en la mitad sur del sector, reservando la mitad norte para acoger Institutos de investigación y "viveros de empresas" que permitan aprovechar las sinergias tanto de la universidad como del cercano Parque científico de la Diputación. La interposición de una banda de sistema General de espacios libres sobre la traza de la presa facilita la compatibilidad entre ambas zonas. Incluir el sistema general de la margen oriental de la ronda debido a su carácter de zona inundable.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el viario impuesto para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos. Se concentrara la edificación plurifamiliar en la zona sur del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano consolidado que da frente a la calle de la Serna con el objetivo de ocultar las medianeras existentes. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona norte, destinados tanto a Institutos de Investigación como a "vivero de empresas". 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	La estructura viaria se sustenta en un eje Norte-Sur desde la calle la Serna en su prolongación recta con uno de los accesos a la universidad (desde los sectores NC08-05 y NC08-06). Una segunda vía parte de la rotonda de la calle la Serna (incluida en el Plan Parcial La Torre) hasta la glorieta central del sector y una tercera vía une esta última rotonda central con la ronda interior atravesando el sector NC08-07. La disposición de aparcamientos en las márgenes de las vías impuestas se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de asunción de tráficos de dichas vías, equivalente a la de un carril por sentido sin interferencias. En ningún caso se permitirán nuevos accesos ni aparcamientos en la calle de la Serna, así mismo se limitará a uno los entronques con la Avda. de la Granja.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	En la parcela que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se ubicará un punto limpio de recogida selectiva de residuos.
SERVICIOS URBANOS	La situación del colector VI ha de discurrir en todo su recorrido dentro del sector bajo dominio publico.

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

	En la parcela que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se ubicará un punto limpio de recogida selectiva de residuos.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0.50	223.678,40	40	1.789
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
10.631,25	36.871,39	144.216,40	0	191.719,04
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones necesarias del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 08-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				447.374,80	L-09, L-10, L-11, M-09, M-10, M-11

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar mediante la ordenación una concentración de usos privativos en la mitad sur del sector, reservando la mitad norte para acoger Institutos de investigación y "viveros de empresas" que permitan aprovechar las sinergias tanto de la universidad como del cercano Parque científico de la Diputación. La interposición de una banda de sistema General de espacios libres sobre la traza de la presa facilita la compatibilidad entre ambas zonas. Incluir el sistema general de la margen oriental de la ronda debido a su carácter de zona inundable.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el viario impuesto para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos. Se concentrara la edificación plurifamiliar en la zona sur del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano consolidado que da frente a la calle de la Serna con el objetivo de ocultar las medianeras existentes. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona norte, destinados tanto a Institutos de Investigación como a "vivero de empresas". 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	La estructura viaria se sustenta en un eje Norte-Sur desde la calle la Serna en su prolongación recta con uno de los accesos a la universidad (desde los sectores NC08-05 y NC08-06). Una segunda vía parte de la rotonda de la calle la Serna (incluida en el Plan Parcial La Torre) hasta la glorieta central del sector y una tercera vía une esta última rotonda central con la ronda interior atravesando el sector NC08-07. La disposición de aparcamientos en las márgenes de las vías impuestas se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de asunción de tráficos de dichas vías, equivalente a la de un carril por sentido sin interferencias. En ningún caso se permitirán nuevos accesos ni aparcamientos en la calle de la Serna, así mismo se limitará a uno los entronques con la Avda. de la Granja.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	En la parcela que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se ubicará un punto limpio de recogida selectiva de residuos.
SERVICIOS URBANOS	La situación del colector VI ha de discurrir en todo su recorrido dentro del sector bajo dominio publico.

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

	En la parcela que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se ubicará un punto limpio de recogida selectiva de residuos.

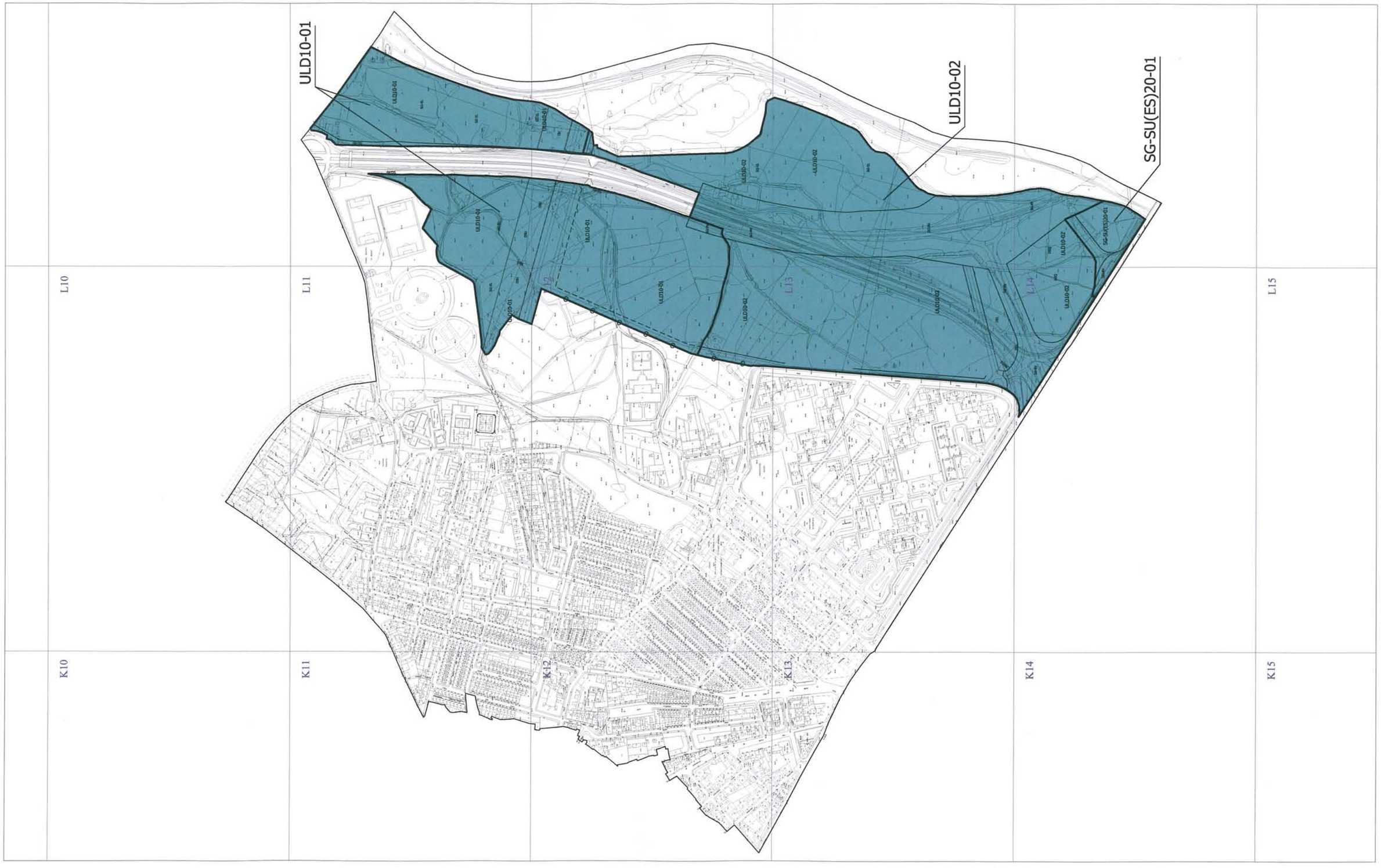
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

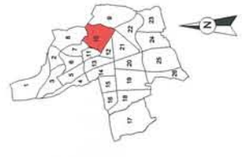
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0.50	223.678,40	40	1.789
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
10.631,25	36.871,39	144.216,40	0	191.719,04
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones necesarias del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 10-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				229.946,84	L-11, L-12, M-11, M-12

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos situados al Este de la ronda Exterior calificados como Sistema General de Espacios Urbanos. Garantizar un acceso que pase por debajo de la Ronda en prolongación de la Avda José María Fernández y que permita el paso al Sistema General de Espacios Libres situados al Oeste de la Ronda para el disfrute de la población.
URBANIZACIÓN	Los accesos propuestos sirven para completar viario existente sirviendo para garantizar su desarrollo autónomo.
EDIFICACIÓN	Se concentrará la edificación plurifamiliar en la manzana mayor del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano que limita con el sector NC10-01. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona mas al sur, mientras que en la zona Norte y Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población. 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	La estructura viaria se sustenta en un eje Este-Oeste que conecta la nueva rotonda del sector NC10-01 con el Espacios Libres de Sistema General que se encuentra al otro lado de la Ronda. Se termina de completar la estructura viaria con un viario Norte-Sur que es prolongación de la calle Moisés de León y que es borde del Polígono 10.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se impone un porcentaje significativo de Aparcamientos de uso público implantados en la zona norte para facilitar el acceso a las zonas de ocio y expansión del otro lado de la Ronda apoyado este aparcamiento en el eje viario impuesto de dirección Este-Oeste.

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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0.50	114.973,42	35	805
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
4.616,17	103.052,48	0	0	107.668,65
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La ejecución del paso inferior a través de la Ronda se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 10-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				350.396,06	L-12,L-13, L-14, M-12, M13, M-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la modificación del trazado de la ronda exterior hasta su enlace en la zona de Puente Castro. Garantizar la incorporación de un Centro Multifuncional a implantar en el extremo sur del sector, teniendo su acceso como compleción del acceso existente para el otro Centro Comercial situado en el extremo Sur de la Carretera de Valladolid.
URBANIZACIÓN	Los accesos propuestos sirven para completar viario existente y que sirva para garantizar su desarrollo autónomo, quedando sin resolver el acceso semidirecto previsto en el extremo sur, situación esta en la que resulta toda la ciudad.
EDIFICACIÓN	Se concentrara la edificación plurifamiliar en la manzana intermedia del sector con la salvedad de completar morfológicamente las manzanas de suelo urbano que den su medianería al sector siempre que se desarrolle antes el sector NC10-01. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona sur mientras que en el Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población. 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	La estructura viaria se sustenta en un eje Norte-Sur desde el limite del sector con la N-601 continuando por el nuevo nudo de conexiones y subiendo por la calle Moisés de León. Se califica una reserva de suelo como Sistema General Viario que permita la modificación del trazado de la Ronda y el enlace con el nuevo nudo de acceso. Se produce un desdoblamiento de la estructura viaria en la zona sur del sector en la que se permite completar los equipamientos existentes en el otro margen de la carretera de Madrid
ESPACIOS LIBRES	Se impone como localización destinada a dotación de espacio libre una manzana entera en la zona sur del sector sirviendo de colchón entre estos nuevos desarrollos y el cauce del río, al igual que sucede con la manzana intermedia que separa las nuevas trazas viarias del sector en su zona sur con respecto a la manzana destinada a vivienda.
EQUIPAMIENTOS	En la zona sur del sector y con frente a la carretera, se impone la localización de una dotación de equipamientos que complete la estructura equipacional del otro lado de la carretera de Madrid.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0.50	175.198,03	35	1.226
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
100.260,88	74.540,70	0	0	174.801,58
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir además en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La disposición del suelo necesario para la construcción de la variante de la Ronda, así como la construcción y el suelo necesario para la construcción del ramal de unión del nudo que conecta la Ctra de Madrid con la propia Ronda. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 15-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				50.440,42	H-12,H-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Debe garantizar la compleción de la estructura viaria adoptada para la totalidad del ámbito, así como la integración de sus propios desarrollos tanto con los suelos limítrofes por el este, como con los existentes al otro lado de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	La conducción del colector que 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**	**PROHIBIDOS**	
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	35.308,29	50	252
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	1.761,12	0	0	1.761,12
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 15-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				102.118,27	H-13 ,I-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Debe garantizar la compleción de la estructura viaria adoptada para la totalidad del ámbito, así como la integración de sus propios desarrollos tanto con los suelos limítrofes por el este, como con los existentes al otro lado de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	La conducción del colector que discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la prolongación de la calle La Tercia-Jorge Manrique.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Se estará a las condiciones dispuestas en el correspondiente convenio urbanístico establecido para la ejecución del sector.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,90	91.906,44	60	613
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	1.361,28	0	0	1361,28
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión a los sistemas generales la prolongación del eje básico hasta su entronque con el nuevo paso bajo el ferrocarril. La ejecución del paso inferior a través de la traza ferroviaria se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al oeste ULD16-05) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 15-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				150.316,87	H-13,H-14,I-13,I-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	En los objetivos de integración urbana y social de esta zona se establece la necesidad de implantar en este sector un complejo deportivo como elemento perteneciente al sistema general de equipamiento, al objeto de dotar a todo el ámbito de unos niveles de calidad urbana similares a los que el Plan plantea para la zona este del municipio; se destinarán para ello los suelos situados entre el semieje Norte-Sur que discurre por el oeste del sector y la traza ferroviaria. Se garantizará el cierre de las traseras de las edificaciones existentes en su límite Este (con frente a calle La Tercia). La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito. Garantizar la ventaja estratégico-locacional 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.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea limite de edificación marcada en plano. Se configurará un frente continuo alineado a vial en la calle Jorge Manrique. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán disponerse cruces a nivel con la Avda de Portugal ni permitir sobre ella giros a la izquierda.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se situarán preferentemente entre el sistema general deportivo previsto y la Avda de Portugal.
SERVICIOS URBANOS	La conducción del colector que discurre por la calle Fraga Iribarne, deberá desviarse a la calle La Tercia-Jorge Manrique, con cargo al desarrollo urbanístico de este sector del tramo que discurre por sus suelos.

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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,65	97.705,47	45	676
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
4.180,13	5.080,30	34.787,18	0	44.047,61
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá ejecutar en concepto de conexión y refuerzo a los Sistemas Generales, el entronque de la vía de servicio con la Avda de Portugal al sureste del sector, así como el paso subterráneo que comunica el sector con los desarrollos al sur del mismo. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 16-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				56.817,96	G-13

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. 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. Garantizar la realización de un nuevo eje viario que discurre a pie de ladera de la cornisa de Oteruelo y que prolonga la conexión de la nueva ronda sur y 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. Si se pretende la utilización de tipologías unifamiliares, estas deberán situarse ineludiblemente en las manzanas de la ladera de Oteruelo. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 viario impuesto como eje complementario y grafiado en planos.
ESPACIOS LIBRES	Se garantiza la posición de dotaciones urbanísticas de espacios libres en el eje del viario que recorre el fragmento de Norte a Sur.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	34.090,78	45	256
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	289,88	0	0	289,88
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 16-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				83.510,91	G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar una zonificación en la variedad de usos existentes en los bordes de este sector y que van desde las actividades económicas en la zona Este a las viviendas unifailiares en la zona Oeste. Garantizar la continuidad del eje Norte Sur sobre el que se apoyan los nuevos desarrollos, al igual que el otro eje paralelo de menor importancia que discurre al Este de este central y que sirve de separación para los distintos usos entre los que ya existen y los de nuevo desarrollo.
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 y que puede resultar fácilmente "encharcable" debido a que hasta épocas recientes era un terreno lagunar. La compleción de la unidad morfológica de las manzanas del Este destinadas a Actividades Económicas se realizará con las dotaciones urbanísticas que sean necesarias para el desarrollo del sector de forma que sirvan de colchón para los desarrollos urbanísticos residenciales de las manzanas del centro del sector.
EDIFICACIÓN	Se ha de garantizar que la tipología unifamiliar se desarrollará en las manzanas situadas más al sur del sector. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 aparcamiento en los ejes definidos como complementarios que aparecen grafiados en plano.
ESPACIOS LIBRES	Se garantiza la posición de dotaciones urbanísticas de espacios libres en el eje del viario que recorre el fragmento de Norte a Sur.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,65	54.282,09	48	401
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	419,57(*)	0	0	419,57
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 16-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				53.280,41	G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la realización de un nuevo eje viario que discurre a pie de ladera de la cornisa de Oteruelo y que prolonga la conexión de la nueva ronda sur y la Avda de Portugal por medio de un paso inferior. Se garantizará una zonificación de usos de forma que se situarán las actividades económicas aprovechando la disposición en las manzanas más cercanas 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 y que puede resultar fácilmente "encharcable" debido a que hasta épocas recientes era un terreno lagunar.
EDIFICACIÓN	La situación de la Actividades Económicas responderá a una proximidad a la Avda de Portugal que con la apertura de la Ronda Sur este eje viario tomara otra entidad diferente sobre el total de la ciudad. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 garantizando la compleción de las unidades morfológicas inacabadas con los usos propios de las mismas.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamiento en los ejes definidos como complementarios que aparecen grafiados en plano. No se permite la apertura de nuevo viario que afecte a la estructura viaria de la rotonda central del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se completará de equipamientos la manzana central que junto con la del sector NC16-05 completarán las necesidades de equipamientos de la zona.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,65	34.632,27	45	240
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
4.046,11	2.950,25	0	0	6.996,36
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del nuevo colector a realizar, debido a que debe discurrir su traza bajo suelos de dominio y uso público y en todo caso en zonas libre de edificación. La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al sur ULD18-04) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 16-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				97.513,16	G-14, H-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la zona Noreste del Fragmento y que queda entre la Traza ferroviaria y la presa del Bernesga. El Sistema General de Espacios Libres que existe en el Oeste del sector es la zona de afección de la presa del Bernesga y el viario que o cierra que por rasantes debe situarse a mayor altura que el terreno de forma que en caso de desbordamiento permita minimizar los efectos.
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	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (Traza ferroviaria) una distancia superior a los 50 metros. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 aparcamiento en los ejes definidos como complementario y básico que aparecen grafiados en planos.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,65	63.383,55	50	488
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
3.218,34	11.845,27	0	0	15.063,61
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
La ejecución del paso inferior a través de la traza ferroviaria se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector que se desarrolla al este ULD15-02) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 16-05**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				80.217,93	H-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el remate de la zona Noreste del Fragmento y que queda entre la Traza ferroviaria y la carretera de Alfageme que modifica su trazado en el Norte para conseguir un mayor desarrollo que permita su paso inferior por la traza ferroviaria. Se garantizará el mantenimiento de la masa arbórea existente en la zona sur a ambos lados de la carretera de Alfageme, en especial la incluida en el Sistema General y en la Dotación de Espacios Libres.
URBANIZACIÓN	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	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (Traza ferroviaria) una distancia superior a los 50 metros. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	No se permite la disposición de aparcamiento en el eje definido como complementario que aparece grafiado en plano modificándose esta disposición siempre que se garantice la capacidad de asunción de tráficos prevista sobre este eje.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización del espacio libre en la margen derecha de la carretera de Alfageme para lograr el mantenimiento de la masa arbórea existente en la zona y que desde este planeamiento se desea conservar debido a la escasez de vegetación arbórea de la zona y a la importancia por trascurrir esta en los bordes de la presa.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

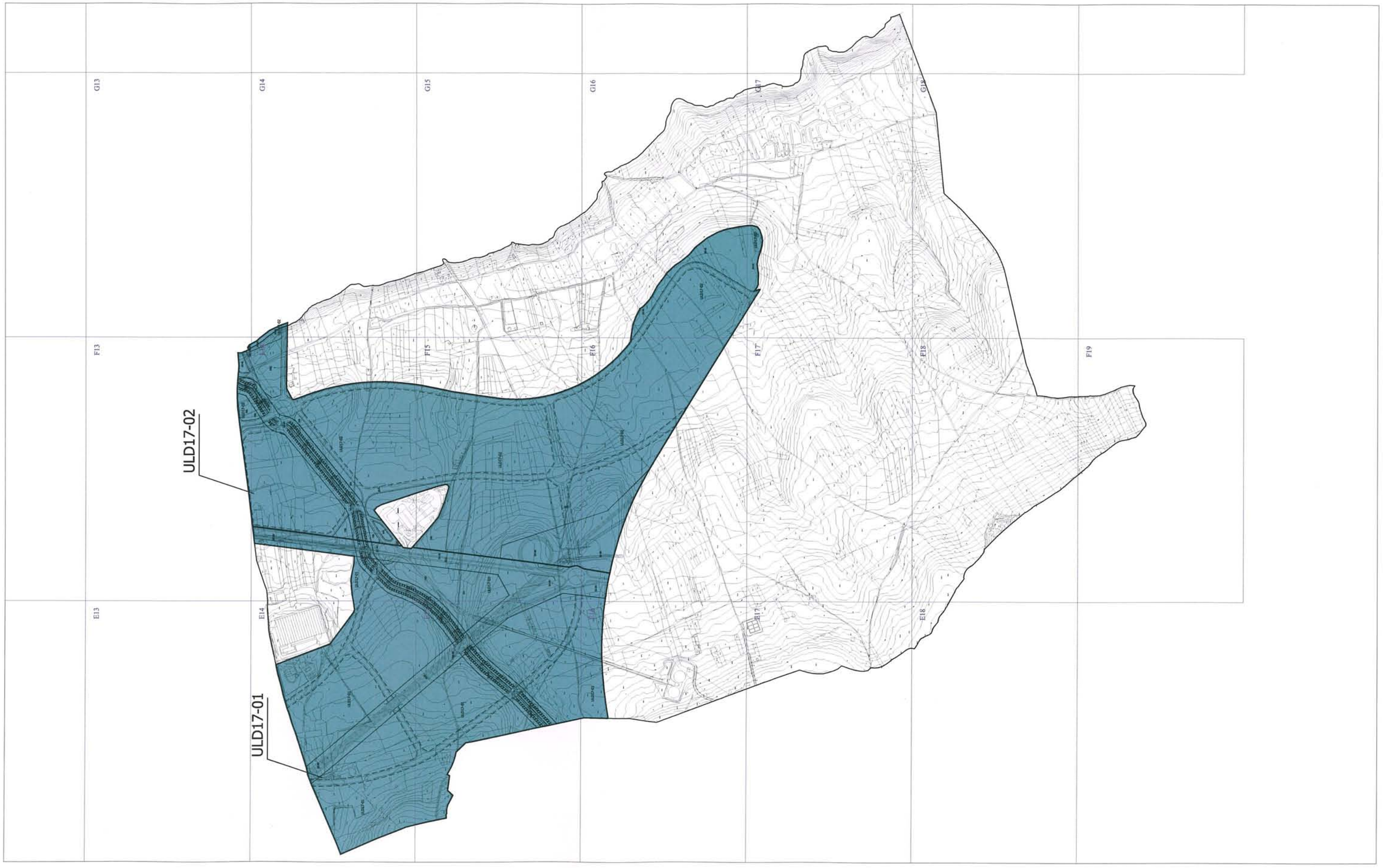
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

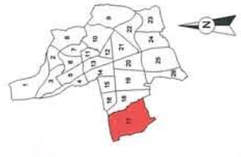
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0.35	28.076,28	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
7.912,19	10.554,51	0	0	18.466,70
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector afectado que se desarrolla al otro lado de la Avda de Portugal ULD19-01) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 17-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				602.595,63	E-14, E-15, E-16 F-14, F-15, F-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Conseguir la ordenación e integración de estos suelos de destino industrial dentro del esquema viario propuesto desde los planos, su integración con el ámbito de protección del Camino de Santiago, y la adaptación de los mismos a unas difíciles condiciones topográficas.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa (terciario y/o equipamientos).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Los espacios libres se distribuirán a modo de bandas de protección sobre los espacios industriales y sobre el Camino de Santiago.
EQUIPAMIENTOS	Se configura una manzana para dotaciones urbanísticas en el triángulo resultante de la intersección entre el nudo de enlaces con la ronda, el acceso a San Andrés, y el Camino de Santiago.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,32	192.830,60	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
148.269,45	0	0	0	148.269,45
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 17-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				734.917,32	F-13, F-14, F-15, F-16, F-17 G-14, G-16, G-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Conseguir la ordenación e integración de estos suelos de destino industrial dentro del esquema viario propuesto desde los planos, su integración con el ámbito de protección del Camino de Santiago, y la adaptación de los mismos a unas difíciles condiciones topográficas al borde del barranco de la Fontanilla.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Los espacios libres se distribuirán a modo de bandas de protección sobre los espacios industriales y sobre el Camino de Santiago.
EQUIPAMIENTOS	Se configura una manzana para dotaciones urbanísticas de equipamientos en el límite noreste del sector, en su zona de relación con el acceso a Oteruelo.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

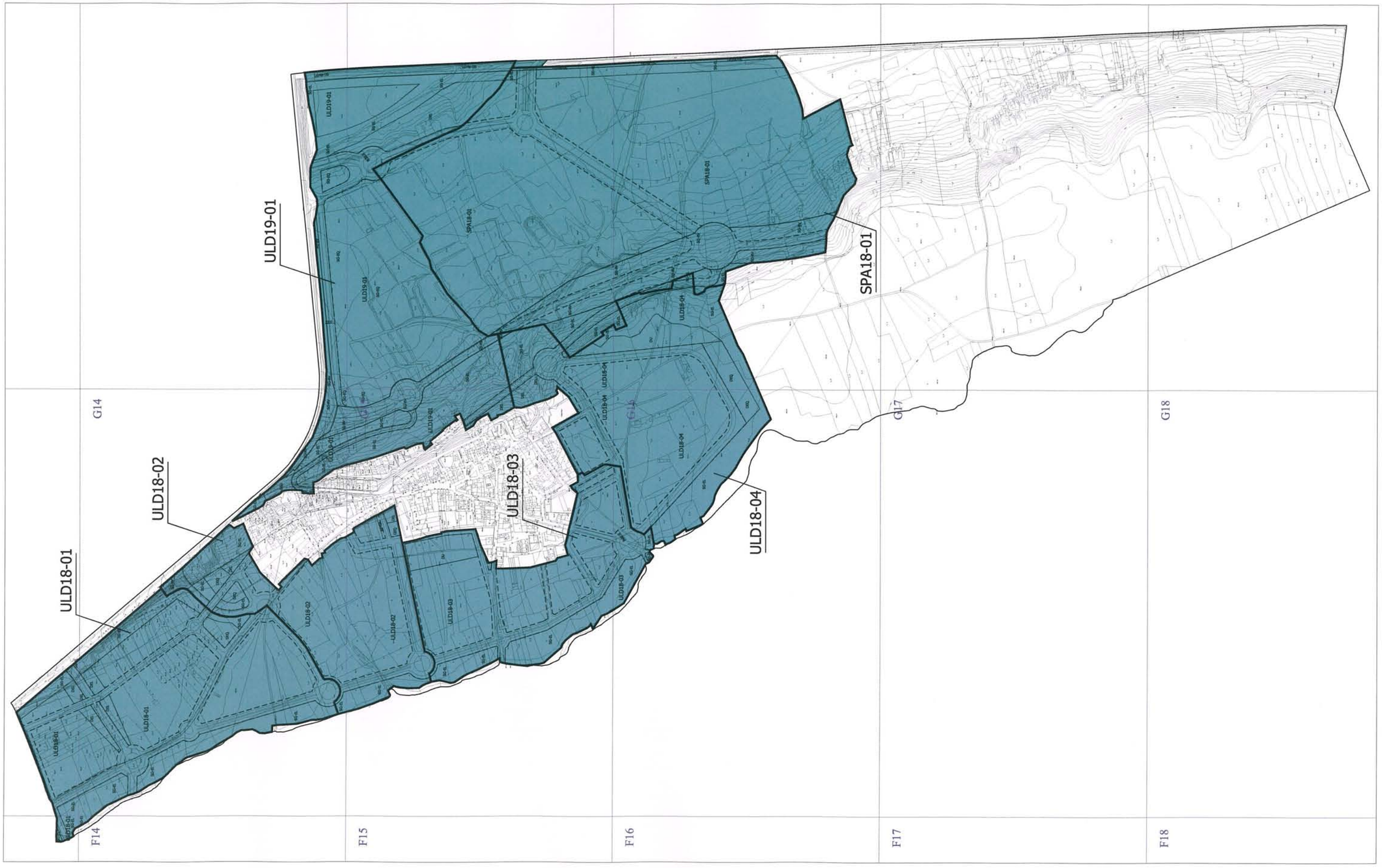
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

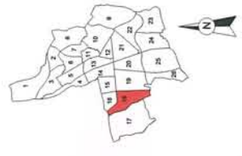
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,32	235.173,70	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
78.902,12	37.025,06	0	0	115.927,18
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 18-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				145.117,82	F-13, F-14 G-13, G-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Este sector engloba los suelos que actualmente suponen el límite Norte del núcleo de Oteruelo y que se ordenan al Norte del acceso al núcleo desde la Avenida de Portugal. La ordenación de dichos suelos pretende facilitar las conexiones de Oteruelo, sirviendo de rótula con los desarrollos de suelos industriales de San Andrés situados al Norte y los nuevos desarrollos industriales propuestos en el fragmento 17 al Oeste de los que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Se genera un esquema de ejes transversales (el Norte con un paso subterráneo bajo la Avda de Portugal –como carga urbanística del sector- y el Sur definido por el actual acceso a Oteruelo) y otro de ejes longitudinales Norte-Sur que ordenan la zona. Debido a las condiciones topográficas de la zona aparece un paso elevado de uno de los ejes longitudinales (Este) sobre el acceso a los desarrollos al otro lado de la Avda de Portugal.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Comienza a generarse en este sector el SG-EL que protegerá toda la cornisa Este de Oteruelo a modo de zona de protección paisajística, cautela edificatoria debido a los riesgos constructivos, mirador y zona de equipamientos complementarios y de ocio que se concretará en el sector ULD18-04. A su vez se define otro borde de SG-EL en el límite occidental de estos nuevos desarrollos de suelos urbanizables a modo de corona que se extienden sobre el barranco de la Fontanilla.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en el uso predominante por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**TOTAL ESTIMADO (*)** (m^2 construibles en el uso predominante)	**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	65.303,02	32	464
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	29.901,21	0	0	29.901,21
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
El paso subterráneo bajo la Avda. de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales, ya que este paso permitirá la integración y conexión de Oteruelo primero con la zona de la Fanfalicia, y a través de la red estructural de esa zona, con los centros urbanos principales,- Palacio de Congresos, Centro Integrado de Transporte de viajeros, equipamientos deportivos de 1er nivel, etc...

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 18-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				88.556,84	G-14, G-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La intención estratégica de la ordenación de este sector es la de completar la actuación destinada a plaza dotada de centralidad iniciada en el sector NC18-02. Y es a través del remate del bulevar definitorio del límite sur de este sector, a modo de espacio lineal rematado por un edificio dotacional que albergará los usos administrativos (posible tenencia de alcaldía) en el Núcleo.
URBANIZACIÓN	Es un eje transversal orientado Este Oeste el que define la actuación que configurará el nuevo centro del núcleo, orientado hacia la actuación que concentrará los usos vinculados al ocio y esparcimiento que se desarrollarán en la nueva cornisa liberada (SG-EL) que formará todo un abanico abierto hacia León e intercomunicará los usos residenciales, arriba en el núcleo, con los terciarios y de actividades económicas generadores de empleo, ubicados en el sector ULD19-01. Se dará continuidad al viario existente en el suelo urbano consolidado, de modo que se completen las unidades morfológicas..
EDIFICACIÓN	Progresivamente a la cercanía al núcleo de Oteruelo la ordenación del sector responde a las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar y Ordenanza de Núcleo tradicional. Se prestará especial atención a la compleción de unidades morfológicas inacabadas fruto del crecimiento lineal a través de las vías de acceso al núcleo. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	El viario definido como red básica se articula como la columna vertebral sobre la que se apoyan los viarios radiales que comunican este desarrollo con el núcleo.
ESPACIOS LIBRES	Configuración de un espacio-plaza lineal en el borde sur oriental del sector.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Configuración del borde occidental a modo de SG-EL sobre el borde del barranco de la Fontanilla.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en el uso predominante por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**TOTAL ESTIMADO (*)** (m^2 construibles en el uso predominante)	**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	48.706,26	38	337
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
1.399,42	13.539,28	0	0	14.938,70
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales, a la apertura viaria (AA18-02, del Plan), para mejorar la accesibilidad del ámbito. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 18-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				96.335,99	G-15, G-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se pretende mediante este desarrollo urbanístico cerrar la corona de crecimiento natural del núcleo de Oteruelo hacia el Oeste. El doble límite de esta corona lo configuran tanto el vial básico de circunvalación del núcleo, como el anillo de suelos calificados como SG-EL, que protegen el borde de la cornisa occidental de la zona. Es la preservación de estos espacios de valor paisajístico objeto prioritario dentro de las actuaciones del plan.
URBANIZACIÓN	Se dará continuidad al viario existente en el suelo urbano consolidado, terminando de definir las unidades morfológicas existentes.
EDIFICACIÓN	La tipología predominante es la de plurifamiliar en ordenanza de Núcleo Tradicional sobre la que se introducirá un juego de alternancia que enriquezca y permita la integración de tipologías unifamiliares. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	El viario definido como red básica se articula como la columna vertebral sobre la que se apoyan los viarios radiales que comunican este desarrollo con el núcleo.
ESPACIOS LIBRES	Se localizarán preferentemente en el extremo Noreste del sector, con el fin de aglutinar próximos a la nueva zona central del núcleo las dotaciones urbanísticas.
EQUIPAMIENTOS	Se localizarán preferentemente en el extremo Noreste del sector, con el fin de aglutinar próximos a la nueva zona central del núcleo las dotaciones urbanísticas.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Configuración del borde occidental como Sistema General de Espacios Libres sobre los límites del barranco de la Fontanilla.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en el uso predominante por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**TOTAL ESTIMADO (*)** (m^2 construibles en el uso predominante)	**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	52.984,79	38	366
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	17.426,43	0	0	17.426,43
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 18-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				138.238,19	G-15, G-16, H-15, H-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Constituye este sector el remate del núcleo de Oteruelo hacia el Sur, rematando, a modo de corona los desarrollos anteriores de suelos urbanizables definidos más al Norte. Se consigue continuidad para el Sistema General de Espacios Libres perimetral al núcleo de Oteruelo y que funcionará como un anillo de protección de los elementos y valores paisajísticos de la zona interrelacionando el borde del barranco de la Fontanilla al Oeste con la cornisa Este sobre el núcleo de León. Se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar.
URBANIZACIÓN	Desde la rotonda situada en el límite oriental del sector discurre el vial que viene a configurar un nuevo acceso rodado hasta el núcleo de Oteruelo, recorrido este alternativo al acceso tradicional al mismo y que recupera la función, (si bien el trazado es inviable debido a las pendientes), del tradicional camino que unía Oteruelo con el núcleo de Armunia.
EDIFICACIÓN	Se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de una mezcla equilibrada de usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar en una disposición tal que las viviendas plurifamiliares se materialicen en continuidad con el centro urbano en ordenanza de Núcleo Tradicional, mientras que las unifamiliares permitan un mejor integración de los límites con el suelo rústico. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Un vial perimetral a modo de U entre las dos grandes rotondas situadas al Este y al Oeste articula la ordenación de estos suelos. La "U" así definida se configura como el viario complementario y el vial que une ambas rotondas y da continuidad al gran eje longitudinal que recorre Oteruelo de Norte a Sur por su borde occidental, se convierte en el eje de la red básica.
ESPACIOS LIBRES	Se delimita una zona destina a dotación urbanística de espacios libres que aísle y sirva de transición entre la manzana que se edificará al Norte del sector y el la que actualmente ocupa el cementerio al Este. Se configura una banda de transición destinada a dotaciones urbanísticas en el límite oriental del sector sobre la cornisa, calificada como DU sin destino específico.
EQUIPAMIENTOS	Se configurará una parcela para equipamientos colectivos (residencia de tercera edad) en el límite sur de este sector, que vendrá a paliar la demanda de este equipamiento en una zona privilegiada sobre la ciudad de León, con unas excepcionales condiciones de soleamiento, orientación y paisaje.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

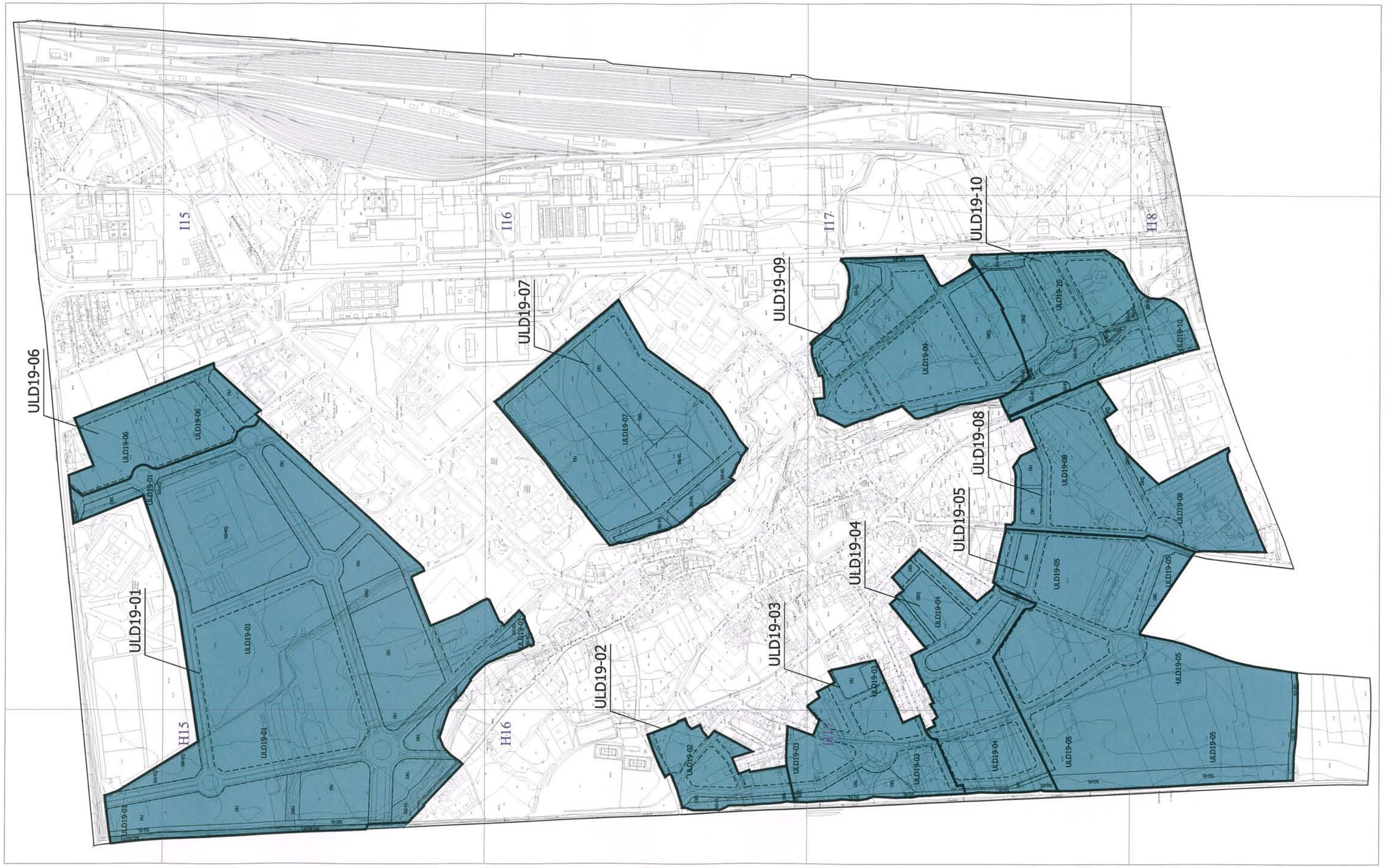
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles en el uso predominante por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**TOTAL ESTIMADO (*)** (m^2 construibles en el uso predominante)	**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	62.207,19	30	415
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
162,51	37.132,00	0	0	37.294,51
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				442.628,57	H-14, H-15, I-15, I-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se garantizará la materialización de un viario que comunique con el núcleo de Oteruelo los desarrollos que se están produciendo en esta zona, de forma que se complementen con el área de parque científico que se pretende instalar en el sector. Igualmente se pretende complementar estos usos de parque científico con los de actividades económicas que se necesitarán para desarrollar los campos que en el Parque se investiguen. Se define un área de protección de Sistema General de Espacios Libres para la cornisa oriental de Oteruelo de modo que se preserve de la implantación de edificaciones dada la peligrosidad potencial geológica del medio donde se ubican.
URBANIZACIÓN	La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado en la zona Sur del sector de forma que se permita una continuidad de actividades económicas. 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. Es a través de este sector desde donde se producen los dos nuevos accesos desde la ronda sur a Oteruelo para facilitar su integración en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación del SG-RV(F) y la línea límite de edificación marcada en planos. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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. En apoyo a los objetivos generales que el Plan establece para la ordenación de la zona, deberá destinarse a usos terciarios al menos un 60% de la edificabilidad lucrativa total,

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en el eje viario Complementario que atraviesa de Este a Oeste en la zona Sur del sector.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará el emplazamiento de la dotación urbanística grafiada en planos y que responde al mantenimiento del talud natural que ha formado la presa del Bernesga. Se dispondrán las dotaciones urbanísticas al sur del sector como transición con el uso residencial existente; así como en las bandas entre la línea límite de edificación y la traza ferroviaria.
EQUIPAMIENTOS	Se dispondrán las dotaciones urbanísticas al sur del sector como transición con el uso residencial existente
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,50	221.314,29	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
33.973,23	55.622,69	118.521,05	0	208.116,80
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
La ejecución del paso inferior a través de la Avda de Portugal se ejecutará como carga urbanística del sector (compartida en porcentajes equivalentes junto con el sector afectado que se desarrolla al otro lado de la Avda de Portugal ULD16-05) en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				18.196,76	H-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
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. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 viario básico, al igual que no podrán abrirse viarios en fondo se saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	10.918,06	42	76
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	1.587,40	0	0	1.587,40
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				37.503,61	H-16, I-16, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
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. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 viario básico, al igual que no podrán abrirse viarios en fondo se saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE. La continuación de la calle Ría del Barquero no podrá prolongarse en ningún caso hasta alcanzar la rotonda.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	22.503,54	42	158
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	1.746,71	0	0	1.746,71
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público; así como a la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Manjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (AA19-04, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				49.833,89	H-17, I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente.
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. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 viario básico. Las calles peatonales con frente al equipamiento impuesto servirán para garantizar las condiciones de edificación del suelo urbano consolidado que se está completando como unidades morfológicas.
ESPACIOS LIBRES	Se situará parte de la obligada por ley en hacer de remate entre el equipamiento propuesto y la calle Vista Alegre.
EQUIPAMIENTOS	La ordenación detallada no podrá disminuir la superficie de la dotación destinada a equipamiento a menos de 5.000 m2 (cinco mil metros cuadrados).
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	29.900,33	42	209
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	1.400,19	0	0	1.400,19
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público; así como a la apertura de una nueva vía que conecte la calle Padre Manjón con los nuevos desarrollos urbanísticos (AA19-05, del Plan), para mejorar la estructura funcional del área. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-05**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				131.059,57	H-17, H-18, I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente. Garantizar el acceso desde el exterior al centro del núcleo de Armunia a partir de la prolongación de la calle Cercados y la Carretera de Villacedre.
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. Garantizar que la manzana Oeste sea dedicada a Actividades Económicas que deberán separarse de la edificación residencial.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de RENFE y de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	A fin de garantizar una correcta integración de usos que facilite la actividad de la zona sur de Armunia, se destinará, al menos, un 20% de la edificabilidad lucrativa total a usos de actividades industriales (I2/I3/I4).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No se permite la disposición de aparcamientos en el viario básico, al igual que no podrán abrirse viarios en fondo se saco en el borde de dotaciones que discurre paralelo a la línea de RENFE. Se garantizará la continuidad del viario impuesto que circula paralelo al viario Básico por el Oeste hasta rematarlo en la rotonda prolongación de la calle Cercados.
ESPACIOS LIBRES	Se garantizará la existencia de una banda de separación entre la zona de actividades económicas y la destinada a residencial, en caso de destinarse la manzana sur a actividades económicas compatibles con la edificación residencial.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,55	72.082,76	38	498
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
1.339,65	9.318,60	0	0	10.658,25
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-06**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				31.632,56	I-14, I-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar la ejecución de unos desarrollos que se apoyen en las edificaciones existentes sobre la Avda de Portugal y que con el desarrollo del viario obligatorio que remata en una rotonda permita el desarrollo de este sector.
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	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Las dotaciones urbanísticas situadas en la manzana sur servirán para completar la manzana de dotaciones existente y que será el instrumento de desarrollo el que decida el tipo de dotación que se implanta en este ámbito. 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 podrán implantarse aparcamientos en el eje viario Complementario que atraviesa de Este a Oeste en la zona Sur del 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 una calle existente este quede enfrentado necesariamente como prolongación del eje de la calle hasta su unión con la línea de viario obligatorio.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización en el borde Oeste del sector de una dotación de Espacios Libres que forme colchón entre diferentes actividades.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	22.142,79	50	158
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	171,08(*)	0	0	171,08
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-07**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				80.528,31	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 integración de las viviendas situadas en la zona Norte y que se encuentran en cierto estado de degradación.
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	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 de forma que terminen de formar una plaza. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Los viarios de nuevo trazado se entroncarán en el eje del viario existente o del grafiado en planos.
ESPACIOS LIBRES	Se impone la localización de la dotación de espacios libres de forma que se produzca un eje de continuidad que remata en la plaza de Sistema General.
EQUIPAMIENTOS	Se destina la manzana en el borde Nor-occidental del sector para equipamientos a determinar por los instrumentos de desarrollo.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	56.369,82	50	403
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	10.538,19	0	0	10.538,19
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-08**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				57.022,77	I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que el viario complementario que discurre paralelo a la traza ferroviaria se complete para hacer de ronda exterior al núcleo de Armunia y favorecer los accesos transversales hasta el centro. Garantizar la formación de un eje transversal al núcleo y que forme una banda continua de dotaciones en la zona Norte del sector, haciendo de gran avenida en la zona sur del núcleo de Armunia. Garantizar que se terminan de completar las estructuras que completan la trama edificatoria existente y disponer las viviendas unifamiliares preferentemente en la manzana situada más al sur. Garantizar el acceso desde el exterior al centro del núcleo de Armunia a partir de la prolongación de la Carretera de Villacedre.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 conectar nuevo viario a la rotonda Este del sector.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se completarán los bordes del equipamiento escolar existente hasta regularizar los bordes que conforman el viario básico y el equipamiento.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,55	31.362,52	42	239
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	17,70	0	0	17,70
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-09**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				63.308,11	I-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el desarrollo de los terrenos que quedan entre la cornisa del Bernesga, la propia Presa y la Avda de Antibióticos
URBANIZACIÓN	La ordenación en el borde Norte del sector 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	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Se garantiza que no existirá un viario que enlace directamente con la Avda de Antibióticos sino que solamente entroncarán los impuestos y grafiados en los planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configurará un equipamiento común en la manzana completa que está complementada en el sector del Sur.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	44.315,68	50	317
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
908,44	4.570,04	0	0	5.478,48
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 19-10**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				50.787,72	I-17, I-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar que mediante la imposición del viario obligatorio y los Sistemas Generales de Espacios Libres se salva el desnivel de la cornisa de la presa.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre la alineación de carreteras y la línea límite de edificación marcada en planos. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 viario Básico impuesto, al igual que no se permite la apertura de nuevo viario a este. Se garantiza que no existirá un viario que enlace directamente con la Avda de Antibióticos sino que solamente entroncarán los impuestos y grafiados en los planos.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se configurará un equipamiento común en la manzana completa que está complementada en el sector del Norte.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

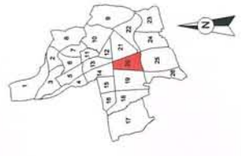
DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos..	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	35.551,40	50	254
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
1.759,05	6.859,15	0	0	8.618,20
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La materialización de estas aportaciones se realizarán en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 20-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				746.228,41	J-07, J-08, J-15, J-16, J-17, K-15, K-16, K-17, L-17, L-18, M-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará a través de ordenanzas de edificación abierta (AB) alcanzando un máximo de 7 plantas. No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Si bien este sector es de uso predominante residencial (plurifamiliar) la zonificación del mismo responde al objetivo de conseguir un índice de variedad de usos de un 25%. Destinando este resto de aprovechamientos a usos industriales y complementarios tales como equipamientos y terciario. Los usos de residenciales se ubican en la zona Este del mismo si bien los industriales se localizan en la zona Oeste. Los usos complementarios a los dos anteriores se materializarán en el gran eje transversal definido en planos y que interrelaciona ambas zonas diferenciadas.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un sistema de tres ejes longitudinales Norte Sur y otros tres ejes complementarios Este Oeste son los que dotan al sector de una estructura viaria funcional y de relación con el resto de la trama urbana, destacando la actual carretera de acceso a Trobajo del Cerecedo como el eje básico principal que separa y zonifica los usos y funciones dentro del sector (residencial-industrial). No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas de espacios libres se localizarán en bandas situadas estratégicamente a modo de colchón entre usos residenciales e industriales, así como los grafiados en planos a modo de protección de la Ronda Sur.
EQUIPAMIENTOS	Los sistemas locales de equipamientos se distribuyen fundamentalmente en la banda Oeste del sector, apoyando los usos industriales y de actividades económicas.
SERVICIOS URBANOS	Conectadas a las rotondas del gran eje complementario longitudinal que recorre el fragmento en su dirección Norte Sur se distribuyen dos bolsas de dotaciones Urbanísticas de Servicios Urbanos con el uso de aparcamientos públicos que apoyarán las actividades industriales y de generación de actividades económicas de la zona Oeste. 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
Al Sur de la Ronda se localizan una serie de Sistemas Generales de Equipamientos (Oeste) y de Espacios libres (Oeste) a modo de protección del impacto que esta infraestructura viaria, así como otras actividades industriales implantadas en terrenos al Sur del sector, generan en la zona que nos ocupa. Los terrenos por los que discurre la presa que proviene de Armunia se califican como Sistema General de Espacios Libres. Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de suelos (4) calificados como Sistema General de Servicios Urbanos (SG-SU) repartidos por la trama urbana y que conformarán los nuevos suelos para la implantación de Estaciones de servicio y suministro de combustible dentro de la ciudad.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

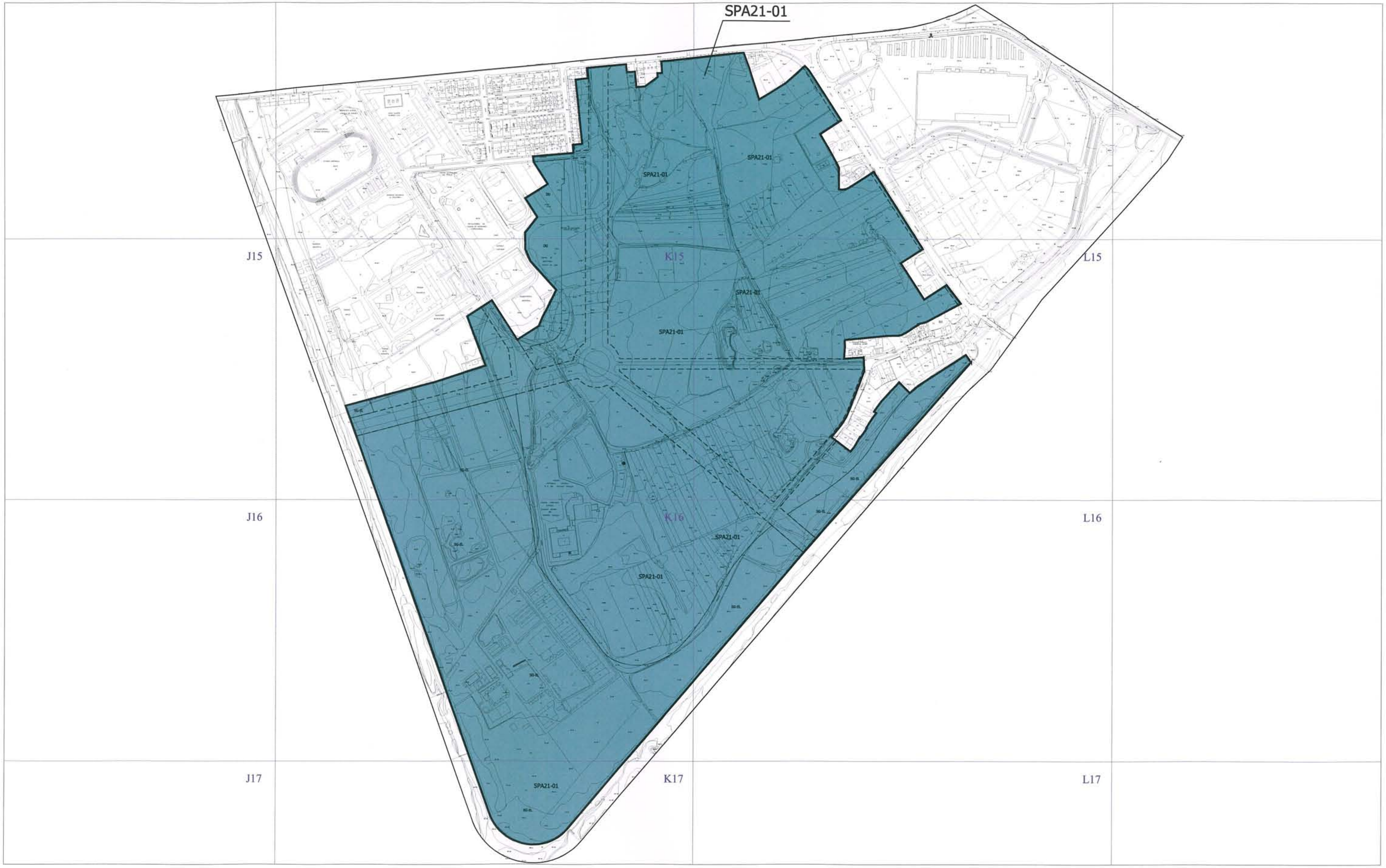
DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	**COMPATIBLES**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	447.737,05	38	2.836
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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).			

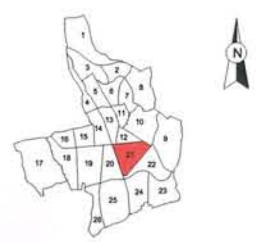
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	20.312,05	50.556,47	52.641,71	123.510,23

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	**SUPERFICIE NETA PARCELA SU (m2)**
SG-SU 20-01 (FRG02)	9.363,40	4.995,17
SG-SU 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50
SG-SU 20-01 (FRG20)	16.248,56	8.321,54
SG-SU 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37
TOTAL	**52.641,71**	**30.912,58**

CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a La ejecución del paso inferior a través de los terrenos calificados como Sistema General Viario. La materialización de esta aportación se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrá condición de carga urbanística.



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

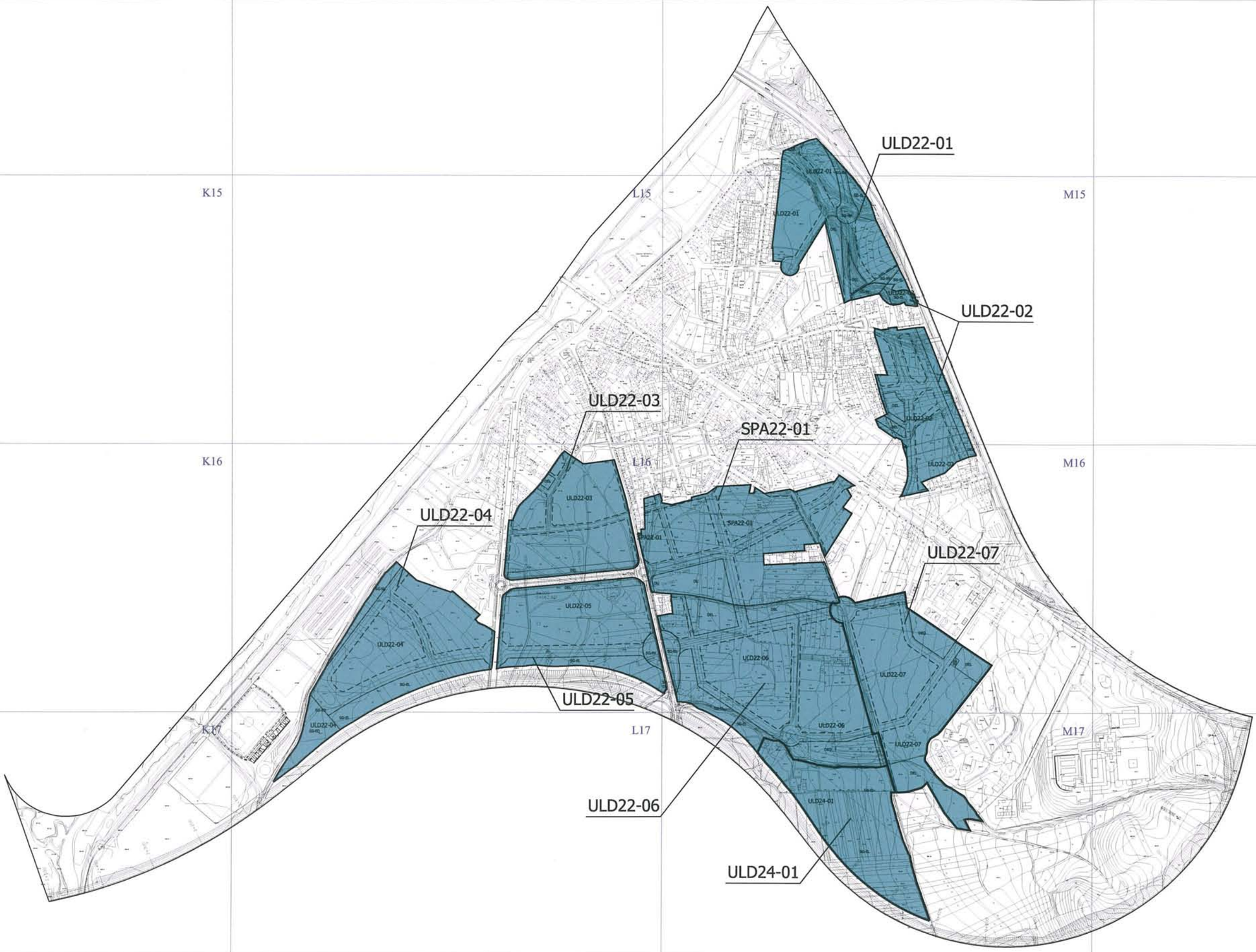


EXMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				39.695,84	M-14, M-15

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El Sector resuelve desde la red viaria impuesta los problemas de conexión con el municipio desde el noroeste, permitiendo la accesibilidad e integración estructural del triangulo noroeste de Puente Castro, mejorando su relación con las áreas urbanas existentes en sus linderos norte y oeste y convirtiéndose en el cierre de la denominada "ronda interior". La ordenación detallada deberá configurar unidades morfológicas completas 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 ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta. Se canalizarán los arroyos existentes, debiendo discurrir estos bajo suelos de dominio y uso publico y libre de edificación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea limite de edificación marcada en plano. Se garantizará la continuidad de los pasajes proyectados en el borde oeste del sector. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	La red viaria impuesta podrá complementarse con la red capilar necesaria teniendo siempre en cuenta que no podrán abrirse conexiones o accesos distintos a los previstos, ni disponerse aparcamientos sobre el eje básico, cuya capacidad de tráfico será de dos carriles por sentido.
ESPACIOS LIBRES	Se destinará a sistema local espacios libres la parcela situada en el borde norte del sector como zona de protección del nuevo vial que resuelve el acceso norte a Puente Castro.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	23.817,51	42	167
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
3.595,37	2.759,46	0	0	6.354,83
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la expropiación del uso en planta baja y ejecución de los pasajes peatonales previstos en las actuaciones denominadas AA22-03 y AA22-04 y tendrán condición de carga urbanística.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				35.938,20	M-15,M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Creación de un nuevo frente urbano hacia la carretera al objeto de recuperar la relación que tradicionalmente ha existido con esta. La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles Valporquero con vuelta a Simón Arias y Alejo Garcia, 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 ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta. Se canalizarán los arroyos existentes, debiendo discurrir estos bajo suelos de dominio y uso publico y libre de edificación.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al este de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán abrirse conexiones o accesos distintos a los previstos, ni disponerse aparcamientos en el eje básico. La disposición de aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre paralelo a la ronda sur se realizará manteniendo en todo caso la capacidad de tráfico de dicha vía
ESPACIOS LIBRES	Se deberá completar el espacio libre situado en el borde suroeste del sector.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	21.562,92	42	151
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
1.175,76	1.260,58	0	0	2.436,34
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá llevar a cabo la ejecución material de las obras de urbanización, en concepto de conexión a los sistemas generales, de la prolongación de la vía de la red básica -AA22-05- hasta el entronque con el nuevo acceso del paso elevado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				42.926,59	L-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Apertura de un vial paralelo a la "ronda interior" que se configura como un eje para favorecer la integración urbanística de la zona. Dotar de espacios libres y dotaciones urbanísticas a una zona con marcadas deficiencias al respecto. Para la integración urbanística del Sector la ordenación detallada deberá garantizar la compleción de unidades morfológicas (manzanas) homogéneas con las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado colindante en su mitad norte. 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 existente, pudiéndose abrir un acceso a la calle Cirujano Rodríguez -eje complementario- y siempre con la condición de dar continuidad a la calle Herrera.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán abrir nuevas conexiones o accesos -salvo que sean peatonales- a ninguno de los ejes básicos o complementarios. No podrán abrirse desde el eje básico y los complementarios accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,70	29.891,25	50	214
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	224,81	0	0	224,81
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, en concepto de conexión a los sistemas generales tendrá condición de carga urbanística sobre el sector la expropiación de la actuación denominada AA22-17 y posterior ejecución material de la vía -prolongación de la calle Sagitario-, así como la apertura de una nueva vía paralela a la carretera N-601, que completa la estructura funcional y la accesibilidad del triángulo noreste (AA22-13).

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				60.867,70	L-16,L-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configuración del remate y compleción del borde sur de Puente Castro en su borde con los actuales equipamientos públicos. Garantizar la percepción del río Torío evitando la formación de pantallas arquitectónicas en el frente a este.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al sur de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	La red viaria impuesta atiende a garantizar la accesibilidad y relación del sector con el entrono, con especial atención a la relación con los sistemas generales dispuestos sobre la margen del río. Al eje complementario no se podrán: abrir nuevas conexiones -salvo que sean peatonales-.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	La reserva legal a equipamientos podrá ser de dominio privado.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	36.520,62	42	256
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	8.971,19	5.418,59	2.537,28	16.927,06
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-05**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				46.095,90	L-16, M-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área habrá de garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno.
URBANIZACIÓN	Los accesos al Sector se realizaran desde el eje transversal que discurre por su lindero Sur.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al sur de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán abrir nuevas conexiones o accesos -salvo que sean peatonales- a ninguno de los ejes básico o complementarios. No podrán abrirse desde el eje básico y los complementarios accesos directos a las edificaciones ni disponerse aparcamientos en sus márgenes.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,60	27.657,54	42	194
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
1.490,88	6.989,88	0	0	8.480,76
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de rotonda situada en la calle Cirujano Rodríguez y el tramo comprendido entre esta y su prolongación hasta la rotonda situada sobre la ronda sur en un porcentaje del 50% del coste total de ejecución.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-06**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				91.620,64	L-16, M-16, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área debe garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno. La ordenación detallada deberá concentrar la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado plurifamiliar sobre los suelos ocupables por la edificación que resultan situados al sur del eje complementario, emplazando la total edificabilidad lucrativa que destine al uso pormenorizado unifamiliar sobre los suelos situados en el borde sur del Sector.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán implantarse aparcamientos sobre el viario complementario ni las viviendas podrán tener acceso rodado desde este, ni podrán abrirse desde este nuevo viario excepto el peatonal.
ESPACIOS LIBRES	La reserva a establecer para uso de espacios libres deberá implantarse en continuidad con el limite sur del Plan Parcial Puente Castro Sur.
EQUIPAMIENTOS	La reserva destinada a equipamientos se localizará obligatoriamente en el emplazamiento grafiado en plano.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,65	59.553,42	50	458
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
2.277,81	9.364,03	0	0	11.641,84
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999 el sector deberá contribuir en concepto de conexión y refuerzo a los sistemas generales a la ejecución de rotonda situada en la calle Cirujano Rodríguez y el tramo comprendido entre esta y su prolongación hasta la rotonda situada sobre la ronda sur en un porcentaje del 50% del coste total de ejecución.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 22-07**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				60.623,60	L-16, M-16, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este área debe garantizar la integración de sus propios desarrollos con los previstos en su entorno.
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 existente.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán implantarse aparcamientos sobre la calle denominada camino Santo Tomás.
ESPACIOS LIBRES	Se destinará a dotación local de espacios libres el borde sur del sector, en el espacio que colinda con el hospital psiquiátrico. Así mismo se interpondrá un espacio libre que sirva de separación de usos entre el predominante plurifamiliar y las actividades económicas existentes en el límite noreste del sector.
EQUIPAMIENTOS	Se deberá completar el equipamiento existente en suelo urbano consolidado, con el que colinda el borde este del sector, conformando una unidad morfológica (manzana).
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES
El desarrollo del sector atenderá a lo pactado en el convenio entre el Excmo Ayuntamiento de León y CajaEspaña. Se destina una parcela como Sistema general de Servicios urbanos para satisfacer la demanda en cuanto a acceso a nuevas tecnologías de banda ancha en la zona, así como aquellas derivadas de la gestión de residuos inorgánicos (punto límpio).

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,99	60.017,36	69	418
El **100%** del aprovechamiento que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	0	0	148,83	0
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

M17

M18

M19

M20

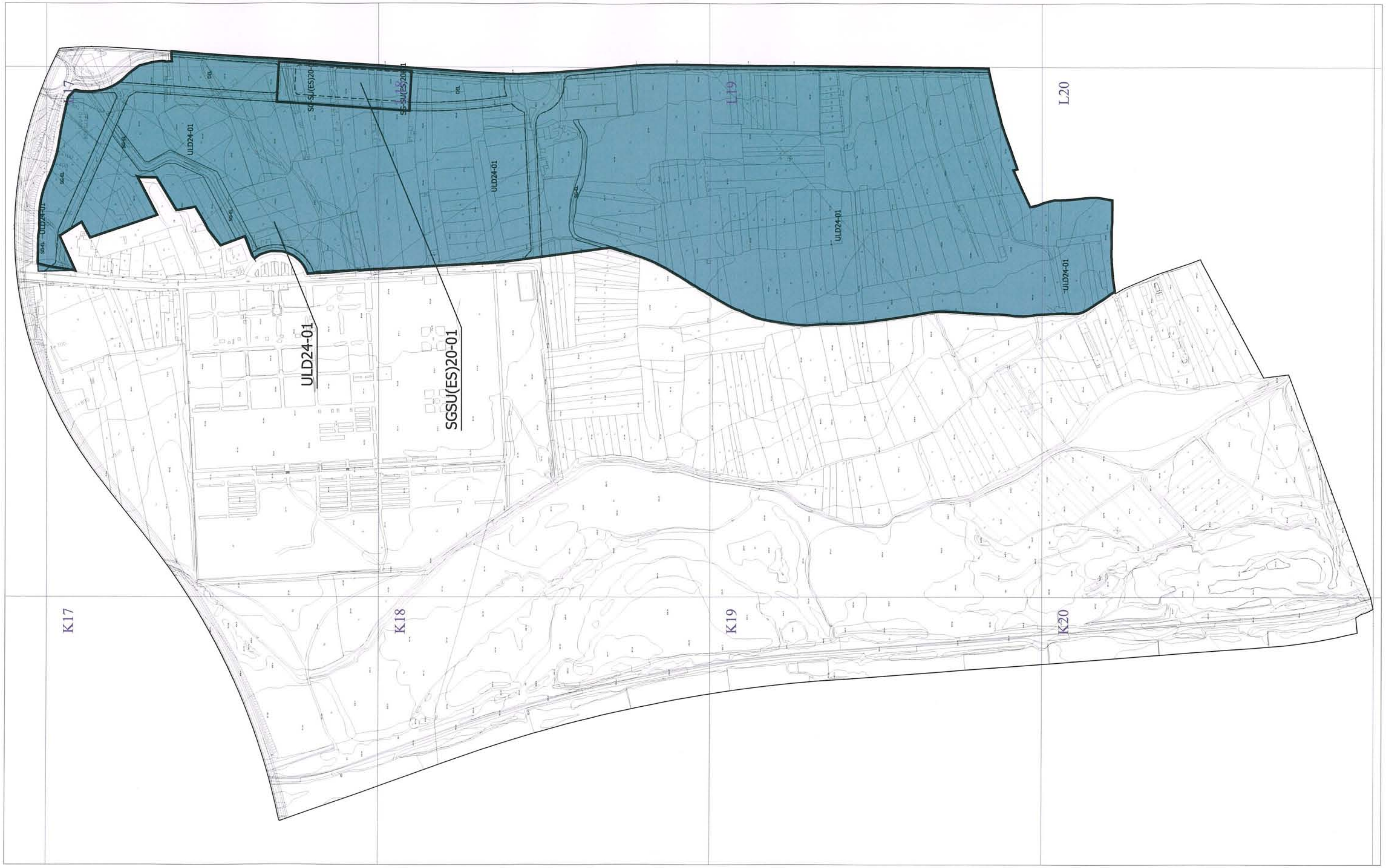
ULD24-01

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON

LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 24-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				1.145.320,13	L-16,L-17,L-18,L-19, L-20 M-17, M-18, M-19, M-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se prevé el aumento de la capacidad de asunción de tráfico de la carretera de Villaroañe desdoblándola en dos calzadas de doble carril por sentido.
ESPACIOS LIBRES	Los espacios libres se situarán en el borde de la carretera de Villaroañe, absorbiendo lo más posible los espacios comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,25	286.377,49	0	0

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	131.486,73	0	357.972,49	489.459,22
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

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	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-01**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				76.525,49	J-17, J-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos del borde Norte del fragmento comprendidos entre la Ronda Sur, el Sistema General Viario del Ferrocarril, el nudo de acceso al núcleo y los suelos urbanos consolidados del mismo. Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan tipologías inacabadas entre la C/ Calvo Sotelo y este nuevo desarrollo.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Se ejecutará con cargo al sector (78% del coste) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo
ESPACIOS LIBRES	Se define una zona destinada a dotaciones urbanísticas de espacios libres entre el vial perimetral que urbaniza el sector en su borde Norte y Oeste y el Sistema General Viario del ferrocarril.
EQUIPAMIENTOS	Se define una parcela en el borde Norte del sector destinada a Sistema Local de 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**	**PROHIBIDOS**
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR		Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,55	42.089,02	40	306
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	16.188,46	0	0	16.188,46
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
Como carga urbanística del sector en concepto de Conexión y Refuerzo a Sistemas Generales se incluye el coste de la ejecución de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano AA25-01 y AA25-02, definidas en la ficha correspondiente. Se ejecutará con cargo al sector (78% a este desarrollo y 22% al ULD25-04) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-02**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				187.989,90	J-17, J-18, K-18

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos existentes entre la Ronda Sur, las instalaciones industriales apoyadas en la Carretera del mercado de ganados y el núcleo de Trobajo del Cerecedo. Se define un sector de suelos urbanizables con destino a uso mixto residencial (plurifamiliar) e industrial.
URBANIZACIÓN	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con una serie de viales transversales peatonales de penetración hasta los suelos consolidados, de modo que el tráfico pesado no entre en el núcleo de Trobajo. Los saneamientos que discurren desde la fábrica de antibióticos hasta la depuradora al Este del Sector, discurrirán siempre y en todo caso por suelos de dominio público. Se encauzarán los elementos tradicionales de la presa que discurre por estos suelos.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará mediante la ordenanza de Núcleo Tradicional o EX con un máximo de 3 plantas (PB+II), en la zona oeste del sector, junto al núcleo de Trobajo. Las edificaciones industriales se localizarán, en todo caso, al Este del vial longitudinal que divide el sector de Norte a Sur. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse al uso pormenorizado vivienda (cualquiera de sus categorías) un mínimo de un 40% de la edificabilidad total del sector.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con una serie de viales transversales de penetración hasta los suelos consolidados. No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el Este del sector.
ESPACIOS LIBRES	Se configurará una banda central destinada a dotaciones que separe la zona residencial de la industrial.
EQUIPAMIENTOS	Se configurará una banda central destinada a dotaciones que separe la zona residencial de la industrial.
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**	**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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,50	93.994,95	20	376

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	30.816,90	0	0	30.816,90
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-03**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				142.341,08	J-18, J-19, K-18, K-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Ordenar los suelos existentes entre el desarrollo ULD25-02, el mercado de ganados, la presa que separa estos nuevos desarrollos de los suelos consolidados del núcleo y los suelos rústicos que se encuentran al Sur. Se define un sector de suelos urbanizables con destino a uso mixto residencial (plurifamiliar) e industrial.
URBANIZACIÓN	Un sistema viario compuesto por dos ejes longitudinales Norte Sur de nueva creación, así como por la Carretera del Mercado, se completa con un vial transversal de penetración hasta los suelos consolidados que permita la separación de los tráficos pesados provenientes de la industria situada al este. Se encauzarán los elementos tradicionales de la presa que discurre por estos suelos.
EDIFICACIÓN	La edificación residencial se materializará mediante la ordenanza de Núcleo Tradicional o EX con un máximo de 3 plantas (PB+II), en la zona oeste del sector, junto al núcleo de Trobajo, entre las trazas de la presa y el equipamiento de Casa Galicia. Las edificaciones industriales se localizarán, en todo caso, al Este del vial longitudinal que divide el sector de Norte a Sur. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 y otros compatibles).

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en las márgenes del eje complementario que discurre por el Este del sector. Se completará la parcela de SUC con destino de aparcamientos con otra del mismo uso dentro del sector que sirva alas dotaciones existentes de uso deportivo en el mismo.
ESPACIOS LIBRES	Se distribuirán, además de los espacios libres definidos en planos, a modo de bandas que minimicen el impacto de las actividades industriales implantadas en la zona.
EQUIPAMIENTOS	Se configura una zona destinada a dotaciones urbanísticas de equipamientos donde se encuentran las actuales instalaciones deportivas sobre suelos de la Junta vecinal.
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
Los terrenos ocupados por la presa y sus conducciones se califican como Sistema general de espacios Libres.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,50	71.170,54	32	455
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	19.222,98	10.316,41	0	29.539,39
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-04**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				22.016,34	J-18, J-19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Dotar de una ordenación que integre los terrenos localizados entre el núcleo y los suelos de ferrocarril en el borde Occidental del fragmento. Completar la ordenación y rematar en unidades morfológicas completas las edificaciones en suelo urbano que presentan tipologías inacabadas entre la C/ Calvo Sotelo y este nuevo desarrollo.
URBANIZACIÓN	La ordenación detallada deberá garantizar la capacidad de asunción de tráficos de la red viaria impuesta.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Se ejecutará con cargo al sector (50%) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo
ESPACIOS LIBRES	Se define una zona destinada a dotaciones urbanísticas de espacios libres entre el vial perimetral que urbaniza el sector en su borde Norte y Oeste y el Sistema General Viario del ferrocarril.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,55	12.108,99	40	88
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	93,67(*)	0	0	93,67
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
Como carga urbanística del sector en concepto de Conexión y Refuerzo a Sistemas Generales se incluye el coste de la ejecución de la Actuación Aislada en Suelo Urbano AA25-08, definida en la ficha correspondiente. Se ejecutará con cargo al sector (22% a este desarrollo y 78% al ULD25-01) el nuevo paso subterráneo desde la N-630 hasta la C/ Calvo Sotelo.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-05**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				52.620,32	J-19, J-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Completar la ordenación del segundo anillo de crecimiento (primero suelo urbano consolidado y posteriormente suelos urbanizables) en el margen oriental de la zona central del núcleo de Trobajo del Cerecedo.
URBANIZACIÓN	Un elemento central longitudinal (bulevar Norte Sur y Sistema General de espacios Libres por el que discurre la presa) se convierte en el eje vertebral tanto de los desarrollos en suelo urbano no consolidado (al Oeste) como de los urbanizables (al Este). Se encauzarán los elementos tradicionales de presa que discurren por estos suelos.
EDIFICACIÓN	Tipología de edificación plurifamiliar en ordenanza de Núcleo Tradicional. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Dos ejes longitudinales y una serie de tramos transversales de penetración hacia el núcleo definen el esquema viario de este desarrollo.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Las dotaciones urbanísticas se localizan en sendas parcelas a tal efecto que proporcionarán una transición progresiva hacia el suelo rústico al Este del núcleo.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,55	28.941,18	40	210
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	4.700,60	0	0	4.700,60
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-06**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				67.932,19	J-20

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Configurar un borde urbano por el Sur del núcleo capaz, por un lado, de configurar un área de nuevo crecimiento poblacional, así como integrar una serie de dotaciones urbanísticas de nueva creación, otras existentes (cementerio), así como continuar con nuevos trazados encauzados el devenir tradicional de la presa y regueros de abastecimiento de cultivos hacia los suelos de uso agropecuario al Este del Núcleo.
URBANIZACIÓN	Se encauzarán los elementos tradicionales de presa que discurren por estos suelos.
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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	Un eje longitudinal a modo de bulevar apoyado en el borde Oeste del cementerio y el eje complementario Oeste-Este que permite comunicar el borde Sur del núcleo con el mercado de ganados y desde allí hacia el nuevo acceso Sur, configuran la estructura principal viaria que vertebra el desarrollo del sector.
ESPACIOS LIBRES	De nuevo, y al igual que en desarrollos anterior las dotaciones urbanísticas locales se localizan en parcelas independientes en el borde Este del sector, a modo de transición, hacia los suelos rústicos.
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^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,50	33.966,10	35	238
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	12.710,48	0	0	12.710,48
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANIZABLE DELIMITADO**	**DENOMINACIÓN**	**ULD 25-07**	**SUPERFICIE ESTIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				95.635,07	J-20, J-21

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Este sector responde a la necesidad de prever nuevos crecimientos urbanísticos que cierren y completen el crecimiento de Trobajo del Cerecedo esta vez en su borde Sur, entre las construcciones tradicionales y la margen Norte de la Carretera de Vilecha.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	No podrán disponerse edificaciones con vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada al Oeste de la línea limite de edificación marcada en plano. Para producir un asentamiento gradual en cuanto a sus niveles de densidad, se establecerán para este sector tipologías edificatorias unifamiliares. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al articulo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
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 podrán incluirse aparcamientos en el eje básico que supone la Carretera de Vilecha. Tampoco se podrán realizar nuevos accesos a este eje básico salvo los definidos en planos.
ESPACIOS LIBRES	Las dotaciones urbanísticas del sector se concentran de nuevo en la banda de borde Este del presente desarrollo.
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES
Los Sistemas Generales de Espacios libres definidos en el sector permiten realizar una transición gradual hacia los suelos clasificados como rústicos al Este del núcleo.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	**ABSOLUTO (*)** (m^2 construibles)	**ÍNDICE** (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	**TOTAL ESTIMADAS (*)** (número de viviendas)
0,50	47.817,54	35	335
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. 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^2 s)	**ESPACIOS LIBRES** (m^2 s)	**EQUIPAMIENTOS** (m^2 s)	**SERVICIOS URBANOS** (m^2 s)	**TOTALES** (m^2 s)
0	12.502,29	0	0	12.502,29
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES