I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 29/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la Planificación de la Ordenación y Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina.

Primero.– El Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina surge de la iniciativa de la Sociedad León Alta Velocidad 2003, S.A. que, mediante escrito registrado de entrada el 22 de junio de 2009 en las dependencias del Registro del Edificio Administrativo de Usos Múltiples II, solicita de la Consejería de Fomento la iniciación del procedimiento de su aprobación por los cauces establecidos en el artículo 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Este Plan Regional tiene por objeto resolver la implantación territorial y la integración urbanística de la nueva infraestructura ferroviaria de alta velocidad en León y en los municipios colindantes afectados, así como la renovación y modernización urbana de las zonas afectadas mediante su transformación y el traslado de algunas instalaciones ferroviarias fuera del medio urbano reubicándolas en terrenos aptos para su uso.

La utilidad pública y el interés social del Plan se justifican en la implantación de la nueva línea ferroviaria de Alta Velocidad y sus instalaciones, y su integración territorial y urbana en León y su entorno.

En cuanto al interés supralocal, afecta a cinco municipios, debiendo tenerse en cuenta la necesidad de adecuar y renovar la zona urbana para acoger las nuevas necesidades y las expectativas de desarrollo, así como la ubicación y el traslado de las instalaciones nuevas y existentes respectivamente, a zonas periféricas más adecuadas.

Segundo.– Con fecha 14 de julio de 2009, la Consejería de Fomento dentro del trámite previsto en el artículo 4 del Decreto 85/2007, de 23 de agosto, por el que se crea y regula la Comisión Delegada de Política Territorial y Desarrollo Rural, puso en conocimiento de dicha Comisión, con carácter previo al inicio de su tramitación, el Plan Regional, siendo informado favorablemente en su reunión de 23 de julio de 2009.

El 14 de septiembre de 2009, la Directora General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio, en relación con la consulta sobre la tramitación ambiental a seguir, informa que las actuaciones planteadas en el documento se corresponden con ordenaciones detalladas de planes y proyectos, por lo que se encuentran encuadradas en

el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y el de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

El 26 de octubre de 2009 se remitieron 20 ejemplares en soporte digital del Plan Regional al Servicio Territorial de Medio Ambiente de León, a los efectos previstos en el artículo 16 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

Mediante Resolución de 4 de marzo de 2010 el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en León hace pública la decisión motivada de no sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Plan siempre y cuando se incorporen en los proyectos constructivos y se lleven a cabo las medidas preventivas y correctoras que se describen en el apartado 4 del Documento ambiental y las medidas protectoras adicionales que la propia Resolución concreta.

Tercero.– Por Orden FOM/1946/2009, de 8 de octubre, se dio inicio al procedimiento de aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina (León), disponiendo la apertura de un periodo de información pública y audiencia a las Administraciones públicas de un mes de duración, a los efectos previstos en el Art. 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre.

También en cumplimiento de dicho trámite se notificó personalmente a los Alcaldes de los Ayuntamientos afectados: León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina.

El anuncio de información pública se insertó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 198 de 15 de octubre de 2009 y en *«El Diario de León»* de 15 de octubre de 2009.

Durante el plazo de información pública se han presentado numerosos escritos de alegaciones de particulares.

Asimismo, mediante oficio de 15 de octubre de 2008 se remite la documentación en formato digital del Plan Regional, dentro del trámite de audiencia previsto en el artículo 24.1 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, así como dentro del trámite de audiencia previsto en el artículo 75.4 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a las siguientes entidades y organismos:

De la Administración del Estado:

– Delegación de Gobierno en Castilla y León.

– Subdelegación del Gobierno en León.

– Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.

– Confederación Hidrográfica del Duero.

– Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

– Entidad Pública Empresarial de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA).

– Entidad Pública Empresarial Ferrocarriles de Vía Estrecha.

De la Junta de Castilla y León:

– Consejería de la Presidencia.

– Consejería de Administración Autonómica.

– Consejería de Interior y Justicia.

– Consejería de Hacienda.

– Consejería de Economía y Empleo.

– Consejería de Medio Ambiente.

– Consejería de Cultura y Turismo.

– Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades.

– Consejería de Sanidad.

– Consejería de Educación.

– Consejería de Agricultura y Ganadería.

– Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León.

De la Administración Local:

– Ayuntamiento de León.

– Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

– Ayuntamiento de Onzonilla.

– Ayuntamiento de Vega de Infanzones.

– Ayuntamiento de Santovenia de la Valdoncina.

– Diputación Provincial de León.

Posteriormente, en fecha 10 de noviembre de 2009, se solicita informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia. En fecha 16 de noviembre de 2009, de acuerdo con lo indicado en el informe emitido por AENA, se solicita informe del Ministerio de Defensa, y en fecha 1 de diciembre de 2009, de acuerdo con lo señalado en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural, se solicita informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Por último, en fecha 1 de diciembre de 2009, de acuerdo con lo indicado en el informe emitido por ADIF, se solicita informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

El contenido de los informes emitidos puede concretarse en los siguientes términos:

La Consejería de la Presidencia, el 21 de octubre de 2009 comunica que no formula observaciones ni sugerencias al contenido de la documentación remitida.

La Entidad Pública Empresarial de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea, en fecha 11 de noviembre de 2009, se informa lo siguiente:

«En relación con el Plan remitido, se informa que, con respecto al Aeródromo Militar Virgen del Camino, se trata de una Base Aérea abierta al tráfico civil, por lo que de acuerdo con el Real Decreto Ley 12/1978, de 27 de abril (BOE n.° 101, de 28 de abril), sobre fijación y delimitación de facultades entre los Ministerios de Defensa y de Transportes y Comunicaciones (actualmente Fomento) en materia de Aviación, así como los acuerdos adoptados en materia de Servidumbres Aeronáuticas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), la competencia para informar en todo lo referido a las afecciones de los Aeródromos o Aeropuertos Públicos no Civiles corresponde al Ministerio de Defensa.

No obstante, en cumplimiento del articulo 8 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, se recuerda que la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, tales como las alturas de los aerogeneradores –incluidas sus palas–, requerirá informe preceptivo, conforme a los artículos 29 y 30 del citado Decreto».

La Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades, en fecha 16 de noviembre de 2009 remite consideraciones formuladas por la Gerencia de Servicios Sociales, en las que se señala:

«Se ha podido observar que el marco normativo contiene muchas referencias a la necesidad de cumplir la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras tanto al regular las exigencias en la infraestructura de los edificios (ascensores, accesibilidad horizontal, etc.) como en los equipamientos colectivos. En el Adenda de los PR-03 y PR-04 se cumple lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de accesibilidad sobre la reserva de 1 de cada 40 plazas para aparcamiento de personas con movilidad reducida. Parece que esta normativa se ha tenido en cuenta en todo momento».

La Consejería de Sanidad en fecha 17 de noviembre de 2009 comunica que no se hacen alegaciones a dicho Plan Regional.

La Secretaría General de la Consejería de Interior y Justicia, en fecha 18 de noviembre de 2009 remite informe en el que se constatan las siguientes observaciones por parte de la Agencia de Protección Civil y Consumo:

«En cuanto al municipio de León, parte de la línea de ferrocarril y así como la estación de ferrocarril de dicho municipio, se encuentran lindando con el establecimiento Antibióticos, establecimiento clasificado como nivel inferior a los efectos de la aplicación del R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

En cuanto al municipio de Vega de Infanzones, en el mismo está ubicado el establecimiento CLH de Vega de Infanzones, clasificado como nivel superior a los efectos de la aplicación del R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, si bien las Zonas de Intervención y de Alerta no afectan a la línea de ferrocarril sí están a escasos 1.300 metros. De acuerdo con el Decreto 192/2001, de 19 de julio, por el que se determinan los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León a

efectos de la aplicación de medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, corresponde a la Consejería de Interior y Justicia entre otras la elaboración de los Planes de Emergencia Exterior de estos establecimientos.

Tal como se establece en los planes de emergencia interior y exterior de los establecimientos afectados por este R.D.,las Zonas de Intervención y de Alerta de estos establecimientos, se calculan a los únicos efectos de planificar las emergencias y no de asignar usos al suelo, correspondiendo a la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Decreto 192/2001, velar porque se tengan en cuenta los objetivos de prevención de accidentes graves y de limitación de sus consecuencias en la asignación o utilización del suelo.

En el Plan de Emergencia Exterior de CLH Vega de Infanzones, aprobado y homologado, se especifican las medidas a tomar, a efectos de Protección Civil, para cualquier instalación situada en las zonas afectadas y que no son otras que incorporar a sus respectivos Planes de Autoprotección, medidas de emergencia para las actuaciones descritas en el citado Plan de Emergencia Exterior, así como todas aquellas medidas que en función de sus actividades y los riesgos asociados a las mismas, se consideren necesarias, con independencia de otros requisitos que debieran cumplir de acuerdo a la normativa vigente.»

La Consejería de Educación, en fecha 18 de noviembre de 2009, comunica que no tiene observaciones que realizar a dicho Plan.

El 20 de noviembre de 2009, la Consejería de Hacienda remite escrito, en el que se señala que no hay observaciones o sugerencias que realizar al Proyecto, aunque por lo que se refiere a su tramitación recuerda la necesidad del informe previsto en el artículo 76.2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León que finalmente es emitido en sentido favorable con fecha 4 de enero de 2010.

El 23 de noviembre de 2009, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, emite informe favorable, condicionado a que se incorporen al documento las alegaciones planteadas en el mismo, y con independencia del preceptivo informe que deberá emitir el Ministerio de Fomento, dichas alegaciones versan sobre los distintos documentos del Plan Regional:

1. Al documento B.2. Descripción y Justificación: 4 alegaciones.

2. Al documento B.3. Propuesta de Ordenación: 4 alegaciones.

3. Al documento C.1. Normas Urbanísticas: 10 alegaciones.

4. Al documento D. Planos de Ordenación: 2 alegaciones.

5. Al documento E. Catálogo: 1 alegación.

6. Al documento F. Estudio económico: 1 alegación.

El 24 de noviembre de 2009 se remiten alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Santovenia de la Valdoncina, en la que se adjunta certificado de acuerdo plenario del

Ayuntamiento en sesión de fecha 16 de noviembre de 2009, en el que se señala la siguiente alegación:

«Se modifique el documento del Plan Regional, al objeto de que de conformidad con la aprobación definitiva del SUZD-09 de la localidad de Villacedré, exista conexión entre los municipios limítrofes de León y Santovenia de Valdoncina, con vías de igual ámbito, adjuntado como documento número 1, plano de situación de los sectores en la actualidad, en virtud del cual se comprueba que no coincide el ámbito de los viales.»

La Diputación Provincial de León, en fecha 27 de noviembre de 2009 remite informe emitido por el arquitecto del Servicio de Asesoramiento a los Municipios, en el que se indican las siguientes observaciones:

«1. Se realiza este informe para el cumplimiento de la solicitud del trámite de audiencia, abierto por la Junta de Castilla y León.

2. Aunque se trate de un instrumento de ordenación del territorio, parece recomendable que se adjunten los documentos específicos denominados resumen ejecutivo y memoria de sostenibilidad económica, en concordancia con la legislación urbanística.

3. Debería de señalarse la situación urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, que se encuentra en tramitación y aunque todavía no tiene vigencia, pero que puede afectar en su ámbito por la suspensión de licencias urbanísticas.

4. Debería de considerarse la eliminación de los suelos afectados por planes especiales, con una ordenación completamente definida, evitando futuras I fases de planeamiento.

5. El nuevo trazado sobre el río Bernesga, hacia la avenida de Lancia parece que corta el desarrollo viario de la Avda. de La Facultad de Veterinaria en su nivel inferior, más próximo al río, tal y como se observa en la sección D-D que refleja unas cotas de nivel de +823,20 y 825,72 m.

6. El estudio económico no evalúa con el necesario detalle la estimación de costes de la actuación».

La Secretaría General de la Consejería de Cultura y Turismo, en fecha 27 de noviembre de 2009 remite informes emitidos uno por el Servicio de Evaluación, Normativa y Procedimiento en el que se señala que no se formulan observaciones al Plan de referencia, y otro emitido por el Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en el que se concluye que deberá recabarse informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, formulándose las siguientes observaciones:

«El Plan Regional incluye algunas de las determinaciones previstas en el Título 11 del Decreto 22/2004, de 29 enero 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que en atención a la disposición final segunda del citado Decreto, tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico. En consonancia con lo anterior, el artículo 97 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León establece que cuando los Planes Regionales de Ámbito Territorial tengan la consideración instrumentos de planeamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa sectorial de urbanismo,

les será de plena aplicación todo lo previsto en los artículos 37 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Capítulo VII del citado Decreto 37/2007.

En virtud de tales preceptos, cabe informar que la documentación remitida contiene referencias incompletas y establece medidas de protección parciales sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural, tanto respecto a los inmuebles adscritos al régimen común de protección dispuesto en la Ley 12/2002 de 11 de julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León, como en lo referente a los bienes declarados o incoados de Interés Cultural, máxima categoría de protección legal. Así, en la Normativa (Art. 180 y 181) se recogen las determinaciones de protección del Patrimonio Histórico construido, y en el Catálogo de elementos protegidos se recogen sólo las construcciones de arquitectura industrial ferroviaria, siguiendo el Plan Especial del Conjunto Urbano de León (2000). Sin embargo, no se hace referencia a otros posibles bienes inmuebles que pudieran resultar afectados, como son los yacimientos arqueológicos, y no se recoge un catálogo y su correspondiente normativa de protección del patrimonio arqueológico, tal y como exige el Art. 54.1 de la precitada Ley 12/2002 de 11 de julio.

Dada la importancia de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural existentes en el ámbito territorial afectado, especialmente el Camino de Santiago –cuyo valor cultural trasciende no sólo las fronteras de nuestra región, sino también las de España consideramos que se deben llevar a cabo todos los procedimientos y medidas necesarios para garantizar la protección de estos elementos culturales.

Por último, en cuanto que el Plan Regional modifica instrumentos de planeamiento urbanístico de municipios con población superior a 20.000 habitantes con declaración de Bien de Interés Cultural, según estipula el Art. 7.2.a del Decreto 37/2007 de 19 de abril, deberá recabarse informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.»

El informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León fue emitido favorablemente con fecha 4 de febrero de 2010.

El 1 de diciembre de 2009 se remite informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, en el que se indica que la documentación remitida es insuficiente, por lo que se requiere la presentación de la siguiente documentación en un plazo de tres meses:

«Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente en la materia, del arroyo de las Fontanillas a su paso por el Sector de Suelo Urbano No Consolidado PR-5 y del arroyo de la Oncina a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable PR-6, en el que se determinen las avenidas correspondientes a periodos de recurrencia de 100, 500 años, máxima crecida ordinaria y definición de la vía de intenso desagüe. En dicho estudio, se incluirán planos de planta y perfiles transversales del cauce en el que se recogerán las líneas o zonas de inundación de las avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá que recoger en los planos la situación antes de la actuación y después de la misma.

En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes u obras similares, entre otras. Así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona en estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar el comportamiento hidráulico del cauce en el tramo de interés. Si para realizar el estudio hidrológico-hidráulico se utilizan modelos matemáticos, se debe incluir en el estudio (al menos) el fichero de entrada de datos en soporte informático adecuado.»

La mencionada documentación es remitida al organismo de cuenca con fecha 25 de enero de 2010 que finalmente informa favorablemente el documento con fecha 20 de abril de 2010 sin perjuicio de las indicaciones que marca respecto de la inundabilidad de las áreas de desarrollo para los períodos de retorno de 100 años.

El 15 de febrero de 2010 se recibe informe del Ministerio de Defensa en el que se solicitan planos de las zonas afectadas por el Plan Regional que han sido remitidos a la Dirección General de Infraestructura de dicho ministerio con fecha 1 de marzo. Con fecha 14 de mayo de 2010 dicho Ministerio informa favorablemente el Plan.

El 23 de febrero de 2010 la Secretaría General de Economía y Empleo remite escrito en el que no formula alegaciones al Plan. Con posterioridad, mediante oficio de 21 de abril, remite informe de la Dirección General de Energía y Minas en el que se pone de manifiesto que el documento adolece de la suficiente información sobre infraestructuras e instalaciones energéticas.

Cuarto.– En fecha de 24 de noviembre de 2009, se solicita el informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, conforme al Art. 24.3.a) de la Ley 10/1998.

El 2 de diciembre de 2009 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León para el debate y posterior formulación de su Propuesta, con base en el informe técnico previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo. El 17 de diciembre de 2009 el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio informa favorablemente el Plan con la indicación de la necesidad de subsanar ciertas observaciones técnicas y a resultas del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y del resto de informes sectoriales.

Quinto.– La competencia para la aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina, corresponde a la Junta de Castilla y León, previa propuesta de la Consejería competente por razón de la materia, conforme a los Arts. 20.2 y 24.1 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León. En este caso es competente la Consejería de Fomento, por su doble contenido urbanístico y de política de suelo, puesto que ambas competencias están atribuidas a dicha Consejería en virtud del Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece su estructura orgánica.

Sexto.– Los Planes y Proyectos Regionales son los instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma. En concreto, según el Art. 20.1 de la Ley 10/1998, *«los Planes Regionales de ámbito territorial, que tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales o de implantación de infraestructuras, que se consideren de interés para la Comunidad.»*

En cuanto a su aprobación, *«se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda claramente el ámbito local.»*

En este sentido la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y, posteriormente, el propio Consejo ratifican el sentido favorable

del informe previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo en relación a la justificación del interés general y el carácter supramunicipal del Plan Regional en atención a que su objeto es el de resolver la implantación territorial y la integración urbanística de la nueva infraestructura ferroviaria de alta velocidad en León y en los municipios colindantes afectados, así como la renovación y modernización urbana de las zonas afectadas mediante su transformación y tratamiento de las nuevas demandas y el traslado de algunas instalaciones ferroviarias fuera del medio urbano reubicándolas en terrenos aptos para su uso.

Para justificar la utilidad pública o interés social del Plan se alude a la implantación de la nueva línea ferroviaria de alta velocidad y sus instalaciones, y su integración territorial y urbana en León y su entorno.

También la justificación de la incidencia supramunicipal del Plan Regional resulta aceptable, dado que afecta a cinco municipios: León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina. También ha de tenerse en cuenta la necesidad de adecuar y renovar la zona urbana para acoger las nuevas necesidades y las expectativas de desarrollo, así como la ubicación y el traslado de las instalaciones nuevas y existentes respectivamente, a zonas periféricas más adecuadas.

Séptimo.– La tramitación del Plan Regional se ha adecuado a lo previsto en el Art. 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León acogiéndose a los efectos de su resolución a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Así la Consejería de Fomento ha iniciado el procedimiento de aprobación, disponiendo la apertura de un período de información pública y audiencia a las Administraciones públicas, previa publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León», y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito. Finalizado el período de información pública, se ha solicitado informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y de los cinco municipios afectados, y respecto del trámite ambiental consta en el expediente Resolución de 4 de marzo de 2010 del Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en León por la que se hace pública la decisión motivada de no sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Plan.

Con fecha 7 de junio de 2010 consta informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.

VISTA la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de julio de 2010

DISPONE

Artículo Único.– Aprobación del Plan Regional.

Se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las

nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina, que consta de la siguiente documentación:

Tomo A	DOCUMENTO DE INFORMACIÓN
Tomo B	MEMORIA
Tomo C	NORMATIVA
Tomo D	PLANOS DE ORDENACIÓN
Tomo E	CATÁLOGO
Tomo F	ESTUDIO ECONÓMICO
Tomo G1. ADDENDA (sectores PR-03 y PR-04)	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Tomo G2. ADDENDA (sectores PR-03 y PR-04)	MEMORIA
Tomo G3. ADDENDA (sectores PR-03 y PR-04)	FICHAS URBANÍSTICAS
Tomo G4. ADDENDA (sectores PR-03 y PR-04)	PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
Tomo G5. ADDENDA (sectores PR-03 y PR-04)	ANEXOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» la Memoria (Tomos B y G2), la Normativa (Tomo C) y las Fichas Urbanísticas (Tomo G3). La relación de todos los demás documentos que conforman el Plan es la que figura en el cuadro que precede a este párrafo.

Disposición Adicional Primera.– Grado de aplicación.

Las determinaciones del Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina son de aplicación plena, salvo su estudio económico financiero y las determinaciones expresamente mencionadas en el documento como orientativas.

Disposición Adicional Segunda.– Modificación del planeamiento vigente.

Las determinaciones del Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina sustituyen completamente a las determinaciones que para su ámbito establecen los respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios de su ámbito.

Disposición Final Primera.– Desarrollo y aplicación.

Se autoriza al Consejero de Fomento para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto, en particular para aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística necesarios para la ejecución del Plan Regional de Ámbito Territorial para la planificación de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina, así como para modificar sus determinaciones para ajustarlas a los requerimientos de la normativa sectorial.

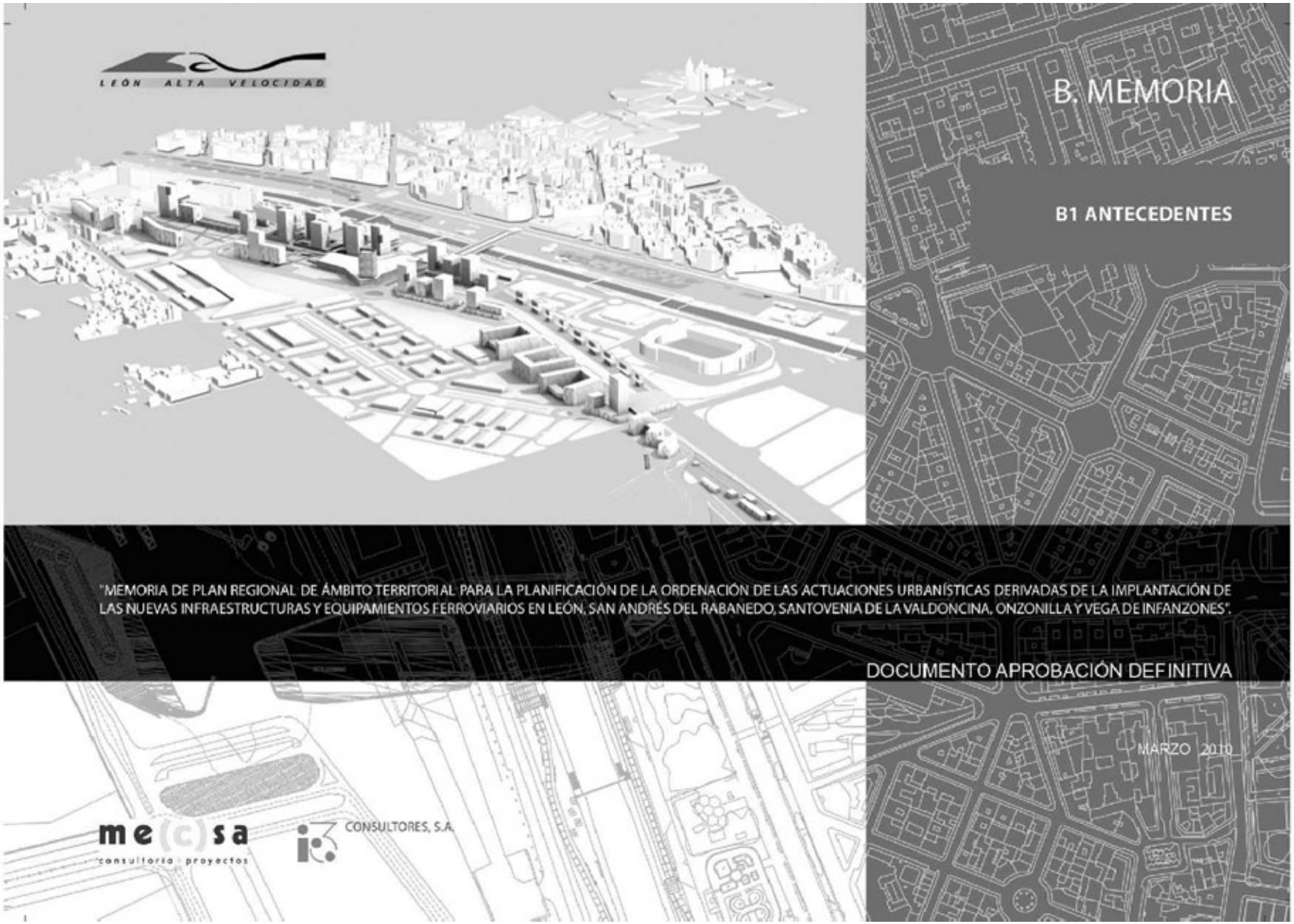
Disposición Final Segunda.– Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, a 22 de julio de 2010.

El Presidente de la Junta
de Castilla y León,
Fdo.: Juan Vicente Herrera Campo

El Consejero de Fomento,
Fdo.: Antonio Silván Rodríguez


LEÓN ALTA VELOCIDAD
B. MEMORIA
B1 ANTECEDENTES
"MEMORIA DE PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES".
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2010
me(c)sa
consultoría proyectos
CONSULTORES, S.A.

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

MEMORIA

B.1. **ANTECEDENTES**
B.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
B.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

B.1. ANTECEDENTES

B.1 ANTECEDENTES 4

1.1 ANTECEDENTES 4
a. Antecedentes hasta el 2005 4
b. Nuevos Antecedentes más recientes: el Marco sectorial, actualizado. 4
c. La integración en el PGOU de León de 2004. Antecedente y Marco obligado 5
d. Propuesta al Concurso: Avance del PRAT 5
e. Cambios en las determinaciones del complejo estación 5
1.2 OBJETIVOS DEL PLAN 6
1.3 JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRAT. 6
1.4 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACION 7
1.5 MARCO JURIDICO Y LEGAL 8
1.6 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO 8
1.7 JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL 9
1.8 JUSTIFICACION DE SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL 10
1.9 TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN 10
a. Pasos previos 10
b. Iniciación e información pública 10
c. Información institucional 10
d. Aprobación definitiva 11
1.10 GRADO DE APLICACIÓN DE SUS DETERMINACIONES 11
1.11 EFECTOS DEL PLAN. EFICACIA DE SU APROBACION. 12

CV: BOCYL-D-28072010-2

B.1 ANTECEDENTES

1.1 ANTECEDENTES

a. Antecedentes hasta el 2005

Nada más riguroso que recoger, directamente, los que, bajo el mismo epígrafe, se incluían en el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares, con el que se convocó, en el año 2005, el correspondiente Concurso para la elaboración del presente Plan Regional.

La llegada del ferrocarril a la ciudad de León en torno a la mitad del siglo XIX (1.863) se realiza apoyándose en el entonces borde urbano, constituido por los terrenos situados en la margen occidental del río Bernesga. El modelo de estación implantado era el de estación Terminal, que se transforma en estación de paso, en cuanto se amplía la línea hacia el Norte.

Desde estos inicios el foco de la estación se convierte en un polo de atracción para actividades industriales, y actividades asociadas a las mismas (almacenaje, transformación auxiliar, etc...) que tendieron a colmatar esas zonas de borde ocupadas por la linealidad del sistema ferroviario.

Con posterioridad, el crecimiento urbano de la ciudad, mediante las tipologías de ensanche, tiende a llegar y traspasar hacia el otro lado de los ejes ferroviarios, pasando el sistema ferroviario a ocupar posiciones de mayor centralidad urbana. Es decir, la ciudad va rodeando con su estructura creciente tanto la estación como el trazado ferroviario. Este hecho se manifiesta de la misma manera en el borde Norte en el término municipal de San Andrés del Rabanedo.

De esta manera, el trazado ferroviario se convierte en este caso, al igual que en otras muchas ciudades, en una frontera física muy marcada para el normal crecimiento urbano, e incide de manera negativa en la habitabilidad de dichas zonas. Entre los principales problemas que supone el trazado del ferrocarril a su paso por el medio urbano cabe destacar:

- El establecimiento de una barrera física para el crecimiento urbano. Los tráficos rodados y peatonales, que se solventan mediante pasos puntuales, actúan como cuellos de botella en el funcionamiento de las redes arteriales de comunicaciones urbanas.
- La ocupación de grandes áreas de suelo urbano por las infraestructuras y servicios ferroviarios. Estas áreas se configuran como vacíos urbanos no integrados en la estructura urbana, que sin embargo presentan elevada potencialidad urbanística.
- La disgregación social que supone la existencia de dicha barrera, así como su efecto psicológico de separación y aislamiento.
- La desestructuración de la malla urbana y los problemas urbanos que genera esta frontera, potenciada por el efecto similar del río.
- La ubicación de tejido industrial y auxiliar, que junto con las actividades ferroviarias desvirtúa la calidad medioambiental de la zona.

Sin embargo, el panorama, a priori negativo, presenta una serie de oportunidades a nivel urbano para poder actuar de una manera eficiente y de plena oportunidad en cuanto a la eliminación de dichas barreras funcionales y psicológicas:

- La incorporación de nuevas masas de suelo a la estructura urbana, con las posibilidades que esto supone, en ámbitos habitualmente colmatados.
- La posibilidad de una actuación urbanística ciertamente ambiciosa supone una atractiva oportunidad para establecer planteamientos y objetivos que solucionen problemas históricos como la falta de dotaciones y equipamientos, espacios públicos, infraestructuras del transporte, etc...
- La revisión de los Instrumentos de Planeamiento Urbano y Ordenación Territorial, así como la Planificación de Infraestructuras de ámbito y competencia estatal, permiten y abren la puerta a este tipo de actuaciones.
- La integración de una ciudad como León en el corredor Norte Noroeste de Alta velocidad supondrá que la estación de León mantenga la importancia relativa que siempre ha tenido en el transporte ferroviario a nivel regional.
- La racionalización y modernización de los servicios e instalaciones ferroviarias que permitirán mantener a la Estación de León como un referente nacional en cuanto a modernidad e implantación de nuevos sistemas y servicios ferroviarios.

Después de años de estudio de diferentes alternativas y propuestas, así como de los condicionantes técnicos e hidrogeológicos, se entiende que la actuación de León debería encuadrarse dentro de las actuaciones denominadas de integración urbana.

Históricamente, a lo largo de los años, se han propuesto soluciones de integración y evaluado diferentes alternativas de proyecto que no han tenido continuidad, hasta que el Ministerio de Fomento puso en marcha la actuación denominada "INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRES DEL RABANEDO", mediante el correspondiente ESTUDIO INFORMATIVO (29 Noviembre de 2.001), la preceptiva DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (2 de junio de 2.004), y la resolución de APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO INFORMATIVO (Resolución 8 de Julio de 2.004).

Dicho Estudio Informativo recogía diferentes alternativas para las tres grandes actuaciones en las que se puede subdividir la actuación:

1. El soterramiento y la modificación de rasante ferroviaria en la zona de la estación de viajeros de León.
2. El traslado de los talleres y la racionalización de las instalaciones ferroviarias actuales.
3. El trazado de un nuevo enlace o "by-pasa" ferroviario al sur de León que permita evitar el paso de tráficos de mercancías por la estación de viajeros de León.

En esta línea de trabajos, y para asegurar la coordinación entre administraciones, en fecha 6 de Noviembre de 2.002 se firmó el Convenio entre miembros del Grupo Fomento (Ministerio de Fomento, RENFE, y GIF), la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de León y el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

Posteriormente y con el objetivo anteriormente enunciado de potenciar la coordinación entre administraciones, se constituyó con fecha 9 de febrero de 2.003 la sociedad "LEON ALTA VELOCIDAD 2.003 S.A." por los elementos participantes del Convenio anterior.

b. Nuevos Antecedentes más recientes: el Marco sectorial, actualizado.

Como constatan esos Antecedentes, el "núcleo duro" del PRAT, conceptualmente hablando, es de raíz sectorial, ferroviaria. No sólo es el que desencadena el proceso mismo de redacción del Plan de índole territorial, sino que está nutrido de decisiones externas, propiamente sectoriales, ferroviarias, cuya competencia, en exclusiva, ostenta el Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, y Dirección General de Ferrocarriles.

En consecuencia, han de formar parte de los Antecedentes las decisiones posteriores, tras el Concurso para la redacción del Plan y su puesta en marcha, en 2006.

Se había partido de un Estudio Informativo aprobado definitivamente en 2004. Sobre esa base se había convocado el Concurso y el PRAT se habría puesto en marcha en 2006. No obstante, a finales de este último año 2006, nuevas decisiones obligan a abordar un nuevo Estudio Informativo, cuya redacción y tramitación aún no ha concluido cuando se cierra el presente documento en Marzo del 2009. En el año 2006 se anuncia un mayor compromiso por parte del Ministerio de Fomento en relación a las obras de integración inicialmente proyectadas, para lo que, manteniendo el trazado en

CV: BOCYL-D-28072010-2

planta previsto, resulta un mayor grado de soterramiento del inicialmente previsto, tanto en el municipio de León (en el entorno de la estación) como, sobre todo, en el de S. Andrés de Rabanedo. Soluciones que permitirán, en el primero de los casos, una integración más efectiva en el ámbito de la nueva estación de alta velocidad y la prolongación (ya por fin) física y efectiva de Ordoño II hasta la otra margen del sistema ferroviario (y nuevo Palacio de Congresos y exposiciones de León), y en San Andrés del Rabanedo la práctica eliminación de la traza ferroviaria en superficie hasta superado el triángulo de salida Asturias-Monforte).

Como ya se observa en el correspondiente apartado de informe de sostenibilidad, este nuevo planteamiento del Proyecto Constructivo para la integración del ferrocarril, junto con la nueva actuación prevista para la implantación de la Plataforma Logística asociada al Complejo Ferroviario de Torneros, y la sensible modificación del trazado del subtramo N601-Onzonilla en relación a estas nuevas determinaciones, suponen una modificación al tramite ambiental ya iniciado, que se concreta en la exención de nueva tramitación ambiental que se produce mediante la resolución 25 de febrero de 2008.

Sólo el conocimiento por adelantado de los resultados previos del nuevo Estudio Informativo ha permitido culminar la redacción del PRAT.

c. La integración en el PGOU de León de 2004. Antecedente y Marco obligado.

Al igual que el Estudio Informativo ferroviario, y en paralelo con éste, el Plan General de León de 2004 constituye el otro gran antecedente, allí donde se va a producir la mayor transformación urbana tras la modernización, con traslado al exterior del medio urbano, de instalaciones ferroviarias.

Se había conseguido que ambos documentos coincidieran, ofreciendo un corpus coherente y complementario de especificaciones sectoriales y urbanísticas, que no obstante se han visto alteradas por las de índole ferroviario, cuya plasmación territorial ha de hacerse por tanto en este Plan.

d. Propuesta al Concurso: Avance del PRAT

Las propuestas aportadas en el Concurso para la adjudicación de la redacción del PRAT, y consecuentemente la ganadora, adquiría, con la aprobación de la sociedad convocante y promotora del PRAT (con la participación de los firmantes en el citado Convenio), el carácter de "Avance" de éste, declarado en la propia convocatoria del Concurso.

Con peculiaridad no exenta de lógica, las Bases del Concurso y el alcance, por tanto, del Avance, hacían especial hincapié en la imagen urbano-arquitectónica del gran Proyecto que la propuesta estaba obligada a idear y figurar, en relación al complejo multifuncional en el que se había de integrar la nueva estación de viajeros.

La concepción de conjunto y la imagen aportada en el Avance, y que fue aprobada por unanimidad de los distintos representantes institucionales, constituye sin duda hoy un antecedente.

e. Cambios en las determinaciones del complejo estación

En el Convenio interadministrativo suscrito en 2002, que está en la base de todo el proceso posterior, y en definitiva de la redacción del presente Plan, se establecía un carácter expresamente mixto, de estación-centro comercial, bajo el modelo-marca "VIALIA" de RENFE, en la actualidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, habiéndose estimado idónea, inicialmente, para desarrollar dicho modelo una superficie bruta alquilable de 25.000 m^2, tal como establecían al efecto las bases del concurso convocado para la redacción del PRAT. No obstante, después, en 2008 el Consejo de LAV, sociedad promotora del PRAT, ha propuesto acotar en un máximo de 6.000 m^2 la superficie comercial de la estación.

La consecuente plasmación en el Plan de esos cambios consiste en abrir sus determinaciones, respecto a los antecedentes, para no cerrar posibilidades.

En consecuencia, y por lo que respecta al ámbito de la nueva estación de viajeros, el PRAT se limita a establecer las determinaciones urbanísticas que permitan concebir un contenedor urbano que reconozca y responda a las exigencias de un potencial centro multifuncional estación, mediante la redacción de un Plan Especial.

CV: BOCYL-D-28072010-2

1.2 OBJETIVOS DEL PLAN.

El objetivo es doble e interrelacionado entre sí en sus dos vertientes. De un lado, resolver territorialmente la implantación de la infraestructura ferroviaria (nuevos elementos y racionalización y traslado de los existentes) y, por otro lado, la modernización urbana, mediante su completa transformación, al trasladar instalaciones fuera del medio urbano.

Dicho traslado corresponde, a su vez, a una doble causa.

En primer lugar, a una exigencia de modernización, con mayor eficiencia y competitividad, desde una perspectiva sectorial, de funcionamiento del sistema ferroviario. Pero al mismo tiempo, y no en menor grado de exigencia, de superar la obsolescencia en su acepción más específicamente urbanística, de inadecuación de unos usos (más allá de su obsolescencia en sí, en este caso ferroviaria) respecto a la localización que ocupan en la ciudad. En otros momentos, ya lejanos, esos usos se ubicaron en lugares que respondían a una condición periférica y hoy, en términos relativos en el marco del crecimiento urbano, han pasado a ocupar una posición potencialmente mucho más central.

Es esa oportunidad de centralidad, de "nueva centralidad", la que el Plan ha de concebir y habilitar, algo a lo que contribuye, sobre todo en el caso de León, la nueva estación del AVE y los usos que pueda aglutinar en su entorno.

Las nuevas instalaciones no estarán lógicamente contiguas al lugar que antes ocuparon. Por el contrario, los lugares adecuados para implantarlas están fuera del medio urbano e incluso en otros términos municipales. No obstante, tanto los lugares que ocupaban las antiguas, como aquellos en que se implantarán las nuevas, presentan una condición común: han de estar a lo largo de la línea de ferrocarril cuya traza y dominio público va a utilizarse además para la nueva línea de AVE.

El Plan, respondiendo a sus dos objetivos vinculados entre sí, modernización ferroviaria y transformación urbana, ha de recoger entonces una serie de ámbitos discontinuos o sub-ámbitos enhebrados, a modo de rosario, en la vía férrea.

Diseñar adecuadamente la transformación urbana, con la consiguiente modernización y respuesta a nuevas demandas de la ciudad, constituye un objetivo en sí mismo.

La colonización de los suelos ocupados actualmente por las instalaciones ferroviarias facilitará la creación de una ciudad más compacta y, por ende, más sostenible.

En este caso, adquiere una condición adicional e instrumental respecto al primer gran objetivo, de modernización ferroviaria. Mediante las operaciones urbano-inmobiliarias de transformación, en suelos antes ferroviarios, con las plusvalías que permitan obtener, se ha de financiar en proporción significativa el coste de implantación de las nuevas infraestructuras.

Para alcanzar los objetivos, el Plan requiere adoptar decisiones e instrumentar determinaciones no sólo distintas sino de distinta índole en cada uno de los sub-ámbitos en que opera, ubicados en municipios diferentes.

Esa diversidad de situaciones y su supramunicipalidad reclama, para ser eficaz, que el Plan tenga características específicas. Ello justifica, en último término, la utilización de la figura del Plan Regional de Ámbito Territorial, prevista en Ley 10/98 de Castilla y León con acertada amplitud de criterio, para responder a una gama de situaciones potenciales que sí tienen algo en común es precisamente su condición de inhabituales o poco usuales.

1.3 JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRAT.

La necesidad de planeamiento para la implantación de la nueva línea y de las nuevas instalaciones ferroviarias resulta evidente.

Sin embargo, podría acometerse aisladamente mediante los sucesivos pasos de planeamiento y proyecto sectoriales, de infraestructura ferroviaria.

Ello no obstante obligaría a modificar el planeamiento urbanístico en cada municipio, allí donde se implantase una nueva instalación o se desafectase otra existente.

En algunos casos, el planeamiento general había ya previsto, al menos en parte, su transformación, como ocurre en el entorno de las dos estaciones de viajeros, la antigua y la nueva, en León. No obstante, ni se había previsto en la forma en que ahora se establece ni las decisiones afectaban a todas las áreas ferroviarias.

El instrumento jurídico-administrativo para adoptar de forma simultánea, coherente e integrada la serie de decisiones necesarias es, precisamente, el PRAT.

De ahí la elección, plenamente acertada, de adoptar esta figura de planeamiento territorial. La razón de su idoneidad reside en la amplitud de la gama de decisiones que un Plan Regional puede adoptar.

Regulado en la Ley 10/98 de Castilla y León conjuntamente con los "Proyectos" regionales, en su Art. 23.3 se reclama que se describa su "emplazamiento", lo cual parecería corresponder en mayor medida a un Proyecto. Con carácter más general, en el apartado 1 de ese artículo 23, lo que caracteriza un Plan Regional, tanto de ámbito sectorial como territorial, es su incidencia supramunicipal, que reclama su condición "regional".

El término "ámbito" está utilizado en ese artículo en su acepción de "alcance" o carácter, ya que el "ámbito", en términos espaciales podía corresponder tanto a lo sectorial como a lo territorial.

Aunque no literalmente dicho como tal, los Planes Regionales están por tanto previstos para intervenciones de índole estratégico, que responden a objetivos que justifican su utilidad pública o interés social –y lo que de ello se deriva en su aplicación- y en los que, por la propia capacidad que les confiere la ley 10/98, se busca a su vez su operatividad. Son Planes estratégicos y a la vez operativos, de ahí su gran validez y utilidad. En este caso, la condición estratégica del PRAT no tiene duda. Nadie pondría en cuestión la prioridad de la implantación de la nueva línea de AVE, en este caso en el corredor Noroeste.

No hace sino ser aún más conveniente que su implantación, junto a la modernización de las instalaciones ferroviarias, se contemple y organice de forma conjunta e integrada con la transformación urbana que propicia.

Su operatividad se consigue mediante su directa ejecutividad, con eficacia procedimental, eliminando pasos de decisiones administrativas que de otro modo, aún habiéndose adoptado en el Plan Regional, requerirían de recogerse posteriormente en las figuras de planeamiento urbanístico convencionales.

Con acierto, la Ley, en el citado artículo 23, establece que el Plan regional habrá de mostrar su "adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten". Ahora bien, tratándose de Planes Regionales, aquellos que les afecten pueden ser los menos, ya que parece que tenderán a responder a decisiones estratégicas por así decir originarias, a partir de las que se desencadenarán procesos, y no al contrario.

Por ello, cobra aún mayor alcance operativo la segunda parte del párrafo c del punto 1 del Art. 23, al que corresponde el entrecomillado anterior.

CV: BOCYL-D-28072010-2

"... y, en su caso, determinaciones u otros aspectos de estos últimos (Planes, Programas, Proyectos) que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del Plan Regional".

En términos de operatividad, la "modificación directa" es lo más relevante. Por ello, y para ello, el PRAT recoge la ordenación del ámbito de actuación (que incluye 6 sectores de desarrollo urbano) para el que se establecerán criterios y objetivos para su desarrollo además de las determinaciones correspondientes reguladas en la legislación urbanística, produciendo, cuando ello es necesario, la correspondiente modificación de planeamiento.

Debidamente justificadas y especificadas, con las determinaciones legalmente exigidas, las modificaciones se incorporan en el PRAT y no requerirán después tramitarse adicionalmente en cada caso. Esa es la gran operatividad del PRAT, que justifica plenamente su elección.

Implícita en sus amplias capacidades otorgadas por la Ley, el PRAT encierra otra fundamental: la de establecer su propio "ámbito", en este caso en su acepción espacial, procediendo por tanto a su propia delimitación. No depende pues de decisiones previas externas, con lo que, como ha ocurrido en el proceso de redacción, se ha podido ir ajustando la delimitación, incorporando piezas de suelo que, completando la operación estratégica, contribuyan a su mejor resultado.

1.4 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACION.

El presente Plan habrá de ser tramitado y aprobado por la Junta de Castilla y León, tal y como se establece en el Art. 20.2 de la siempre citada Ley 10/98.

La entidad promotora responde, como establece el apartado 3 de ese artículo, a la iniciativa pública, tratándose de una sociedad pública: León Alta Velocidad 2003, S.A., con capital que pertenece íntegramente a entidades de derecho público, dependientes de las Administraciones Públicas o a estás directamente.

La Sociedad está plenamente legitimada para promover el Plan. El Convenio citado como Antecedente, suscrito en 2002 entre todas las Administraciones, es el que después da pie a la constitución de la Sociedad en la que están aquellas representadas, directa o indirectamente.

La Sociedad misma, y después la redacción del PRAT, responden a la constatada y unánimemente reconocida conveniencia (por eso se conviene) de ejercer competencias de forma de hecho coordinada.

CV: BOCYL-D-28072010-2

1.5 MARCO JURIDICO Y LEGAL.

Como ya se ha adelantado, el PRAT constituye una figura especifica de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, establecida en su Ley 10/98, de Ordenación del Territorio.

Ese es, por tanto, el marco jurídico y legal más directo.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de dicho cuerpo legal, el Plan Regional se ajustará a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio que resultan aplicables. Respeta, pues, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, aún en tramitación. Asimismo, sus determinaciones son vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones y de los particulares en función del grado de aplicación (plena, básica u orientativa) que al efecto se define en el propio instrumento para cada ámbito, determinación o conjunto de determinaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley citada 10/1998, la aprobación del Plan Regional, entre los demás efectos que le son propios, comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para su ejecución, y determinará la sujeción de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística en aquellos ámbitos que sean objeto del establecimiento de determinaciones con la precisión equivalente al planeamiento urbanístico requerido en cada caso, de manera que dichas determinaciones desarrollan, completan e incluso modifican, y sustituyen en su caso, los instrumentos de planeamiento general vigentes en los municipios afectados.

En su artículo 23.5 de la Ley 10/98 no ha sido aún objeto de desarrollo reglamentario, en cuanto al contenido de los Planes Regionales, en función de su naturaleza y características especificas, en principio diferentes a la índole urbanística. No obstante, desde su condición pretendidamente operativa, y en relación a todo lo que desarrolla, completa y modifica / sustituye el planeamiento urbanístico, habrá de contener, por analogía, lo requerido para ello en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 2004, actualmente en proceso de tramitación su modificación. Así es como se ha interpretado en este Plan.

1.6 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Correctamente definido en términos conceptuales, los contenidos mínimos (pero característicos) de un Plan Regional quedan establecidos en el primer párrafo del artículo 23 de la Ley 10/98.

En éste se dice que los Planes contendrán los documentos que reflejen adecuadamente los siguientes tipos de determinaciones:

a/ La entidad promotora

b/ Los "objetivos, características funcionales, espaciales, temporales y económicas del Plan, con justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal".

c.1/ Adecuación del Plan a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a planes, programas de actuación y proyectos que les afecten.

c.2/ Y en su caso (que es el caso), determinaciones u otros aspectos de estos últimos (urbanísticos, cabría señalar) que se modifican directamente para permitir (y mejorar, cabrá añadir) la ejecución del Plan.

d/ Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental.

Pues bien, ese mandato en el presente Documento, se estructura de la siguiente forma.

a/ La entidad promotora se ha definido antes, en un punto anterior de esta primera parte de la Memoria, que hemos denominado Antecedentes.

b.1/ Los objetivos también se han señalado de entrada en estas Bases. Se desarrolla después en la Memoria.

b.2/ Características funcionales, espaciales, temporales y económicas. Se plasman en estas Bases, así como en Memoria, Normas y Estudio Económico.

b.3/ La justificación de su utilidad pública o interés social, en este caso ambas, se exponen a continuación en estas Bases.

b.4/ Asimismo, se hace con la incidencia supramunicipal, la cual, aunque se introduce en estas Bases, da lugar, por su trascendencia, a una Addenda específica por municipio, recogiendo los distintos componentes del Plan que se refieren especificamente a cada municipio de los afectados.

c.1/ La adecuación del PRAT a los instrumentos de ordenación del territorio se recogen después en la Memoria del Plan propiamente dicha.

Respecto a la Memoria cabe hacer una matización, más allá de la semántica. En la interpretación analógica que se hace, (con base en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo, ambos de Castilla y León) la Memoria resulta "vinculante". Eso es lo que dice la Ley, que la Memoria reviste carácter vinculante y, en último término, establece dicho Reglamento, al denominar la "Memoria" con ese adjetivo. Cabría interpretar que esa es, a la vez, la Memoria de siempre. Es decir, la descriptiva y justificativa, a la que ya no se hace mención como tal en el Art. 110 del Reglamento, a la que se da el alcance, también, de vinculante como después se señala, conviene no obstante seguir manteniendo ese tipo tradicional de Memoria.

Incidentalmente, al recordar el alcance vinculante de la Memoria, pareciera que la Ley y el Reglamento no hacen sino recoger el mandato de una célebre sentencia del Tribunal Supremo en la que afirmó que lo dicho en la Memoria también era "vinculante". El litigio que dio origen a la sentencia era una actuación de vivienda que iba a ejecutarse mediante el sistema de expropiación y en la que, en su Memoria, se decía que las nuevas viviendas iban a destinarse al realojo in situ de los residentes, en el área de intervención. Ese destino, recogido en la Memoria, es el que se trataba de "olvidar" después en la ejecución del Plan y motivó el recurso. En el barrio de Orcasitas de

CV: BOCYL-D-28072010-2

Madrid, lugar del litigio, precisamente con ese motivo, existe una plaza de la "Memoria Vinculante".

La documentación del Plan incorpora entonces tres apartados:

- Los antecedentes que enmarcan las propuestas de ordenación.
- Una Descripción y justificación que recoge la pauta descriptiva y justificativa de la propuesta
- La Propuesta de Ordenación, donde se recogen las propuestas específicas del Plan que tienen carácter vinculante.

Se ha de entender –y lo avala la remisión al aludido posible origen de la caracterización que hace la ley al alcance vinculante de la Memoria- que ello se refiere a que las determinaciones del Plan no se desvíen, ni en menor medida desvirtúen, los objetivos a los que dice responder.

En este apartado se responde expresamente a algunas de las exigencias de la ley, recogiendo componentes obligadas por ésta, que no se encuentran en otros documentos del Plan.

A los pretendidos efectos de eficacia y ejecutividad se incorpora, al final de la Propuesta de Ordenación (documento B3), un resumen de determinaciones vinculantes, desglosadas por municipios, con remisión a fichas y normas.

En concreto, dentro de ese resumen de vinculaciones, como cabría llamarlo, se responde al mandato de la segunda parte del punto c/ (c.2) del Art. 23, en referencia a las modificaciones de Plan, respondiendo en este caso, además, a lo requerido en el Art. 169 del Reglamento de Urbanismo. En cada Addenda por municipio se recogen entonces las prescripciones solicitadas en ese artículo para cada ámbito espacial en donde se modifica, con carácter vinculante y ejecutivo, el correspondiente planeamiento urbanístico.

Completan el Documento, como es lógico:

i/ Documento de Información, de Análisis y Diagnóstico, que a su vez nutre las respectivas Addendas en lo que concierne a cada municipio afectado.

ii/ Normativa

iii/ Planos de Ordenación, respondiendo, otra vez por analogía, a lo previsto en el Art. 114 del Reglamento de Urbanismo. A su vez se desglosan por sub ámbitos que se corresponden con las Addendas, por municipios.

iv/ Catálogo, con sus correspondientes fichas por municipio, recogidas en las Addendas.

v/ Estudio Económico.

1.7 JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL.

Como se ha adelantado, en este caso, el Plan responde a ambos conceptos.

Habilitar la implantación de la nueva línea de AVE con modernización de las instalaciones ferroviarias en el entorno de León encierra utilidad pública, sin discusión posible.

Como también se ha apuntado, ello podría hacerse directamente, desde el Ministerio de Fomento del Estado, con competencias exclusivas en materia de infraestructuras ferroviarias.

No obstante, en una aproximación realista, al hacer de otro modo imposible la inversión ferroviaria en el conjunto del Estado, el Ministerio de Fomento reconoce como propio de su responsabilidad la inversión que pudiéramos denominar estrictamente "ferroviaria", que se habría de producir en cualquier forma de implantación urbano-territorial de la línea, sus estaciones y otras instalaciones.

En ese esquema, las modalidades de implantación urbano-territorial, específicas en cada lugar y ciudad, se han de financiar preferentemente mediante las plusvalías que se deriven de la remodelación de los suelos desafectados del uso ferroviario (al que se añadan, en su caso, otros vinculados) que la entidad pública empresarial ADIF aporte a esos efectos.

De ahí la necesidad, en ese esquema, de alcanzar Convenios interadministrativos, como ha ocurrido en este caso, en el siempre aludido, suscrito en 2002.

A partir del Convenio, gestionado por la sociedad pública León Alta Velocidad 2003, S.A., la utilidad pública del PRAT queda plenamente justificada, desde la doble perspectiva de habilitar de un lado los suelos para implantar la línea e instalaciones ferroviarias y de otro lado, habilitar el desarrollo de las operaciones urbano-inmobiliarias que van a permitir financiar, en parte, aquellas.

Con la aprobación del Plan Regional por parte de la Junta de Castilla y León, se produce la declaración de utilidad pública y los efectos que implica.

El interés social, evidente en principio, por la doble finalidad del Plan, se refuerza por la propia concepción tanto de las nuevas instalaciones ferroviarias, que a su vez generarán renovada actividad económica directa e inducida, como de los nuevos desarrollos urbanos, que a su vez encierran beneficios efectos directos y derivados.

CV: BOCYL-D-28072010-2

1.8 JUSTIFICACION DE SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL.

De entrada se ha dicho que el PRAT recoge tanto las áreas donde se encontraban las instalaciones ferroviarias, en León, como las que albergarán dichos servicios e instalaciones, una vez racionalizados, en otros municipios.

El Plan Regional define un ámbito claramente longitudinal de aproximadamente 3024has. de suelo, donde se definen 6 sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable (algunos de nuevo desarrollo, otros de reforma interior) "enhebrados" por el "anillo" ferroviario., en 5 municipios diferentes. Ni siquiera corresponde un sector con cada municipio. El carácter supramunicipal del Plan resulta evidente.

Se trata de una intervención conjunta de gran escala, englobando actuaciones menores vinculadas entre sí, donde su incidencia directa se producirá en los 5 municipios sobre los que se implanta pero cuya incidencia más amplia es el alcance propiamente regional, llegando a muchos más municipios, más alejados de León.

Sólo el incremento de viajes y relaciones desde otras ciudades y pueblos a la estación del AVE de León, en tren, autobuses o coche avalarían por sí mismos la incidencia supramunicipal y, en último término, el interés social de la intervención. En este sentido, cabe recordar que León, y en concreto la nueva estación, se convertirá en el acceso a la Alta Velocidad de gran parte de la población de la provincia leonesa. Este nuevo modo de transporte y su relación con otros de especial trascendencia en el ámbito de actuación (estación de autobuses), así como la definición de un nuevo área de centralidad vinculada a equipamientos de primer nivel, tanto de carácter urbano, como metropolitano e incluso provincial y/o regional, avalan las premisas de oportunidad para la redacción de este instrumento.

1.9 TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN

a. Pasos previos

Con objeto de incorporar en la fase de elaboración del Plan los requerimientos ambientales que resulten procedentes, se confeccionó una memoria de sostenibilidad ambiental que se incorpora al Plan Regional.

Teniendo en cuenta la finalidad de la Evaluación Estratégica Ambiental del PRAT (Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, Ley 9/2006) que es la prevención de impactos ambientales de las distintas actuaciones a realizar, la misma ya estaría cumplida, pues las actuaciones ferroviarias y la planificación urbanística que conforman el PRAT ya han sido objeto de evaluación de impacto ambiental por estar sometidas a los distintos procedimientos de evaluación de impacto (de proyectos o de planes), para los cuales se emiten las diferentes DIAs y Dictámenes Ambientales.

b. Iniciación e información pública

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/1998 el procedimiento de aprobación deberá iniciarse por la Consejería competente por razón de la materia, en el caso que nos ocupa la Consejería de Fomento, a instancia de León Alta Velocidad, en su calidad de promotora del Plan y legitimada en los términos establecidos en el artículo 20.3 de la Ley, como Sociedad íntegramente participada por Entidades de derecho Público, entre ellas, la Junta de Castilla y León.

El acto de iniciación de la tramitación deberá revestir la forma de Orden de la Consejería disponiendo, en caso de considerar el contenido sustantivo y documental suficiente, un periodo de información pública y audiencia a las Administraciones públicas no inferior a un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito del Plan Regional. Durante ese periodo la documentación podrá consultarse en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

c. Información institucional

Siguiendo el esquema de tramitación previsto en el artículo 24, finalizado el trámite anterior el Plan debe someterse a los siguientes trámites:

I/ Informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en cuanto a la adecuación del Plan al modelo territorial de la Comunidad definido por los instrumentos del territorio vigentes.

En principio, y aunque no están aprobadas definitivamente, por exigencias de la necesaria coherencia, el Plan respeta como se recoge en la Memoria, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional en tramitación.

El informe del Consejo, en atención a las funciones establecidas en el artículo 414 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, abordará los aspectos sustantivos y formales del documento, con especial referencia a la utilidad pública e interés social, al alcance supramunicipal y a la legalidad de las determinaciones urbanísticas con incidencia en los instrumentos de planeamiento general vigentes en los términos municipales objeto de la actuación que se ven modificados por el Plan.

II/ Informe de los municipios afectados

A falta de una regulación expresa en relación con la forma de cumplimentar este trámite, y aun cuando la titularidad de la competencia para la tramitación y aprobación del documento la ostenta la Junta de Castilla y León, ex lege, de forma propia y exclusiva (artículo 3 Ley 10/98), con el objetivo, de una parte, de reforzar la tutela y la garantía en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos de los particulares y, de otra, garantizar la participación del máximo órgano representativo de la

CV: BOCYL-D-28072010-2

voluntad municipal, al acuerdo de remisión del expediente a los Ayuntamientos se adjuntarán las alegaciones formuladas en su caso en el período de información pública, teniendo en cuenta que, para facilitar la consideración municipal, y formando parte del Plan, se enviará a cada municipio, la Addenda correspondiente a la que ya se ha hecho mención. Con la remisión documental, se interesará la formalización del informe municipal a través de un acuerdo del Pleno de la Corporación en el que se formule además propuesta en relación con las alegaciones relativas a su municipio. Ello, sin perjuicio y sin menoscabo de la facultad de la Junta de resolver lo que estime procedente en relación con dichas alegaciones.

La cumplimentación del informe en la forma indicada entendemos que resulta coherente con la aplicación analógica del régimen jurídico establecido para los actos de trámite del procedimiento de aprobación del planeamiento general establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 22.2,c) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, suponiendo, en todo caso, una garantía adicional para el ejercicio del derecho de información y para la participación social.

iii/ Trámite ambiental

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 9/2006 y con los contenidos del Anexo II de la citada norma legal, se ha elaborado el Informe de Sostenibilidad Ambiental (Documento de Iniciación), sobre el que deberán manifestarse los organismos ambientales de la Junta de Castilla y León y del Ministerio de Medio Ambiente.

Tras las consultas se elaborará Dictamen Medioambiental en el que se recogerán las consideraciones aportadas por los órganos consultados.

En el Capítulo 5, Memoria Ambiental de la propuesta, se mencionan los distintos procedimientos ambientales a que han sido sometidos las distintas actuaciones del PRAT, las medidas preventivas, protectoras y correctoras que deben cumplir cada uno de los Proyectos; así como, las resoluciones de 2 de julio de 2004 y 25 de febrero de 2008 de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y el Cambio Climático del Ministerio de Medio Ambiente. Todos los condicionantes medioambientales se incorporan al PRAT y forman parte de su contenido.

En el sector de suelo urbanizable en Vega de Infanzones y Onzonilla, se localiza la plataforma logística cuya ordenación detallada será objeto de Plan Parcial o Plan Especial con tramitación ambiental específica.

d. APROBACIÓN DEFINITIVA

La aprobación del Plan Regional, en los términos redactados o, en su caso, con las modificaciones introducidas por la Consejería de Fomento en función de los informes, alegaciones o sugerencias formulados en el período de información pública e institucional, deberá otorgarse mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León.

1.10 GRADO DE APLICACIÓN DE SUS DETERMINACIONES.

Tras la Aprobación del Plan, el grado de aplicación de sus determinaciones será el que el propio Plan establece, en función de su carácter pleno, básico u orientativo. Ello ha quedado ya establecido de antemano, en el punto 6 de este documento de Antecedentes.

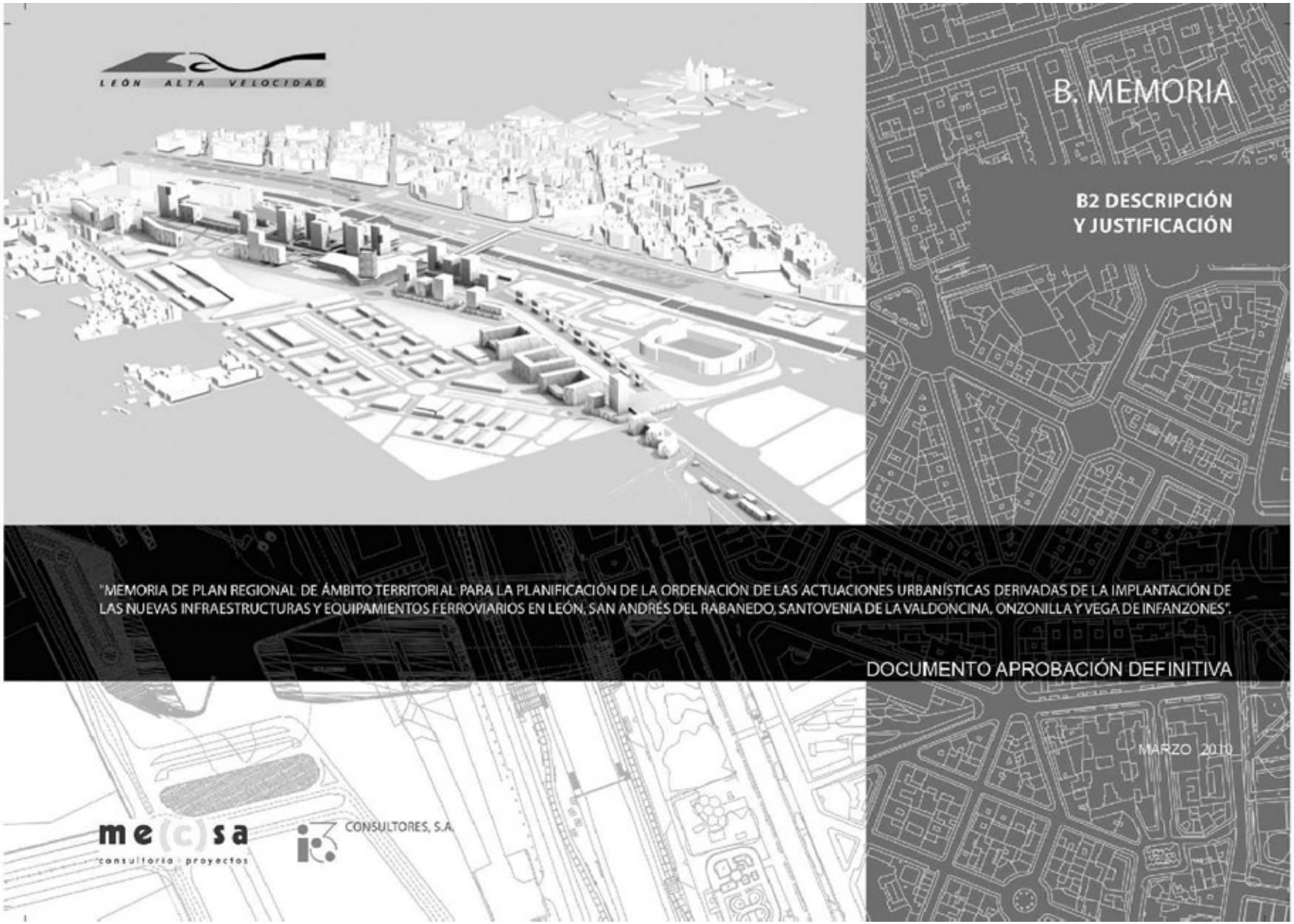
Quizás la insistencia en ello responde a ser este uno de los primeros Planes Regionales que están elaborándose y que pueden adoptar decisiones y plasmarlas en determinaciones que directamente son además de alcance urbanístico, reforzando, modificando o en su caso sustituyendo las adoptadas en el planeamiento urbanístico municipal.

CV: BOCYL-D-28072010-2

1.11 EFECTOS DEL PLAN. EFICACIA DE SU APROBACION.

Una vez publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad, el Plan producirá, de forma directa y sin más trámite, la vinculación y los efectos previstos en los artículos 21 y 22 de la Ley 10/98, sin necesidad de adaptación de los planeamientos generales que son objeto de modificación.

En principio, la claridad y especificidad puntual, referida a acotados ámbitos, de las determinaciones del Plan no parecen que hagan necesario –como de otro modo sería factible -que el Decreto de aprobación ordenase-, redactar ningún texto refundido de los planeamientos municipales modificados por el Plan Regional


LEÓN ALTA VELOCIDAD
B. MEMORIA
B2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
"MEMORIA DE PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES".
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2010
me(c)sa
consultoría proyectos
CONSULTORES, S.A.

MEMORIA

B.1. ANTECEDENTES
B.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
B.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

B.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

B.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN 4

2.1 DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITOS DEL PLAN 4
a. Situación actual 4
b. Ámbitos del PRAT 10
2.2 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS GENERALES DEL PRAT. 13
a. Objetivos Generales del PRAT. 13
b. Estrategias territoriales 13
c. Estrategias de intervención urbana 13
2.3 ANALISIS DE LA PROPUESTA SELECCIONADA. 14
2.4 ESTRUCTURA Y ORDENACION ADOPTADA 15
a. Observaciones de carácter general 15
b. Determinaciones de borde y conexión 15
c. Determinaciones estratégicas. 15
2.5 PROPUESTA TERRITORIAL 17
a. Mejora de la conectividad local en San Andrés y León con las nuevas conexiones sobre el ferrocarril y los dos nuevos puentes sobre el río. 17
b. Mejora de la conectividad territorial con la eliminación de pasos a nivel y creación de nuevas conexiones sobre y bajo la red ferroviaria. 17
c. Posibilidad de consolidación y ampliación de los núcleos urbanos cercanos al parque logístico-ferroviario de león. 17
d. Creación de un gran equipamiento regional consistente en el museo del ferrocarril. 19
e. Una propuesta de alcance territorial: el área del PRAT como ámbito de encuentro VIRTUAL de los caminos históricos 20
2.6 PROPUESTA URBANÍSTICA. 28
a. San Andrés de Rabanedo 28
b. Estructura de conexión viaria de San Andrés al área de la Estación 28
c. Actuaciones en León: Ámbito estación León 28
d. Actuaciones en León: ámbito de la actual estación de clasificación 35
e. Actuaciones en By-pasa Sur 37
f. Actuaciones en Tomeros: nuevo parque logístico 38
2.7 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL 40
a. D.O.T. Castilla y León. 40
b. D.O.T. Ámbito subregional 40
2.8 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE 41
2.9 ADECUACION A OTROS PLANES Y PROYECTOS. 43

CV: BOCYL-D-28072010-2

B.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITOS DEL PLAN

El ámbito del presente Plan, comprende los terrenos afectados por las actuaciones ferroviarias que se van a llevar a cabo en León y los términos municipales próximos de San Andrés del Rabanedo, Santovenia de la Valdoncina, Onzonilla y Vega de Infanzones, como consecuencia de la renovación de las instalaciones ferroviarias y la llegada de la alta velocidad.

La delimitación de las actuaciones previstas, viene definida, por tanto, por los actuales suelos ferroviarios a los que, según se describe a continuación, se añaden los terrenos necesarios para el enlace con las redes viarias existentes y la correcta integración urbana del conjunto de la operación.

a. SITUACIÓN ACTUAL

1) Actuaciones ferroviarias

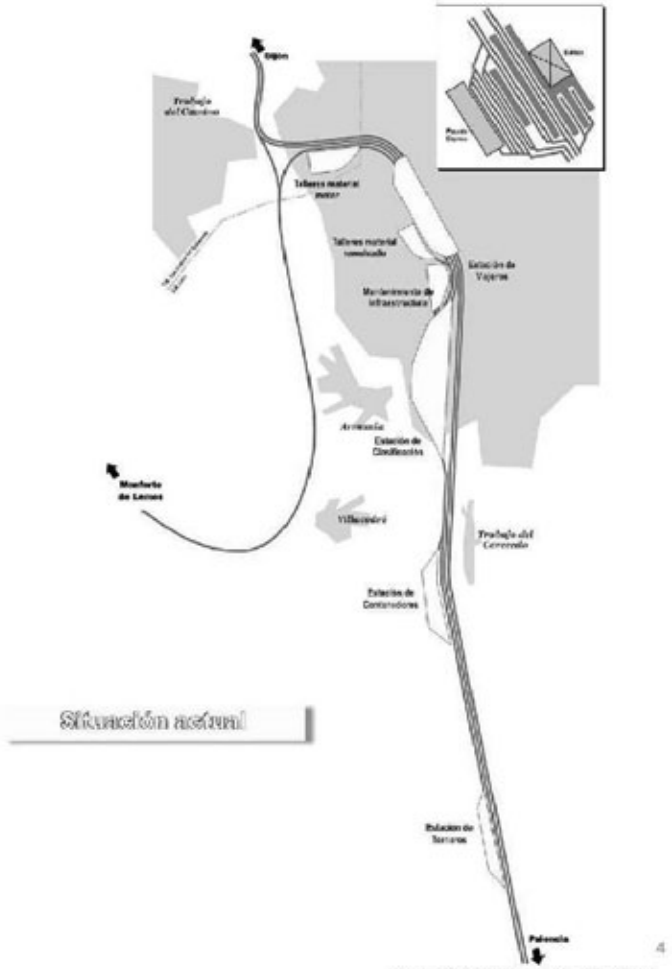
La Estación de viajeros de León se encuentra a orillas del río Bernesga, en la margen occidental del mismo, en el lado opuesto del casco histórico y en una zona urbanísticamente deprimida debido a la existencia histórica de la frontera natural que conforma el río Bernesga y la paralela muy cercana que representa la propia infraestructura ferroviaria (barrios del Crucero-La Vega-La Sal-Paraíso Cantinas).

El edificio de viajeros se ubica en la Calle Astorga en las cercanías del límite municipal entre León y San Andrés del Rabanedo sin que por ello represente físicamente una discontinuidad en el casco urbano de la capital.

En el devenir de la línea hacia el edificio de viajeros, en el punto de giro de la travesía ferroviaria se encuentra el actual paso a nivel para la Avenida del Doctor Fleming casi a continuación de las actuales instalaciones de la estación de León, situadas sobre una alineación recta Noroeste-Sudeste.

Una vez superada la Estación de viajeros, la línea ferroviaria se dirige hacia el Sur, cruza bajo la N-120. Tras este paso se sitúa la Estación de Clasificación de mercancías, separada de la localidad de Armunia por la carretera N-630. La línea procedente de la Estación de viajeros abandona las instalaciones de Clasificación por el Sur, conduciendo hacia otra instalación ferroviaria: la actual estación de Contenedores, situada junto a la población de Trobajo del Cerecedo.

La línea procedente de la Estación de León abandona la estación de contenedores por el Sur. La plataforma de doble vía (3 vías hasta Tomeros del Bernesga) se dirige hacia Palencia y el centro peninsular, formando así la tercera de las líneas ferroviarias que confluyen en León.



Sobre la línea de Palencia se apoya una gran superficie de instalaciones ferroviarias en diferentes recintos:

- Estación de Viajeros, que cuenta con gran cantidad de espacios vacantes procedentes de instalaciones en desuso.
- Talleres de Material Remolcado, anexos a la estación.
- Talleres de Material Motor, independientes de la estación de viajeros (en San Andrés del Rabanedo).
- Servicios de Mantenimiento de Infraestructuras, (unos 10.000 m²) vinculados al taller de material Motor en San Andrés.
- Estación de Clasificación, que cuenta con tres haces (250.000 m²). Situada en una zona urbana menos consolidada y de menor calidad, con mezcla de actividades industriales y residenciales.
- Estación de Contenedores (antes conocida como "Parque de Carriles"), en un área alejada del casco urbano de la ciudad (105.000 m2).Se localiza en el triángulo Este del Nuevo Enlace Sur de Mercancías.

Itinerario de los servicios ferroviarios con parada en León

La red ferroviaria se organizaba hasta ahora en forma de U invertida, recogiendo las líneas procedentes de Galicia, Asturias y Palencia, lo que obligaba a todos los trenes, incluido los dedicados a tráfico de mercancías, a cruzar la ciudad. Por otro lado, se ubicaban en el interior de la ciudad talleres e infraestructuras ferroviarias que ocupaban una gran superficie, a la vez que provocaban fuertes ruidos debido al frecuente paso de trenes.

La operación ferroviaria que afecta a la red arterial de León, consiste básicamente en la modificación de la rasante ferroviaria para mejorar la integración del ferrocarril y a partir de ello se da solución a los problemas de permeabilidad urbana con la supresión de los pasos a nivel y la aparición de nuevas aéreas de oportunidad gracias al traslado y unificación de los talleres que forman parte de la estructura ferroviaria a las proximidades de la estación de Torneros, en los municipios de Onzonilla y Vega de Infanzones, lo cual, junto con la creación del nuevo by-pass, aliviará la frecuencia de trenes que circulen por el interior de la ciudad, reduciendo la contaminación acústica que estos pudieran producir

Como resultado del cambio de cota, el haz de vías de la estación de León y su entorno quedará deprimida lo máximo compatible con las condiciones de seguridad de la circulación ferroviaria, la realidad hidrogeológica, las situaciones provisionales de la ejecución y la optimización de la inversión prevista. Según los últimos estudios complementarios de la integración del ferrocarril, la actual travesía de San Andrés del Rabanedo queda soterrada, cubriéndose en un tramo de unos 2.700 metros hasta superado el paso elevado de la N-120 a excepción de la rama Galicia-Asturias del triángulo ferroviario, que solamente se deprime.

Se cumple así el objetivo de suprimir el paso a nivel de "El Crucero", situado sobre la Avenida del Doctor Fleming. Este es sin duda el punto clave del proyecto y con mayor demanda pública. El soterramiento en esta zona mejorará, así mismo, los enlaces viarios que quedaban interrumpidos al paso de las vías y en consecuencia una mejora urbana. Al tramo soterrado se une hacia el sur un tramo de unos 1.200m de rampa entre muros susceptible de cubrimiento. En esta zona urbana de la travesía sobre las vías, se dispondrá un nuevo edificio para viajeros y se completará el esquema funcional mediante pasos rodados y peatonales.

Como complemento a lo anterior, se van a llevar a cabo las siguientes obras para mejorar la integración:

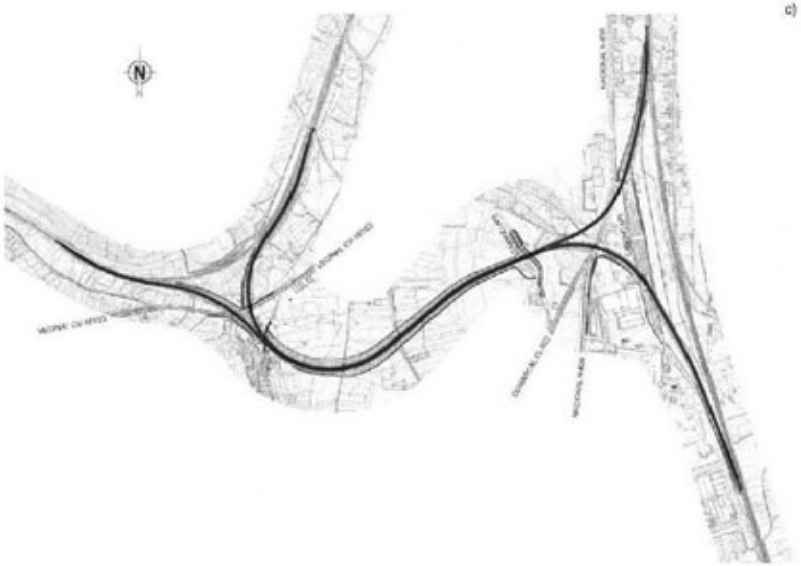
a) Mejora de la permeabilidad del ferrocarril en San Andrés del Rabanedo mediante actuaciones puntuales que se extienden a lo largo de casi 5 Km de travesía e incluyen actuaciones de mejora en los pasos existentes y la creación de nuevas soluciones de transversalidad.

b) Enlace sur de las vías de Palencia y Monforte para eliminar el paso de mercancías por la estación de León.

La ejecución de este denominado Enlace Sur supone la conexión en doble vía en ancho convencional entre las líneas de Palencia y Galicia, aisladas en el esquema ferroviario actual (salvo por el triangulo San Andrés). Mejorará el tráfico de mercancías y de tránsito, eliminando flujo de paso de trenes por el tramo urbano, racionalizando las circulaciones y agilizando el tráfico de mercancías.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Proyecto enlace sur, León



c) Con el objetivo de liberar el máximo de terrenos ferroviarios se promueven modificaciones en la situación y reubicación de las instalaciones en zonas más acordes con su entorno urbano. La nueva configuración sería la siguiente:

- Mantenimiento de Infraestructura pasará a ocupar el terreno liberado en la actual estación de Contenedores una vez finalizadas las obras del nuevo Enlace Sur.
- La nueva Estación de Cargas y el nuevo Taller Conjunto se traslada hasta las inmediaciones de la estación de Torneras (en un término municipal distinto que León), donde se creará un gran complejo ferroviario de unos 500.000 m² unificando las instalaciones mejorando la organización y el funcionamiento con mejores instalaciones, y fuera del espacio urbano lo que mejora los tráficos sin interferencias.
- La estación de Clasificación actual queda totalmente liberada (unos 250.000 m²) conformando una gran área de oportunidad urbana.

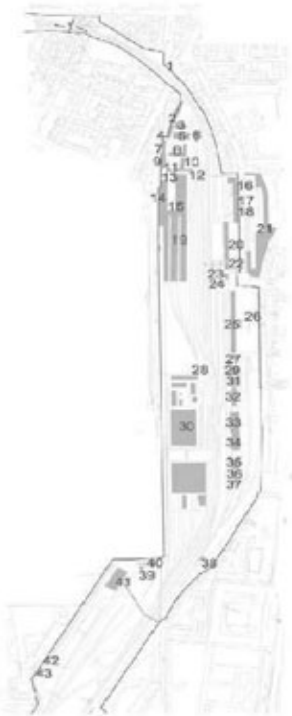
CV: BOCYL-D-28072010-2

Instalaciones a desmontar en San Andrés del Rabanedo

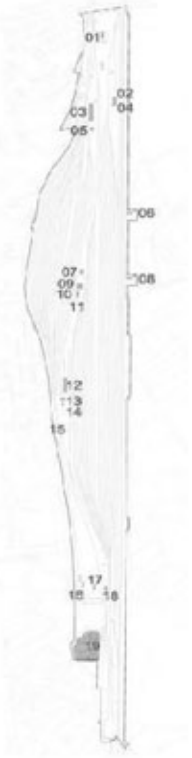
01.- EQUIPO DE VÍA DE ELECTRIFICACIÓN.
02.- CENTRO DE FORMACIÓN.
03.- ALMACÉN.
04.- ESCUELA TALLER. ANTIGUA RESIDENCIA DE AGENTES.
05.- BASE DE TRACCIÓN.
06.- APARCAMIENTO.
07.- CUARTEL UNIDAD DE FFCC.
08.- VIVIENDA.
09.- VIVIENDA.
10.- POZO Y DEPÓSITO DE AGUA.
11.- TALLER M.I.T.
12.- COMPRESOR Y ANTINCENDIOS.
13.- GARAJE.
14.- PARKING EMPLEADOS.
15.- ALMACÉN M.I.T.
16.- TRANSFORMADOR.
17.- DEPÓSITO DE GAS-OIL.
18.- APARCAMIENTO.
19.- VESTUARIOS Y DUCHAS.
20.- OFICINA DE CONDUCCIÓN.
21.- ALMACÉN DE TALLERES.
22.- DEPÓSITO DE GAS-OIL.
23.- ALMACÉN DE INTEMPERIE.
24.- TORNO DE RUEDAS.
25.- ARENERO.
26.- ASOCIACIÓN AMIGOS DEL FERROCARRIL.
27.- VIVIENDA.
28.- VIVIENDA.
29.- CASETA CTC.
30.- CASETA DE TELECOMUNICACIONES.

CV: BOCYL-D-28072010-2

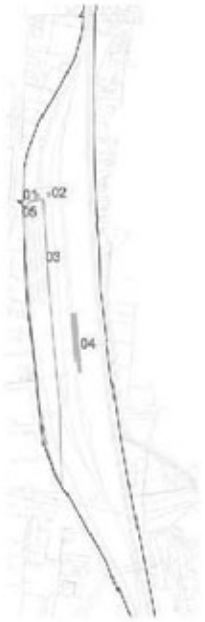
Instalaciones a desmontar en León



01.- CASETA PASO A NIVEL.
02.- GARAJES Y PUNTO LIMPIO DE M. de I.
03.- VESTUARIOS Y ASEOS M. de I.
04.- VIVIENDA.
05.- TALLER INSTALACIONES SEGURIDAD Y ELECTROMECÁNICO de M. de I.
06.- ALMACÉN Y VESTUARIOS CONTRATA DE LIMPIEZA.
07.- GARAJES Y ALMACENES GOMEZ DE SALAZAR.
08.- TALLER, VESTUARIO Y ALMACÉN M. de I.
09.- VIVIENDAS PERSONAL.
10.- EDIFICIO DE CENTRALES SINDICALES Y OFICINAS M. de I.
11.- GARAJES DE VIVIENDAS.
12.- SINDICATO SCMAT.
13.- OFICINA AGENTES DE VENTAS.
14.- TRANSFORMADOR ESTACIÓN LEÓN.
15.- NAVES ESTACIÓN CENTRO.
16.- OFICINAS JEFATURA DE M. de I.
17.- ENCLAVAMIENTO ELECTRÓNICO.
18.- EDIFICIO DORMITORIO DE AGENTES.
19.- CHOZOS.
20.- EDIFICIO DE VIAJEROS.
21.- APARCAMIENTOS, VIVIENDAS Y OFICINAS.
22.- RESTAURANTE COMIDA RÁPIDA.
23.- ANTIGUOS ASEOS.
24.- GRUPO ELECTRÓGENO.
25.- MUELLE.
26.- APARCAMIENTO.
27.- TRANSFORMADOR.
28.- CASETA.
29.- EDIFICIO PROCESO DE DATOS.
30.- TALLERES DE MATERIAL REMOLCADO.
31.- CENTRAL DE COMUNICACIONES.
32.- PARQUE FIBRA OPTICA ADIF.
33.- NAVE ALMACEN Y OFICINAS.
34.- NAVE ALMACEN.
35.- NAVE ALMACEN.
36.- PARQUE FIBRA OPTICA VODAFONE.
37.- TELEFÓNICA MÓVILES Y FIBRA OPTICA.
38.- CASETA DE ENCLAVAMIENTOS.
39.- DEPOSITO GAS-OIL ALMACEN Nº 301.
40.- DEPOSITO CONTRAINCENDIOS Y SALA DE BOMBAS.
41.- ALMACÉN Nº 301.
42.- TRANSFORMADOR DE ADIF.
43.- TRANSFORMADOR DE IBERDROLA.



01.- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.
02.- DEPÓSITO DE AGUA.
03.- EDIFICIO ESTACIÓN.
04.- TALLER Y POSO DE ASISTENCIA TÉCNICA.
05.- CABINA CONTROL TELEMANDO.
06.- CASILLA.
07.- CASETA PUESTO DE VISITA M.I.T.
08.- CASILLA.
09.- CASILLA.
10.- ALMACÉN DE M. DE I.
11.- CASETA DE AGUJAS.
12.- TALLER DE MATERIAL REMOLCADO.
13.- SERVICIOS Y TAQUILLAS AGUJA 75.
14.- AGUJA 75.
15.- TRANSFORMADOR ACOMETIDA GENERAL.
16.- ALMACÉN CARBÓN.
17.- ALMACÉN CARBÓN.
18.- GARITA DE AGUJAS A - 5.
19.- DEPÓSITO DE CAMPSA.



01.- OFICINAS.
02.- EDIFICIO TERMINAL OFICINAS Y CONTROL DE ACCESOS.
03.- SCMAT.
04.- ANTIGUA NAVE CARRILES Y GRUA PORTACONTENEDORES.
05.- DEPÓSITO CONTRA INCENDIOS.

d) Supresión de pasos a nivel, aparición de nuevos pasos elevados e inferiores, mejora de los pasos elevados e inferiores existentes con tratamiento de acerados, iluminación, eliminación de peligrosidad, etc y en algún caso la creación de un paso con mecanización de escaleras. Entre los trabajos a realizar, con carácter orientativo, destacan:

LEÓN

- Paso a nivel de El Crucero. Eliminación debido al soterramiento
- Supresión paso Parque Tecnológico. Armunia.
- Supresión paso campo de Armunia.
- ELIMINAR P.I. Palacio de los Deportes. Nuevo paso inferior

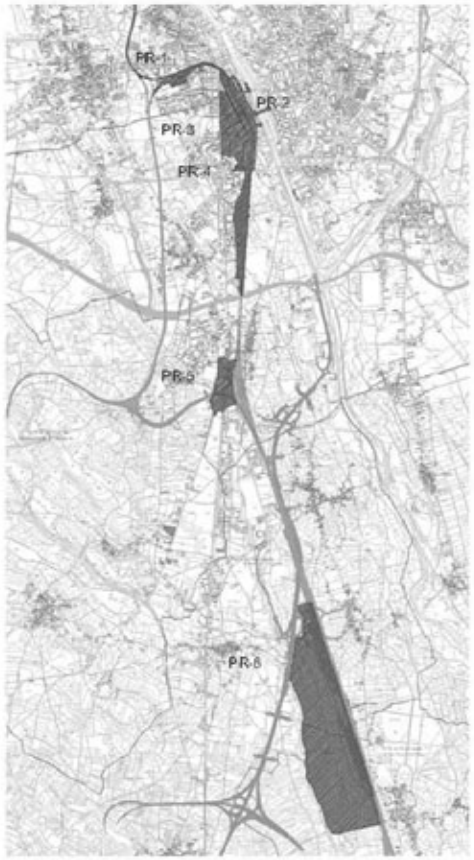
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

- Acondicionamiento P.S. Villabalter. Mejora acerados. Construcción P.I. API-14 Y UE-31. Nuevo paso inferior y supresión de un paso peligroso.
- Construcción P.I. Ronda Interior. Nuevo paso inferior que mejora la comunicación con cierre del anillo.
- Acondicionamiento P.S. Av. Azorín. Mejora de acerados.
- Mecanización pasarela Trobajo del Camino.
- Acondicionamiento P.I. C/Príncipe. Nuevo paso exclusivo para peatones.
- Construcción P.I. acceso sur Trobajo del Camino.

CV: BOCYL-D-28072010-2

b. Ámbitos del PRAT

Ámbito y Sectores PRAT



Se distinguen en el PRAT los siguientes ámbitos de intervención fruto de las áreas de oportunidad que generan las actuaciones descritas:

1) Área PR-1: San Andrés de Rabanedo

El desmantelamiento de los talleres de material motor en el ámbito ferroviario de San Andrés de Rabanedo genera una primera área de oportunidad para restablecer un tejido urbano en la gran brecha que el ferrocarril provoca actualmente en los barrios de La Sal y Paraíso Cantinas.

El ámbito comprende los suelos ferroviarios liberados por el desmantelamiento de la infraestructura y el terreno comprendido entre la bifurcación de los ramales ferroviarios en el tramo soterrado de los mismos, con los ajustes de suelo para la total coherencia de las intervenciones en el espacio público perteneciente al sistema viario.

Sector PR-1 del PRAT

CV: BOCYL-D-28072010-2

2) Áreas PR-2: León Centro y Estación de Clasificación

Las actuaciones ferroviarias en León contemplan el soterramiento de las vías, el desmantelamiento del haz de clasificación y la construcción de una nueva estación de viajeros de Alta Velocidad, y constituyen el punto de partida del proyecto y punto generador de todas las propuestas de ordenación.

El ámbito comprende los suelos ferroviarios a los que se añaden por adaptación, necesidad y coherencia con las intervenciones propuestas, suelos de dominio público pertenecientes al sistema viario, como ajustes de borde, en el objetivo de mejorar la conectividad y funcionamiento de las diferentes áreas de actuación.

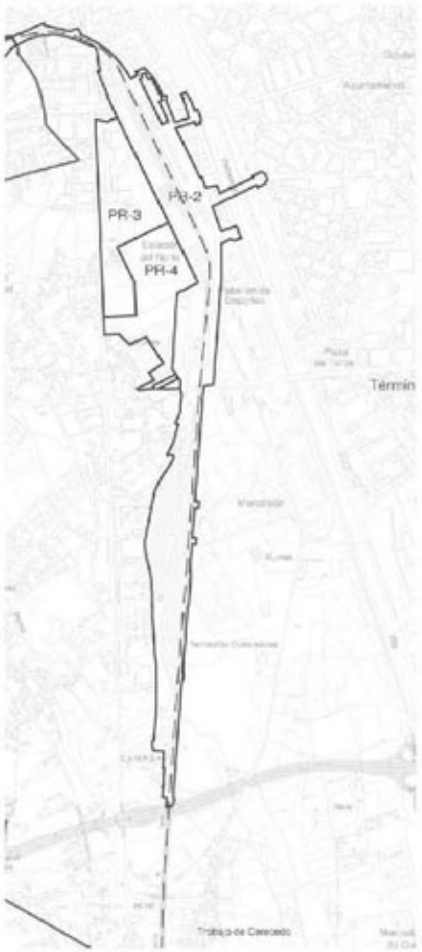
Y como mejora de los enlaces al ámbito, de un lado y otro de las vías se incluyen los suelos públicos necesarios como es el caso del nuevo puente de Lancia con su acceso a la estación.

3) Área PRT-3 y 4: Nuevos sectores incorporados en León Centro

Corresponde a los sectores NC14-02 Y NC14-03 del plan general de León. Son suelos vacantes para el desarrollo con instalaciones industriales como la Azucarera (NC 14.02) y otras.

Aunque no corresponden a terrenos antes de dominio ferroviario se incorporan al PRAT para ajustar las condiciones de entorno con adaptación en coherencia y continuidad de las determinaciones de carácter general, sobre todo del viario.

Sectores PR-2, PR-3 y PR-4 León Centro



CV: BOCYL-D-28072010-2

4) Área PR-5: Santovenia de la Valdoncina

Al trasladarse la Estación de contenedores al polígono de Torneros, se libera un área de aproximadamente 105.000 m2 de suelo en el espacio triangular comprendido entre las vías.

Su inicial aislamiento queda compensado por la excelente accesibilidad desde la prolongación sur del eje Dr. Fleming, antes de convertirse en la N-630 a Zamora.

En situación final en este ámbito del enlace sur se ubicarán los servicios de mantenimiento de infraestructuras.

El ámbito comprende los suelos ferroviarios con posibles intervenciones en alguno de sus bordes como la aparición de pantallas acústicas, tratamiento de arbolado y otras medidas correctoras del impacto del ferrocarril.

Sector PR-5 León Sur

5) Área PR-6: Actuaciones Onzonilla-(Torneros)-Vega de Infanzones (Grulleros).

Esta área esta formada por una superficie aproximada de 198 Ha, de esta las instalaciones que componen el nuevo Complejo ferroviario de León, comprendidas en el área de Onzonilla y Vega de Infanzones, ocupan una superficie aproximada de 500.000 metros cuadrados.

No se debe perder la oportunidad para dotar, a la centralidad regional que representa el área de León, de una Plataforma Logística de primer orden. Para lograrlo los terrenos que limitan con el nuevo polígono ferroviario pueden ser los adecuados, ya que reúnen unas inmejorables condiciones de superficie, localización y accesibilidad.

Con este fin se ha delimitado un área sensiblemente cuadrangular de superficie ampliable, junto al nuevo acceso sur a León, a la carretera de Zamora N-603 y a escasa distancia del enlace de la A-66 a Benavente y a la A-231, además de los enlaces correspondientes con otras vías locales.

Sector PR-6 Onzonilla-Vega de Infanzones

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.2 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS GENERALES DEL PRAT.

a. Objetivos Generales del PRAT

Los objetivos de la propuesta se encuadran dentro de aquellos explicitados en la denominada alternativa 11 del Estudio Informativo aprobado y en coherencia con las determinaciones incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 2 junio de 2004.

Son objetivos generales del PRAT, los siguientes:

1) Definir las condiciones básicas de implantación de las infraestructuras ferroviarias en los municipios afectados, estableciendo las clasificaciones, calificaciones y demás determinaciones precisas a fin de adecuar los planeamientos urbanísticos a los requerimientos territoriales y funcionales de la red ferroviaria, garantizando su adecuada integración en la malla urbana.

2) Establecer las determinaciones de ordenación general y detallada en los ámbitos susceptibles de ser desafectados como consecuencia de las actuaciones ferroviarias comprendidas en los proyectos de integración del ferrocarril en León y San Andrés del Rabanedo.

3) Establecer las determinaciones urbanísticas y medioambientales en las zonas de borde en todos los ámbitos de los municipios afectados por el corredor ferroviario de forma apta a su adecuada integración funcional y paisajística.

4) Planificar y programar el desarrollo y la coordinación de la ejecución de los sistemas generales y locales de los ámbitos afectados con las infraestructuras y equipamientos ferroviarios.

5) Determinar las tipologías edificatorias y las características arquitectónicas de morfología, composición e imagen y demás condiciones y parámetros de urbanización y edificación que se consideren adecuados a los ámbitos objeto de ordenación detallada.

6) Incluir los documentos e información necesarios par la tramitación medioambiental de las actuaciones que se deriven del diseño y determinaciones adoptadas.

b. Estrategias territoriales

Los ejes de la propuesta territorial se centrarán en la consecución de una serie de estrategias consecuencia directa del análisis realizado y, por tanto, del diagnóstico percibido:

1) Dotar de accesibilidad rodada a los nuevos enclaves que surgen como consecuencia del desmantelamiento de infraestructuras ferroviarias en el territorio

2) Garantizar la eliminación del efecto barrera que suponen los nuevos trazados ferroviarios, tanto en áreas urbanas como en zonas periféricas.

3) Promover la integración ambiental de los trazados ferroviarios antiguos y nuevos, a través de actuaciones en función de su localización, ya sea en suelo rústico, dentro de áreas urbanas, junto a núcleos rurales o frente a zonas industriales o productivas.

3) Lograr una ordenación eficaz de los nuevos polígonos ferroviarios que aglutinan las infraestructuras necesarias para la explotación ferroviaria y una accesibilidad como corresponde al uso, facilitando la racionalización y traslado de dichos elementos.

4) Conseguir un sistema de accesibilidad que facilite la inserción territorial de los trazados ferroviarios minimizando la fragmentación.

5) Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.

c. Estrategias de intervención urbana

En las áreas urbanas, las estrategias de intervención del Plan son las siguientes:

1) Integrar los nuevos ámbitos desarrollados en cuanto a sistemas y subsistemas de comunicación, rodados y peatonales o ciclistas.

2) Garantizar la conexión e integración del sistema ferroviario con los Sistemas Generales.

3) Definir una nueva estructura o sistema de tráficos, identificando los ejes de máxima potencialidad urbana para, desde la propuesta, prestarles la atención necesaria.

4) Dotar al ámbito de un tejido residencial diferenciado por su calidad y singularidad, eficiente en el consumo de energías y novedoso en la gestión de sus residuos incorporando criterios de sostenibilidad ambiental.

5) Definir un esquema urbanístico que sea rotundo en sus determinaciones estructurales de uso público y provea de una cierta flexibilidad en su desarrollo que permita a la arquitectura contribuir positiva y libremente a personalizar los diferentes espacios.

6) Garantizar la inserción ambiental de la traza ferroviaria en el entorno urbano minimizando su impacto para transformarlo en acciones positivas que supongan valor añadido.

7) Planificar y programar actuaciones de mejora urbana, actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, y otras de reforma interior con la creación de dotaciones urbanísticas que creen nuevos focos de centralidad urbana y mejoren la estructura y estándares dotacionales del suelo urbano consolidado próximo, especialmente en el ámbito de la estación.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.3 ANALISIS DE LA PROPUESTA SELECCIONADA.

La ordenación del PRAT es fruto del análisis de alternativas que se ha llevado a cabo desde la fase previa de Concurso, en la que resultó ganadora una propuesta que encerraba un Avance de Ordenación.

Mediante las diferentes propuestas presentadas en el Concurso se contó con alternativas, de entre las que se eligió la que, en tanto Avance, se ha desarrollado después en el PRAT.

No cabe ahora recordar siquiera las otras propuestas aportadas al Concurso ya que todas ellas, incluida la ganadora, respondían a las Bases de aquél, punto de partida que ha sido posteriormente variado, como ya se ha mencionado en el Apartado B.1. Antecedentes.

Esas Bases han variado, tanto en los usos del "complejo estación" como en relación al enfoque, ya que en el Concurso se dio una especial relevancia a la concepción e imagen arquitectónico-urbana, que ahora queda abierta. De hecho, las alternativas respondían a esa relevancia.

Desde esta primera fase, se han sucedido cambios en los condicionantes referentes, principalmente al nivel de soterramiento del ferro-carril y los contenidos de la estación y su entorno.

Como ya se ha visto, el PRAT responde a su condición genérica y convencional de Plan Territorial regulador que llega cuando se precisa a la ordenación detallada reclamada por la ley en el suelo urbano.

Recoge las áreas liberadas por las instalaciones ferroviarias en León y San Andrés del Rabanedo así como la línea que recorre los municipios en donde se inscriben los distintos sectores.

Las propuestas que incluye, en una perspectiva más amplia, territorial, son consecuencia directa de las actuaciones ferroviarias.

Se establecen en un primer nivel cuatro grandes zonas de actuación, el antiguo taller motor en San Andrés del Rabanedo, estación de viajeros León centro, incorporando lo que hasta ahora era la estación de clasificación, nuevo enlace Sur de mercancías, y nuevo complejo ferroviario con polígono logístico en el entorno de la estación de Torneros.

Las tres primeras, con un carácter eminentemente urbano y dirigido a la solución de la fractura urbana con mejora de las conexiones interurbanas y la creación de nuevos espacios residenciales con importantes dotaciones y espacios verdes.

Y en el área de Torneros-Grulleros con un carácter más industrial, se trata de resolver la organización de las instalaciones ferroviarias dando un nuevo valor al lugar, que acogerá un polígono logístico que será un nuevo polo de inversión. Este entorno por sus características y condiciones ambientales se adecua a tal fin.

De estas cuatro áreas iniciales se ha pasado a seis que incluyen las ya expuestas y dos anejas al área central de León. En ellas se están desarrollando importantes dotaciones como el nuevo Palacio de Congresos y que, con la nueva estación de viajeros del AVE, pueden conformar una nueva centralidad en la ciudad, y zonas residenciales, que complementa a las que se ordenan directamente desde el PRAT que da repuestas a los condicionantes existentes y generados, dando cumplimiento a los objetivos enunciados.

El PRAT área a área:

- PR-1 Área de San Andrés del Rabanedo. Enclave rodeado de edificación que reclama la posibilidad de aportar una componente dotacional al entorno y de ello surge un parque plaza que vertebra el residencial que se desarrolla en él.
- PR-2 León Centro. Formado por el área de la estación de León y la antigua estación de clasificación. Esta es un área de obvia centralidad generada por la nueva estación y reforzada por la implantación de otros usos terciarios como comercial, hotelero, oficinas,..etc. Esto se complementa con el residencial que lo acompaña y se organiza linealmente con otra gran zona verde.

  El alargado ámbito de la estación de clasificación forma también parte de esta área central. Por su proximidad a la fábrica de antibióticos se ha eliminado toda implantación de vivienda que queda centrada en la zona norte. Aquí se crea un gran parque longitudinal verde que albergara en su interior el nuevo museo ferroviario y que nos llevará al sur al área que desarrolla usos terciarios con un parque empresarial.
- PR-3 y 4 Sectores colaterales incorporados, que aunque no corresponden a terrenos ferroviarios permiten ajustar las condiciones del entorno y dan coherencia y continuidad a las conexiones y al equilibrio de los usos.
- PR-5 León Sur, apoyado en el bypass ferroviario y que junto con las instalaciones ferroviarias que se mantienen, se abre a usos mixtos de residencial y actividades económicas.
- PR-6 Torneros, con el complejo que recoge las instalaciones ferroviarias que se trasladan de los ámbitos urbanos, y en donde se propone, gracias a la oportunidad, por su accesibilidad e intermodalidad potencial, una gran plataforma logística.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.4 ESTRUCTURA Y ORDENACION ADOPTADA

a. Observaciones de carácter general

En el marco propiciado por la transformación urbana gracias al proyecto de integración del ferrocarril, el PRAT no elimina la barrera urbanística del tren, los pasos a nivel y el traslado de las instalaciones, sino que también abre la posibilidad de creación de una nueva ciudad; de un nuevo fragmento de ciudad cuya viabilidad dependerá de la impronta de centralidad que la nueva estación y lo que se genere en su entorno puedan atribuirle.

b. Determinaciones de borde y conexión

Tras el análisis realizado de las necesidades viarias de los suelos liberados por la renovación de las infraestructuras ferroviarias en el ámbito del PRAT, se han establecido los siguientes criterios de intervención:

1. resolver la accesibilidad y movilidad del interior de todos los suelos del ámbito y
2. asegurar su integración con la estructura existente, y contribuir a completar los mallados de esa estructura buscando un mejor equilibrio del tráfico rodado, en línea con los objetivos del Plan General.

Buscando estos objetivos se han generado nuevas vías, se han eliminando algunas y modificando otras según las necesidades y la estructura de cada zona.

En la zona de San Andrés del Rabanedo se propone un eje de conexión viaria con el sistema circundante, hacia la Avda. Párroco Pablo Díez y calle Príncipe y hacia la Avda. del Doctor Flemming y el inicio de una vía curva, paisajista, de gran potencia formal, que termina bajo el borde Norte de la marquesina del futuro Palacio de Congresos. Esta vía conecta San Andrés del Rabanedo con los suelos de la nueva Estación-Centro Multifuncional deshaciendo el aislamiento existente entre estos dos suelos ferroviarios.

La zona de la nueva Estación presenta una mayor complejidad. El principal elemento es la accesibilidad de la Plaza de la Estación, donde se resuelven distintas necesidades. Se mantiene el boulevard planteado en el Plan General, que conectará con la Avda. Ingeniero Sáez de Miera y con la calle Gómez Salazar configurando un eje que cruza hasta poder enlazar en un futuro con San Andrés de Rabanedo.

Por otro lado, se modifica la calle Astorga desde Quiñones de León hasta la Avda. de Palencia para convertirla en vía de tráfico restringido, para residentes y emergencias, de forma que transforma en una zona peatonal alrededor del nuevo centro cultural construido sobre la antigua estación de ferrocarril.

Como uno de los nuevos elementos de mayor calado, se genera un nuevo cruce sobre el río Bernesga, a través del nuevo puente planteado, conectando este complejo sistema (grandes equipamientos vinculados al transporte de viajeros y equipamientos) directamente al centro de León, en prolongación a la calle Lancia.

En prolongación de la calle Gómez Salazar, auténtico protagonista e hilo conductor de estos nuevos desarrollos, se genera un nuevo eje de disposición norte-sur, que conecta la zona de la nueva Estación Edificio multifunción con la antigua Estación de Clasificación. Toda la edificación propuesta se articula alrededor de este eje, hasta su final. Transversalmente se crean cinco vías, que conectan y mallan la calle Gómez Salazar con la Avda. del Doctor Flemming que corre hacia el Sur, y con la nueva estructura viaria que se propone en el Plan General en los suelos situados entre la estación de clasificación y el río Bernesga.

Peatonalmente se cruza por encima del ferrocarril en varios puntos, en continuidad con los desarrollos del Plan General al otro lado del tren, con equipamientos y zonas verdes.

Nuevas conexiones sobre el Ferrocarril y el Río

A través de estas propuestas se consigue el triple objetivo perseguido:

- Coser las viejas fracturas ferroviarias.
- Recuperar para la ciudad suelos de gran centralidad.
- Ligar las principales propuestas para este PRAT entre sí y con la ciudad.

Más al sur se superan las tres líneas del enlace sur ferroviario, dos existentes y una que compone el nuevo bucle, con tres tramos viarios que salvan las trazas del tren, creando un suelo de gran valor estratégico.

Y por último, en la zona de Torneros, se propone un nuevo Parque Logístico conectado directamente a la A-231 y al denominado NUEVO ACCESO SUR A LEON (actualmente en fase de ejecución). Con estas dos puertas, un equipamiento de esta singularidad queda perfectamente articulado con las redes viarias de gran capacidad del territorio.

c. Determinaciones estratégicas.

El PRAT se desarrolla en un ámbito longitudinal de unas 302 ha donde se definen 6 sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable (algunos de nuevo desarrollo, otros de reforma interior), que se unen por un "anillo" ferroviario de aproximadamente 20kms., atravesando 5 municipios diferentes. Los sectores no se corresponden uno por cada municipio ya que el nuevo polígono logístico se extiende a dos municipios debido a su gran superficie. El carácter supramunicipal del Plan resulta evidente.

Estas áreas incorporadas en el plan están sin duda llenas de oportunidades para su entorno, algunas de ellas son áreas destinadas a la modernización del sistema ferroviario, otras son áreas de transformación urbana con especial interés en los espacios públicos y la realización de ámbitos residenciales de calidad y referencia dentro del ámbito urbano.

El PRAT tiene capacidad, también, por su carácter territorial, de incluir todos aquellos suelos necesarios que por su afección en los bordes de los ámbitos ferroviarios como por su operatividad y coherencia con el conjunto, sean necesarios para la mejora y la transformación urbana.

Las instalaciones ferroviarias obsoletas salen de San Andrés y León para irse a un nuevo polígono ferroviario y logístico anejo a la estación de Torneros de Bernesga como respuesta a la necesidad de la reubicación, agrupación de esas instalaciones y a una mejor adecuación de ese nuevo entorno

CV: BOCYL-D-28072010-2

a las necesidades de conexión y funcionalidad.

Se rescatan zonas degradadas y desarticuladas y se promueve una ordenación para el ámbito ferroviario de San Andrés del Rabanedo volcándose en el desarrollo residencial apoyándose en las zonas verdes.

Los nuevos espacios recuperados para la ciudad conforman importantes áreas de oportunidad. Como es caso de la nueva estación, que será el acceso a la alta velocidad de gran parte de la población de la provincia leonesa y su presencia tiene una especial transcendencia en el ámbito de actuación creando una nueva área de centralidad junto con nuevos equipamientos como el Palacio de Congresos tanto de carácter urbano, como metropolitano e incluso provincial y/o regional. Todo ello avala las premisas de oportunidad para la redacción de este instrumento.

El enlace Sur pasa a ser, por su localización, un lugar de interés para el desarrollo de actividades terciarias además de ser la clave para que se liberen del tráfico de mercancías el área urbana de León.

Por último, el entorno de Torneros da la oportunidad a León de tener una plataforma logística de primer orden en una zona que reúne las condiciones estratégicas para acogerla por su situación y sus condiciones de superficie y accesibilidad.

Imagen de la ordenación del sector PR-5 en León

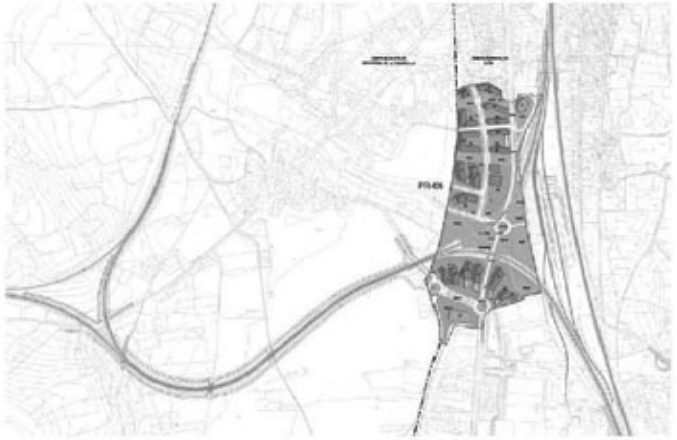


Imagen de la ordenación en los sectores de San Andrés y León PR-1 y PR-2.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.5 PROPUESTA TERRITORIAL.

En el presente apartado se someten a análisis las afecciones de carácter territorial del proyecto del PRAT con el fin de poner en evidencia las ventajas y criticidades que la operación de integración del entorno ferroviario repercutirá en el ámbito urbano y regional más inmediato. También se desarrollan las propuestas que, a pesar de trascender en algunos casos los límites estrictos del área de intervención, reflexionan sobre el PRAT como estímulo de iniciativas complementarias de transformación del territorio y de reconducción de situaciones de degrado urbanístico y medioambiental.

a. Mejora de la conectividad local en San Andrés y León con las nuevas conexiones sobre el ferrocarril y el nuevo puente sobre el río.

El continuum urbano que se produce en el eje León-Trobajo del Camino (termino municipal de San Andrés del Rabanedo) se caracteriza por una fuerte interdependencia que es causa de intensas instancias de movilidad entre los dos polos. Sin embargo, estos flujos sufren el estrangulamiento generado por la fractura del ferrocarril, hoy en día salvada por un número insuficiente de puntos de transversalidad del sistema tanto para el tráfico rodado como para los recorridos peatonales.

Los nuevos pasos a distinto nivel planteados por el PRAT, junto a la operación de sutura que constituyen los proyectos de soterramiento de las vías del ferrocarril, fluidificarán la comunicación entre estas dos partes del territorio leonés y contribuirán a aligerar aquellos ejes que en la actualidad soportan un tráfico rodado excesivo, que también repercute sobre la calidad medioambiental y residencial del entorno (véase el caso de la Av. Párroco Pablo Díez).

Cabe abrir un inciso con respecto a los pasos de peatón. Se sugieren algunos criterios para la mejora de las estructuras ya existentes, como también para el diseño de las nuevas infraestructuras, que respondan a nuevos planteamientos de:

Accesibilidad universal; es preciso que los pasos peatonales puedan ser fácilmente superados por personas con movilidad reducida (PMR) como niños, ancianos o minusválidos. Eso conlleva la sustitución de escaleras por rampas de pendiente idónea o la introducción de ascensores allá donde las condiciones de emplazamiento no consientan la realización de pendientes (actuación en San Andrés del Rabanedo frente al CAMF).

Acondicionamiento climático; los pasos a desnivel que se desarrollan en estructuras en puente que pueden exponer mayormente los transeúntes a los agentes atmosféricos (viento, lluvia, insolación), especialmente en una ciudad de clima temperado e inviernos largos como es León. Se recomienda acondicionar estas intersecciones con cobertizos y paneles cortaviento que hagan más agradable el recorrido.

Mejora de la escena urbana y puesta en valor de las vistas; los pasos de peatones no dejan de ser a la vez objetos de gran visibilidad y atalayas artificiales de las que se pueden disfrutar vistas significativas de la ciudad. Se sugiere diseñar (o remodelar) estas estructuras coherentemente a criterios paisajísticos y de visibilidad que puedan devolver cierto protagonismo estético a momentos del tejido urbano hoy en día degradados.

Paso peatonal "hostil" en San Andrés del Rabanedo.

La remodelación de los pasos de peatones según estos criterios de buen diseño (tanto en términos estéticos como funcionales) no dejaría de ser una medida a favor de la promoción de la movilidad no motorizada, que es de considerar de gran importancia para la mejora de las condiciones ambientales del entorno urbano del PRAT.

En el caso de nuevos pasos inferiores o sustitución de pasos a nivel por pasos inferiores, adopción de la una sección con plataformas independientes para peatón (a mayor cota) y rodado.

b. Mejora de la conectividad territorial con la eliminación de pasos a nivel y creación de nuevas conexiones sobre y bajo la red ferroviaria.

A una escala territorial, la mejora de la conectividad que se realizará a través del PRAT favorecerá una redistribución de los flujos en entrada a la ciudad –sobre todo desde poniente, donde se produce el enlace con la Autovía de la Plata- que se traducirá en una disminución del peso y de las externalidades del tráfico rodado en aquellos puntos hoy en día saturados y por ende conflictivos. Al mismo tiempo, algunos emplazamientos de la franja occidental del alfoz adquirirán nuevo protagonismo y podrá tener lugar una reubicación de actividades en beneficio de esos entornos.

c. Posibilidad de consolidación y ampliación de los núcleos urbanos cercanos al parque logístico-ferroviario de León.

El desarrollo del parque logístico-ferroviario de León representará una excelente ocasión de desarrollo para los núcleos poblacionales limítrofes, puesto que el incremento de la oferta local de empleo (se pueden estimar un incremento directo de unos 500 nuevos puestos de trabajo) podrá tener un efecto multiplicador tanto en el sector residencial como en la oferta de servicios. La generación de esta sub centralidad logística y productiva también podría obrar a favor de una reducción de los desplazamientos por trabajo alfoz-ciudad (commuting), contribuyendo de tal manera a descongestionar el eje de la N-630.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Para ello será en todo caso necesario que las estrategias de desarrollo residencial de los municipios limítrofes apuesten por la generación de un territorio complejo e integrado, que sea capaz de competir con el atractivo residencial de la capital y no se conforme, exclusivamente, con el proporcionar viviendas más económicas. No menos importante será la adopción de estrategias de preservación y de promoción medioambiental y de paisaje, que tendrán que reequilibrar el impacto de la nueva infraestructura del parque logístico-ferroviario y preocuparse por la configuración de un entorno agradable, donde resulte atractivo ir a residir. La propuesta de creación de un parque lineal territorial (punto 8) podrá ser una acción de refuerzo a la mejora del entorno de afección del nuevo polo logístico.

Onzonilla y Vega de Infanzones

Es notorio como en la actualidad el crecimiento poblacional se manifiesta sobre todo en el norte del territorio del alfoz[1], siendo los municipios de San Andrés, León y Villaquilambre los que concentran la mayor población. En el nuevo polígono de Torneros se realojaran varias funciones mecánicas y de logística actualmente ubicadas en el sector urbano del PRAT, razón por la cual se vendrá a generar en el corto plazo una demanda de movilidad desde la ciudad y el sector norte de su área metropolitana hacia el sur, en dirección a Torneros-Grulleros.

[1] Véase el documento de *A1Memoriade Información*

En la hipótesis de que el norte del alfoz mantenga el liderazgo de la función residencial, se configuraría un escenario de aumento paulatino de los desplazamientos norte-sur. Ello comportaría, por tanto, una intensificación de la carga de tráfico en el eje de la N-630, que ya padece un problema de saturación. Parecería oportuno avalar, en razón del objetivo de reequilibrio territorial, dos medidas. La primera consistiría en reforzar la oferta de transporte público colectivo a lo largo de este eje, de modo que se pudiera minimizar el impacto de la nueva carga de tráfico privado generada por los desplazamientos hacia Torneros-Vega de Infanzones (y a la inversa).

Coherentemente a este objetivo, se podría avanzar también otra propuesta más atrevida, que consistiría en instituir un servicio de tren metropolitano que resolviera la comunicación entre el centro de León y el polígono de Torneros (¿el Torneros Express?..). Se trataría de un servicio de lanzadera dirigido exclusivamente a la demanda de movilidad de los empleados en el nuevo polígono, con salida de trenes ajustada a los horarios de trabajo. La idea surge de la posibilidad de aprovechar (en principio sin necesidad de grandes inversiones) la infraestructura ya existente: en el tramo León central-Torneros la vía del tren cuenta con tres raíles, uno de los cuales podría aprovecharse para hacer transitar el Torneros Express, en la forma que el Administrador de Infraestructuras ferroviarias y las operadoras correspondientes pudieran determinar.

El entorno de la estación de Torneros, hoy en día inutilizada.

La segunda medida consistiría en reducir los desplazamientos "llevando la montaña a Mahoma", es decir favoreciendo el afincamiento de los trabajadores en el entorno del futuro polígono. Ello comportaría una buena ocasión para los núcleos rurales aledaños puesto que podrían verse satisfechas las expectativas de desarrollo residencial y hasta podría configurarse una sub centralidad que reequilibraría en parte el "monopolio" residencial del norte del alfoz.

En todo caso, el escenario de la sub centralidad pone unas cuestiones sobre las cuales es preciso anticipar alguna reflexión y recomendación de carácter general. La posible oportunidad de desarrollo residencial para los municipios del sur (Santovenia, Onzonilla, Vega de Infanzones) no tiene que hacer perder de vista los objetivos de contención de la dispersión urbana y de puesta en valor del paisaje establecidos por las Directrices de Ordenación del Área Urbana de León (actualmente en fase de elaboración).

Por un lado, sería fundamental no reproducir al sur los conflictos de movilidad que las propuestas del PRAT quieren resolver en el ámbito urbano al norte. Los municipios afectados deberían coordinar las distintas opciones de ubicación de los nuevos desarrollos residenciales y, de ser

CV: BOCYL-D-28072010-2

necesario, consensuar estrategias de movilidad "interna" buscando la participación de organismos supramunicipales o también asociándose para la producción de determinados servicios (el modelo de la Mancomunidad). Si realmente el apeadero de Torneros pudiese llegar a ser una lanzadera alternativa de la movilidad desde y hacia la capital, debería estudiarse la articulación local de esta movilidad hacia el nuevo polígono y hacia los núcleos susceptibles de desarrollo residencial.

Por otro lado, las formas del crecimiento residencial deberían ser objeto de una reflexión específica y contextual con dos tipos de objetivo:

1. Poner en valor las preexistencias tanto en términos arquitectónicos (las tipologías constructivas tradicionales, los materiales,...) como urbanísticos (el parcelario característico, las alineaciones, la configuración del espacio público,...).
2. Estudiar tipologías para el nuevo residencial que no configuren unidades ajenas, sino que se armonicen con los tejidos históricos tanto en las soluciones formales como en las relaciones de escala y volumen.[2]

En todo caso estas recomendaciones no tienen que interpretarse como una invitación a la adopción de tipologías historicistas o a la creación de entornos artificiosos. Lo que se cree aconsejable es evitar por todos los medios la banalización de un paisaje que ya padece la agresión de infraestructuras viarias y logísticas, donde la opción del desarrollo residencial no debería perjudicar los rasgos del pasado rural, sino preservar su valor añadido y posible elemento de competitividad.

Grullleros. Arquitectura tradicional en tapial.

[2] Una tipología arquitectónica sugerente del entorno leonés que podría dar lugar a algún tipo de reinterpretación en clave residencial es la de las bodegas "en cueva" que se ven por ejemplo en las laderas que se asoman a la N-630 del lado occidental (término de Santovenia).

Por ejemplo, los núcleos poblacionales que se alinean al sur de Vilecha en el sector comprendido entre el ferrocarril y el cauce del Bernesga (Torneros, Grullleros, Sotico, Villa de Soto) gozan de un entorno privilegiado en un principio muy apetecible como destino residencial: a 10 minutos de automóvil de la ciudad, apartado de los desarrollos industriales (que se quedan al otro lado del ferrocarril), próximo al espacio natural del río como posible área de recreo y dotado de un patrimonio arquitectónico todavía en buen estado de conservación.

La apuesta residencial de este entorno, de tener lugar, debería fijar unas pautas de crecimiento que no difuminaran los que hoy en día son sus puntos de fuerza. Eso conllevaría, por ejemplo, acciones tendentes a la preservación de la discontinuidad entre los núcleos (vinculación paisajística del suelo rústico intersticial), a la recuperación prioritaria del patrimonio inmobiliario existente sobre la nueva edificación y a la ubicación de pequeños servicios que redujeran las necesidades de desplazamiento motorizado hacia la ciudad.

Más allá de las acciones puntuales y de las pautas de proyecto recomendables, se considera de crucial importancia la necesidad de cooperación entre los municipios del sur para llevar a cabo una estrategia de desarrollo territorial coherente y consensuada, que no corra el riesgo de crear más problemas de los que pretende solucionar. El PRAT se pone como antecedente de colaboración entre distintas administraciones con un fin de alcance territorial. Parecería oportuno aprovechar esta mesa de negociación/concertación ya constituida para favorecer el desarrollo de estrategias territoriales de "acompañamiento", que sean capaces de proporcionar respuestas integradas a los posibles escenarios que las transformaciones del PRAT irán a configurar.

A la vista de estos posibles escenarios de corto plazo cabe proponer también la implementación preventiva de un PLAN ESTRATEGICO a través del cual se puedan coordinar los esfuerzos para un desarrollo armonioso y sostenible de los municipios del sur del PRAT, que evite el desencadenamiento de dinámicas de competición que podrían resultar altamente perniciosas, sobre todo de cara a los objetivos de preservación del paisaje.

d. CREACIÓN DE UN GRAN EQUIPAMIENTO REGIONAL CONSISTENTE EN EL MUSEO DEL FERROCARRIL.

La propuesta de creación del museo del ferrocarril contribuirá al fortalecimiento de la nueva centralidad fomentada por el PRAT en el suroeste de León. Podrán verse incrementados los usos lúdicos, culturales y de esparcimiento de este entorno que también provocará la atracción de usuarios y visitantes por su proximidad a los principales ejes de comunicación y por su papel de bisagra entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos urbanos.

El fuerte respaldo social del que ha gozado la iniciativa del museo del Ferrocarril nos permite imaginar que este futuro equipamiento gozará de una buena acogida por parte de la ciudadanía y, cabe esperar, se integrará felizmente en el sistema de espacios públicos de esparcimiento de la ciudad. No obstante, cabe recordar la existencia de una significativa competencia regional en la oferta de espacios museísticos dedicados al ferrocarril: en un arco de 150 Km. a la redonda se encuentran los museos del ferrocarril de Ponferrada, de Monforte de Lemos (Galicia) y de Gijón, estando todos ellos dotados de interesantes instalaciones y de un parque ferroviario muy respetable.

Ello nos viene a sugerir que tal vez en León se debería apostar por la creación de un espacio expositivo que resultara muy innovador y experimental y cuyo atractivo no confíe exclusivamente en el número de vagones y locomotoras históricas que pueda alojar. Se trataría de pensar en la concepción de un espacio expositivo menos estático y más interactivo, posiblemente concebido como continuum de funciones lúdicas que puedan en parte aprovechar las mismas estructuras expositivas y piezas. No es de descartar la posibilidad de fundirlintegrar el ámbito museístico también con espacios verdes de esparcimiento. Desde el punto de vista pedagógico, el modelo museográfico a adoptar debería sobre todo ser capaz de evocar la historia de la evolución de los medios de locomoción como íntimamente relacionada con el progreso económico y social y la historia del entorno de León y del país en general.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Si la historia del ferrocarril no ha sido únicamente la de una evolución de tecnologías, sino también de una clase trabajadora organizada y cada vez más profesionalizada con "efectos" espaciales muy concretos (por ejemplo, los barrios que son construidos para los empleados del ferrocarril en las ciudades grandes y medianas), un museo del ferrocarril que quiera cumplir con un objetivo didáctico ambicioso tendrá que saber contar esas historia de "personas y cosas" haciéndose espacio de exposición genuina de todo aquello que pueda relacionarse y evocar ese pasado y que ayude al visitante a ponerse en situación y comprender, al margen del quedarse boquiabierto frente a la majestuosidad de las antiguas locomotoras de vapor.

e. Una propuesta de alcance territorial: el área del PRAT como ámbito de encuentro virtual de los caminos históricos

La ciudad de León puede considerarse como el punto de encuentro virtual de los dos recorridos históricos de mayor prestigio nacional e internacional y con un cada vez más consolidado atractivo turístico: el Camino de Santiago y la Ruta de la Plata.

Esta realidad puede convertirse en un escenario propicio para la interpretación de las transformaciones del PRAT como ocasión para la integración de los caminos históricos, y así resolver algunas incongruencias del territorio afectado y contribuir a una redefinición de su "semántica".

Los territorios que abarca el PRAT pueden ser vistos como el fruto de la dialéctica histórica entre la centralidad de la capital, los ejes de comunicación a larga distancia que a ella conectan y las estrategias de localización residencial y productiva de los núcleos del alfoz leonés. Hay desde luego un problema de fuerte dispersión que desdibuja los bordes de lo urbano y de lo rural, complicando de esta forma la legibilidad del paisaje y su significación.

Al margen de las cuestiones de orden perceptivo, que a pesar de no ser las principales, también pueden tener trascendencia con respecto a las expectativas de calidad de vida, la presente configuración territorial mantiene incongruencias de tipo logístico, de accesibilidad y de usos conflictivos o incompatibles.

Huelga decir como la problemática de esta herencia territorial no puede tener una única solución: su naturaleza dialéctica remite tanto al factor temporal como a una pluralidad de actores, cuyas iniciativas pueden necesitar una forma de coordinación y armonización que trascienda la lógica y jerarquía de los distintos instrumentos de planificación y ordenación de escala local, regional y nacional.

La senda del Camino de Santiago (en verde) y una "hipótesis" de Ruta de la Plata.

A tal propósito, el PRAT constituye, sin lugar a dudas, un proyecto ambicioso que recoge cierto principio de "transversalidad", especialmente por el hecho de articularse a lo largo de un segmento que enlaza una secuencia de territorios muy heterogéneos: de la densidad residencial y funcional del sistema San Andrés-León al ámbito aún rural de Vega de Infanzones, pasando por la gran especialización logística y productiva del entorno de Onzonilla.

Lo que aquí se propone es una lectura del PRAT como ocasión para la realización de un elemento de enlace entre estos territorios que secunde y acompañe las transformaciones inherentes al eje del ferrocarril, siendo de paso una estrategia para alcanzar objetivos de puesta en valor del territorio.

En términos generales la propuesta consiste en la creación de un área verde lineal que discurra a lo largo del segmento de actuación del PRAT y que abra a la posibilidad de ulteriores enlaces con recorridos verdes genéricos, cañadas, recorridos fluviales y áreas de espacios libres urbanos. Antes de analizar pormenorizadamente la propuesta y sus distintas opciones de actuación es preciso hacer hincapié en los conceptos que pretenden argumentar su filosofía y demostrar su carácter de estrategia de integración territorial.

CV: BOCYL-D-28072010-2

La dispersión urbana como fenómeno físico y metáfora de la pérdida del locus.

El territorio del alfoz leonés presenta una fuerte dispersión urbana que se cree tener que considerar como un problema. La dispersión conlleva problemas desde el punto de vista logístico y de abastecimiento, a la vez que imposibilita la generación de economías de escala. En un modelo urbano disperso se multiplican tanto los focos de demanda de servicios como los focos de generación de movilidad privada, mientras que disminuye la eficiencia marginal de los servicios y bienes colectivos y crecen sus costes de suministro.

Pérdida de las funciones del lugar

En el sur oeste del alfoz leonés la gran disponibilidad de suelo accesible (orografía no accidentada, escasos riesgos naturales, modesta urbanización) junto al declive del valor agrícola del mismo favorecen en un momento determinado la sustitución progresiva de las funciones primarias por las industriales y logísticas, incentivadas por la proximidad a los grandes ejes de comunicación viaria y ferroviaria cuya importancia y complejidad crece según un mecanismo de muto fortalecimiento entre puntos de producción y líneas de distribución.

Este proceso tiene una repercusión económica y ocupacional muy positiva en el entorno, pero, a la vez, provoca un embrutecimiento de su paisaje y una pérdida de calidad ambiental. La población sube espectacularmente en los núcleos más próximos a los emplazamientos logísticos y productivos, incrementándose por lo tanto la función residencial y las expectativas económicas que la misma genera. Aunque la desproporción demográfica y funcional entre la capital y los núcleos "ex-ruralea" no haya permitido el desarrollo de auténticas subcentralidades complejas (no se alcanza el efecto ciudad) la función residencial recobra protagonismo en el alfoz cuando -a principio de los 90- empieza un proceso de suburbanización por el cual León pierde población a favor de los municipios de su entorno.

Los núcleos del alfoz protagonizan (en algunos casos) una expansión residencial que, sin embargo, no se acompaña de un crecimiento funcional, manteniéndose inalterada o, en todo caso, reforzada la dependencia de la capital. Hecho por el cual los núcleos –que ya perdieron su carácter rural complejo (menos por lo que quede de él en el testimonio arquitectónico) son -en la metáfora- cuerpos que crecen sin alma.

Este breve relato de la transición algo dramática de un territorio rural a la etapa industrial no es exclusiva de León, sino que ha sido la historia común a muchos territorios que han estado sometidos a análogos procesos de transformación repentina, desde casos históricos como la región de la Ruhr alemana hasta el fenómeno más reciente de la ciudad difusa del noreste de Italia.

Con respecto a estos procesos, y pensando en cómo poner remedio a sus externalidades negativas, lo que aquí se quiere destacar es que no sólo hay que ocuparse de la solución de los problemas logísticos y funcionales de la dispersión (superposición conflictiva de usos, saturación, discontinuidad, etc.), sino que también es preciso razonar sobre la "semantización del espacio" (M. Gaviria), es decir la necesidad de devolver al territorio la capacidad de producir significados que rehabiliten el espíritu del lugar y los sentimientos de apego en el seno de sus habitantes.

El paisaje de la dispersión urbana: crisis funcional y semántica.

El proyecto del paisaje entra en juego de forma activa como opción para la sutura de determinadas heridas y como posibilidad de invención de soluciones que aglutinen el territorio y le den un sentido, en la acepción más amplia de la palabra. El eje del ferrocarril que atraviesa este territorio marca con fuerza un sentido al cual una intervención paisajística, entendida también como medida en antítesis a la dispersión, puede añadir nuevos significados.

El ferrocarril como elemento positivo de paisaje

En el ámbito de esta propuesta se quiere interpretar el ferrocarril como un elemento positivo del paisaje y como un posible actor de paisaje. Existe cierta costumbre a pensar en las infraestructuras de comunicación en meros términos funcionales, es decir como sistemas que nacen para resolver problemas de accesibilidad, aunque puedan generar en determinadas circunstancias externalidades negativas. Así es como el eje del ferrocarril a su paso por León determina, según que circunstancias, efectos barrera, contaminación acústica, discontinuidad, impacto visual negativo (los vacíos de las áreas de las playas de vía, los almacenes, los talleres mecánicos, etc.).

Las propuestas del PRAT intentan solucionar razonablemente estas externalidades, sobre todo en aquellos puntos más sensibles (mayor densidad urbana y funcional), con proyectos de soterramiento del trazado ferroviario, de incremento de pasos peatonales, de predisposición de barreras acústicas, etc.

Sin embargo, interesa destacar aquí aquellos contextos en los cuales la presencia del ferrocarril puede generar también externalidades positivas y oportunidades en términos de paisaje. El tipo de situación que se encuentra al sur de la ciudad, donde el borde urbano se difumina en una secuencia azarosa de terrenos agrícolas, zonas de pasto, polígonos industriales, enclaves residenciales, ... nos puede hacer reflexionar sobre la senda del ferrocarril como un elemento que estructura y "pone orden" en la lectura del paisaje. Sobre todo frente a una orografía eminentemente llana, el corte del ferrocarril viene a establecer -al margen determinados inconvenientes- una simetría fuerte dentro de un territorio en principio indiferente y por ende más susceptible de ser percibido como anodino.

Por otro lado, el poder asomarse a los raíles desde el borde de un terraplén o desde lo alto de un

CV: BOCYL-D-28072010-2

sobrepaso no deja de tener cierta fascinación para muchos: he ahí la recta metálica muda y al mismo tiempo evocativa, porque el tren y los símbolos que a él se asocian son elementos profundamente arraigados en el imaginario colectivo (recuérdese la célebre llegada del tren rodada por los hermanos Lumière...) y no es de olvidar el poder evocativo de ciertos objetos a la hora de pensar en el paisaje como experiencia emotiva.

Este tipo de reflexión nos autoriza a imaginar la posibilidad de una integración paisajística que utilice el mismo eje del ferrocarril como elemento de guía y referencia, y como fenómeno del territorio que interesa poner a la vista, es decir que resulta apetecible y sugerente de mirar y de convertir en una clave de lectura del paisaje y el territorio.

Tramos del recorrido ferroviario

El verde como estrategia de armonización entre tejidos discontinuos y concertación del paisaje

No puede decirse que León y su entorno, considerado su emplazamiento y proximidad a parajes naturales valiosos, tengan que lamentar una carencia de verde público. Por tanto, no es desde el punto de vista de los estándares urbanísticos desde donde se plantea la propuesta de creación de un parque lineal de escala territorial, y no es la tipología recurrente del parque urbano (y su mobiliario) la que se pretende tomar de referencia en la elucubración de estas ideas. Aquí el verde obedece, en primer lugar, a una estrategia de enlace de territorios heterogéneos y de regulación positiva de las transiciones del paisaje. El proyecto del verde tiene que adquirir monumentalidad y tiene que ser concebido en estrecha relación con los problemas puntuales de integración (estética, funcional, semántica, ...) que está llamado a resolver.

Los espacios verdes del entorno leonés y especialmente del ámbito del PRAT están en varias ocasiones banalizados o embrutecidos por el abandono o por usos improcedentes, viéndose fuertemente comprometida su función ecológica (véase Documento Ambiental del PRAT) de hábitat y de transito para la fauna local. La creación de un parque lineal es la ocasión de enlazar estos espacios y devolverles dignidad estética y funcionalidad ecológica. El corredor verde que se generaría podría materializar la idea de una cuña rural que se inserta indemne dentro del ámbito periurbano y urbano y que viene a proponer una nueva forma de dialéctica ciudad-campo.

1) El "parque lineal del PRAT": características e hipótesis

Como se ha anticipado, la circunstancia por la cual la ciudad de León resulta ser a la vez punto de tránsito del Camino de Santiago (Camino de los Franceses, de este a oeste) y de la Ruta de la Plata (de sur a norte), nos proporciona la posibilidad de imaginar dentro del ámbito del PRAT la creación de un parque lineal de gran envergadura que sea ocasión de enlace y puesta en valor de sendos caminos en el ámbito urbano. Dicho de otro modo, con un proyecto de acondicionamiento y mejora del entorno del PRAT que apostara por la creación de una senda verde de alcance territorial, se vería favorecida la búsqueda de una conexión con dichos caminos, puesto que expondría todo un territorio "inédito" a los efectos, en principio benéficos, de la transición de los recorridos históricos, y proporcionaría la ocasión de experimentar nuevas formas de integración del espacio rural en la ciudad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Propuesta del Parque Lineal del PRAT: esquema de los enlaces al norte y al sur de la ciudad con la senda del Camino de Santiago.

i. La senda verde del PRAT como recorrido "oportunista"

El parque lineal objeto de propuesta debería discurrir a lo largo de todo el ámbito del PRAT, desde el término de San Andrés del Rabanedo hasta el Municipio de Vega de Infanzones, buscando tanto en la directriz norte-sur (Ruta de la Plata) como en la este-oeste (Camino de Santiago) puntos de conexión con las sendas ya existentes.

No menos importante sería buscar una conexión directa del recorrido con el aeropuerto de León (ubicado al noroeste), puesto que las hipótesis de atracción de compañías low cost y los planes de expansión por los que apuesta la dirección de la aéreoestación podrían ver incrementado en un futuro próximo el número de peregrinos que decidan emprender el camino desde esta ciudad. Podría ser para muchos de ellos una grata sorpresa la posibilidad de emprender la ruta nada más salir del aeropuerto.

Por otro lado, el escenario simultáneo del incremento de la comunicación aérea y de llegada del AVE podrían configurar León como puerta preferencial al camino de Santiago (y en menor medida a la Ruta de la Plata), puesto que se trataría de la única ciudad a lo largo del recorrido jacobeo dotada de 2 terminales de transporte de máxima envergadura, estando situada a la vez a una distancia de recorrido razonable y apetecible.[3]

[3] Aproximadamente, la distancia León-Santiago puede cubrirse en unas 2 semanas andando y en 1 semana a caballo o en bicicleta. Si se considera la tendencia hodierna a disfrutar de periodos de vacaciones no superiores a las 2 semanas, podría hablarse de la distancia León-Santiago –medida en "unidades de Camino"- como de la *distancia perfecta* en base a la cual se pueden tener buenas expectativas de recepción turística originada por el Camino.

Como se ha anticipado, la senda del ferrocarril debería representar el hilo conductor y elemento estructurante de la franja verde a realizar, aunque sería oportuno que se integraran, sin solución de continuidad y a través de ramificaciones, también otros entornos de interés o en situación de riesgo, aunque no fueran precisamente contiguos al eje del ferrocarril. Sería por ejemplo importante poder comunicar todos los núcleos poblacionales que queden a orillas de la vía del tren a través de sendas recorridas transversales, aunque por supuesto de menor envergadura.

A tal propósito, los numerosos arroyos (arroyo de las Fontanillas, arroyo de la Oncina, presa del Berneaga,...) que surcan el entorno del PRAT deben ser considerados como ocasiones privilegiadas para la creación de sendas de enlace o para la disposición de ramificaciones que conecten con los núcleos poblacionales. La continuidad que garantizan los ejes fluviales puede revelarse clave allá donde se trate de superar barreras artificiales como viaductos y nudos de carreteras; por otro lado la puesta en valor de los arroyos se justifica también por la necesidad de aprovechar entornos húmedos, donde pueda resultar más fácil la regeneración de vegetación y su mantenimiento.

Vertedero ilegal en proximidad del arroyo de la Fontanilla.

Las pequeñas vegas determinadas por la red de riachuelos y arroyos suelen ser también áreas de refugio y nidificación para varias especies animales (sobretodo aves), razón por la cual es muy importante plantear un tipo de acondicionamiento de estos entornos a "uso senda" que no resulte agresiva hacia los micro ecosistemas fluviales. En todo caso y a pesar de cierto riesgo ecológico (que se trataría de minimizar) parece preferible involucrar estos entornos en proyectos de amplio respiro como la senda verde del PRAT, que dejarlos en un estado de supuesta naturalidad que a menudo oculta situaciones de abandono y de degrado que pueden conllevar entre otras cosas riesgos de tipo sanitario.

ii. Una senda de accesibilidad universal y mínimo impacto

La senda verde debería concebirse como apta a la circulación de todo tipo de medio de transporte no motorizado (bici, caballo, segway...) igual que debería estar garantizada también la accesibilidad a personas de movilidad reducida. Aun asegurando las condiciones de accesibilidad universal se cree recomendable reducir al mínimo indispensable las dotaciones de la senda, adoptando un principio de mimesis con el entorno natural que genere un espacio cuanto más espontáneo. En todo

CV: BOCYL-D-28072010-2

caso, determinados elementos imprescindibles como podrían ser algunas fuentes, un sistema de alumbrado esencial, bancos... podrían quedar oportunamente integrados por la adopción de un diseño o de materiales miméticos.

En función de los objetivos paisajísticos y de mejora perceptiva del entorno sería también oportuno introducir cierta aleatoriedad tanto en el desarrollo lineal del trazado como en su evolución topográfica. De esta manera se evitaría la monotonía del recorrido y sobretodo se conseguiría, a través de la creación de taludes, colinas y atalayas artificiales, valorizar determinadas vistas (la vía del tren, determinados elementos fluviales, hitos monumentales...) y dejar ocultas otras zonas poco agradables como los entornos de los polígonos industriales.

Cabe estimar que los escombros resultantes de las excavaciones para el soterramiento de las vías del tren en el tramo urbano podrían proporcionar parte del material necesario a la plasmación del parque lineal, con lo cual se produciría, de paso, un reciclaje eficiente del movimiento de tierras generado por el PRAT.

Con respecto a la propuesta del Parque Lineal del PRAT, podría hablarse, en cierto modo, de una operación de "invención del paisaje" puesto que se trataría de hacer artificiosamente posible su lectura selectiva, orientada a la reconstrucción de una semántica fragmentada por el escenario de la actual dispersión urbana. Ello, sin embargo, no debería interpretarse deapectivamente como una falsificación del paisaje (cualquier paisaje intervenido por el hombre sería por lo tanto falso!): pretendería ser una operación ilustrada que precisamente mueve sus pasos por la toma de conciencia del fracaso paisajístico de la etapa post industrial y se opone a este último retomando y reelaborando con audacia la experimentación paisajística de los siglos XVII y XVIII.

Los puntos de enlace de la nueva senda verde con el trazado del Camino –imprescindibles para su estrategia de simbolización- deberían producirse tanto al sur como al norte de la ciudad, ofreciendo a quien llegue por el este (desde Sahagún) 2 posibilidades: cruzar el casco antiguo (lo que sucede actualmente) o bordear la ciudad por el sur, a través de una senda que discurra por la margen derecha del Torío hasta el punto de confluencia con el Bernesga.[4] Aquí se trataría de salvar el río por un puente peatonal que conectara con el área de futura urbanización que se extiende al norte de la ronda sur (autopista a Astorga), bordeando la cual la senda volvería a conectar con el eje principal norte-sur a la altura de Armunia, donde se trataría de aprovechar como anticipado la senda fluvial que discurre a orilla del pueblo.

En este sector debería buscarse una forma de enlace e integración con el núcleo rural de Oteruelo, que destaca tanto por las vistas que ofrece su emplazamiento elevado, como por su patrimonio arquitectónico, caracterizado por numerosos ejemplos de construcciones en tapial.

[4] La hipótesis planteada de desvío de los flujos de peregrinos por la senda del Torío puede ser vista con preocupación por los comercios y ejercicios hosteleros del centro de la ciudad cuyo volumen de actividad podría resentirse. Por otro lado, puede también considerarse legítima una redistribución hacia la periferia de los bienes posicionales de la centralidad que en todo caso mantendría en exclusiva su atractivo histórico-monumental. La solución de semejante dilema debería encontrarse en una coordinación y negociación entre las actividades turísticas del centro y las que podrían surgir en la periferia. Por ejemplo, los peregrinos que acudan en bicicleta o a caballo pueden estar muy interesados en disponer a las puertas de la ciudad de un punto custodiado donde poder dejar sus medios de locomoción para poder acceder más cómodamente a la visita de la ciudad: en este caso la "infrastructuración" de la periferia iría en beneficio directo de las actividades del centro. La multiplicación de las opciones para el visitante puede resultar ser un juego enriquecedor mientras sea el resultado de un proceso consensuado entre todos los actores involucrados.

Vistas a León desde Oteruelo

Aunque Oteruelo, como también otros núcleos rurales aquí mencionados, trasciende el entorno de afección directa de las obras del PRAT, parece recomendable interpretar este último como una ocasión irrepetible para configurar una estrategia de accesibilidad alternativa relacionada al Camino que abarcaría y beneficiaría a buena parte de la ciudad y de su entorno.

iii. El Camino junto al ferrocarril: un momento estético y simbólico

A norte del PRAT el actual trazado del Camino, que atraviesa el casco para desembocar junto a la plaza de San Marcos (Parador Nacional), podría discurrir sobre el soterramiento previsto del ferrocarril en San Andrés del Rabanedo. Pasado el puente de la Avenida Quevedo el Camino compartiría durante escasos quinientos metros el vial existente (tal como lo hace hoy en día) para luego enfilarse al principio de la Av. Párroco Pablo Díez en un tramo de senda preferente en superficie, sobre el talud artificial que soterrará las vías del ferrocarril en este tramo.

Aquí también se sugiere no banalizar el aspecto de la senda a través de la simple creación de un corredor peatonal/ciclista, sino una vez más intentar experimentar una mimesis que reproduzca el efecto de un tramo de camino rural insertado en pleno tejido urbano. No dejaría de ser una ocasión de creación de paisaje en un contexto (la transición urbana entre León y San Andrés) con una especial necesidad de redefinición y mejora de la escena urbana.

La materialización del Camino en la ciudad con aspecto de auténtica senda rural (que es lo que comúnmente imaginamos al hablar del Camino...) podría dar resultados sorprendentes tanto en términos estéticos como simbólicos, más si se considera el contrapunto semántico entre el elemento del AVE -metáfora del camino de la tecnología y el progreso- y el Camino de Santiago, metáfora de la tradición, del arraigo y de la persistencia del tiempo. Una vez superado el nudo del triangulo ferroviario el Camino se reencontraría con la nueva senda de dirección sur-norte, cuyo proseguimiento podría tomar como elemento guía el trazado de la presa del Bernesga hasta salir de la ciudad por el noroeste y volver a enlazar con la campiña.

CV: BOCYL-D-28072010-2

San Andrés del Rabanedo: El punto de enlace del Camino con la franja recuperada del soterramiento del ferrocarril.

iv. Difusión del Camino y cualificación del espacio en San Andrés del Rabanedo

Cabe reconocer como todo planteamiento de desvío de un itinerario de interés turístico o de creación de sendas alternativas de acceso/transito (como la hipótesis aquí propuesta de bordear la ciudad de León por el sur, siguiendo el trazado del Torío) podría suscitar la protesta de cuantos ven amenazada la explotación de un bien posicional, como puede ser el caso de un bar o un hostal que se sitúe a lo largo de la senda habitual y que podría padecer la reducción de flujos turísticos.

Por otro lado cabe hacer dos tipos de observaciones al respecto: el tramo por el cual discurre actualmente el Camino a su paso por Trobajo del Camino (Av. Pablo Díez) no puede considerarse ni seguro (el ciclista o peatón transita por una carretera de intenso tráfico), ni salubre, ni especialmente agradable desde un punto de vista estético.

El camino a su paso por Trobajo del Camino

En segundo lugar, el desvío del camino hacia el norte de este núcleo puede generar un beneficio más difuso, dar a conocer el entorno –no solo el segmento- en la medida en la cual se multipliquen las posibilidades de acceso y se pongan en valor determinados contextos en virtud de sus potencialidades. Por ejemplo, junto al paso a desnivel que salva las vías del tren se encuentra la fábrica de un antiguo molino que reviste un interés histórico y que podría ser rehabilitada para alojar algún tipo de función receptiva dirigida a los peregrinos. Aguas arriba del arroyo de la presa del Bernesga la altura del viaducto de la calle de Azorín, se encuentra otra interesante preexistencia rural (una antigua granja) que podría ponerse en valor coherentemente a una estrategia de difusión de las sendas históricas en el territorio de San Andrés.

Centro de Asistencia para Minusválidos Físicos (CAMF)

Siempre en este sector, al borde del ferrocarril, se encuentra el nuevo Centro de Asistencia para Minusválidos Físicos (CAMF) cuya prestigiosa arquitectura y función social pueden venir a reforzar y cualificar el protagonismo de esta área como ámbito de encuentro y de solidaridad, para acabar, entre otras cosas, con cierta tradición de mantener los espacios sociosanitarios (hospitales, cárceles, centros para indigentes,...) ocultos y apartados.

2) Hipótesis de enlace con la Vía Verde del Esla

En Vega de Infanzones, el municipio más meridional de los involucrados por las transformaciones del PRAT, también podría plantearse en un futuro la prosecución de la senda verde hasta el enlace con la Vía Verde del Esla, que discurre con misma orientación norte sur entre los núcleos de Valencia de Don Juan (ubicada a unos 20 Km. de Vega de Infanzones) y Castrofuerte, por una longitud de, aproximadamente, 11 kilómetros. Se trata de un antiguo tramo de ferrocarril hoy acondicionado como itinerario preferente para excursiones a pie, en bicicleta o a caballo. El enlace con esta ruta apta para la práctica de actividades deportivas podría reforzar la estrategia de conexión territorial sostenible de la propuesta de parque lineal del Prat, posicionando a la provincia de León en el ranking de los territorios con mejor y más extensa dotación de sendas verdes exclusivas.

3) El Parque Lineal del PRAT: hipótesis de implementación y de gestión de la propuesta

El carácter transversal de la propuesta de Parque Lineal del PRAT ha de remitir a un modelo de implementación y de gestión compartido y participado entre todos aquellos actores y sujetos que pueden verse involucrados tanto por la proximidad física como por la coincidencia o concomitancia de intereses.

Se considera oportuno que, en un escenario de partida, la iniciativa sea liderada por ADIF en estrecha colaboración con León Alta Velocidad. Se ha comentado de cómo el parque lineal quiere articularse a lo largo de una senda que discurra lo más próxima posible al trazado de la vía férrea, tanto por un tema de oportunidad funcional, como por la posibilidad de fomentar una puesta en valor del ferrocarril como elemento activo de paisaje.

ADIF es normalmente titular de los suelos ocupados por las vías férreas. El ancho de estos corredores de infraestructuras, relativamente variable, es en todo caso superior a los 20 metros, debiendo mantenerse una línea de dominio público a 5 metros del muro o talud que marca la franja de la vía del tren. La actuación del Parque Lineal del PRAT plantearía la ocupación de una franja de

CV: BOCYL-D-28072010-2

suelo que debería conseguirse a medio de expropiación o a través de negociaciones con la propiedad. Considerado que, si el Parque se extendiera de San Andrés del Rabanedo hasta el núcleo de Vega de Infanzones podría alcanzar los 15 kilómetros de longitud, será imprescindible estudiar una estrategia para minimizar el gasto en indemnizaciones que procedería de la necesidad de expropiación.

Este aspecto, desde luego problemático en un escenario de recursos escasos, puede ser visto como el principal argumento a favor de una gestión del proyecto a través de un consorcio, cuyo fin tendrá que ser el de agilizar las gestiones, prevenir o reconducir los posibles conflictos, y fomentar las sinergias entre los diferentes actores involucrados para que toda la operación pueda ser considerada un proceso complejo y multi-objetivo, que trasciende la mera realización de un parque. La propuesta es la de integrar en el consorcio no solo las instituciones municipales a las que remiten los ámbitos territoriales atravesados por el Parque, sino también los mismos propietarios que se verían afectados por las expropiaciones.

Siendo el suelo el punto de partida de toda transformación, se propondría una investigación preliminar de todos los terrenos colindantes con el trazado propuesto, para averiguar su titularidad y poder tener un mapa de los suelos afectados tanto por tipología de propiedad (público, privado) como por uso o clasificación (urbanizable, rustico, protegido, etc.). El primer criterio interesará para establecer en qué medida pueda haber terrenos de propiedad de entidades públicas, con las que sea en principio más fácil empezar una negociación. El segundo criterio facilitará la estimación de los importes de indemnización, que variarán en función de las previsiones urbanísticas y de los usos actuales del suelo.

Establecido que en un principio los cinco municipios afectados por el PRAT deberían integrar el consorcio del Parque junto con ADIF, se debería estudiar la posibilidad de alargar la participación tanto a particulares como a otras entidades u asociaciones cuyos intereses estén en juego. De acuerdo con el objetivo de contener el gasto para la adquisición del terreno se podría abrir la afiliación al consorcio a todos aquellos propietarios que estén dispuestos a una cesión gratuita o a precio ventajoso de las franjas necesarias a la realización del parque.

Sin embargo esta estrategia sólo puede tener credibilidad en la medida que el Consorcio pueda ofrecer a sus afiliados ventajas u oportunidades concretas con respecto a las posibles iniciativas de transformación o de valorización económica del entorno de afección. Una vez más, y de forma algo tautológica, el consorcio podrá convertirse en un espacio de negociación muy solicitado sólo en la medida en que esté integrado por actores estratégicos y consiga dotarse de poderes efectivos.

Dicho de otra manera, el Parque lineal del PRAT y su consorcio de implementación y gestión deberían poderse vender en algún momento como la espina dorsal a la vez física y operativa de la transformaciones del corredor meridional de León, cuyo punto de arranque sea una operación de integración lineal de tejidos urbanos y de paisajismo, pero cuyo alcance pueda ser mucho mayor en términos de transformación, recualificación y promoción económica del entorno.

Ello en todo caso no debe significar una duplicación de las instituciones ya existentes o de las competencias de tipo territorial a estas asignadas (en materia de urbanismo, medioambiente, promoción económica etc.), sino la materialización de un gran proyecto transversal ente las mismas, que pueda gozar como se ha dicho de una mayor agilidad y capacidad operativa precisamente por contar de entrada con el apoyo de una red interinstitucional amplia y de una partnership público-privado.

4) Resumen de conclusiones

Como conclusión de las reflexiones aquí desarrolladas acerca de la posibilidad de creación del Parque Lineal del PRAT se destacan, de forma resumida, algunos de los principales objetivos de carácter territorial que podrían ser alcanzados por el proyecto.

Contención de la dispersión urbana

La creación del parque lineal podría actuar como elemento de contención de la dispersión en todos aquellos casos en los que se pudiera configurar como barrera natural al desarrollo de los núcleos rurales, devolviendo a éstos coherencia y centralidad (es sobre todo el caso de Vilecha, Trobajo del Cerecedo, Armunia y Villacedré).

Puesta en valor del paisaje

A través del parque lineal se podría dar lugar a una planificación de las vistas al territorio leonés a fin de poner en valor los entornos más valiosos y disimular las zonas de impacto estético negativo, aunque también podrían establecerse las bases para la concepción de un plan de paisaje que estudie propuestas de mejora estética de las áreas logísticas e industriales.

Recuperación y mejora de entornos degradados

El parque en sí sería un nuevo elemento continuo de paisaje y su paso por áreas degradadas, como los cauces de algunos arroyos, sería la ocasión para el saneamiento y mejora de sendos entornos.

Establecimiento de barreras acústicas naturales

El parque lineal se prestaría a funcionar también como barrera sonora en aquellos puntos más críticos desde el punto de vista acústico, como por ejemplo el tramo del by-pass por el que discurrirán los trenes de mercancías (más susceptibles de causar ruidos molestos). La barrera sería constituida tanto por la vegetación como por la posibilidad de bordear la senda verde con taludes artificiales estratégicamente colocados y de altura suficiente para interceptar y desviar la honda de expansión del sonido.

Promoción de formas de movilidad alternativa

A través de la creación del parque lineal se ofrecería la posibilidad de resolver los desplazamientos norte-sur con medios de locomoción no motorizados, lo cual podría hacer disminuir (por lo menos en los meses de temperaturas más benignas) el volumen de tráfico automovilístico soportado por el eje muy saturado de la N-630. Esta opción podría verse reforzada y animada por un sistema de alquiler de bicicletas integrado, que no vinculara al usuario a tener que devolver el medio alquilado al punto de salida[5], lo cual flexibilizaría las opciones de movilidad y permitiría la combinación de distintos módulos de transporte (ida en bici, vuelta en autobús, etc.).

Proposición de recorridos cognoscitivos de la historia del territorio leonés

El parque lineal podría funcionar también como soporte de recorridos de interés histórico que den a conocer los distintos momentos de la evolución del territorio leonés, fomentando, a la vez, la

[5] La distancia que separa el centro de la ciudad de León del entorno de Torneros, donde se plantea el emplazamiento del nuevo polígono logístico-ferroviario (y por lo tanto la creación de puestos de trabajo y de demanda de movilidad) es de unos 10 Km. Esta distancia puede cubrirse en bicicleta, a una andadura moderada, en unos 30-45 minutos, siendo por tanto un tiempo abordable para desplazamientos diarios de trabajo. Sin embargo hay que considerar que los vientos predominantes que caracterizan el entorno leonés soplan con dirección prevalente norte sur y noreste-sur-oeste, llegando a dificultar notablemente –a pesar de la orografía llana- los desplazamientos en bicicleta, razón por la cual parece factible la promoción de este medio de transporte alternativo para desplazamientos viarios siempre que se piense en proporcionar también medios alternativos que puedan hacer frente a la aleatoriedad de las condiciones meteorológicas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

memoria del lugar en el seno de sus habitantes.

Puesta en red de ecosistemas y preservación de la fauna

Coherentemente a los objetivos de integración de espacios naturales con el fin de la preservación del patrimonio faunístico, la creación de la senda verde posibilitará también los desplazamientos de animales entre distintos entornos y al amparo de riesgo de atropellos. La senda también podría aprovecharse como cañada para el traslado de los rebaños.

Difusión de los flujos turísticos en el ámbito del alfoz con la posibilidad de incentivación de actividades económicas en los núcleos rurales

La propuesta de conexión del parque lineal con los caminos históricos no solo reforzaría su carácter simbólico, sino que también facilitaría la posibilidad de que estos itinerarios se abrieran a la exploración del entorno leonés, de su paisaje y de sus núcleos rurales. Aquí podría tener cabida la implantación de pequeñas actividades de hostelería y de agroturismo dirigidas a los visitantes. Estas actividades no representarían solo la creación de puestos de trabajo, sino que serían también la forma para vincular mayormente la población de los núcleos y darles la opción de interpretar el cuidado y la preservación de los mismos como base de una estrategia local de desarrollo sostenible, alternativo a la burda tentación de la especulación inmobiliaria.

Proyección del territorio leonés en el ámbito de los recorridos históricos como momento privilegiado del encuentro de rutas y como experiencia inédita de mediación entre lo urbano y lo rural

A través de una atenta campaña mediática y de una adecuada estrategia de marketing urbano sería posible hacer del Parque Lineal del PRAT el elemento "estrella" del compromiso de la ciudad de León con la tradición y la cultura de los caminos históricos. Al mismo tiempo, podría promoverse la imagen de León como ámbito de excelencia de la integración/reconciliación entre tejidos urbanos y rurales. A tal propósito, la propuesta de recreación de un tramo de camino rural en el segmento de soterramiento de las vías del tren en S. Andrés, aunque en términos de longitud anecdótica, podría proporcionar un elemento arquitectónico-paisajístico totalmente inédito, con una buena posibilidad de promoción en revistas especializadas.

El hacer hincapié en estos elementos de imagen basados, sin embargo, en una experiencia concreta puede enriquecer de significados todo el proceso de transformación de la ciudad constituido por el PRAT, del cual el Parque Lineal representaría el momento de conciliación con las instancias históricas, culturales, ecológicas y de sostenibilidad. Se trataría, una vez más, de reforzar los aspectos semánticos de la transformación del territorio que permiten su "personalización" histórica y geográfica.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.6 PROPUESTA URBANÍSTICA

a. San Andrés de Rabanedo

Se desarrolla una ordenación para el ámbito ferroviario de San Andrés del Rabanedo capaz de subsanar los déficits encontrados y capaz de convertirse en un área de oportunidad residencial con buenas cualidades ambientales, una fuerte estructura urbana y un grado de flexibilidad urbanística que permita y aliente la contribución de la arquitectura al paisaje urbano.

Se trata de una zona que, de ser un fondo de saco, pasa a tener un papel relevante como charnela entre tres barrios diferentes, en continuidad con todos ellos y sobre todo, con la nueva centralidad que supone el área de la estación de alta velocidad.

Para conseguir esta conectividad se prolonga la calle que procede del área de la nueva estación y discurre en curva sobre la traza ferroviaria soterrada hasta su entrada en el término municipal de San Andrés del Rabanedo donde se desvía en contra curva con las vías ferroviarias para crear los espacios residenciales y para convertirse en una de sus calles principales y así enlazar, con un único gesto, el conjunto de las actuaciones ferroviarias.

El viario se completa con el diseño de un eje secante al anterior que rebasa perpendicularmente la traza del ferrocarril para conectar San Andrés con la trama del norte. Por tanto, a través de un doble gesto viario de gran rotundidad, se consigue insertar San Andrés en el conglomerado del que apenas parecía formar parte.

El punto de contacto de la nueva estructura urbana con la existente se configura como un parque que ocupa un lugar central y es por tanto dominable desde los edificios que lo rodean convirtiéndose en un lugar seguro y en elemento articulador de los nuevos desarrollos que podrán aprovechar su función dotacional para equilibrar los déficits.

En el eje principal, junto al parque, se dispone un espacio estancial, que se entiende como pieza representativa y simbólica, construida mediante la alineación obligatoria de los edificios que la delimitan. Se trata de acotar a través de estos límites un espacio discontinuo y dinámico en el que confluye o se intensifica la dotación comercial, situada en las plantas bajas de los edificios. El cuarto lado de la plaza lo constituye el parque, donde se colocan equipamientos para usos socioculturales, deportivos y comerciales que completan la centralidad.

El vial principal se aleja deliberadamente de las traseras de la calle de Doña Urraca, para conseguir una nueva fachada.

La arquitectura presentará, al menos, un protagonismo equivalente a la ordenación estructural del ámbito, desde el momento en que la propuesta se concibe un gran proyecto urbano.

Se elige por ello una dirección para los edificios residenciales, tomando como referencia el eje urbano de mayor representatividad en el entorno próximo, Dr. Fleming, que es el elemento generador de las manzanas que se desarrollan al oeste del mismo.

Se toma por tanto la dirección perpendicular a Dr. Fleming para generar un tejido residencial con viviendas orientadas al sur en manzanas residenciales que combinan varias alturas y pueden ofrecer diferentes tipologías en la misma unidad de proyecto. La localización de los locales comerciales se reserva a los edificios con alineación a calle, impidiendo dicha alineación, en la medida de lo posible, en lugares donde no procede la dotación comercial. De esta forma se evita la generación de paisajes, donde predominen largas fachadas a calle, convertidas en muros sin actividad.

Así pues, la percepción que los bloques de vivienda EW desde las calles, será secuencial, escorzada e interesante, intercalada con áreas de vegetación que se resuelven, en muchos de los casos, dentro de las parcelas privadas.

Las fachadas norte no se vuelcan directamente hacia las vías, ya que el ángulo que forman con ellas es suficiente como para aminorar el ruido y redirigir las visuales.

En conjunto señalar que se ha utilizado un esquema de implantación figurativo, queriendo resaltar las afinidades de su condición periférica, pero no por ello ambas zonas deben ofertar tipos edificatorios equivalentes.

El aparcamiento se resuelve, en parte, en la superficie del interior de la parcela. Las plantas bajas podrán estar ocupadas en parte por viviendas para personas de movilidad reducida, por locales comerciales, oficinas o simplemente libres con la sola presencia de los accesos a bloques.

Las supermanzanas que se generan son capaces de admitir numerosas variaciones compositivas manteniendo la linealidad prevista y una ordenación de elevada calidad ambiental.

El parque ubicado en el Sur de la actuación, junto con la plaza proyectada constituye un pulmón verde a la vez que lugar de encuentro para todas las edades participando de la vida pública junto al equipamiento comunitario.

En el punto de contacto con la trama Oeste y dentro del ámbito se crea un espacio dedicado a equipamiento que sea coherente y complementario del que se pretende crear ya fuera del ámbito directo PRAT en el espacio del triangulo entre las vías que van al norte a Asturias y al Sur hacia Monforte, y gracias a la cubrición de las mismas. Esta será una de las directrices de carácter orientativo del PRAT.

b. Estructura de conexión viaria de San Andrés al área de la Estación

Aprovechando el soterramiento de las vías surge una de las Avenidas estructurantes de la ordenación, que recupera la traza curva del ferrocarril con gran fuerza expresiva y se prolonga en paralelo a Dr. Fleming dando lugar a una manzana residencial que configura un excelente borde en el lado norte del sector.

El trazado viario en el ámbito de la estación refleja algunos cambios con respecto a la estructura del Plan, que mejoran el funcionamiento y la comprensión de las diferentes piezas de proyecto.

La más importante de todas consiste en desplazar el punto de acceso rodado a la estación de viajeros hacia el sur, coincidiendo aproximadamente con el límite de la parcela de la estación de autobuses. Con esta decisión se consigue un importante objetivo y es eliminar los tráficos de paso de la trasera de las manzanas de primera línea del río, sobre un nuevo vial en talud y descongestionar la prolongación de Ordoño II.

Se prevé un puente que cruza las vías modificando suavemente su geometría para lograr que los movimientos de vehículos se articulen desde una glorieta de nueva construcción. La mayor depresión que alcanzará el sistema ferroviario en el ámbito de la estación permitirá por fin prolongar físicamente Ordoño II hasta conectar la ciudad tradicional con el Palacio de Congresos y Exposiciones, en desarrollo del principal eje urbano de la ciudad de León.

c. Actuaciones en León Ámbito estación León

Se describe el ámbito de la estación según las tres áreas diferenciadas de que se compone, que, de Norte a Sur serían, la manzana residencial al norte, el ámbito específico de la estación, y el área residencial longitudinal hasta el puente.

1) La manzana residencial del norte de la estación

La manzana aparece como consecuencia de la prolongación en paralelo a Dr. Fleming de la calle curva que proviene de San Andrés y que enfoca a un punto de gran carga simbólica donde convergen la prolongación del eje de Ordoño II, el foco de la Catedral y el extremo de la marquesina del nuevo edificio de Palacio de Congresos y Recinto Ferial. Mediante la creación de esta nueva

CV: BOCYL-D-28072010-2

calle se consigue independizar una pieza de uso residencial, gesto que contribuye a clarificar funcionalmente el área de intervención.

La manzana resultante tiene una proporción alargada en forma de casquete, delimitada por una calle recta y una calle curva, respectivamente.

La calle recta del oeste la relaciona con el tejido existente, mientras que la curva del este cumple una múltiple función: actúa de borde-balcón sobre el parque ubicado sobre las vías que quedan aquí totalmente deprimidas a medida que se aproximan al túnel que resolverá el paso a nivel del Crucero, constituye el límite del parque de la Estación y, además, deriva el tráfico que cruza las vías hacia el N y el S.

La edificación se dispone como una pieza que se enclava esta vez en un área urbana consolidada que presenta un cierto deterioro constructivo, formal y funcional, consecuencia de la presencia histórica de la barrera ferroviaria y un grado de desestructuración evidente.

Una edificación existente forma parte de la manzana y la cierra por el lado norte.

La solución que se plantea sugiere la división de la manzana en dos piezas separadas entre sí por una calle en rampa. Una segunda calle, ésta peatonal, separa la edificación existente de la nueva.

Se apuesta por una configuración en manzana abierta con densidad adecuada a un área urbana central, fijando aquellas alineaciones exteriores necesarias para conseguir los objetivos. La geometría de la manzana define dos piezas quebradas en V donde la apertura se orienta estratégicamente.

La manzana del norte se abre hacia el ferrocarril de manera que las viviendas junto a las vías profundizan sus vistas y mejoran sus condiciones ambientales. La manzana sur, simétrica en las dos direcciones a la anterior, coloca la edificación como cierre del parque, que ofrece sus mejores vistas a las viviendas que vuelcan sobre él. La plaza se abre al lado opuesto con un gesto de cierre-apertura de las vistas de la calle perpendicular.

2) El área de la nueva estación

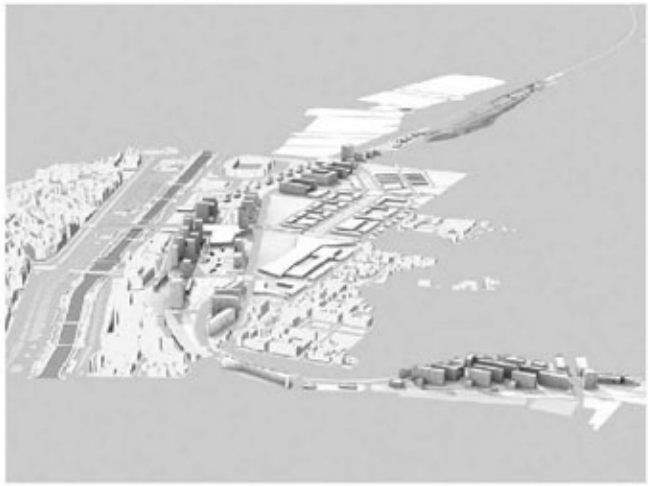
Situado en el municipio de León, es un ámbito extremadamente alargado que se extiende desde el paso a nivel de la calle Dr. Fleming hasta la estación de clasificación situada hacia el sur del consolidado urbano. En este recorrido se pueden distinguir tres situaciones de contorno diferenciadas.

El primer tramo, desde el paso a nivel hasta la nueva plaza de la Estación-Edificio multifuncional, presenta un carácter netamente urbano, entre el crecimiento del tejido histórico de León, al otro lado del río Bernesga, y los desarrollos hacia el municipio de San Andrés de Rabanedo, cada vez más integrado en la conurbación.

El segundo tramo, desde la nueva plaza de la Estación-Edificio multifuncional hasta el estadio de fútbol, junto al puente Avenida Fernández Ladreda, completa y perfila el borde urbano sur de la actuación.

El tercer y último tramo, se desarrolla desde el puente Avenida Fernández Ladreda hasta la ronda sur, que avanza hasta la N-601, ocupando prácticamente la totalidad de los suelos liberados de la estación de clasificación, en un entorno de clara vocación de periferia, con algo de residencia, pero también con grandes instalaciones de actividad económica

Imagen volumétrica de la propuesta PRAT



i. El primer tramo: la estación del AVE

Es un área de gran centralidad y de una importancia fundamental para el futuro de León y San Andrés de Rabanedo. No sólo se elimina la histórica raja y barrera ferroviaria, sino que se convierte en el principal centro de la nueva conurbación.

El concepto básico es ofrecer un Centro de Actividad Complejo sobre un nuevo Parque donde antes se estiraban las vías del ferrocarril.

La propuesta integra en un única construcción la Nueva Estación y un Edificio multifuncional, un edificio que albergue los usos propios de estación (nueva Terminal de Alta Velocidad), usos comerciales, usos terciarios, de servicios, y que se convierta en un icono para León.

El objetivo principal que se busca cumplir con esta propuesta es que no sólo hay que superar la barrera entre León y San Andrés de Rabanedo, sino que además hay que coserlo todo con el centro urbano de León, incluso sobre el propio río Bernesga.

Teniendo en cuenta la especificidad de este complejo y su gran vinculación con los proyectos ferroviarios, algunos de ellos aún en redacción, desde el PRAT se considera oportuno remitir la ordenación detallada de esta área a un Plan Especial.

A tal efecto el PRAT, por una parte, delimita el ámbito objeto de ulterior ordenación detallada mediante dicho instrumento de desarrollo, estableciendo las determinaciones de ordenación general

CV: BOCYL-D-28072010-2

correspondientes y, por otra, establece, con el carácter de determinación orientativa, algunos de los criterios de ordenación, diseño e imagen que fueron propuestos en el documento de avance de Plan Regional.

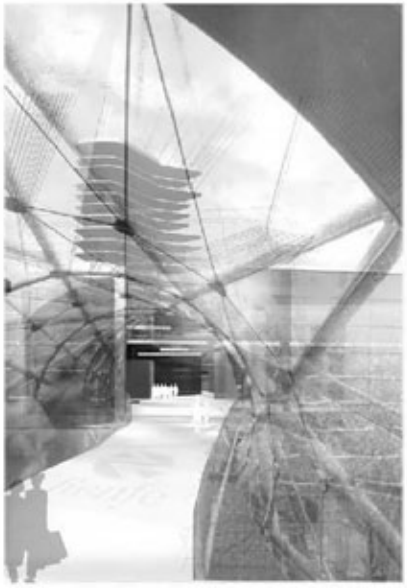
Con este carácter se ha definido un contenedor multifuncional sobre las vías del ferrocarril. Y se ha vinculando la nueva construcción al corazón de León, por medio del nuevo puente de Lancia.

El puente se configura como un elemento de integración urbana preciso y de elevada potencialidad. La ciudad tradicional se acerca a la estación solventando ambas barreras existentes: el río y el sistema ferroviario que hasta ahora operaban como marcadas barreras. Este cruza sobre la Avenida Ingeniero Sáenz de Miera y el edificio de la Estación de Autobuses de forma que se pueda potenciar la relación de esta estación de Autobuses con la nueva Estación-Centro multifuncional por medio de un equipamiento público que genere una perfecta intermodalidad de transporte.

El conjunto de este edificio polivalente aprovecha el flujo de viajeros hacia y desde la Estación que además de ser una Puerta a León, se convierte en una locomotora para la actividad del ámbito.

Culminando el puente y la estación, hacia la calle Gómez Salazar y frente al nuevo Palacio de Congresos, se propone un complemento tanto estructural como funcional de uso hotelero. El hotel, será apoyo fundamental a la Intermodalidad y al Palacio de Congresos completando la imagen del edificio-estación y fijandolo en la nueva geografía urbana de León y San Andrés de Rabanedo.

Imágenes de los accesos a la estación y vista desde la plaza



CV: BOCYL-D-28072010-2

Concentración de actividad en el entorno de la estación

CV: BOCYL-D-28072010-2

ii. El Parque

Con el mismo carácter de determinación orientativa para el futuro Plan Especial, se propone que donde antes se acumulaban las vías del tren, ahora surja un nuevo parque para León y San Andrés de Rabanedo. Con esta propuesta se supera la barrera ferroviaria con nuevos espacios para el disfrute de los ciudadanos.

La prolongación de la calle Ordoño II genera un eje que, desde la misma Catedral, a lo largo de la calle de Ordoño II y cruza el Nuevo Parque de la Estación hasta la marquesina del nuevo edificio de congresos. De esta forma, Ordoño II se prolongará hasta el lado Oeste del sistema ferroviario, potenciando el fuerte carácter de vertebración transversal de dicho elemento.

Hacia el Norte, señalando la dirección que subterráneamente siguen las vías del ferrocarril, el Parque adopta la forma de punta de flecha hacia el antiguo paso a nivel, ya superado. Hacia el Sur, se convierte en el contrapunto perfecto para el complejo Edificio Puente-Estación-Centro Comercial-Hotel.

La antigua estación ferroviaria, se reconvierte en equipamiento público, en el que se genera un espacio rotacional de gran potencial y atractivo, enriqueciendo y fomentando el uso público del eje de Ordoño II.

iii. Residencial entorno a la estación

A modo de transición entre el parque y la ciudad existente, se plantea la construcción de una franja edificada que dote al parque de un nuevo frente acotándolo por su lado este, haciendo partícipes a un importante número de viviendas proyectadas en la operación, del área central y principal de la misma. La ordenación de esta franja se plantea en tipologías de torres con un zócalo común que da frente al espacio urbano. De esta forma, se consigue el máximo aprovechamiento del espacio en planta baja, y la optimización de vistas y orientaciones mediante la disposición de torres de viviendas que ofrecerán tipologías singulares y de gran calidad al nuevo espacio urbano.

En el borde oeste del parque se plantea la construcción de una pieza en diferentes alturas que junto al extremo más elevado de la edificación de las manzanas descritas en el punto anterior, enmarcan el acceso a la marquesina del nuevo Palacio de Congresos de la Azucarera.

Imagen de conjunto con el eje de Ordoño

Vista desde el río

CV: BOCYL-D-28072010-2

Justificación de la altura de las edificaciones en el área de la nueva estación.

Se apuesta por la concentración de la densidad edificatoria en este área por varios motivos y quizás uno de los más importantes sea la zona en sí, con inmejorables condiciones de comunicación y de servicios al estar tan cerca del centro de León, en torno a 1000m, y junto la nueva estación AVE.

Con esta disposición se trata también de liberar la mayor cantidad de suelo en el ámbito PRAT, para dotar a la ciudad de más suelo para espacios libres públicos y privados.

Se trata de evitar la dispersión, con concentración de usos en un área de buena movilidad, optimizando los recursos de comunicación y de servicios, con el fin de hacer ciudad y dar valor a una zona algo marginal de León por encontrarse al otro lado del río y del ferrocarril. Se trata de empezar a equilibrar las dos orillas aprovechando el nuevo marco urbano del PRAT con el nuevo centro de atracción que será la nueva estación.

Desde el punto de vista formal se establecen, como contrapunto a lo existente, playas de vías de gran desarrollo horizontal. El diseño propuesto de torres de entre XVII y XX alturas, sobre zócalos de II a III alturas, está dirigido a que a pie de calle no haya una percepción de bloque de gran densidad y a salvar el desnivel entre la zona sobre vías y la calle. Esos zócalos albergarán usos diferentes al residencial y las cubiertas se tratarán como casi prolongación del parque de la estación.

Las torres se conformarán en volúmenes alternos de diferentes alturas que provocan a un movimiento interesante de la comisa de esta área. Este juego volumétrico irá acompañado de un cuidadoso diseño de las fachadas, con un nuevo lenguaje más moderno, de acuerdo con el cambio de la ciudad. Todo ello en busca una imagen atractiva para la nueva centralidad de León.

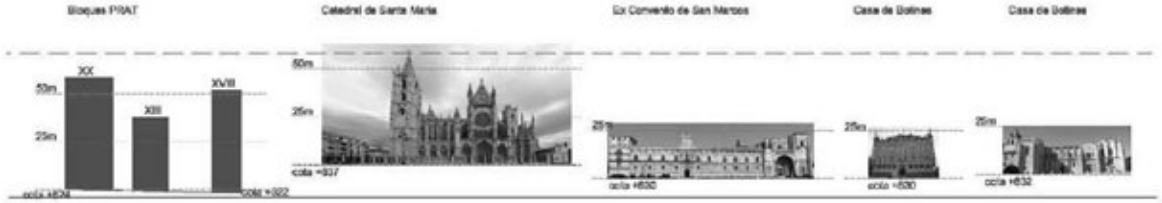
El nuevo perfil de León

Analizando el perfil topográfico de León, la zona de desarrollo PRAT discurre en paralelo al río y es en lógica una de las más deprimidas de la ciudad, con una cota variando entre de +822 y +824, habiéndose observado que en límite Oeste del municipio de León la cota del terreno llega hasta la +900 y en el borde Este es incluso mayor llegando a +930.

Todo esto nos hace intuir que la incidencia en el perfil de la cuidad va a ser muy leve sin superar en ningún momento la altura de la catedral de Santa María ubicado en la cota aproximada de +839 que con sus 57m de alto sigue mandando en la comisa de la ciudad.

Se ha hecho un estudio comparando algunas de los edificios singulares de León y un perfil de terreno de la cuidad con la calle Ordoño II como ejemplo a comparar, así como un montaje del posible impacto de las nuevas edificaciones en altura del PRAT.

Imagen comparativa con monumentos destacados de León



Perfil desde el área PRAT hasta la Catedral

Perfil longitudinal de León mirando al Norte desde la catedral hasta el borde Oeste del municipio

CV: BOCYL-D-28072010-2

Imagen desde Las Lomas del posible paisaje con las "torres" PRAT

iv. Área residencial en el tramo entre la plaza de la Estación y el puente

Descripción de la estructura:

El dibujo preciso del trazado ferroviario definitivo da lugar a la aparición una franja de terreno útil al oeste de las vías, que cuenta con unos 35 metros de fondo, medido desde la línea límite de edificación, y 150 de longitud.

Al este de las vías aparece también un terreno patrimonializable y con cierto carácter emblemático por su posición respecto del acceso a la nueva estación, concebida como la nueva puerta de León.

Esta situación nueva representa un cambio cualitativo respecto de las directrices del Plan General, que manejaban todavía un corredor de gran anchura ante la incertidumbre de la traza definitiva, calificando las franjas de terreno colindantes, de carácter casi residual, como espacio libre público.

Con esta decisión se activan una serie de terrenos con vocación residencial que contribuyen, por un lado, a dar coherencia a la creación de la nueva centralidad, y dan la oportunidad de ofrecer a la ciudad la posibilidad de contar con tipologías variadas de vivienda.

Se ha incluido, además, una actuación en viario que mejora las previsiones del Plan, toda vez que ahora se entiende como una ordenación integrada con los terrenos de clasificación. La actuación consiste en modificar la traza del vial que parte de la rotonda oeste de la plaza de la estación y se dirige hacia el sur, de forma que en el último tramo, antes de llegar al puente, se recoloca acercándose a las vías del tren, para después, con la posibilidad en un futuro de prolongarse en un gran eje Norte Sur, que coloniza los terrenos de clasificación.

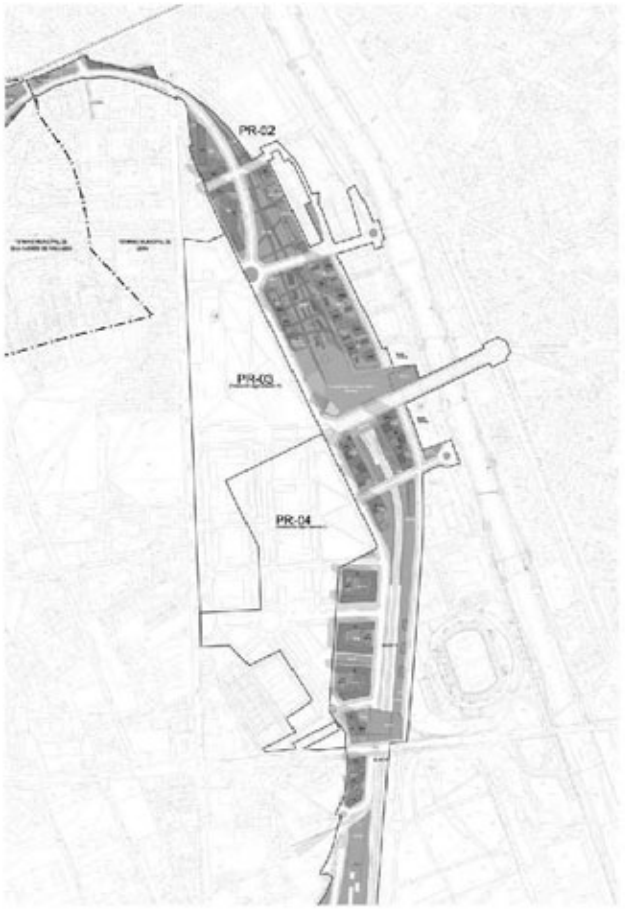
De esta forma se consigue ensanchar la parte del sector que se integra en las manzanas contiguas y con las que tendrá que participar en una ordenación conjunta.

Al tratarse de un ámbito urbano de nueva creación, los condicionantes de trabajo sobre la zona provienen fundamentalmente de las directrices, sobre todo en materia viaria, que plantea el Plan General y las actuaciones que el PRAT propone como solución al recinto de nueva estación, al margen.

Del otro lado de las vías existe una fuerte carga dotacional, protagonizada por el estadio de fútbol y acompañada de otras instalaciones deportivas en pabellón o al aire libre, a las que se puede acceder a través de un paso verde que se sitúa entre los grupos residenciales.

Junto a las vías se constituye una franja verde de dominio público que funciona como área de protección de infraestructuras.

Imagen de la ordenación del entorno de la estación y León central



La ordenación:

La opción que se toma para el desarrollo del modelo residencial busca referencias que apoyen la consecución de un determinado paisaje urbano, singular en el entorno y que figure una cierta analogía con la secuencia que se percibe desde el movimiento, manteniendo la coherencia con el resto de la actuación al norte de la estación.

Así, se disponen a este y oeste, sendos zócalos que al este ocupan la práctica totalidad de la superficie libre de vías con usos comerciales y patios de iluminación y al Oeste un zócalo de unión entre bloques. Desde estos zócalos, surgen torres de edificación residencial de alturas variables que siguen la secuencia norte-sur del movimiento del tren. Las torres situadas más al norte, junto a la estación se acercan a las vías y dotadas de mayor altura, enmarcan la nueva puerta de entrada a León.

En el extremo sur, en las parcelas más angostas, las torres se convierten en un bloque longitudinal aflado y esbelto en el oeste como contrapunto a un equipamiento al este de las vías vinculado a las existentes zonas deportivas en el límite del ámbito.

Se opta por esta solución en zócalo de tres alturas que unen las pequeñas torres para minimizar el impacto de ruido a las viviendas y en un futuro poder dar la posibilidad de cubrir parcialmente esa zona de vías.

Con el fin de paliar del posible impacto del ruido y vibraciones procedente del ferrocarril se estudiara tratamiento tanto del muro como del suelo de elementos absorbedores de ruido en esa zona de vías.

Las manzanas

Las manzanas quedan definidas por los espacios que enmarcan los límites de dominio público y los viarios propuestos, así surgen las franjas antes descritas de 50 m de ancho y 270 de largo al este de las vías y que se divide en tres parcelas divididas por las líneas de proyección que coinciden con los viarios existentes y así dar coherencia a la trama urbana y crea punto de penetración al parque estación.

Al oeste queda una franja de 35 de ancho por 150m de largo.

La torre

La espina dorsal que parte de la plaza de la estación y se extiende a lo largo del ferrocarril hasta el puente, se remata con una torre en el área de estación que se materializarán como un gesto vertical que enfatiza el acceso a León y se entiende como emblema de la moderna transformación que sufrirá la ciudad.

d. Actuaciones en León: Ámbito de la actual estación de Clasificación

En la actualidad es un difícil ámbito de borde urbano, con mezcla de usos y tipologías diferentes en las zonas que rodean su contorno. Hacia el este se encuentra una gran zona que el Plan General define como urbanizable, y donde está previsto ubicar una pastilla de equipamientos y usos industriales a lo largo de las vías del tren, y una segunda banda, que limita con el río para usos residenciales. Todo este suelo está perfectamente tramado con una malla viaria jerarquizada y bien resuelta.

Hacia el oeste de la estación de Clasificación, existen también dos zonas diferenciadas. El norte se encuentra en su mayor parte ocupada por espacios residenciales muy desarticulados y auto construidos en algún caso en su extremo superior, mientras que el resto es completamente industrial, con la empresa de Antibióticos, Talleres Celada, una antigua harinera, y otros elementos

industriales ocupando todo el tercio central.

Entendido el complejo carácter de la zona donde se imbrica la Estación de Clasificación, con una longitud de 1,5 km de largo y un fondo medio de 150 metros entre el trazado ferroviario y Antibióticos, se propone un eje longitudinal, conectado en el extremo sur con los terrenos a desarrollar al otro lado del ferrocarril.

Entre este eje viario y la traza del ferrocarril se sitúa una importante franja de terreno cuyos usos varían según tres tramos o áreas diferenciadas.

Una primera zona, entre el puente de la Avenida Fernández Ladreda y la primera conexión transversal del área con el núcleo edificado al oeste, en la que se propone un pequeño desarrollo residencial que completa la trama existente y remata el conjunto de usos residenciales previstos al otro lado del puente. A continuación, entre éste primer nudo y el comienzo de los terrenos de Antibióticos, se reserva un suelo para equipamiento público, con posibilidad de ubicar en él la zona el museo del ferrocarril aprovechando parte de las instalaciones ferroviarias existentes.

Una tercera zona se plantea como un gran parque periurbano, y sirve de transición entre el tejido residencial central y las periferias, separándose a través del eje viario los suelos que ocupa la empresa de Antibióticos.

Al otro lado del viario, entre éste y las vías, el parque se completa con suelos destinados a usos industriales y terciarios, como generador de actividad en el polo opuesto a la actuación central en el entorno de la estación.

No se han planteado mas enlaces transversales desde Av Fernandez Ladreda hasta el sur del sector, con la nueva vía ya propuesta desde el Plan General de León, dado que esta zona será más orientada a espacio verde público dando prioridad a esta dotación y al posible museo del ferrocarril. Tampoco parece justificado en este momento la unión de estos dos punto de la ciudad, el polígono de Vilecha al Este y el nuevo espacio verde al Oeste de las vías, aunque no se cierra la posibilidad de posibles enlaces futuros a la altura de la rotonda que queda al sur del suelo reservado para la posible dotación del museo.

Imagen de la zona de económicas en el área de clasificación

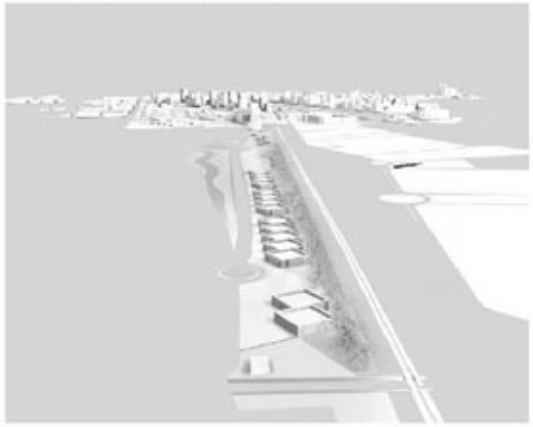
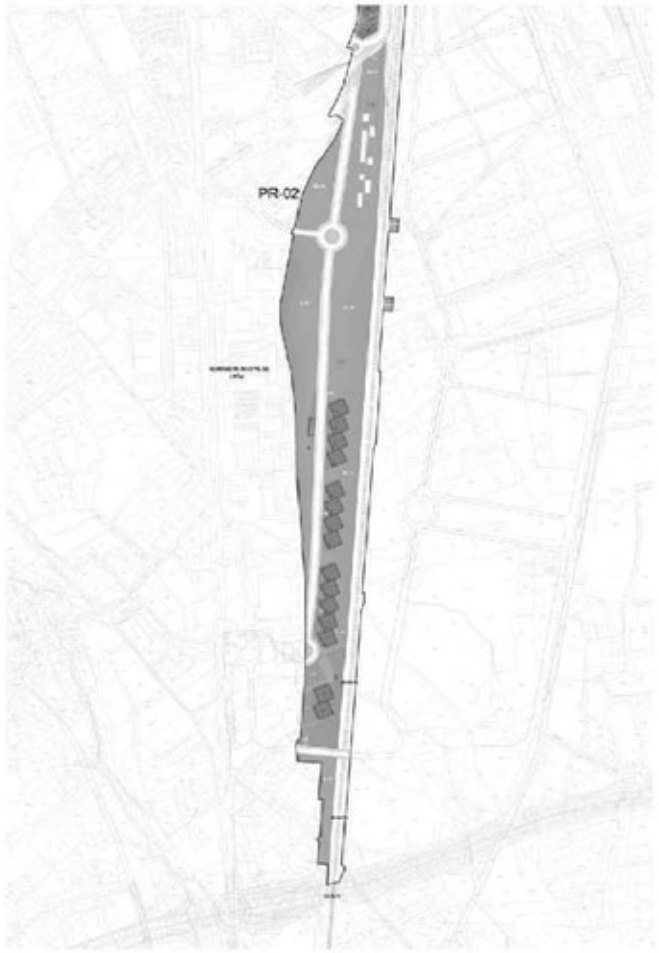


Imagen de la ordenación del área de clasificación



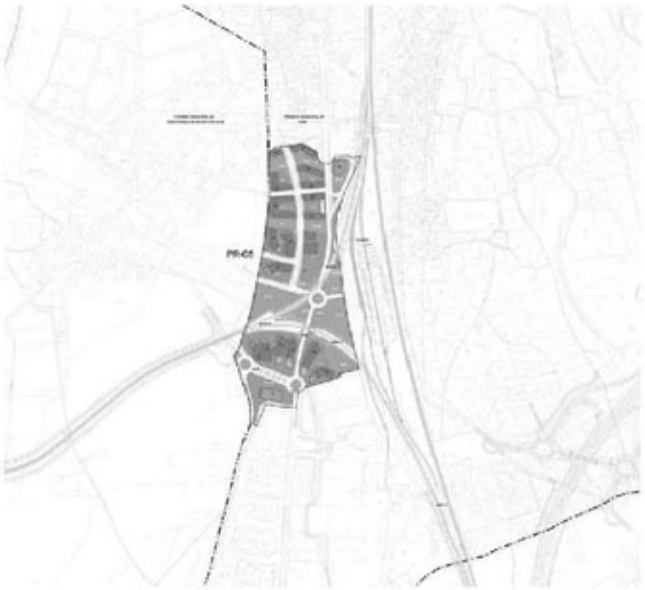
CV: BOCYL-D-28072010-2

e. Actuaciones en By-pass Sur

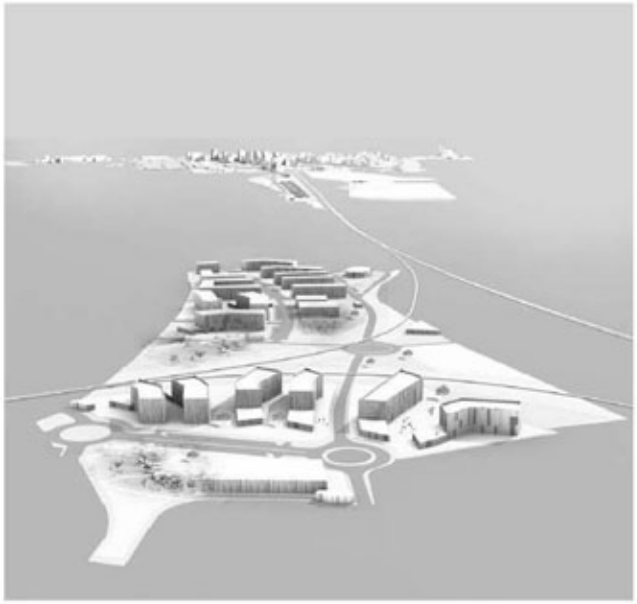
Las determinaciones establecidas para este Sector parten de la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones –viario y ferroviario-, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico.

La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, entorno a ésta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la comisa, los que quedan al oeste de la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. Las zonas colindantes a la estructura del by-pass se destinarán a actividades económicas exclusivamente.

Imagen de la ordenación del área del By-Pass Sur



Vista panorámica del By-Pass Sur



CV: BOCYL-D-28072010-2

f. Actuaciones en Torneros: nuevo parque logístico

El ámbito para la ubicación de un polígono logístico, se localiza en los suelos junto al trazado ferroviario entre los núcleos urbanos de Onzonilla, (Torneros del Bernesga) y Vega de Infanzones (Grulleros). La zona abarca terreno del Término Municipal de Onzonilla así como del Término Municipal de Vega de Infanzones.

En un contexto territorial, queda situado en el centro de la provincia a unos 9 Km al sur de León y 63 Km al norte de Benavente.

Los municipios de Onzonilla y Vega de Infanzones se encuentran situados en la zona de influencia de la ciudad de León, existiendo varias conexiones entre éstos, de forma que se constituye, conjuntamente con otros municipios, una unidad funcional. Este hecho ha repercutido de una manera importante en el desarrollo de Onzonilla principalmente, donde se han propiciado, asentamientos de talleres, almacenes o industrias de modo desordenado a lo largo de carretera N-630 o concentrados en el polígono industrial emplazado al norte del núcleo urbano.

Por su localización y configuración, la influencia irradiada desde la ciudad de León se manifiesta en las actividades económicas y en los usos del suelo en la mitad septentrional del municipio; por su parte, a los núcleos más al Sur, alejados de la ciudad, estos efectos llegan diluidos y predominan las características rurales, llegando a estar afectados, incluso, por procesos de abandono, según demuestra la pérdida de población y el incremento de los eriales frente al terrazgo. Así, el crecimiento se centra de manera predominante en el núcleo de Vilecha y, de forma muy secundaria, en Onzonilla.

Cabe destacar también la localización de un polígono industrial en la zona norte del municipio de Onzonilla, entre la carretera nacional N-630 y el FF.CC, compartido con los municipios colindantes de León y Santovenia de la Valdoncina, usos que históricamente han caracterizado, junto con la implantación de grandes infraestructuras (nuevo acceso Sur, N-630, A-231) el arco sur del alfoz de León.

1) Estructura viaria.

Las estructuras viarias ya existentes tienen fuerte incidencia en la ordenación del territorio municipal, a ellas se suma el emplazamiento de otras en ejecución como es caso del acceso sur, que conecta León y Cembranos.

Dos grandes vías de enlace unen León y Benavente, la CN-630 y la Autovía A-66 que cruza el término de Sur a Norte y lo divide en dos mitades, conformando un eje estructurante de gran importancia.

La propia carretera N-630 genera tensión en sus márgenes para cierto tipo de usos, lo que, unido a la proximidad de León, crea una demanda de suelos destinados a vivienda de segunda residencia o como la ya mencionada localización del polígono industrial al Norte de Onzonilla.

Otra vía de importancia es la A231 que enlaza con Burgos y recorre el territorio de Este a Oeste, engancha en la A66 y próximamente al nuevo acceso Sur de León.

La línea de ferrocarril que conecta Palencia-León-Coruña, recorre de Sur a Norte la zona, creando otra barrera territorial que llega a afectar a las comunicaciones entre núcleos urbanos pertenecientes a Onzonilla y a Vega de Infanzones. Dichas conexiones se realizan a través de carreteras locales en regular estado produciéndose el paso a nivel del FF.CC. en varias situaciones y puntos.

La zona de actuación queda delimitada por el nudo del enlace sur en el norte de la actuación, la autovía A231 al oeste y la vía ferroviaria al este. En su interior es recorrida por varios caminos vecinales que conectan los núcleos del norte con los del sur y los del Este con los del Oeste a modo malla un tanto deforme.

2) Condiciones ambientales

Los trazados ferroviarios que forman parte del ámbito atraviesan el territorio por lugares de muy diferente naturaleza, desde áreas muy ruralizadas a enclaves urbanos de primer orden.

Desde este punto de vista es imprescindible abordar la inserción ambiental de los nuevos trazados, dotando de un valor añadido a las medidas correctoras correspondientes.

Este área es fundamentalmente suelo rústico, dedicado a cultivo de regadío en su zona más cercana a la cuenca del río Bernesga y a cultivo de secano en la zona más occidental. Existe una zona de regadío abandonado que está entre las vías del ferrocarril y el arroyo de Oncina, entre Torneros de Bernesga y Grulleros. Dicha zona parece de interés para el posible asentamiento del polígono logístico.

El arroyo de la Oncina que recorre el ámbito de norte a sur, se configura como otro elemento delimitador importante a nivel ambiental pues está sometido a una serie de afecciones, como la zona de servidumbre de 5m de ancho y otra de 100m de zona de policía en las que se limitan los usos del suelo y actividades. La vegetación ripiaria que recorre el arroyo es de escaso valor por estar muy degradada o ser inexistente en muchos casos.

Los núcleos urbanos de la zona son Onzonilla, Torneros del Bernesga y Grulleros. El parque Logístico previsto va a implicar una serie de cambios en este entorno, derivados fundamentalmente de la ocupación del suelo en unas 200 hectáreas, con la perdida lógica del uso agrícola.

No obstante, el sistema de transportes y la red de carreteras previstas, serán en gran medida los mayores elementos de impacto ambiental para el entorno y el medio más contaminante que afectara a la zona, por encima de la mencionada ocupación de suelo.

Siempre que las actuaciones previstas en el polígono se circunscriban a la zona de regadío abandonada, la afección a la cubierta vegetal será compatible con el uso propuesto y no demasiado significativa.

3) Identificación y justificación de la delimitación del ámbito propuesto

Según el análisis del lugar existen una serie de limitadores físicos que definen inequívocamente los bordes del ámbito.

Partiendo del entorno de la estación de Torneros como punto estratégico ordenador, en el límite este, las vías serán el elemento principal de desarrollo del área logística. Al norte, el límite se establece a partir de la nueva autovía en construcción que enlazará con León (nuevo acceso Sur a León) y que proporcionará un punto de accesibilidad clave para el desarrollo de las actividades propias del polígono.

En cuanto al límite oeste, se tiene en cuenta la presencia de una pequeña cornisa en dirección norte sur, paralela a las vías, que marca una diferencia orográfica en el territorio y genera un límite para las bodegas que se asientan en su desarrollo. Se utiliza por tanto este elemento natural de separación como borde delimitador del ámbito, respetando estos elementos de arquitectura tradicional de la zona.

Se mantiene como criterio el procurar la mínima afección a los cultivos de regadío, ocupando con usos edificatorios únicamente la zona de regadío abandonado. Tomando esta premisa, el borde sur del ámbito queda delimitado por las necesidades estimadas de superficie de ocupación, apoyándose a su vez en un camino existente. Este borde sur deja vía abierta a una posible ampliación del polígono en un futuro.

CV: BOCYL-D-28072010-2

4) Descripción de la solución adoptada

El parque logístico que se propone construir, se apoya en la creación del Complejo Ferroviario junto a la Estación de Tomeros de la línea Palencia-La Coruña donde se aúnan tanto las instalaciones de cargas (Haz de Clasificación y Terminal de Contenedores) como las Instalaciones de Mantenimiento de Material Móvil (Talleres de Material Remolcado, Talleres de Material Motor...). Dicho complejo ferroviario, queda situado al oeste de la estación y se prevé que tenga las mismas necesidades que tiene en la actualidad por lo que el dimensionado de las instalaciones es, aproximadamente, similar al ya existente.

Se plantea en primer lugar la definición espacial del ámbito vinculado al complejo ferroviario descrito, con el fin de incidir en el interés estratégico que puede llegar a tener esta pieza.

La propuesta de ordenación con carácter orientativo:

_Distribución en grandes manzanas, con trazado apoyado en la línea de ferrocarril, con vía de servicio y separando el conjunto del entorno por un buffer verde.

_Conexión directa del Parque Logístico a la A-231 y al denominado acceso sur viario. Con estas dos puertas principales, un equipamiento de esta singularidad queda perfectamente articulado con las redes viarias de gran capacidad del territorio. Apoyándonos en su trazado interno, se creará otro acceso secundario para conectar las áreas logísticas no específicamente ferroviarias, con el exterior y así diferenciar los flujos de transporte.

_Internamente se propone el recorrido de una vía en sentido Norte-Sur, de capacidad necesaria para el correcto movimiento de las mercancías. A esta vía principal se propone acometer otras en sentido transversal que quedarán a su vez unidas a otra de recorrido perimetral para facilitar todas las comunicaciones internas.

_El arroyo de la Oncina tiene una franja de afección de policía de 100m que marca un límite edificatorio. Teniendo en cuenta esta franja de protección, se propone la creación de un corredor que sigue el arroyo a modo de paseo verde que sirva de acompañamiento al polígono y de cortina y colchón de transición frente al entorno rural del enclave. Esta zona verde podrá servir como dotación para la población de la zona y se conectará con las poblaciones cercanas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.7 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

a. D.O.T. Castilla y León

Las Directrices de Ordenación del Territorio son introducidas por la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León (Ley 10/1998) como el instrumento básico para la ordenación territorial de la región. Constituyen el instrumento para la ordenación del conjunto de la Comunidad y son sus objetivos fundamentales:

- definir el modelo territorial de la Comunidad
- establecer el marco de referencia para los demás instrumentos de ordenación del territorio
- y orientar la política territorial de la Junta de Castilla y León

La Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, ordena la regulación por Ley de los principios generales que han de servir de referencia y orientación a todos los planes, programas y proyectos con incidencia territorial, es decir, las Directrices Esenciales, remitiendo la concreción de los mismos al desarrollo reglamentario a través de las Directrices Complementarias.

En mérito a las instalaciones ferroviarias el anteproyecto de ley de las DOTs (actualmente en fase de tramitación) recita en su artículo 21:

> La acción pública sobre la red ferroviaria perseguirá los siguientes objetivos territoriales:
>
> a) Consolidar una malla ferroviaria que facilite la inserción en el Arco Atlántico y la conexión con Madrid, Portugal, el Arco Mediterráneo y el centro de Europa; el núcleo de esta red será concebido para alta velocidad, insertado en el sistema español de alta velocidad.
>
> b) Garantizar el acceso de los centros urbanos de referencia a la malla ferroviaria, mejorando la calidad del servicio en las líneas actuales y fomentando las acciones de cercanías entre ciudades próximas.
>
> c) Garantizar la calidad y competitividad del servicio del transporte de mercancías en los principales centros productivos de la Comunidad, fomentando la intermodalidad y los servicios logísticos.
>
> d) Ordenar los accesos ferroviarios a las ciudades con criterios de eficacia funcional e integración en sus tramas urbanas, manteniendo la centralidad urbana de las estaciones ferroviarias.

Las actuaciones establecidas por el PRAT de León resultan de cumplir con estos objetivos específicos. Considerados los objetivos de carácter general de las DOT de Castilla y León, las intervenciones establecidas por el PRAT de León pueden ser juzgadas a ellos congruentes tanto a la escala local como a la regional. La llegada del AVE a León refuerza el objetivo de policentrismo urbano fijado por las DOT, renovando la función estratégica de León como nudo privilegiado de la articulación de la movilidad en el sector norte occidental de la península. Como recita el documento de anteproyecto de las DOT, es preciso "fortalecer las infraestructuras territoriales en las que se apoya la prosperidad futura, y que el aumento de competitividad está relacionado con la capacidad de innovación y la calidad de vida, apoyados en la calidad global.

La llegada del alta velocidad a León está destinada a reconfigurar profundamente las condiciones de marginalidad relativa de la región castellano-leonesa con respecto a las grandes centralidades europeas. Paralelamente, las propuestas de integración del PRAT de ámbito territorial pueden ir en refuerzo de los objetivos de promoción de los corredores naturales (red Natura 2000) e históricos (Camino de Santiago, Ruta de la Plata, Canal de Castilla, cañadas reales) fijados por las DOTs (artículos 14 y 15 del Título I).

b. D.O.T. Ámbito subregional

Las Directrices de Ordenación del Área URBANA de León (DOAULE) fijan las pautas del crecimiento y del modelo urbano y territorial del entorno de la capital leonesa. Su objetivo prioritario es una fuerte apuesta por un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio en su más amplia interpretación económica, social y medioambiental.

La protección de las áreas sensibles del territorio y de sus peculiaridades paisajísticas son ampliamente desarrolladas por las DOAULE, que adoptan una interpretación del paisaje que trasciende las meras categorías estéticas del bello o del pintoresco por hacer propia una lectura que profundiza las implicaciones sociales y de memoria histórica.

La propuesta, recogida en el análisis territorial del PRAT, de creación de un parque lineal de escala territorial que acompañe y suavice a la vez las transformaciones impuestas por la adaptación de la vía férrea y el traslado de las funciones logístico-productivas al sur del alfoz, sigue en su concepción las recomendaciones y objetivos de las DUAULE en materia de puesta en valor del paisaje, integración de los espacios urbanos y rurales, creación de redes ecológicas y lucha a la dispersión urbana. Además, son introducidas hipótesis para la revitalización económica sostenible del sur del alfoz que se basan en la puesta en valor de su patrimonio natural e histórico-arquitectónico, coherentemente a una estrategia de difusión a través del parque lineal de los flujos generados por las rutas históricas del Camino de Santiago y de la Plata.

Por último, la hipótesis de conexión de la futura área logístico-ferroviaria de Torneros a través de una lanzadera que aproveche los raíles existentes cumpliría con los objetivos de fomento de la movilidad sostenible y refuerzo de la integración del arco industrial-logístico del suroeste.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.8 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

León

El PGOU de León tiene como objetivo general eliminar el efecto barrera del SG ferroviario y su integración urbana lejos de alejarlo de la ciudad. Con ese propósito y según podemos ver en las condiciones de desarrollo de los sectores afectados en el PRAT, el plan general establece sobre estos suelos no consolidados:

Condiciones de desarrollo sector NC 14-01 según el PGOUL	
Ordenación	Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema General Ferroviario, la ordenación del sector atiende a los objetivos de: Configurar una nueva área de centralidad mediante la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano. Configurar un corredor lineal Norte-Sur (SG-RV) con la infraestructura lineal ferroviaria, flanqueado por edificaciones tanto destinadas a vivienda como a otros usos y aparcamientos subterráneos. Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, unos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc... Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos. Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.
Urbanización	La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona. La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambas márgenes del sector. Mediante la actuación aislada AA14-02 se pretende mejorar la accesibilidad al sistema ferroviario. La primera de ellas permite la apertura de una nueva calle entre la zona norte de la nueva estación y la Avda Párroco Pablo Díez, utilizando primero los terrenos sobre la estructura que cubre el sistema ferroviario a modo de túnel y tras alcanzar la C/ Doctor Fleming los obtenidos mediante dicha actuación aislada AA14-02.
Edificación	Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Gómez Salazar y Doctor Fleming mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.
Uso	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

Condiciones de desarrollo sector NC 26-06 según el PGOUL	
Ordenación	Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones –viario y ferroviario-, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico. La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, entorno a esta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la cornisa, los que quedan al oeste de la vía que discurre paralela a la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. La zona al sur del by-pass se destinará a actividades económicas exclusivamente
Urbanización	Garantizar la capacidad de asunción de tráficos prevista para la Avenida de Antibióticos para lo cuál no podrá abrirse a la misma ningún acceso rodado aparte de los grafiados en planos. La ejecución del Sistema General ferroviario deberá atender a la canalización del arroyo existente, debiendo discurrir estos en suelos de dominio y uso público y libre de edificación.
Edificación	La altura máxima de las edificaciones destinadas al uso residencial no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros). Las edificaciones de uso residencial se dispondrán al Noroeste del sector. No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada entre la línea límite de edificación marcada en plano y la traza ferroviaria. Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general viario Ferroviario una distancia no inferior a los 50 metros.
Uso	Se destinará al menos un 60% de la edificabilidad lucrativa total a usos pormenorizados de las categorías del terciario, tales como: Comercial, oficinas, Hotelero y aquellos otros compatibles según el régimen general de usos. Siendo permitido el uso pormenorizado de vivienda (en aquellas situaciones válidas desde la ordenación del sector debido a sus condicionantes).

CV: BOCYL-D-28072010-2

El PRAT se apoya en estas bases de planeamientos para llevar a cabo sus propuestas, conforme a los proyectos de integración del ferrocarril, como oportunidad urbana de solucionar los problemas detectados por el plan general. Así pues, el PRAT asume estos objetivos como suyos según lo descrito anteriormente en las distintas actuaciones.

Se resuelve accesibilidad y movilidad del interior de todos los suelos del ámbito. Y se asegura su integración con la estructura existente, completando los mallados de esa estructura buscando un mejor equilibrio del tráfico rodado, en línea con los objetivos del Plan General.

La integración de la infraestructura ferroviaria de pasajeros con la trama urbana y con los demás modos de transporte, y la interacción con otros medios de transporte y comunicación, se resuelve con la creación de una nueva estación ferroviaria que sea capaz de relacionarse directamente con la estación de autobuses, especialmente accesible desde la ciudad, y con el soterramiento de las vías en el tramo norte desde la estación y mas allá de la bifurcación en San Andrés, dando lugar a nuevos espacios libres y nuevos viarios de penetración y ordenación de los recorridos.

La antigua estación se incluye en el catálogo del PRAT con un grado de protección II y se rehabilitará como un nuevo equipamiento para la ciudad.

En cuanto a los parámetros urbanos que afectan directamente a los sectores PRAT se hacen ajustes como en el sector NC14-01 en que el índice de edificabilidad bruta pasa de 0,60 m2/m2. a 0,81 m2/m2, y en el sector NC 26-06 no hay cambios en el índice de 0,45 m2/m2.

San Andrés

En San Andrés del Rabanedo las normas subsidiarias, todavía vigentes hasta la aprobación definitiva del Plan General, promueven la oferta de viviendas dirigiéndolas a los sectores más necesitados. Buscan el racionalizar y jerarquizar la red viaria del casco y mejorar la conexión con León. Por otro lado potencian el sistema de espacios libres y la integración entre áreas manteniendo sus naturales diferencias urbanísticas.

El sector PRAT en este municipio según las NNSS está sujeto a Ordenanza RENFE, que permitía una edificabilidad de 0,70m2/m2 en zonas de instalaciones y 1m2/m2 en zonas de servicio.

El Plan General en aprobación inicial:

Como ya apuntaban las NNSS el modelo urbano se establece como parte indisoluble del núcleo urbano de León.

Establece un desarrollo basado en dotar de viviendas de calidad (sin medianeras vistas) en entornos con importantes zonas verdes y espacios libres manteniendo el espíritu rural, y con una gran mejora en equipamientos públicos más modernos.

Según el texto recogido del documento de aprobación, "*la ordenación del área intersticial situada entre el barrio de la Sal y las vías del ferrocarril, deberá generar un desarrollo equilibrado integrando las tramas urbanas del barrio de la Sal*".

Se establece una red viaria de carácter local que garantiza la relación entre los barrios de la Sal y Paraíso-Cantinas aliviando el tráfico existente en la calle Párroco Pablo Díez con un eje E-O.

Esta nueva trama viaria se establece desde el PRAT cumpliendo con esos objetivos y siguiendo lo trazamos propuestos en el documento de aprobación del Plan General de San Andrés.

El documento de aprobación asegura la mezcla de usos atendiendo al art 86.2.d) del RUCyLy establece al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso global, en los términos indicados en el cuadro general de características. El PRAT establece el mismo porcentaje.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA. El PRAT se ajusta a estos usos.

El Plan General en proceso de aprobación, en esta área establece en su clasificación que: según (texto íntegro PG)"*El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo*".

El PRAT, consensuado con el PG en aprobación, establece la misma categoría de SUNC en vez de SUC, dado que esta zona cumple con los requisitos establecidos en el citado artículo 26 del RUCYL, pues se precisan actuaciones de reforma interior, reparcelación, aumento de numero de viviendas y en definitiva una nueva ordenación, lo que implica una transformación urbana de gran envergadura.

La edificabilidad que fija el Plan General en proceso de aprobación, se establece en el siguiente cuadro:

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m2 edificables/ m² suelo)	TOTAL ESTIMADO* (m2 edificables totales de todos los usos)	ÍNDICE (número máximo viviendas/Ha)	TOTAL ESTIMADAS * (número de viviendas)
0,60	40.715,45	54	356

El PRAT se ajusta a estos parámetros con un índice de edificabilidad bruta entorno a 0,56 m2c/m2 y un índice máximo de viviendas de 54 viv/Ha

Como complemento y siguiendo las premisas marcadas de conexión, desde el documento de Plan General en aprobación, respecto a las nuevas vías de enlace N-S, el PRAT establece una actuación aislada que recoge una nueva vía de conexión entre la calle El Roto y Campoamor, y paralela a la calle Príncipe, como mejora de la articulación y movilidad del barrio, sin mermar la superficie de Espacios Libres que en este sector PARAT de San Andrés se han visto incrementados con un gran corredor verde que recorre de Este a Oeste.

Onzonilla y Vega de Infanzones

En el entorno de Torneros, ámbito de desarrollo del polo logístico ferroviario, tanto en el término de Onzonilla como en el de Vega de Infanzones los terrenos de afección del PRAT son reclasificados de rústicos a urbanizables, con un índice de edificabilidad de 0,3 m2/m2.

El cambio de Clasificación queda justificado por la nueva circunstancia urbana según el artículo 27 del RUCyL. Circunstancia que proporciona la creación del complejo Ferroviario al oeste Estación de Torneros de la línea Palencia-La Coruña. Se crea un nuevo interés estratégico para materializar una zona Industrial logística de apoyo y de provecho de las nuevas instalaciones ferroviarias. La zona linda con el área urbana de Torneros del Bernesga y viene a complementarla

Santovenia de la Valdoncina

En el término de Santovenia de la Valdocina la ordenación del PRAT no da lugar a modificaciones significativas de las previsiones urbanísticas de las Normas Subsidiarias, viéndose su territorio afectado sólo marginalmente por la realización del bypass ferroviario y sus servidumbres correspondientes.

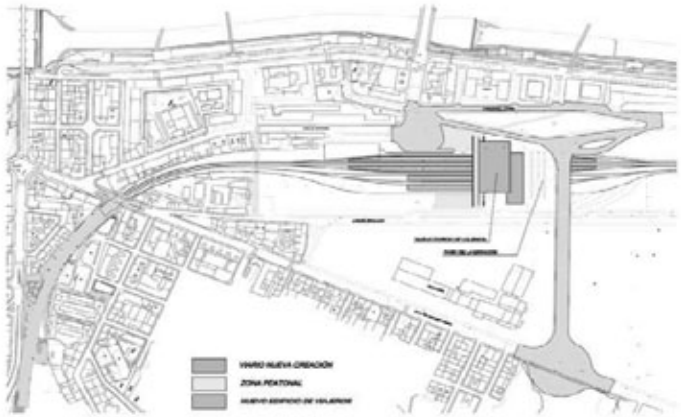
CV: BOCYL-D-28072010-2

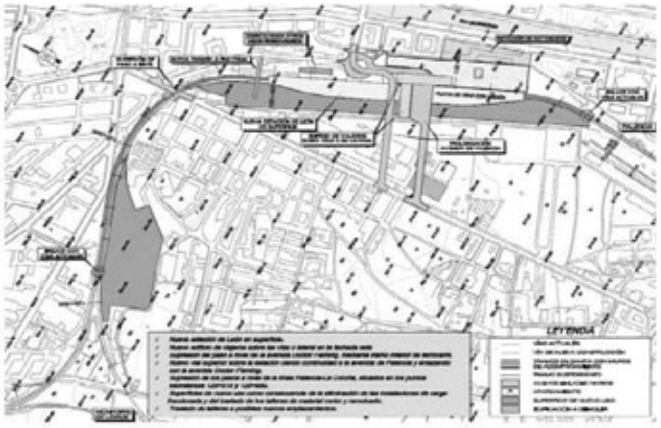
2.9 ADECUACION A OTROS PLANES Y PROYECTOS.

i. Estudio informativo del proyecto de integración urbana del ferrocarril en León y San Andrés del Rabanedo

En el estudio informativo de julio de 2001 realizado por PROINTEC se plantean dos tipos de intervención sobre la infraestructura y equipamiento ferroviarios en León. Por una parte, se eliminan las instalaciones de carga por otra, se incorpora un nuevo edificio para la estación de viajeros (al sur del actual), y se reordenan los espacios para aparcamiento, subida y bajada de pasajeros y transportes públicos. Estas actuaciones se combinan con las posibilidades de implantar nuevos puntos de permeabilidad, que solucionen el paso a nivel de la Avenida del Doctor Fleming y den continuidad hacia el oeste a la Avenida de Palencia, dando así origen a dos variantes, en función de la tipología de las obras de paso.

Soluciones preliminares propuestas



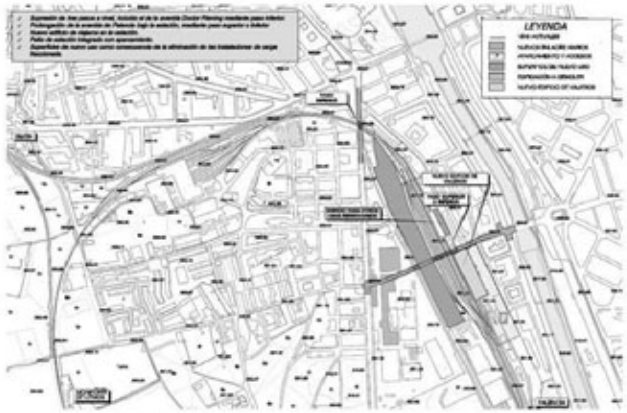


La opción que se propone es la que está integrada por los siguientes elementos:

- Actuación sobre la red arterial ferroviaria de León a lo largo de 2.502 metros, de los cuales 440 son soterrados, con rampas de acceso de 11,2 y 15,0 milésimas, y longitudes respectivas de 250 y 635 metros.
- Nueva estación de viajeros en superficie, con la cota de las vías rebajada dos metros con respecto a la situación actual y la playa de vías desplazada unos 140 metros hacia el sur. Cuenta con siete vías con andén, que en primera instancia serán todas de ancho ibérico, pero cuya imagen final será de cuatro vías de ancho UIC (en el lado par) y tres vías de ancho ibérico (en el lado impar) para materializar la inserción de León en el Corredor Norte-Noroeste de Alta Velocidad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Nuevo edificio de viajeros sobre las vías.
- Supresión del paso a nivel de la Avenida del Doctor Fleming mediante el tramo soterrado del ferrocarril, reponiéndose el vial.
- Continuidad hacia el oeste de la Avenida de Palencia sobre las vías hasta alcanzar la Avenida del Doctor Fleming, con una glorieta distribuidora en el lado este que organiza las conexiones de Avenida de Astorga, Avenida de Palencia, calle Sancho el Gordo y calle Ana Nosas. La conexión con Doctor Fleming se realiza con una rotonda.
- Reordenación del entorno urbano situado entre las Avenidas del Doctor Fleming y de Quevedo, sobre el ferrocarril soterrado.
- Sustitución de la pasarela peatonal actualmente existente sobre la cabecera norte del haz de vías de la estación por un nuevo vial peatonal, de ocho metros de sección y rampa máxima 6%.
- Área para subida y bajada de viajeros y transportes públicos en la fachada sur del edificio de viajeros, integrada con la prolongación de la Avenida de Palencia.
- Reordenación de la superficie de aparcamiento.
- Eliminación de las instalaciones de carga fraccionada.
- Generación de 112.400 m2 de superficie para nuevos usos urbanos, que corresponden a:
  - Taller de material motor: 46.730 m2
  - Taller de material remolcado: 25.515 m2
  - Instalaciones de carga fraccionada: 13.410 m2
  - Tramo soterrado del ferrocarril: 7.000 m2
  - Otras dependencias: 8.945 m2
  - Aparcamiento de la estación: 10.800 m2
- Actual edificio de viajeros destinado a otros usos ferroviarios, pudiéndose instalar en él un museo del ferrocarril.
- Supresión de los pasos a nivel situados en los P.K. 125+515 y 125+960 de la línea Palencia-La Coruña mediante una única estructura.
- La reposición de los talleres motor:
- Los talleres de material motor y remolcado se reponen en dos piezas territoriales actualmente dedicadas a usos ferroviarios, que son:
  - Entre los PP.KK. 117+300 y 117+850 de la línea Palencia-La Coruña, en la cabecera sur de la estación de contenedores.
  - Entre los PP.KK. 120+250 y 120+600 de la línea Palencia-La Coruña, en el haz corto de la estación de clasificación.



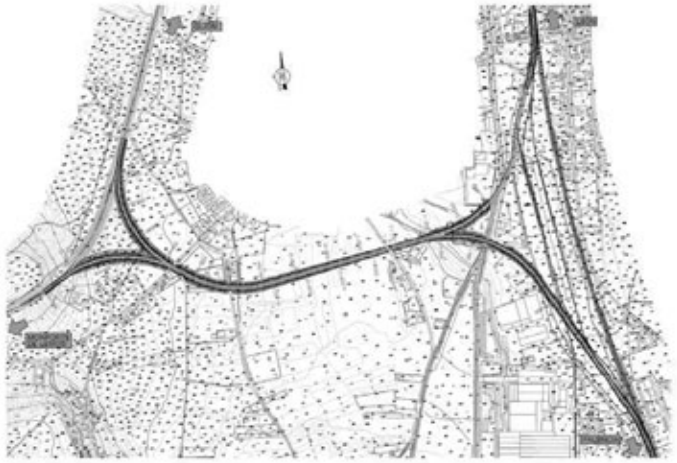
El enlace ferroviario

El nuevo enlace ferroviario que conecte las vías que provienen de Palencia con la que se dirige a Monforte de Lemos, en dirección este-oeste. Cumple dos funciones fundamentales:

- Evitar el tránsito de las circulaciones de mercancías por la estación de viajeros, cualquiera que sea su naturaleza o encaminamiento.
- Dotar de continuidad a las vías de ancho Renfe, en los casos en que el establecimiento de vías en ancho UIC para el Corredor Norte-Noroeste de Alta Velocidad no permita que dicha continuidad se mantenga a través del actual pasillo ferroviario.

Para ello establecen 7 variantes de las que la opción de enlace 3, es la que más se aproxima a la desarrollada por sus mejores condicionantes urbanos. Discurre por el límite sur del núcleo de Villacedré en dirección oeste-este, y los ramales de enlace con las vías hacia Palencia abrazan la estación de contenedores. La vía 1 tiene una longitud de 1.979 metros y la vía 2 de 2.140 metros.

CV: BOCYL-D-28072010-2



Como principales conclusiones que se enuncian en este estudio informativo, se pueden destacar:

- El paso a nivel de la Avenida del Doctor Fleming es el principal foco de conflicto en la relación ferrocarril-ciudad.
- Existe un déficit de puntos de permeabilidad. Los existentes se hallan demasiado alejados entre sí y su funcionalidad es poco adecuada.
- Es conveniente la reordenación de las instalaciones ferroviaria, ya que coexisten algunas en el límite de su capacidad con otras sobredimensionadas, infrautilizadas u obsoletas.

La solución propuesta por el estudio previo, resuelve satisfactoriamente los problemas detectados, porque:

- Preserva y refuerza la centralidad de la estación de viajeros, convirtiéndola en un hito urbano.
- Elimina el paso a nivel de la Avenida del Doctor Fleming con la máxima calidad de diseño urbano.
- Establece una malla de permeabilidad con módulos adecuados para vehículos y peatones, poniendo en correspondencia el viario existente en ambas márgenes del río Bernesga.
- Incluye a la ciudad de León en el Corredor Ferroviario Norte-Noroeste de Alta Velocidad.
- Emplaza las instalaciones ferroviarias en suelos con usos afines.
- Optimiza la utilización de los terrenos ferroviarios.
- Genera nuevos espacios para su incorporación al tejido urbano, y posibilita el desarrollo de amplias bolsas de suelos vacantes.

Desde este estudio previo al proyecto de integración ha habido cambios, fundamentalmente en el tramo que se soterra, afectando sobre todo en el tramo norte en San Andrés del Rabanedo que llega hasta la calle Ángel Soto donde emerge el trazado, y en la zona propuesta para la nueva estación que el tramo queda en rampa entre muros con la suficiente cota para la tapa y la consiguiente propuesta de espacio libre que recoge el PRAT.

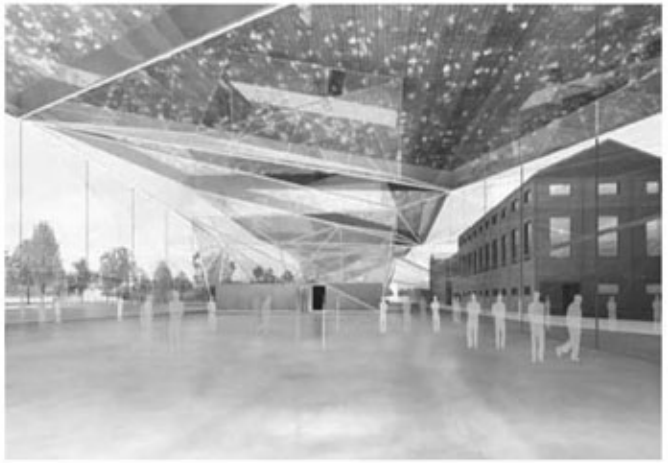
También el trazado del by-pass sur ha sufrido ajustes respecto al del estudio, evitando el paso por Villacebre para afectar lo menos posible al área urbana.

Como se ha explicado en la propuesta PRAT, se parte de los mismos condicionantes y se resuelven los problemas detectados de un modo más eficaz gracias al aumento del tramo soterrado y a que la zona de la estación se ha deprimido más, facilitando el tapado de las vías con la consiguiente mejora de las conexiones y del espacio urbano con nuevos espacios libres.

A su vez las instalaciones que se trasladan lo hacen al entorno de la estación de Torneros consensuado con el proyecto de integración y facilitando así tanto comunicaciones como la creación de un polígono logístico.

ii. Nuevo Palacio de Congresos

Como principales proyectos y actuaciones vinculadas al desarrollo del Plan, además de la reestructuración del sistema ferroviario que da lugar a la reordenación del ámbito, se encuentran la construcción del nuevo Palacio de Congresos de León de Dominique Perrault, en el ámbito arquitectónico. Consensuado con éste, el PRAT ha incluido en sus directrices y delimitación, los sectores NC 14-02 y 14-03 con el fin de ajustar los parámetros de edificabilidad y liberar así espacio frente al palacio. El edificio convertirá la vieja azucarera de Santa Elvira en un moderno edificio con espacios libres, restaurante, aparcamiento...etc., y formará con la nueva estación de León un referente arquitectónico en la ciudad.



CV: BOCYL-D-28072010-2

La obra se realiza en tres fases principales: primero el 'Petit Palais' (Pequeño Palacio), un espacio dedicado al sector comercial y a los accesos; luego, llegará el Palacio de Congresos en sí con dos salas con capacidad para 1.200 y 500 congresistas respectivamente y, finalmente, se habilitará el recinto de cristal que será la ubicación principal para exposiciones y que se instalará en el edificio actual de la Azucarera, una vez restaurado.

iii. Plan de movilidad urbana sostenible de León

En redacción. Incluye, entre otras medidas para la potenciación de cualquier sistema de transporte público, la creación de un tranvía y la reordenación del transporte urbano, así como el tráfico y el aparcamiento privados.

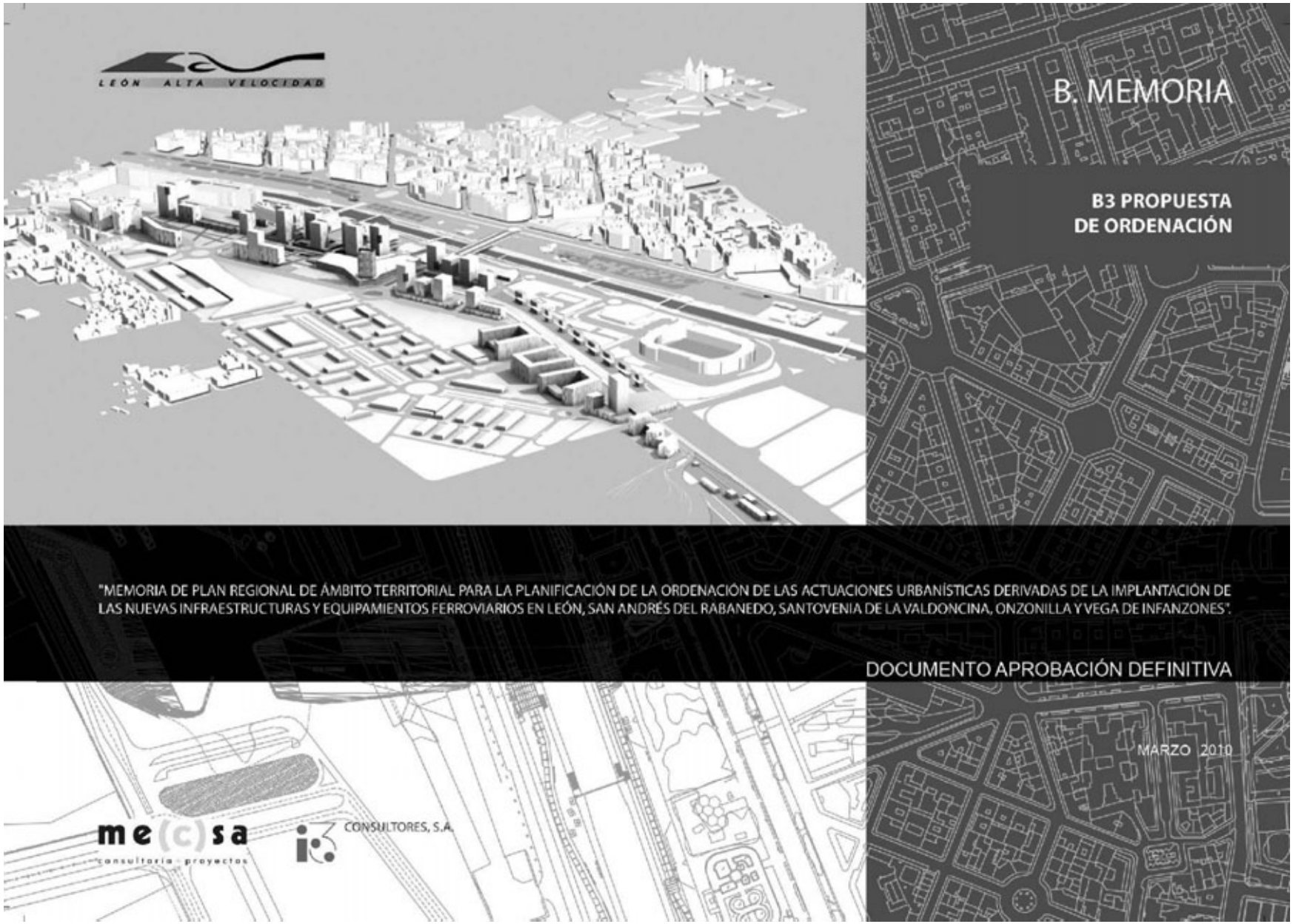
Es la instalación de un tranvía que se ha ubicado en pleno centro histórico de la ciudad la propuesta estrella de este plan. El objetivo es contar con varias líneas que comuniquen todos los polos neurálgicos de la ciudad, desde los barrios hasta el centro, pasando por los centros de trabajo y polígonos industriales. La línea 1 del tranvía, tendrá una longitud de 6 kilómetros y 14 paradas en dicho recorrido, y conectará la localidad de Puente Castro, conurbada con León y en el término municipal, con el barrio del Área 17, donde se localiza el mayor centro comercial de la ciudad, pasando entre medias por Fernández Ladreda, La Chantría, Plaza de Santo Domingo, Padre Isla y Eras de Renueva. Y la línea 2 conectará Armunia con el Hospital Universitario de León y entre medias pasaría por el nuevo Palacio de Congresos, la nueva estación del AVE, Ordoño II, Plaza de Santo Domingo, Casco Antiguo, El Ejido, La Torre, la Universidad de León y finalmente, San Mamés.

Antes de convertirse en tranvía, está prevista la creación de carriles bus que cubran el trazado mientras se prepara la construcción de esta nueva línea. Entre incidencias más notables del trazado en la ciudad destaca la conversión del puente de los leones, tradicional arteria de conexión entre la ciudad y los barrios en la margen izquierda del Bernesga, en zona de tránsito exclusivo para peatones y transporte público y la construcción de un tramo de la línea delante de la Catedral de León.

El plan dará un gran protagonismo a medios de transporte alternativos como la bicicleta, con la creación de una malla de carriles bici por el centro de la ciudad.

El PRAT se hace especialmente sensible a la reordenación del tráfico y mejorar las conexiones. Trata de resolver la accesibilidad y movilidad del interior de todos los suelos del ámbito y asegurar su integración con la estructura existente.

CV: BOCYL-D-28072010-2


LEÓN ALTA VELOCIDAD
B. MEMORIA
B3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
"MEMORIA DE PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES".
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2010
me(c)sa
consultoría · proyectos
CONSULTORES, S.A.

MEMORIA

B.1. ANTECEDENTES
B.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
B.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

B.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

B.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 4

3.1 OBJETIVOS GENERALES: ALCANCE VINCULANTE 4
3.2 OBJETIVOS PORMENORIZADOS. 4
a. Por municipios. 4
b. Sistemas generales. 5
c. Ordenación urbanística. 5
3.3 PROPUESTA TERRITORIAL 5
3.4 PROPUESTA URBANÍSTICA: ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (SECTORES) 5
3.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO COMPARADO CON EL PLANEAMIENTO ORIGEN 6
a. Propuestas Vinculantes en: San Andrés del Rabanedo 6
b. Propuestas Vinculantes en: León 7
c. Propuestas Vinculantes en: Santovenia de la Valdoncina 9
d. Propuestas Vinculantes en: Onzonilla 9
e. Propuestas Vinculantes en: Vega de Infanzones 10
3.6 RESUMEN DE DETERMINACIONES DE APLICACIÓN PLENA (VINCULANTES) 11
3.7 EL PLAN EN CIFRAS: RESUMEN CUANTITATIVO AGREGADO 13
3.8 CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A NIVEL CIUDAD (ART. 41 LEY 5/99 CASTILLA Y LEÓN) 20
3.9. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO EN EL ENTORNO COLINDANTE 26
3.10. PLANEAMIENTO COMPARADO: ORDENACIÓN DEL PRAT IF LEON EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN LA ACTUALIDAD 30

CV: BOCYL-D-28072010-2

B.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS GENERALES: ALCANCE VINCULANTE

Los objetivos del Plan: modernización de la red ferroviaria y sus instalaciones vinculadas, así como la ordenación de la transformación urbana que esa modernización reclama, encierran alcance regional y vinculante.

Para ello se hace el PRAT, y por ello se hace mediante esta figura, debido a su complejidad y ámbito supramunicipal.

Ello implica que otros objetivos y exigencias de tipo genérico quedan supeditados, en este caso, a esos dos grandes objetivos.

Dada la importancia que adquiere la transformación urbana, sobre todo para León, pero en el ámbito regional, la generación allí de una nueva centralidad se convierte en objetivo derivado prioritario, que reclama una concentración de uso terciario y permitirá también otra relativa de vivienda, tanto libre como protegida, en el subámbito León-Centro mayor de la que quizás se habría de dar en otras circunstancias, tratándose de barrios residenciales más homogéneos, cumpliendo en todo caso las exigencias legales. Todo ello manteniendo un nivel de dotaciones urbanísticas mayor que el exigido reglamentariamente. El esfuerzo planteado da como resultado un área compacta y densa, pero a su vez esponjada mediante importantes dotaciones públicas* capaz de dinamizar y caracterizar el nuevo ámbito generando un sistema policéntrico apoyado en un eje lineal histórico (casco histórico, Ordoño II, Palacio de Congresos) que apoya el modelo de crecimiento urbano planteado para la ciudad de León y su alfoz, en especial en cuanto a la creación de un continuo urbano en aquellas áreas disgregadas del crecimiento histórico de la ciudad, fenómeno motivado por las fracturas existentes como son el río y el ferrocarril.

* Cabe recordar que el nuevo ámbito central ubicará dos de los mayores Equipamientos Públicos de la ciudad, la Nueva estación de Alta velocidad y usos complementarios asociados y Palacio de Congresos y Recinto ferial. Dos parques urbanos (12.000 y 17.000 m2) y una gran plaza de esparcimiento e intercambio (15.000 m2) que se constituyen como los de mayor dimensión en la ciudad consolidada.

3.2 OBJETIVOS PORMENORIZADOS.

a. POR MUNICIPIOS.

1) San Andrés Del Rabanedo

- Eliminar la actual barrera urbana que supone el trazado del ferrocarril, solucionando las situaciones de conexión y permeabilidad transversal entre ambas márgenes favoreciendo la minimización del impacto ambiental derivado de dicha infraestructura, y la mejor interconexión de este sistema con la trama urbana.
- Definir un esquema urbanístico que sea rotundo en sus determinaciones estructurales de uso público y provea de una cierta flexibilidad en su desarrollo que permita a la arquitectura contribuir positiva y libremente a personalizar los diferentes espacios
- Garantizar la inserción ambiental de la traza ferroviaria en el entono urbano minimizando su impacto para transformarlo en acciones positivas que supongan valor añadido.
- Definir los elementos adecuados a la reducción del impacto visual y sonoro del corredor que supone el sistema ferroviario a su paso por este municipio mediante el tratamiento paisajístico y medio-ambiental de la actuación.

2) León

- Eliminar la actual barrera urbana que supone el trazado del ferrocarril, solucionando las situaciones de conexión y permeabilidad transversal entre los márgenes de dicha barrera, favoreciendo la minimización del impacto ambiental derivado de dicha infraestructura y la mejor interconexión de este sistema con la trama urbana.
- Integrar en la malla urbana los grandes vacíos constituidos por los sectores del FRG14, en especial NC14-01, NC14-02 Y NC14-03, denominados en el PRAT PR-02, PR-03 y PR-04.
- Dotar a León y sus alrededores de un complejo de transporte ferroviario multifuncional capaz de absorber las demandas de la población y provocar una nueva centralidad moderna y bien equipada.
- Crear un enclave singular dentro de la ciudad de León que integre valores de paisaje, tratamiento vegetal eficiente de los espacios libres, así como valores socioculturales, históricos y simbólicos del ámbito.
- Conseguir una nueva lectura de la ciudad que valore las cualidades positivas de las preexistencias y corrija sus deficiencias.
- Poner de relieve las últimas intervenciones en la zona, fundamentalmente la nueva Estación de Alta Velocidad y el nuevo Palacio de Congresos y Exposiciones, creando un entorno que no interfiera en su lectura y garantizando la accesibilidad y funcionalidad del mismo.
- Provocar una interrelación funcional entre la nueva estación ferroviaria y la estación de autobuses, integrando sus operativas para conseguir la intermodalidad deseada.
- Integrar en el ámbito de la estación los movimientos de los autobuses urbanos y de los vehículos no contaminantes.
- Establecer una reserva dotacional para la ubicación de un nuevo Museo del Ferrocarril, vinculado a la traza ferroviaria.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3) **Santovenia De La Vandoncina**

- Garantizar la inserción ambiental de la traza ferroviaria en el entono minimizando su impacto para transformarlo en acciones positivas que supongan valor añadido.
- Establecer una correcta implantación de usos que aproveche la nueva situación de accesibilidad de los terrenos del enlace Sur.

4) **Onzonilla-Vega De Infanzones**

- Dotar al ámbito definido para albergar un nuevo complejo logístico y ferroviario, con una ordenación eficaz, que aglutinará las infraestructuras necesarias para la explotación ferroviaria y una accesibilidad como corresponde al uso, proporcionando el espacio necesario para otros posibles usos logísticos no directamente ferroviarios.
- Dotar de accesibilidad rodada al enclave seleccionado: diferenciando las circulaciones y creando diferentes accesos para evitar el tráfico denso en las zonas de enlaces.
- Integración ambiental del trazado ferroviario, respetando el entorno y las afecciones que presenta. Se considera el arroyo de la Oncina como uno de los elementos vertebradores clave para la creación de un espacio verde con calidad ambiental que acompañe el polígono y actúe de transición y elemento de colchón entre el área de actuación y el paisaje del entorno.

b. SISTEMAS GENERALES.

- Dotar a la ciudad de León de un nodo de transporte ferroviario multifuncional capaz de absorber las demandas de la población.
- Conectar el ámbito de la nueva estación con el Centro urbano mediante la construcción de puentes sobre el Río que garanticen la conectividad e integración de ambas márgenes.
- Garantizar la funcionalidad de la red viaria resultante de la actuación y su correcta integración y enlace con la red existente con el fin de optimizar la eficiencia de los flujos de movilidad en el ámbito.
- Un complejo ferroviario entre Torneros y Vega de Infanzones como SG-F de mayor magnitud.

c. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Definir el tratamiento de borde del ámbito especialmente en cuanto a la incidencia en suelos o sectores limítrofes, para los que se plantean modificaciones motivadas por la conexión con otros sistemas, manteniendo, en la medida de lo posible, las determinaciones de Ordenación General y objetivos previos de cada uno de ellos.
- Conseguir una adecuada configuración urbanística de las diferentes áreas, que permita desarrollar las características específicamente arquitectónicas de morfología, estructura urbana, composición e imagen que se consideren adecuadas para cada una de ellas.
- Adecuar la densidad de edificación a las condiciones específicas de cada ámbito de actuación:
  - Establecer una mayor densidad de edificación vinculada a la ubicación de la nueva estación para favorecer la nueva centralidad del ámbito y hacer partícipes de las oportunidades que ésta genera, al mayor número de usuarios posibles.
  - Adecuar la densidad edificatoria en San Andrés a la existente para lograr una continuidad de la trama urbana actualmente fragmentada.
- Ubicar un parque empresarial en el actual ámbito de clasificación, con los espacios libres de reserva necesarios para actuar como transición entre antibióticos y las edificaciones propuestas.
- Definir un polígono Logístico entre Torneros y Vega de Infanzones que recoja las instalaciones trasladadas de San Andrés a la vez que nuevas instalaciones logísticas que impulso a la zona.

3.3 PROPUESTA TERRITORIAL

Las consideraciones hechas en el Plan desde una perspectiva más amplia, en un ámbito territorial, fuera de los núcleos urbanos, se recogen en el apartado de Descripción y Justificación de esta memoria. Son ideas y propuestas interesantes. Se formulan con la intención de que, conocidas por tanto por las instituciones, puedan en su caso ser utilizadas.

En atención a dicha calidad y a su carácter conceptual y no programático, pueden motivar la intervención de las administraciones sectoriales o de carácter territorial competentes, sin que, teniendo en cuenta su naturaleza estratégica, desde este Plan - como se ha indicado, inmediatamente ejecutivo- se proponga un modelo concreto de gestión, el cual deberá definirse en el marco de la concreta programación de las actuaciones que, en su caso, se decida acometer.

En todo caso, se sugiere como instrumento adecuado para la planificación de las intervenciones un Proyecto Regional y, para su gestión, un modelo concertado entre los distintos municipios y la administración autonómica, instrumentalizado bajo cualquiera de las distintas formas admitidas al efecto en derecho.

En términos de aplicación directa, hay que remitirse a las Normas en lo referente al corredor ferroviario.

Éste es el que, dando continuidad al ámbito, de hecho discontinuo, de los distintos sectores que, a modo de rosario, se engarzan en aquél.

El PRAT es regional porque tiene incidencia más allá de su ámbito concreto de Ordenación. Es territorial por que abarca un territorio multimunicipal continuo, precisamente porque el corredor ferroviario le otorga esa continuidad.

No se busque otra incidencia adicional, de forma específica y diferencial, a la ya de por sí más relevante de la introducción de nuevas instalaciones ferroviarias. Esa incidencia resulta tanto urbana, con mayor alcance, como propiamente sectorial, con actividad generadora de empleo.

Esa es la gran propuesta territorial.

3.4 PROPUESTA URBANÍSTICA: ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (SECTORES)

La propuesta urbanística ha sido descrita en el apartado de Descripción y Justificación de esta memoria (Documento B.2).

En términos globales, de ordenación del conjunto, sabemos que se trata de organizar de la mejor forma posible un conjunto de áreas a lo largo de la línea del ferrocarril, con una nueva centralidad relativa, que habrá de conquistarse, a partir de la nueva estación y los usos que ésta pueda captar para que la refuercen.

No hay determinaciones vinculantes que quepa destacar, más allá de las que, con propiedad, se recogen en cada una de las fichas de los Sectores, con la obligada casuística derivada de la exigencia legal de diferenciar el rango de las determinaciones tanto en su alcance, con vinculación plena, básica u orientativa, como en su carácter, general o detallado.

Incluso en el caso de los dos sectores fuera del Ámbito inicialmente recogido en el PRAT, (de acuerdo con los terrenos ferroviarios), la ordenación de los Sectores PR-3 y PR-4, de hecho correspondientes a terrenos y actuaciones externas que conviene introducir en el PRAT –a los efectos de ajustar las condiciones del entorno y dar coherencia y continuidad a las conexiones, condiciones de urbanización y al equilibrio de los usos- se incorporan en documentación adjunta, producida externamente (ver Documento G. Addenda PRAT-IF LEÓN 2009). Recoge las determinaciones generales y detalladas que las fichas iniciales del PRAT lógicamente no recogían.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO COMPARADO CON EL PLANEAMIENTO ORIGEN

Las determinaciones de ordenación PRAT de cada sector se establecen, además de en este documento, en el documento C.2 Fichas Urbanísticas y en los planos de ordenación documento D.

a. PROPUESTAS VINCULANTES EN: SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

En el municipio el PRAT se incorpora un solo Sector, PR-01, en el que se trata del suelo que ocupaban de los talleres de material Motor y la rama de vial ferroviario que se soterra por el proyecto de integración. En el planeamiento aún vigente, es un área de suelo urbano consolidado con ordenanza nº. 8 (Ordenanza especial "Renfe"), pero en el Plan General en redacción pasa a ser un suelo urbano no consolidado debido al desmantelamiento de las instalaciones y su nueva situación urbana.

1) Ordenación

En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación - integración urbana del sistema ferroviario- la ordenación del sector atiende a los siguientes objetivos particulares:

- El desmantelamiento de las instalaciones de los talleres de material motor, posibilitando el soterramiento de la traza ferroviaria a su paso por el sector.
- La eliminación de la barrera ferroviaria facilita la nueva ordenación con la integración de los tejidos urbanos existentes en las áreas de borde al norte y sur, logrando su conectividad mediante la continuidad de las calles y consiguiendo la deseada permeabilidad a través del sector.
- Configurar un corredor lineal viario y verde sobre la traza ferroviaria que se soterra que, mediante la creación de un viario estructural, facilite las conexiones este-oeste y con el área de centralidad que se creará entorno a la nueva estación de León.
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- Nuevas dotaciones de equipamientos y espacios libres de referencia que a la vez que neutralizan los déficits existentes dotan de identidad de referencia a la zona.
- Conseguir una importante oferta de viviendas con protección pública.

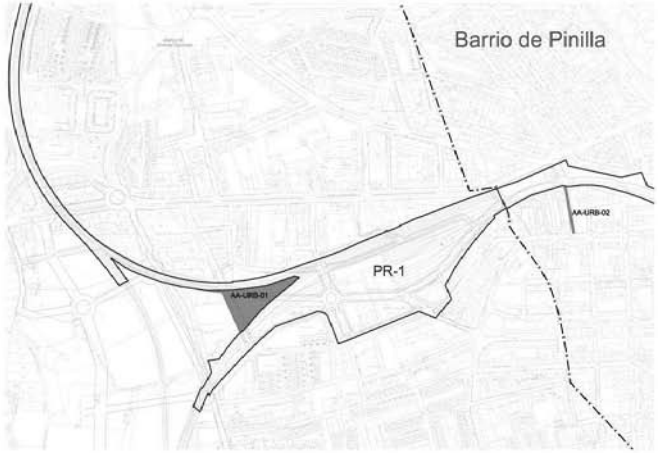
2) Urbanización:

El soterramiento del corredor ferroviario que discurre a lo largo del sector, facilita la apertura y urbanización de un nuevo viario estructural que interconecta los viarios existentes en los bordes:

- Creación de un nuevo corredor viario y verde sobre la traza ferroviaria que conecta los extremos este y oeste del sector.
- Una nueva vía curva paisajista que conecta San Andrés con el área de la nueva estación de León.
- Nuevos corredores de espacios libres que integran las áreas urbanas del norte y sur, y así mismo, del este con el oeste.
- Cubrimiento mediante losa de las vías en la bifurcación, Asturias y Galicia, y creación de un parque. Con ello se facilitará también la extensión de la ciudad en esa zona.

A los efectos de obtener parte de la traza de esta nueva vía de penetración propuesta en San Andrés del Rabanedo se delimita desde el PRAT una Actuación Aislada de Urbanización (por expropiación) denominada AA-URB-01. Actualmente esta zona está clasificada como suelo urbano y calificación de zona hortofrutícola de carácter rural. Con el soterramiento del triángulo ferroviario y su incorporación a la trama urbana, no tiene sentido mantener la calificación vigente, aunque si su clasificación como urbano.

Plano de esquema de actuaciones en San Andrés del Rabanedo y León.



3) Edificación:

Rematar las traseras de las manzanas existentes en el borde norte que da frente a la Avda. Párroco Pablo Díaz. Asimismo, rematar las traseras de la manzana que da frente a la calle Dña. Urraca situada al sur-este del sector.

4) Uso:

Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total (I.V.U. = 10,41%)*Sin incluir VPP.

El índice de integración social aplicable al sector no debe superar el 80% del aprovechamiento con uso predominantemente residencial (80% s/ 59,724 m²c uso residencial), o sea 47,779 m²c, destinados a Vivienda de Protección Pública.

En este sentido cabe señalar que para cumplimiento del art.87 del RUCYL se determina como un área conjunta, en relación a los suelos vinculados directamente a la operación de integración aquellos suelos titularidad de ADIF y Renfe Operadora y que serán objeto de desafectación a fin de obtener suelos liberados para la ejecución de la actuación. Estos sectores PR-01 y PR-02, dado el alcance supramunicipal de la propuesta y en atención a las diferentes políticas de vivienda en cada municipio, justificarán solidariamente el cumplimiento de dicho artículo (87.2) alcanzando la reserva para viviendas protegidas un 30,00% del total de la edificabilidad residencial planteada para los mismos con la siguiente distribución:

CV: BOCYL-D-28072010-2

RESERVA VPP

PR-01 (San Andres)	47.779 m2	80,00% ED R PR-01
PR-02 (León)	67.056 m2	20,76% ED R PR-02
TOTAL PR-01 + PR-02	114.835 m2	30,00% ED R TOTAL

Para el resto de sectores se justificará el cumplimiento de esta reserva de manera individual en base a las determinaciones del precitado artículo 87 del RUCyL.

b. PROPUESTAS VINCULANTES EN: LEÓN

La mayor parte de los suelos objeto de profunda transformación urbana del PRAT se encuentran en León.

En el municipio se distinguen 4 sectores. Dos son los propiamente de origen ferroviario, que siguen la línea férrea, PR-02 y PR-05. Y los otros dos, PR-03 y PR-04, colindantes al PR-02, se incorporan al PRAT, modificando su ordenación general y estableciendo su ordenación detallada a los efectos de mejorar las condiciones de contorno, garantizar la ordenación coordinada de los mismos, y adecuar sus condiciones de ordenación a la propuesta ferroviaria de integración definitiva. Su ordenación se establece desde la Adenda 01 al PRAT, que se justifica dada la diferente autoría de la ordenación aportada.

El Sector PR-02 correspondiente en gran medida al sector del Plan general NC14.01, comprendiendo el tramo soterrado desde la estación actual hasta el límite con San Andrés al Norte y la zona de clasificación incluida hacia el Sur. La estación de clasificación se traslada al sector PR-6 en Torneros-Vega de Infanzones. Tratándose respectivamente del Sector NC14-01 del PGOU y de la parte correspondiente del Sistema General ferroviario.

El Sector PR-05 al Sur de León, es en mayor medida de nuevo desarrollo, apoyado en las instalaciones ferroviarias que se mantienen y en el nuevo bypass.

Estando ya prevista en el Plan General la remodelación de los terrenos antes ferroviarios, el PRAT no hace sino ajustar de forma unitaria la Ordenación en el seno del sector ahora ampliado, mediante la consiguiente ordenación detallada que podría ser de inmediata aplicación sin necesidad de ninguna figura de desarrollo.

1) Ordenación:

- Sector PR-02.

Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema Ferroviario, la ordenación del sector atiende a los objetivos de:

- Configurar una nueva área de centralidad mediante el soterramiento de las vías y la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano.
- Configurar un corredor lineal Norte-Sur con la infraestructura lineal ferroviaria, flanqueado por edificaciones tanto destinadas a la vivienda como a otros usos y aparcamientos subterráneos.
- Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, algunos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc.
- Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos.
- Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.

- Plan Especial Estación 01

Por su especificidad y condición estratégica se ha delimitado, dentro del PR-2, el ámbito de la nueva estación que se remite a la redacción de un Plan Especial. Sus parámetros y características, con la conveniente libertad tanto en usos asociados como proyectual, se recoge en la correspondiente ficha.

- Sector PR-05.

Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones -viario y ferroviario-, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico.

La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la zona Sur de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, en torno a ésta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la cornisa, los que quedan al oeste de la vía que discurre paralela a la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. La zona al sur del by-pass se destinará a actividades económicas exclusivamente.

Los terrenos de borde del nuevo Enlace Sur calificados como Sistema General Ferroviario, no expropiados por la Dirección General de Ferrocarriles para la ejecución del mismo, deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración General del Estado, Ministerio de Fomento.

2) Urbanización:

- Sector PR-02.

La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona.

La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambas márgenes del sector.

Se pretende mejorar la accesibilidad al sistema ferroviario.por medio de una nueva calle entre la zona norte de la nueva estación y la Avda. Párroco Pablo Diez y que recorre el sector de norte a sur.

La apertura de un nuevo vial de acceso a la estación de alta Velocidad en modo de un nuevo puente sobre el río Bernesga a la altura de la C/ Lancia configurará, junto con la ya efectiva prolongación de Ordoño II hasta superar el sistema ferroviario, los dos grandes ejes propuestos como elementos de integración viaria transversal del ámbito.

Se delimitan tres actuaciones de urbanización todas destinadas a coser el tejido existente con la propuesta en el PRAT.

- AA-URB-02 actuación de urbanización con expropiación para la apertura de un nuevo viario.

El Plan General de León prevé una actuación aislada (AA 14-02) para dar continuidad a la nueva vía que discurre por encima de la trama ferroviaria hasta un entronque con el eje básico que conecta las calles Astorga y Gómez Salazar. Esta propuesta, que afecta a un total de 12 parcelas privadas, parte de un proyecto de soterramiento del ferrocarril menos ambicioso que el actual, por lo que era necesario la creación de un vial paralelo a la traza ferroviaria que, de acuerdo a la propuesta ferroviaria actual, quedaría sustituido por el vial propuesto sobre el soterramiento previsto.

En consecuencia se propone la eliminación de la actuación aislada AA 14-02 del Plan General de León.

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Sector PR-05.

Garantizar la capacidad de asunción de tráficos prevista para la Avenida de Antibióticos para lo cual no podrá abrirse a la misma ningún acceso rodado aparte de los grafiados en planos.

La ejecución del Sistema General ferroviario deberá atender a la canalización del arroyo existente, debiendo discurrir éste en suelos de dominio y uso público y libre de edificación.

3) **Edificación:**

- Sector PR-02.

Rematar las traseras de los edificios con frente a las calles Gómez Salazar y Doctor Fleming mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.

Las nuevas edificaciones deberán disponerse a una distancia no inferior a la Línea Límite de Edificación determinada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del sector ferroviario o las posteriores reducciones que, en su caso, pueda autorizar ADIF y que se refleja de forma orientativa en los correspondientes planos de ordenación.

- Sector PR-05

La altura máxima de las edificaciones destinadas al uso residencial no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros). Las edificaciones de uso residencial se disponen al Noroeste del sector.

En las nuevas edificaciones, sus vuelos y el subsuelo deberán disponerse a una distancia no inferior a la Línea Límite de Edificación determinada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del sector ferroviario o las posteriores reducciones que, en su caso, pueda autorizar ADIF y que se refleja de forma orientativa en los correspondientes planos de ordenación.

4) **Uso:**

- Sector PR-02

Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total. Dicho índice (excluyendo la incidencia de la reserva para VPP) alcanza un 23,45%.

Índice de Integración Social. En este sentido cabe señalar que para cumplimiento del art.87 del RUCYL se determina como un área conjunta, en relación a los suelos vinculados directamente a la operación de integración aquellos suelos titularidad de ADIF y Renfe Operadora y que serán objeto de desafectación a fin de obtener suelos liberados para la ejecución de la actuación. Estos sectores PR-01 y PR-02, dado el alcance supramunicipal de la propuesta y en atención a las diferentes políticas de vivienda en cada municipio, justificarán solidariamente el cumplimiento de dicho artículo (87.2) alcanzando la reserva para viviendas protegidas un 30,16% del total de la edificabilidad residencial planteada para los mismos con la siguiente distribución:

RESERVA VPP

PR-01 (San Andres)	47.779 m2	80,00% ED R PR-01
PR-02 (León)	67.056 m2	20,76% ED R PR-02
TOTAL PR-01 + PR-02	114.835 m2	30,00% ED R TOTAL

Para el resto de sectores se justificará el cumplimiento de esta reserva de manera individual en base a las determinaciones del precitado artículo 87 del RUCyL.

- Sector PR-05

Con 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 40% de la edificabilidad lucrativa total. Dicho índice (excluyendo la incidencia de la reserva para VPP) alcanza un 40,00% teniendo en cuenta que el uso predominante resulta ser el Uso Dotacional Terciario y la variedad propuesta se consigue con el uso residencial (tanto libre como protegido).

RESERVA VPP

PR-05 (León Sur) 10.134 m2 30,00% ED R PR-05

En base a las determinaciones del artículo 87 del RUCyL.

CV: BOCYL-D-28072010-2

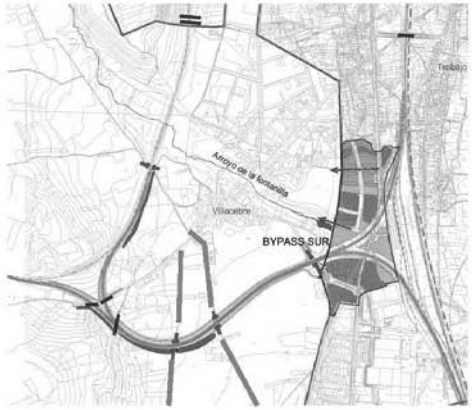
c. PROPUESTAS VINCULANTES EN: SANTOVENIA DE LA VALDONCINA

Las Determinaciones que incluye el PRAT se limitan estrictamente en el municipio de Santovenia al corredor ferroviario, al discurrir por éste el by-pass que une las dos líneas (Palencia León y León Galicia) permitiendo evitar el paso de mercancías a través del medio urbano de León y S. Andrés de Rabanedo.

No se delimita ningún sector en este municipio.

El PRAT incluye sin embargo en el sector PR-05 de León, dos viales transversales que tendrán su continuidad más allá del límite del término municipal de León hacia este municipio y que garantizará la continuidad de viales que se encuentran en proyecto de este municipio.

Plano esquemático de los nuevos pasos y conexiones transversales que se generan en Santovenia



Otras afecciones del PRAT en Santovenia, van ligadas al desarrollo del enlace Sur y sus efectos urbanísticos. Con el Nuevo enlace Sur se ha generado la necesidad de dar continuidad a las vías existentes con nuevos pasos bajo rasante y pasos rodados sobre las vías.

En los bordes más sensibles del recorrido vial, como los cercanos a zonas urbanizadas, se establece un tratamiento para suavizar el impacto como el aumento de la vegetación y si es necesario barreras acústicas.

d. PROPUESTAS VINCULANTES EN: ONZONILLA

El "complejo ferroviario de León" (Torneros de Bernesga) se desarrolla en una larga franja de terreno a caballo de éste municipio y el de Vega de Infanzones.

Junto a dicho complejo, el PRAT abre la posibilidad de promover una plataforma logística, que a la vez se apoye y refuerce las instalaciones puramente ferroviarias.

La oportunidad que se crea con el desarrollo del complejo ferroviario y la plataforma logística sin duda justifica el cambio de clasificación de los suelos afectados, actualmente no urbanizables, a urbanizables.

Correspondiendo a Onzonilla el 46,07% de la superficie total del sector (de 2.102.152 m^2s.), todo desarrollo potencial logístico habrá de responder a una promoción unitaria (aunque ejecutable por fases) del conjunto del sector PR-06, incluyendo el suelo de ambos municipios.

Al ser unitaria la promoción habrá de ser propiamente supramunicipal mediante la intervención de una entidad que bien por competencias propias o bien delegadas, pueda cometer dicha promoción.

El Ayuntamiento de Onzonilla y Vega de Infanzones, se beneficiarán de la actuación, estableciendo en su caso, junto con el promotor público directo o privado concertado las condiciones particulares que se considere oportuno, siempre que éstas resulten compatibles con el objetivo logístico que, prioritariamente se marca desde el PRAT.

1) Ordenación:

Se establecen exclusivamente para este sector las Determinaciones de Ordenación General, difiriendo la ordenación detallada que se establecerá en un posterior plan ya sea parcial o plan especial.

El objetivo estratégico es dotar a la centralidad regional del área de León de una Plataforma Logística de primer orden junto al nuevo acceso sur a León.

Como objetivos generales de la propuesta aparecen:

- Dotar de accesibilidad rodada al enclave seleccionado.
- Garantizar la eliminación del efecto barrera que suponen los nuevos trazados ferroviarios.
- Integración ambiental del trazado ferroviario, respetando el entorno físico y sus afecciones.
- Lograr una ordenación eficaz del nuevo polígono ferroviario y una accesibilidad adecuada al uso no solo ferroviario sino también a los otros posibles usos logísticos.

El planeamiento de desarrollo será el encargado de dar la solución óptima a la ordenación de la plataforma logística.

2) Urbanización:

Creación de un complejo ferroviario junto a la estación de Torneros de la línea Palencia - La Coruña, donde se aúnen tanto las instalaciones de cargas (Haz de Clasificación y Terminal de Contenedores), como los de mantenimiento de material móvil (taller combinado de material motor y remolcado).

Urbanización de una zona a base de grandes manzanas para uso logístico, separadas de la carretera mediante un buffer verde. Conexiones de la zona logística con el polígono ferroviario. Conexiones con el enlace sur de León, al norte de la actuación, con la N-630, con la A-66, con la A-231 Burgos-León, y con la vía ferroviaria al este.

3) Edificación:

Las condiciones de edificación serán determinadas con la elaboración del correspondiente instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector.

4) Uso:

Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas e incluidas en otro uso global diferente del industrial-logístico al menos el porcentaje legal que resulte de aplicación de la edificabilidad lucrativa del mismo (terciario y/o equipamientos), debiendo cumplirse al efecto con los criterios de compatibilidad establecidos en el régimen general de usos de este PRAT y con la legislación sectorial que resulte compatible.

CV: BOCYL-D-28072010-2

e. PROPUESTAS VINCULANTES EN: VEGA DE INFANZONES.

Se dan por reproducidas íntegramente las observaciones del epígrafe de Onzonilla.

El "complejo ferroviario de León" (Torneros del Bernesga) se desarrolla en una larga franja de terreno a caballo de éste municipio y el de Vega de Infanzones.

Junto a dicho complejo, el PRAT abre la posibilidad de promover una plataforma logística, que a la vez se apoye y refuerce las instalaciones puramente ferroviarias.

Correspondiendo a Vega de Infanzones el 53,93% de la superficie total del sector (de 2.102.152 m^2s.) todo desarrollo potencial logístico habrá de responder a una promoción unitaria (aunque ejecutable por fases) del conjunto del sector PR-06, incluyendo el suelo de ambos municipios.

Al ser unitaria la promoción habrá de ser propiamente supramunicipal mediante la intervención de una entidad que bien por competencias propias o bien delegadas, pueda cometer dicha promoción.

El Ayuntamiento de Onzonilla y Vega de Infanzones, se beneficiarán de la actuación, estableciendo en su caso, junto con el promotor público directo o privado concertado las condiciones particulares que se considere oportuno, siempre que éstas resulten compatibles con el objetivo logístico que, prioritariamente se marca desde el PRAT.

1) Ordenación:

Se establecen exclusivamente para este sector las Determinaciones de Ordenación General, difiriendo la ordenación detallada que se establecerá en un posterior plan ya sea parcial o plan especial.

El objetivo estratégico es dotar a la centralidad regional del área de León de una Plataforma Logística de primer orden junto al nuevo acceso sur a León.

Como objetivos generales de la propuesta aparecen:

- Dotar de accesibilidad rodada al enclave seleccionado.
- Garantizar la eliminación del efecto barrera que suponen los nuevos trazados ferroviarios.
- Integración ambiental del trazado ferroviario, respetando el entorno físico y sus afecciones.
- Lograr una ordenación eficaz del nuevo polígono ferroviario y una accesibilidad adecuada al uso no solo ferroviario sino también a los otros posibles usos logísticos.

2) Urbanización:

Creación de un complejo ferroviario junto a la estación de Torneros de la línea Palencia - La Coruña, donde se aúnen tanto las instalaciones de cargas (Haz de Clasificación y Terminal de Contenedores), como los de mantenimiento de material móvil (taller combinado de material motor y remolcado).

Urbanización de una zona a base de grandes manzanas para uso logístico con acceso por vía de servicio y separadas de la carretera mediante un buffer verde. Conexiones de la zona logística con el polígono ferroviario.

Conexiones con el enlace sur de León, al norte de la actuación, con la N-630, con la A-66, con la A-231 Burgos-León, y con la vía ferroviaria al este.

3) Edificación:

Las condiciones de edificación serán determinadas con la elaboración del correspondiente instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector.

4) Uso:

Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas incluidas en otros uso global diferente del industrial-logístico al menos el porcentaje legal que resulte de aplicación de la edificabilidad lucrativa del mismo (terciario y/o equipamientos), debiendo cumplirse al efecto con los criterios de compatibilidad establecidos en el régimen general de usos de este PRAT y con la legislación sectorial que resulte compatible.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3.6 RESUMEN DE DETERMINACIONES DE APLICACIÓN PLENA (VINCULANTES)

Más allá de la condición vinculante que, con carácter general, la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León le otorgan a la Memoria de todo Plan General (al que por analogía asimilamos los contenidos del Plan Regional) conviene quizás, para facilidad de uso y reforzar la eficacia procedimental, sintetizar las determinaciones en el siguiente Cuadro.

Como se aprecia de inmediato, con apartados comunes, el Cuadro se ordena por municipios (y dentro de estos por sectores) para fácilmente poder desglosar los paquetes de determinaciones distintas recogidas en el apartado anterior, 3.5, con las determinaciones vinculantes relativas a cada municipio. En el caso de Torneros en que el Sector se desarrolla a caballo de dos municipios, las determinaciones son las mismas en ambos. Sólo varía la superficie del suelo y por tanto el % respecto al total de cada municipio.

En definitiva, el Cuadro no hace sino sintetizar las determinaciones que, con mayor desarrollo, se recogen en las correspondientes fichas que se han elaborado, para los distintos sub-ámbitos: 6 Sectores.

Las fichas forman parte de la Normativa, de acuerdo, -en la analogía que se está siguiendo-, con el Art. 113 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. No obstante, por facilidad de manejo, todas las Fichas Urbanísticas se han editado en documento específico C.2. Fichas Urbanísticas. Dentro de cada Sector, se ha elaborado además una ficha por cada unidad de ordenación, que dará lugar a una parcela en términos jurídicos (ver documento C.2. Fichas Urbanísticas)

Para mayor precisión, después del cuadro Resumen se recogen específicamente en esta Propuesta de Ordenación, los casos en que hay Modificación de planeamiento urbanístico, con las especificaciones que exige el Art. 169 del Reglamento.

En todos los sectores el PRAT establece un grado de aplicación plena o básica. Sólo excepcionalmente, en alguna de las afecciones exteriores, se plantea un grado de aplicación orientativa.

En todos los sectores se produce, si bien con distinto alcance, modificación de planeamiento.

CV: BOCYL-D-28072010-2

*La ordenación detallada relativa a los sectores PR-03 y PR-04 aquí reflejada está incluida en el Documento G. Addenda PRAT IF-LEÓN

CUADRO DE DETERMINACIONES VINCULANTES

MUNICIPIOS		S. ANDRÉS DEL RABANEDO	LEÓN				SANTOVENIA DE LA VALDONCINA	ONZONILLA	VEGA DE INFANZONES
SECTORES		PR-1	PR-2	PR-3	PR-4	PR-5	No sector sólo corredor ferroviario	PR-6	PR-6
SUPERFICE		96.037 m²s	512.090 m2 s	139.803 m²s	123.117 m²s	187.659 m²s	-	867.942 m²s	1.113.660 m²s
OBJETIVOS									
GENERALES									
1. Modernización del sistema ferroviario		1	1			1	1	1	1
2. Trasnformación urbana		2	2	2	2				
3. Nuevos desarrollos urbanos						3		3	3
ESPECÍFICOS		Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	-	Ver ficha	Ver ficha
MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	NO								
	SÍ	X	X	X	X	X		X	X
GRADO DE APLICACIÓN	PLENA	X	X	X	X	X			
	BÁSICA							X	X
	ORIENTATIVA								
(RE)CLASIFICACIÓN SUELO	NO	X (Urbano No Consolidado)	X (Urbano No Consolidado)	X (UNC)	X (UNC)	X (UNC)			
	SÍ CUAL							X (Rústico→Urbanizable)	X (Rústico→Urbanizable)
ORDENACIÓN	GENERAL	X	X	X	X	X		X	X
	DETALLADA	X	X	X*	X*	X			
Instrumentos Desarrollo		No	No	NO	NO	No		Plan Parcial / PE INF	Plan Parcial / PE INF
Actos de gestión		PA	PA	PA	PA	PA		PA	PA

CV: BOCYL-D-28072010-2

3.7 EL PLAN EN CIFRAS: RESUMEN CUANTITATIVO AGREGADO

A modo de resumen se recoge en un Cuadro final las determinaciones cuantitativas del Plan.

Las cantidades se desglosan por Sectores y corresponden a tres grandes ítems: Suelo, Edificabilidad y N.º de viviendas. Los totales contrastan la entidad, significativa, del Plan.

RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL PRAT IF-LEON

SECTOR	SUELO		EDIFICABILIDAD							VIVIENDAS		
	Sup. Bruta m^2	Sup. Neta m^2	I D ed Br m^2c/m^2	I D ed Neta m^2c/m^{2**}	Tot. Edif. m^2c	Ind-otros m^2c	Terciario m^2c	Comercial m^2c	Residencial m^2c	Viv. Libre	V.P.P	Total
PR-01 S. Andrés	98.037	85.095	0,8800	0,7842	66.665	78	1.118	5.745	59.724	117	612	729
PR-02 León Centro	512.090	424.334	0,8200	0,9852	418.061	14.164	39.629	41.209	323.059	2.436	935	3.371
PR-03 Azucarera Norte	139.803	123.745	0,8468	0,9567	118.385	370	20.007	7.737	90.271	755	134	889
PR-04 Azucarera Sur	123.117	105.918	0,6500	0,7555	80.026	297	1.862	6.661	71.206	498	100	598
PR-05 León Sur	187.659	137.112	0,4500	0,6159	84.447	4.387	40.583	5.696	33.781	216	143	359
PR-06 Torneros	1.981.603	1.441.914	0,3000	0,4123	594.481	594.481	–	–	–	0	0	0
TOTAL	3.042.309	2.318.028	0,4477	0,5876	1.362.065	613.777	103.199	67.048	578.041	4.022	1.924	5.946

*I D ed (Br) Índice de densidad bruta de edificación m^2c/m^2 sobre la superficie del sector.

**I D Ed (Neto) Índice de densidad neta de edificación m^2c/m^2 sobre la superficie del sector.

CV: BOCYL-D-28072010-2

CUADROS RESUMEN DE PARAMETROS URBANÍSTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE LOS SECTORES

PR-01	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS					jun-10
01	SECTOR	PR-01				
02	LOCALIZACION	SAN ANDRES DEL RABANEDO				
03	USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
04	SUPERFICIE TOTAL	98.037	m2			
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	66.665	m2c	VIV LIBRE	VPP	
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	729	viv	117	612	
				PUB	PRIV	
07	NUMERO ESTIMADO POBLACION	1.970	HAB	317	1.653	1.970 HABITANTES
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV	
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	8.605	m2	6.885	1.720	
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	31.053	m2	31.053	3.105	
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	156	m2	156	*	* (C. DE TRANSFORMACIÓN/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	30.332	m2	30.332		
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	670	m2	670		
				PUB	PRIV	
13	PLAZAS APARCAMIENTO	1.432	PLAZAS P	670	762	

EDIFICABILIDAD / USOS

			RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	m2c	59.724	5.745	1.118	0	78	66.665
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ PUB)	m2c	0	0	10.328	0	0	10.328
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	m2c	59.724	5.745	11.446	0	78	76.992

CV: BOCYL-D-28072010-2

PR-02	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS						Jun-10
01	SECTOR	PR-02					
02	LOCALIZACION	LEON					
03	USO GLOBAL	RESIDENCIAL					
04	SUPERFICIE TOTAL	512.090	m2				
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	418.061	m2c	VIV LIBRE	VPP		
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	3.371	viv	2.436	936		
				PUB	PRIV		
07	NUMERO ESTIMADO POBLACION	9.102	HAB	6.576	2.526	9.102	
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV	HABITANTES	
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	73.999	m2	70.822	3.177		
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	112.235	m2	112.235	11.224		
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	1.267	m2	1.267	*		
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	162.761	m2	162.761			
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	65.141	m2	65.141			
				PUB	PRIV		
13	PLAZAS APARCAMIENTO	8.420	PLAZAS P	4.190	4.230		

* (C. DE TRANSFORMACION/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)

EDIFICABILIDAD / USOS

			RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	m2c	323.059	41.209	39.629	13.530	634	418.061
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ.PUB)	m2c	0	0	106.233	0	0	106.233
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	m2c	323.059	41.209	145.862	13.530	634	524.294

CV: BOCYL-D-28072010-2

PR-03	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS					Jun-10
01	SECTOR	PR-03				
02	LOCALIZACION	LEON				
03	USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
04	SUPERFICIE TOTAL	139.803	m2			
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	118.385	m2c	VIV LIBRE	VPP	
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	889	viv	755	134	
				PUB	PRIV	
07	NUMERO ESTIMADO POBLACION	2.400	HAB	2.038	361	
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV	
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	50.052	m2	50.052	0	
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	21.778	m2	21.778	2.178	
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	740	m2	740	*	
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	43.280	m2	43.280		
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	0	m2	0		
				PUB	PRIV	
13	PLAZAS APARCAMIENTO	2.399	PLAZAS P	1.187	1.212	

2.400
HABITANTES

* (C. DE TRANSFORMACION/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)

EDIFICABILIDAD / USOS

		RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	90.271	7.737	20.007	0	370	118.385
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ.PUB)	0	0	75.078	0	0	75.078
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	90.271	7.737	95.085	0	370	193.463

CV: BOCYL-D-28072010-2

PR-04	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS					Jun-10
01	SECTOR	PR-04				
02	LOCALIZACION	LEON				
03	USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
04	SUPERFICIE TOTAL	123.117	m2			
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	80.026	m2c	VIV LIBRE	VPP	
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	598	viv	498	100	
				PUB	PRIV	
07	NUMERO ESTIMADO POBLACION	1.614	HAB	1.345	269	
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV	
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	12.098	m2	12.098	0	
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	38.216	m2	38.216	3.822	
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	594	m2	594	*	
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	53.195	m2	53.195		
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	0	m2	0		
				PUB	PRIV	
13	PLAZAS APARCAMIENTO	1.616	PLAZAS P	801	815	

1.614
HABITANTES

* (C. DE TRANSFORMACION/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)

EDIFICABILIDAD / USOS

			RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	m2c	71.206	6.661	1.862	0	297	80.026
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ.PUB)	m2c	0	0	18.147	0	0	18.147
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	m2c	71.206	6.661	20.009	0	297	98.173

CV: BOCYL-D-28072010-2

PR-05	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS					Jun-10
01	SECTOR	PR-05				
02	LOCALIZACION	LEON				
03	USO GLOBAL	DOTACIONAL-TERCIARIO				
04	SUPERFICIE TOTAL	187.659	m2			
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	84.447	m2c	VIV LIBRE	VPP	
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	359	viv	216	143	
				PUB	PRIV	
07	NUMERO ESTIMADO POBLACION	970	HAB	584	386	
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV	
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	17.893	m2	8.587	9.306	
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	40.189	m2	40.189	4.019	
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	1.338	m2	1.338	*	
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	39.144	m2	39.144		
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	19.714	m2	19.714		
				PUB	PRIV	
13	PLAZAS APARCAMIENTO	1.737	PLAZAS P	855	882	

970
HABITANTES

* (C. DE TRANSFORMACION/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)

EDIFICABILIDAD / USOS

			RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	m2c	33.781	5.696	40.583	4.110	277	84.447
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ.PUB)	m2c	0	0	12.881	0	0	12.881
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	m2c	33.781	5.696	53.463	4.110	277	97.328

CV: BOCYL-D-28072010-2

PR-06	PARAMETROS URBANISTICOS Y PREVISIONES DE ABASTECIMIENTO DE SERVICIOS						Jun-10
01	SECTOR	PR-06					
02	LOCALIZACION	ONZONILLA/VEGA DE INFANZONES					
03	USO GLOBAL	IND-LOGISTICO					
04	SUPERFICIE TOTAL	1.981.603	m2				
05	EDIFICABILIDAD MAXIMA (LUC)	594.481	m2c	VIV LIBRE	VPP		
06	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	0	viv	0	0		
				PUB	PRIV		
07A	NUMERO ESTIMADO POBLACION	0	HAB	0	0	0	HABITANTES
07B	NUMERO ESTIMADO TRABAJADORES	2.972	TRAB			2.972	TRABAJADORES
	SUPERFICIE DOTACIONES URBANISTICAS			PUB	PRIV		
08	DOT. URBANISTICA EQUIPAMIENTOS	89.172	m2	59.448	29.724		
09	DOT. URBANISTICA ESPACIOS LIBRES	130.786	m2	118.896	11.890		
10	DOT. URBANISTICA SERV URB.	5.945	m2	5.945	*		
11	DOT. URBANISTICA VIARIO	594.481	m2	594.481			
12	DOT. URBANISTICA FERROVIARIO	539.689	m2	539.689			
				PUB	PRIV		
13	PLAZAS APARCAMIENTO	11.890	PLAZAS P	5.945	5.945		

* (C. DE TRANSFORMACION/SUM AGUA/TELECOMUNICACIONES/ETC)

EDIFICABILIDAD / USOS

			RESIDENCIAL	COMERCIAL	DOT-TERC	IND-LOG	OTROS (CT)	TOTAL
14	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR	m2c	0	11.890	47.558	532.060	2.972	594.481
15	DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA SECTOR (EQ.PUB)	m2c	0	0	89.172	0	0	89.172
16	DISTRIBUCION TOTAL EDIFICABILIDAD	m2c	0	11.890	136.731	532.060	2.972	683.653

CV: BOCYL-D-28072010-2

3.8 CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A NIVEL CIUDAD (ART. 41 LEY 5/99 CASTILLA Y LEÓN)

El cumplimiento de los estándares requeridos por el artículo 41.c 3º y 4º de la Ley, se demuestra mediante los cuadros comparativos de la situación origen, P.G.O.U. León 2004, y situación PRAT IF LEÓN 2009. Se comprueba así que los estándares ya con el PRAT se sitúan finalmente: en 7,59 m^2/hab. para dotaciones del SS.GG. EQ. y 9,65 m^2/hab. para la dotación de SS.GG. de Espacios Libres; superiores al mínimo de 5 m^2/hab. previstos en la Ley.

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN PGOU LEON 2004

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)				RATIO (m2/habitantes)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	(art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.913,85	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	102.036,99	16.913,00	0,00	158.094,99	7,42
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**144.578**	**95.212,73**	**239.791**	**1.403.919,19**	**40.882,13**	**363.816,10**	**1.808.617,42**	**7,54**

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN PRAT IF-LEON 2010

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)				RATIO (m2/habitantes)
				CLASE DE SUELO				
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO	TOTAL	(art. 83) RUCyL
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.913,85	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	11.845	21.315	102.036,99	67.334,00	0,00	169.370,99	6,72
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**144.578**	**100.288**	**244.866**	**1.403.919,19**	**91.303,13**	**363.816,10**	**1.859.038,42**	**7,59**

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SEGÚN PGOU LEON 2004

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m^2)				RATIO (m^2/habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	21.656,55	14.306,10	0,00	35.962,65	2,19
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.024,58	0,00	0,00	28.024,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	6.769,90*	16.240	8.932,55	29.099,23*	0,00	38.031,78	2,34*
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	5.656,82*	0,00	20.826,82	2,02*
TOTAL	144.578	95.212,73*	239.791*	880.431,98	**495.594,81***	982.774,17	**2.358.800,96**	**9,83***

* Corrección errores materiales PGOU LEÓN 2004.

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SEGÚN PRAT IF-LEON 2010

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m^2)				RATIO (m^2/habitantes)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	(art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	21.656,55	14.306,10	0,00	35.962,65	2,19
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.024,58	0,00	0,00	28.024,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	11.845	21.315	8.932,55	17.746,84	0,00	26.679,39	1,25
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	20.826,82	0,00	20.826,82	7,45
TOTAL	144.578	100.288	244.866	880.431,98	**499.412,42**	982.774,17	**2.362.618,57**	**9,65**

CV: BOCYL-D-28072010-2

a) San Andrés del Rabanedo

El incremento de viviendas que hubiera podido producirse como consecuencia del PRAT en San Andrés del Rabanedo respecto al Plan General anterior – en que todavía permanecían las instalaciones ferroviarias – ha sido recogido en el nuevo Plan General en redacción que cuenta ya con aprobación inicial.

Considerado en el marco del nuevo Plan, la incidencia del PRAT está ya incluida, habiéndose asegurado el cumplimiento a nivel ciudad de los estándares de sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3.9 MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO EN EL ENTORNO COLINDANTE

Más allá de su ámbito estricto el PRAT.IF LEÓN propone una serie de modificaciones de planeamiento de carácter puntual en localizaciones colindantes a fin de lograr una coherencia de las determinaciones urbanísticas existentes con las previstas en el propio PRAT. Estas modificaciones están señaladas en el plano de Ordenación 0.01 (Delimitación del Ámbito PRAT) así como en cada plano de ordenación detallada correspondiente.

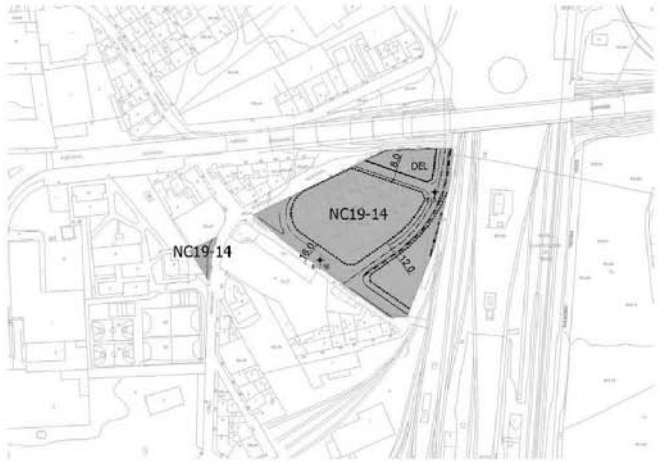
El listado exhaustivo de esas modificaciones es el siguiente:

1. Modificación en SUC del viario del entronque a Avda. de Párroco Pablo Diez al previsto por el PRAT.
2. Modificación en SUC del catálogo P.E.C.U. condiciones de edificación en traseras de la calle Astorga (consultar catálogo PRAT documento E) en la zona donde se genera fachada a nuevo viario PARAT, en la que solo se permitirá construir en planta baja.
3. Modificación en SUC del SG-SU Estación de Autobuses, que pasa a ser SG EQ Estación de Autobuses
4. Modificación en SUC por ajuste del viario existente en el ramal de acceso desde la Avda. Fernández Ladreda.
5. Modificación en NC-19-14 y SUC por ajuste del viario existente al previsto por el PRAT.
6. Modificación en SUC por ajuste del viario existente en calle del Sol previsto por el PRAT para dar continuidad y acceso al nuevo viario.
7. Modificación del viario previsto en el NC-19-13 por ajuste al viario del PRAT.
8. Modificación del viario previsto en el NC-19-13 por ajuste en la rotonda definida por el PRAT.
9. Modificación del SG-RV(F) por nueva denominación de SG-S(FV) en el haz de vías del enlace Sur del PR-05.
10. Modificación del SG-RV(F) por nueva denominación de SG-S(FV) en el ámbito del PR-06 Torneros.

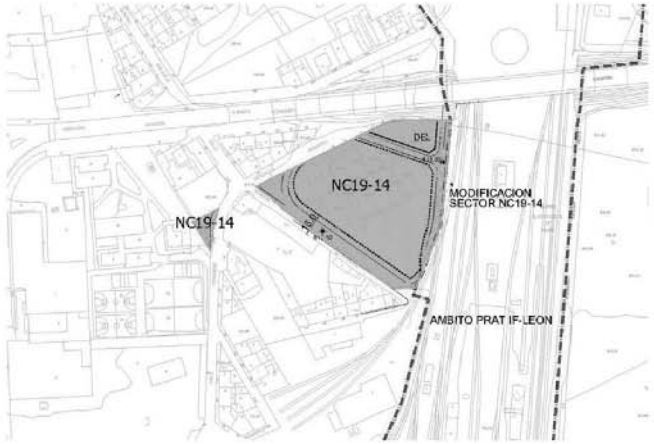
La comparativa de las modificaciones relativas al NC-19-14 propuestas por el PRAT se especifican a continuación

CV: BOCYL-D-28072010-2

Sector NC 19-14 según planeamiento 2004



Sector NC 19-14 modificado por el PRAT



CV: BOCYL-D-28072010-2

Cuadro de especificaciones del sector del Plan General de León

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

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

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL - PREDOMINANTE		COMPATIBLES	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)
0,95	9.167,12	55	53
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (mín 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	70,69(*)	0	0	70,69
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

CV: BOCYL-D-28072010-2

Cuadro de especificaciones del sector modificado por el PRAT

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 19-14 (MOD PRAT IF-LEON)	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.775,68	J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Se realizan ciertos ajustes desde el PRAT IF-LEÓN a fin de garantizar la correcta relación entre determinaciones urbanísticas entre el citado Instrumento de Ordenación Territorial para la Integración del Ferrocarril y el PGOU vigente. Garantizar el desarrollo de la manzana de una forma ordenada y que permita un acceso desde la calle Fernando González Regueral al nuevo vial definido en el límite Este del sector (que a su vez y bajo la N-120 comunica con la C/ Luna y Sol. **Garantizar la consecución de un Espacio Libre de uso público en una zona degradada y con escasez de estas dotaciones.** Se trata de un sector discontinuo que permite recuperar para el uso público dos solares que se encuentran en la calle Fernando González Regueral con una dimensión aproximada de 209,26 metros entre los dos.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

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

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

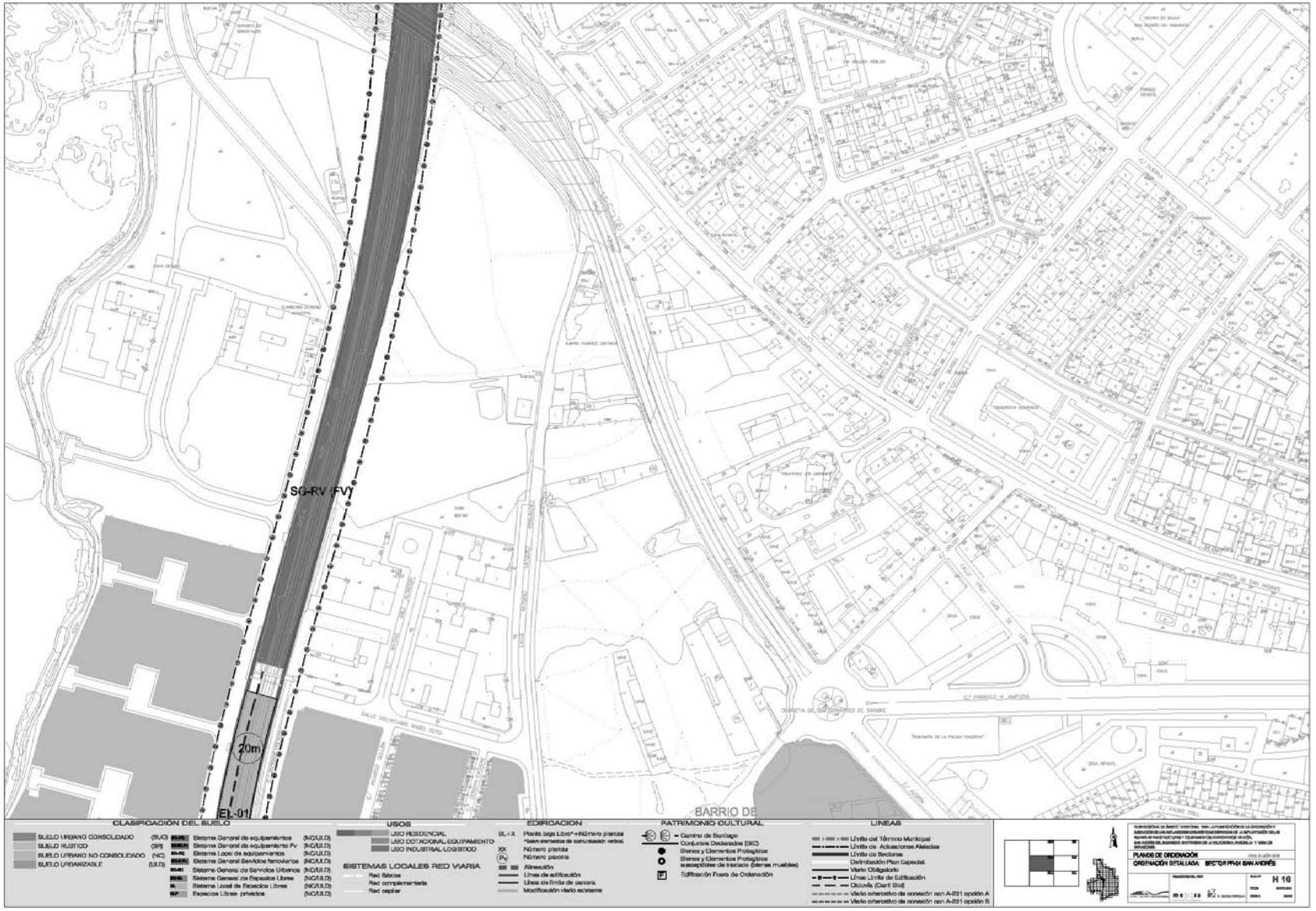
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,95	9.286,90	55	53

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	70,69(*)	0	0	70,69
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

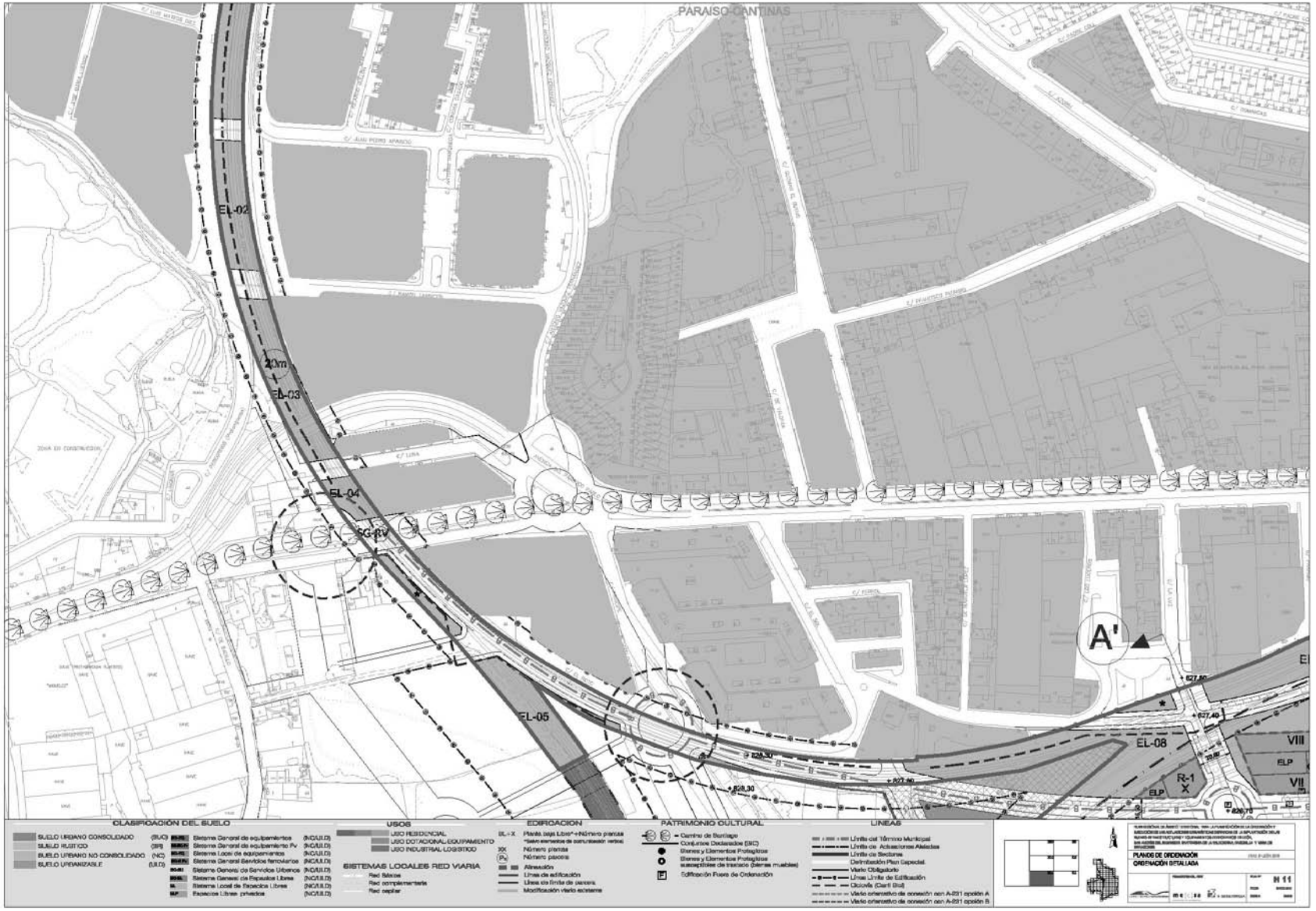
CV: BOCYL-D-28072010-2

3.10 PLANEAMIENTO COMPARADO: ORDENACIÓN DEL PRAT IF LEÓN EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN LA ACTUALIDAD.

CV: BOCYL-D-28072010-2

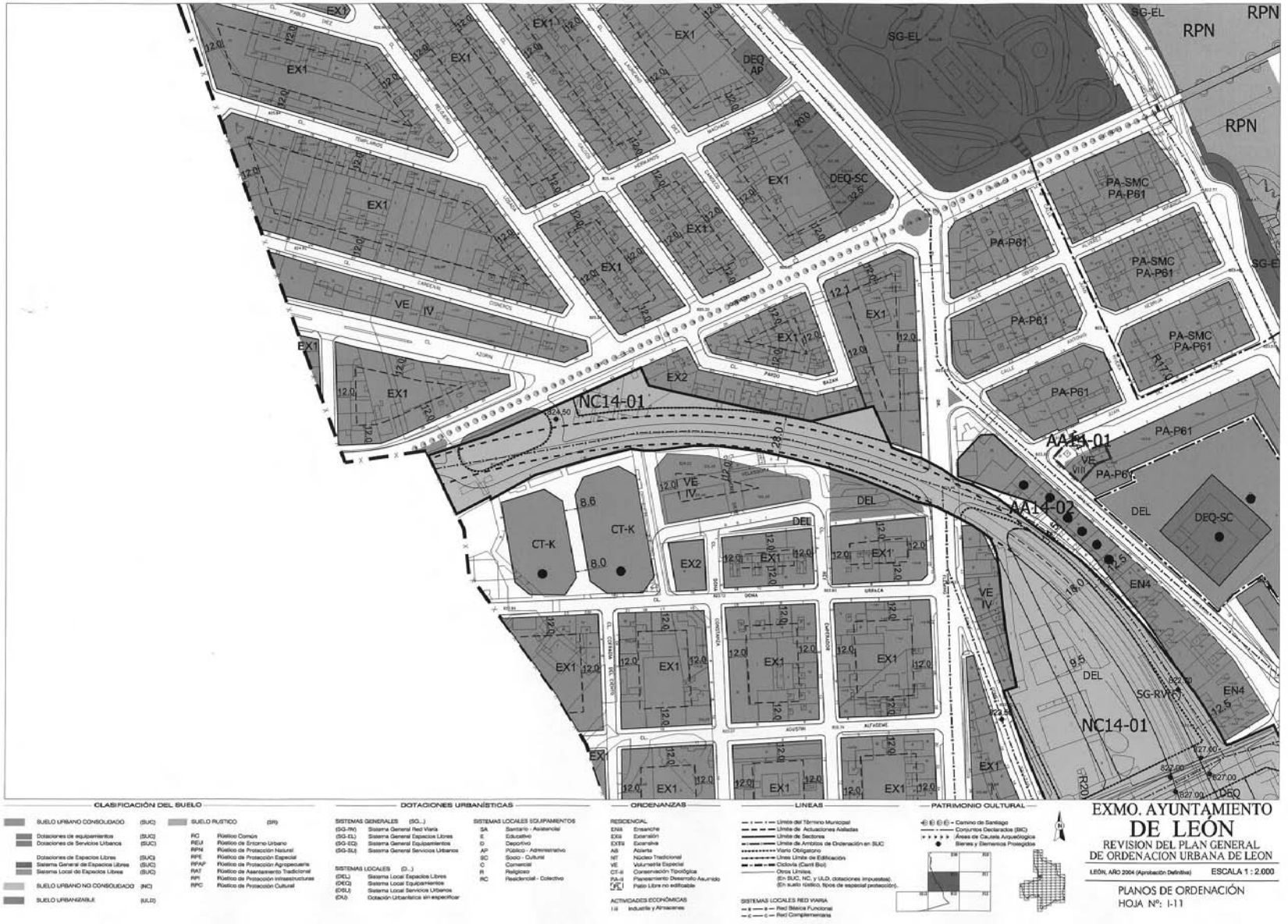

SG-RV (FV)
20m
EL-01
BARRIO DE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO RUSTICO (SR)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (SUZ)
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR PP-01 SAN ANDRÉS
H 10

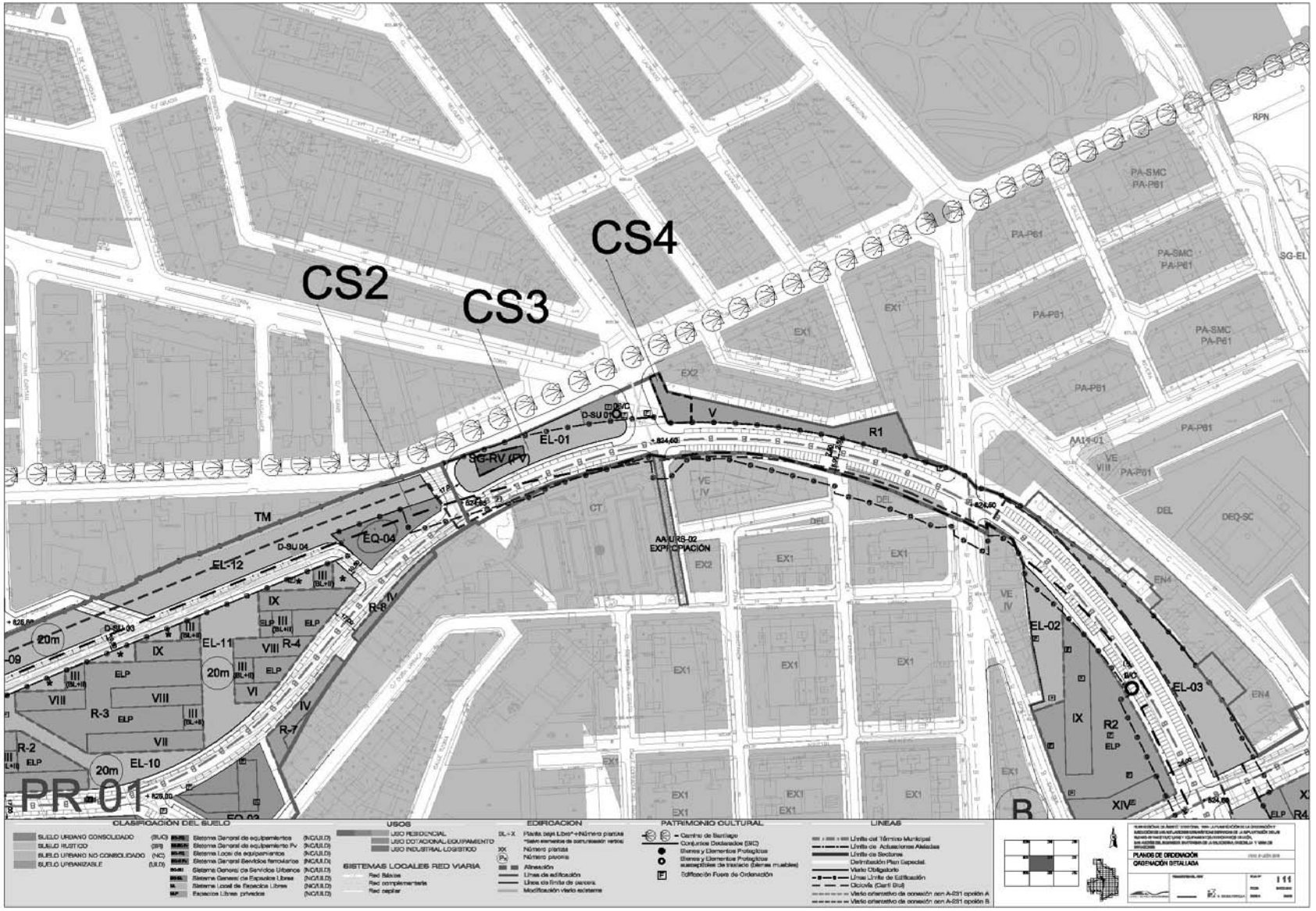
SIGNOS CONVENCIONALES
LEYENDA
LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
LIMITE SUELO URBANO (S.U.)
LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.
LIMITE DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)
LIMITE INDICATIVO DE SECTORES EN S.A.U.
S.A.U. 3.L. AREA DE REPARTO Y SECTOR EN S.A.U.
UE-10 UNIDADES DE EJECUCION
API AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ALINEACION FIJA
ALINEACION INDICATIVA
CAMINO DE SANTIAGO
ENTORNO PROTECCION CAMINO SANTIAGO
EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACION
VIARIO PRINCIPAL
VIA F.F.C.C.
S.G. SISTEMA GENERAL
ZONAS DE ORDENANZA
1 NUCLEO RURAL 1-+,2
2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2-+,2,3
3 RESIDENCIAL COLECTIVA 3-+,2
4 CONSERVACION TIPOLOGICA 4-+,2
5 INDUSTRIA 5 * CONDICIONES ESPECIALES
8 EQUIPAMIENTO
7 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
8 ORDENANZA ESPECIAL R.E.N.F.E.
VE VOLUMETRIA ESPECIAL
PROTECCION DE LA EDIFICACION
API-6
UE-23
24.705 m2
SNU
SNUFC
ZONA HORTOFRUTICOLA DE CARACTER RURAL
API-7
MODIFICACION Y ADAPTACION
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
AYTO. SAN ANDRES DEL RABANEDO
APROBACION DEFINITIVA
ORDENACION Y GESTION DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR
21 M2
1 : 1000
OCT.-02


PARAISO-CANTINAS
EL-02
20m
EL-03
EL-04
SG-RV
EL-05
EL-08
A'
R-1
ELP
VIII
VII
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

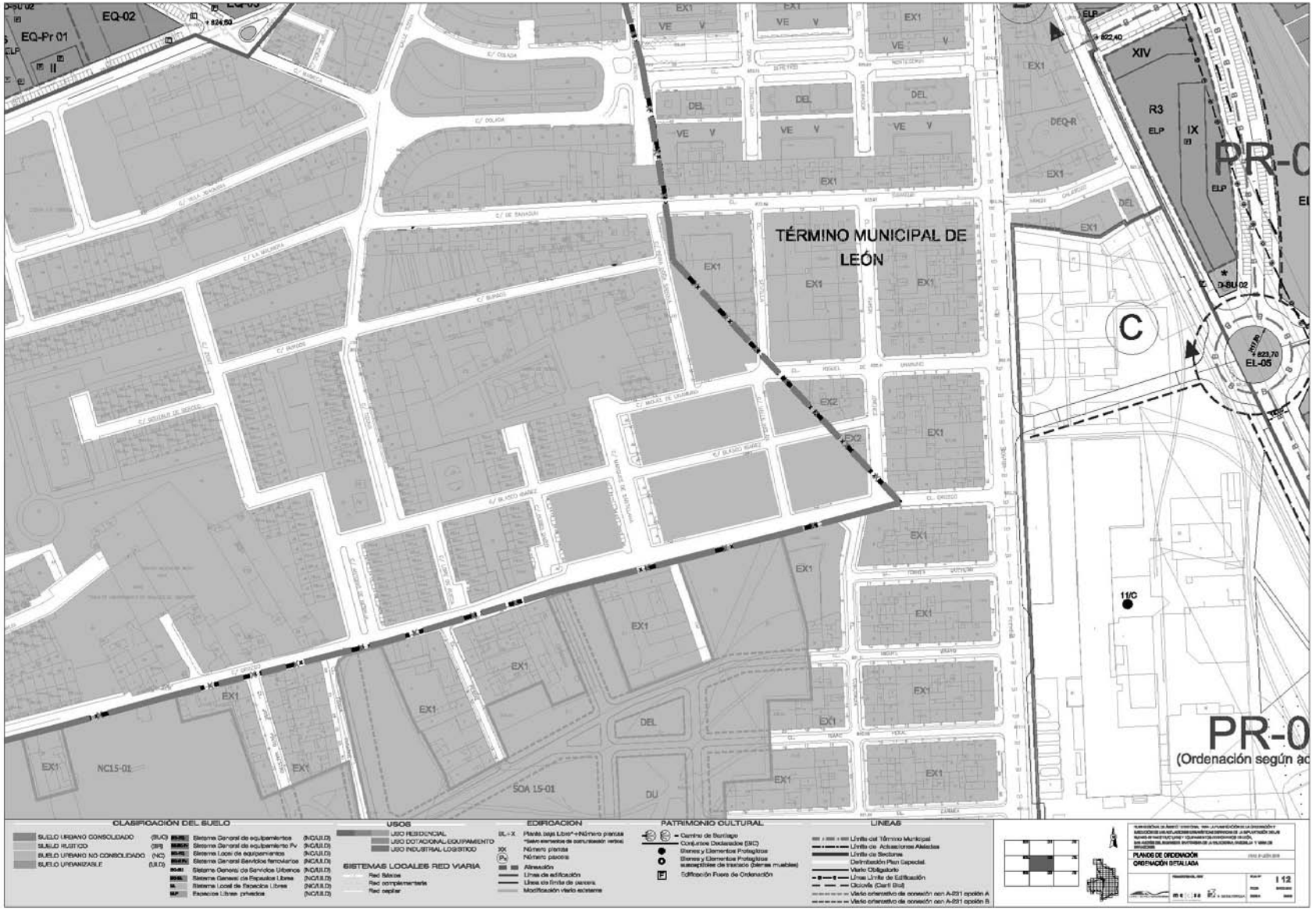
EQ-01
EL-07
EL-06
A
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

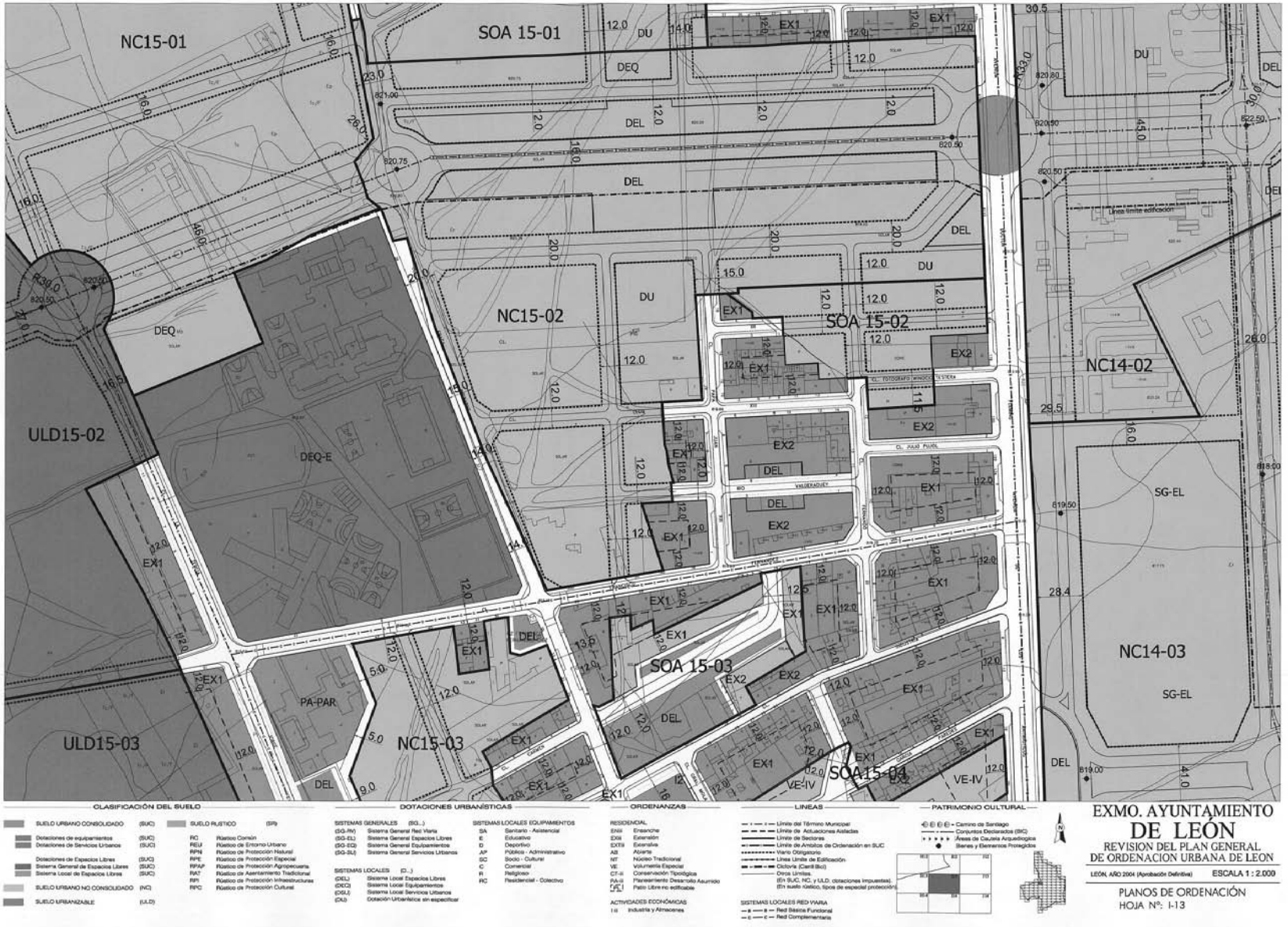
SIGNOS CONVENCIONALES
LEYENDA
ZONAS DE ORDENANZA
LIMITE TERMINO MUNICIPAL ACTUAL
MODIFICACION Y ADAPTACION
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
AYTO. SAN ANDRES DEL RABANEDO
APROBACION DEFINITIVA
ORDENACION Y GESTION
DEL SUELO URBANO Y
APTO PARA URBANIZAR
- MODIFICADO -
22 M
1 : 1000
MAR. - 01

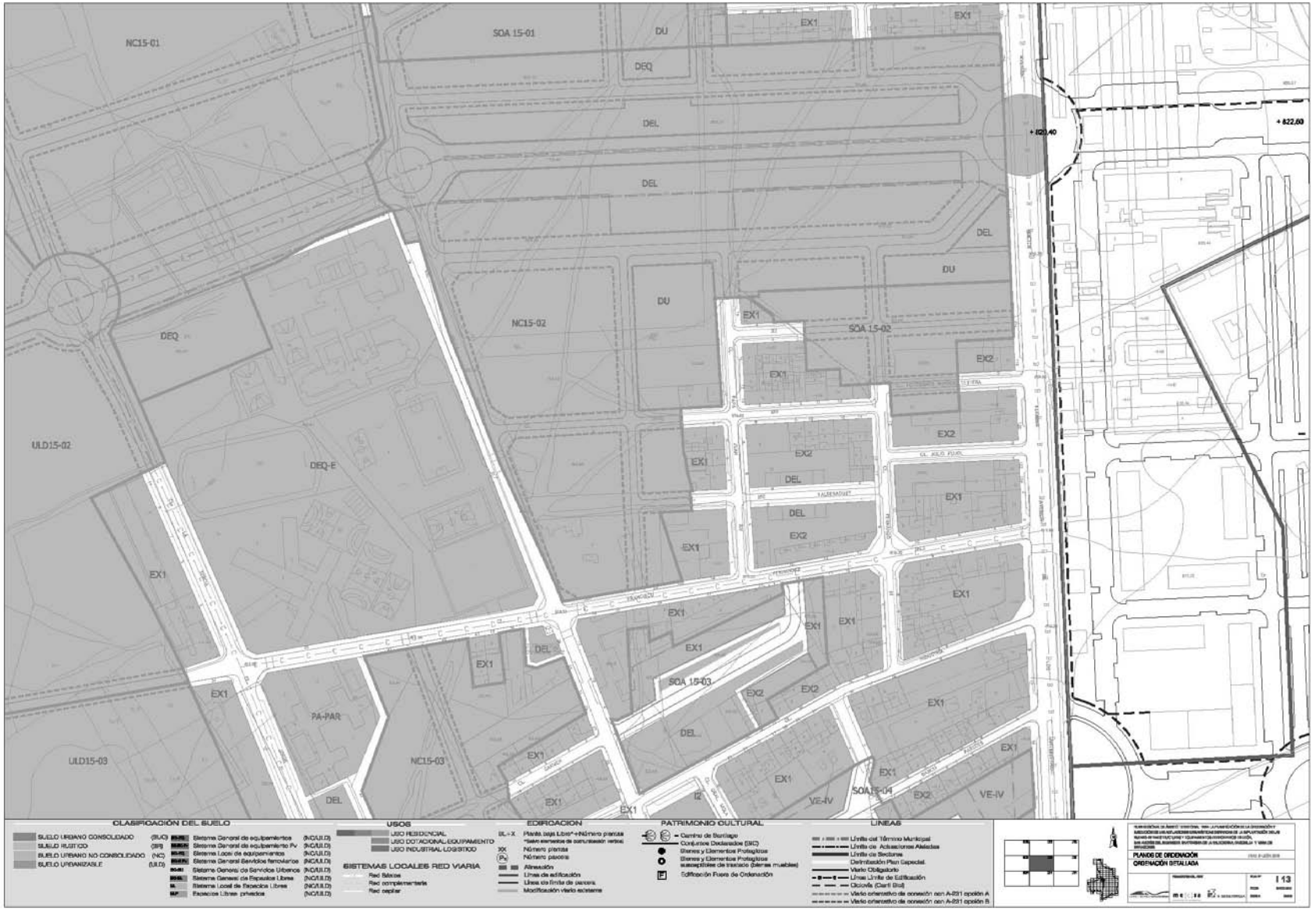

EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-11
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
NC14-01
AA14-01
AA14-02
RPN
SG-EL
DEQ-SC
PA-SMC
PA-P61
EX1
EX2
CT-K
DEL
EN4
SG-RV
VE
IV

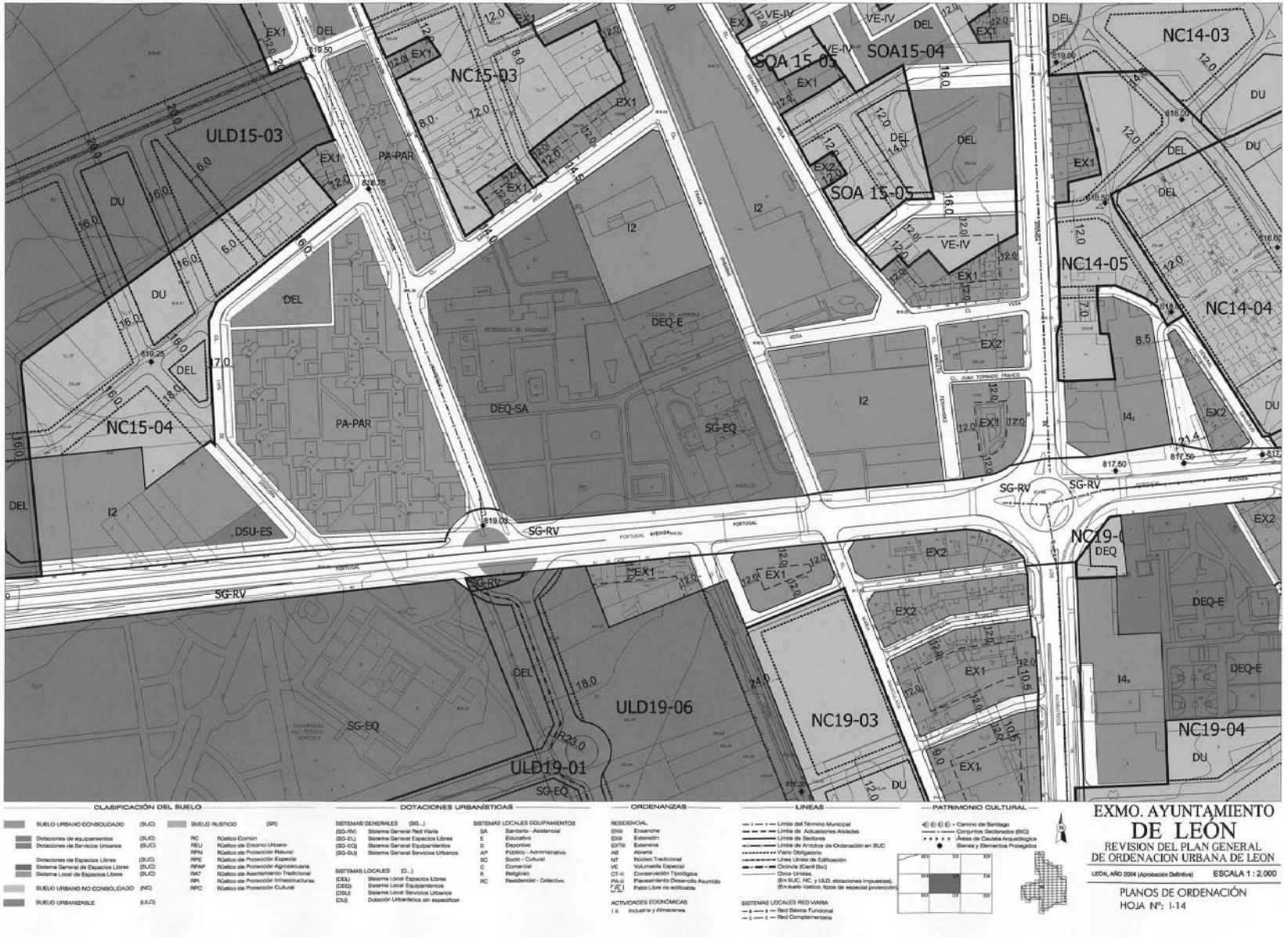

CS2
CS3
CS4
PR-01
EL-01
EL-02
EL-03
EL-10
EL-11
EL-12
EQ-04
SG-RV (PV)
AA-URS-02
EXPROPIACIÓN
PA-SMC
PA-P61
EX1
EX2
R1
R2
R-2
R-3
R-4
R-7
R-8
TM
DEL
DEQ-SC
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

NC14-01
NC14-02
NC15-01
SOA 15-01
SG-EQ
SG-RV(F)
DEQ
DEQ-R
DU
DEL
EX1
EX2
VE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-12

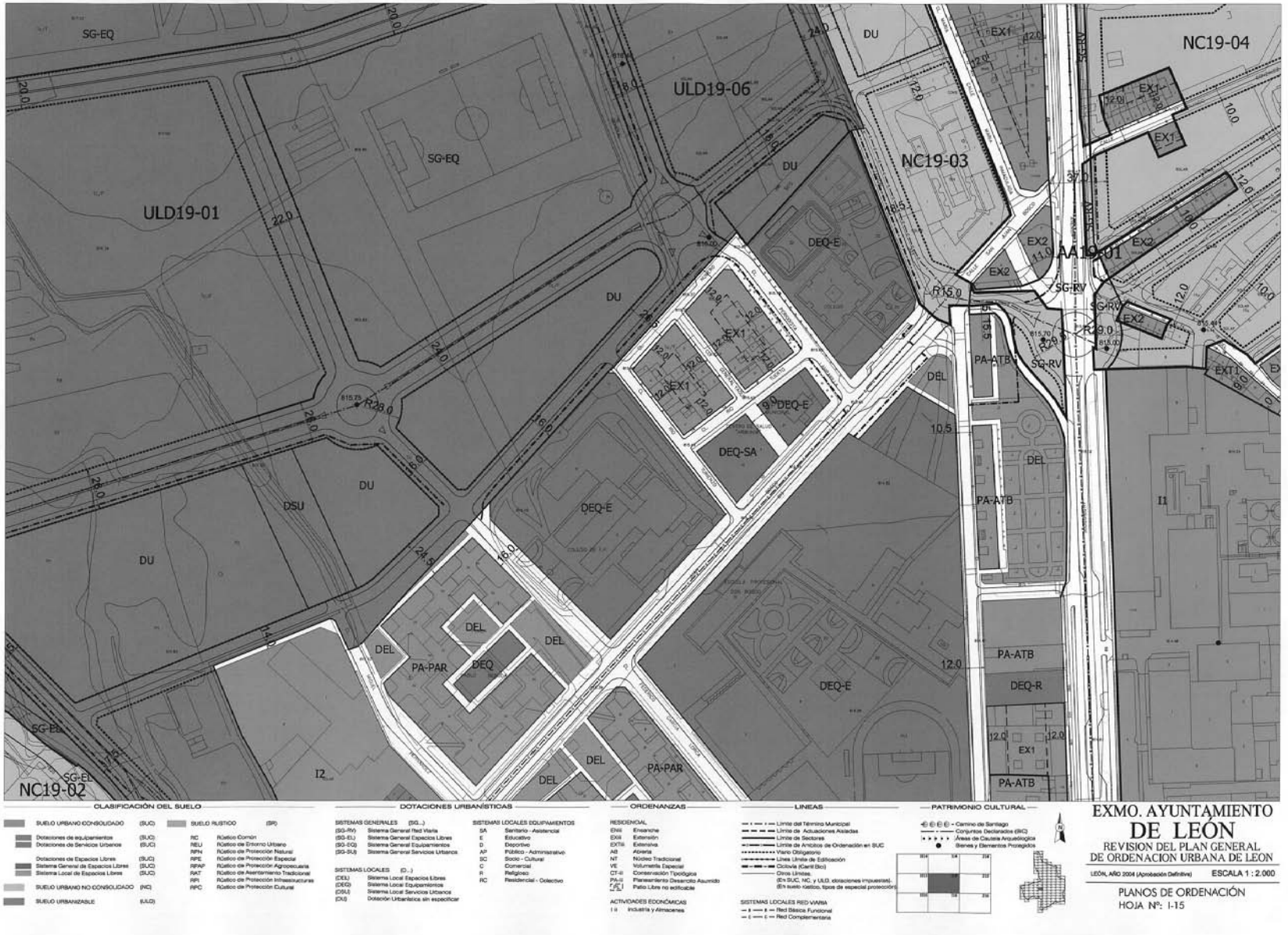

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN
EQ-02
EQ-Pr 01
EX1
EX2
DEL
VE
V
DEQ-R
XIV
R3
IX
ELP
C
EL-05
11/C
NC15-01
SOA 15-01
DU
PR-0
(Ordenación según ac
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO RUSTICO (SR)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (SUD)
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
Red Básica
Red complementaria
Red capilar
EDIFICACION
Planta baja Libre*+Número plantas
Número plantas
Número pasos
Alineación
Línea de edificación
Línea de límite de parcela
Modificación vario exterior
PATRIMONIO CULTURAL
Camino de Santiago
Conjuntos Declarados (SIC)
Bienes y Elementos Protegidos
Bienes y Elementos Protegidos susceptibles de traslado (bienes muebles)
Edificación Fuera de Ordenación
LINEAS
Límite del Término Municipal
Límite de Actuaciones Aisladas
Límite de Sectores
Delimitación Plan Especial
Vario Obligatorio
Línea Límite de Edificación
Ciclovía (Carril Bici)
Vario orientativo de conexión con A-231 opción A
Vario orientativo de conexión con A-231 opción B
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
I 12

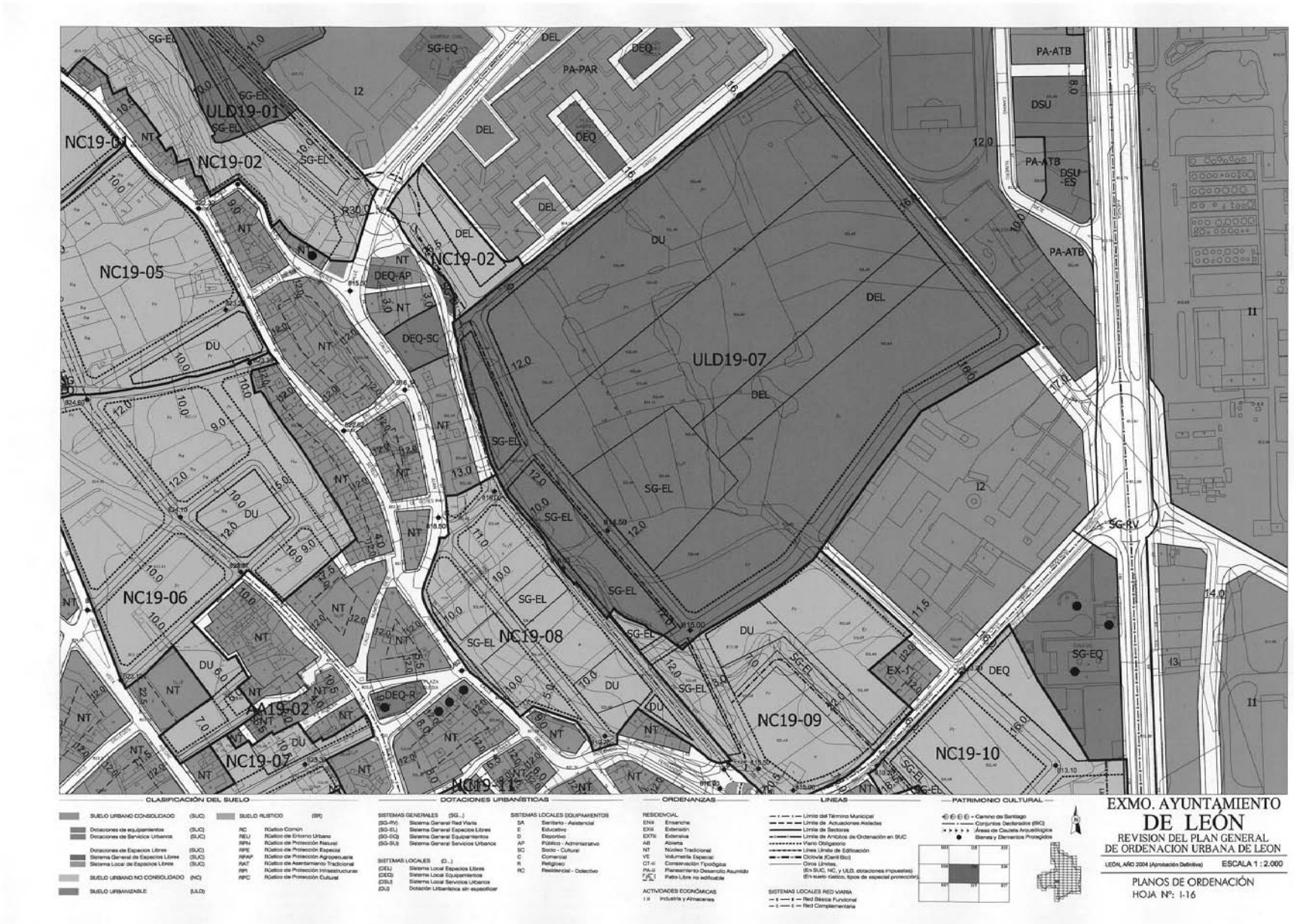

NC15-01
SOA 15-01
NC15-02
SOA 15-02
NC14-02
NC14-03
SG-EL
ULD15-02
DEQ-E
ULD15-03
NC15-03
SOA 15-03
SOA 15-04
PA-PAR
DU
DEL
EX1
EX2
VE-IV
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LÍNEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-13

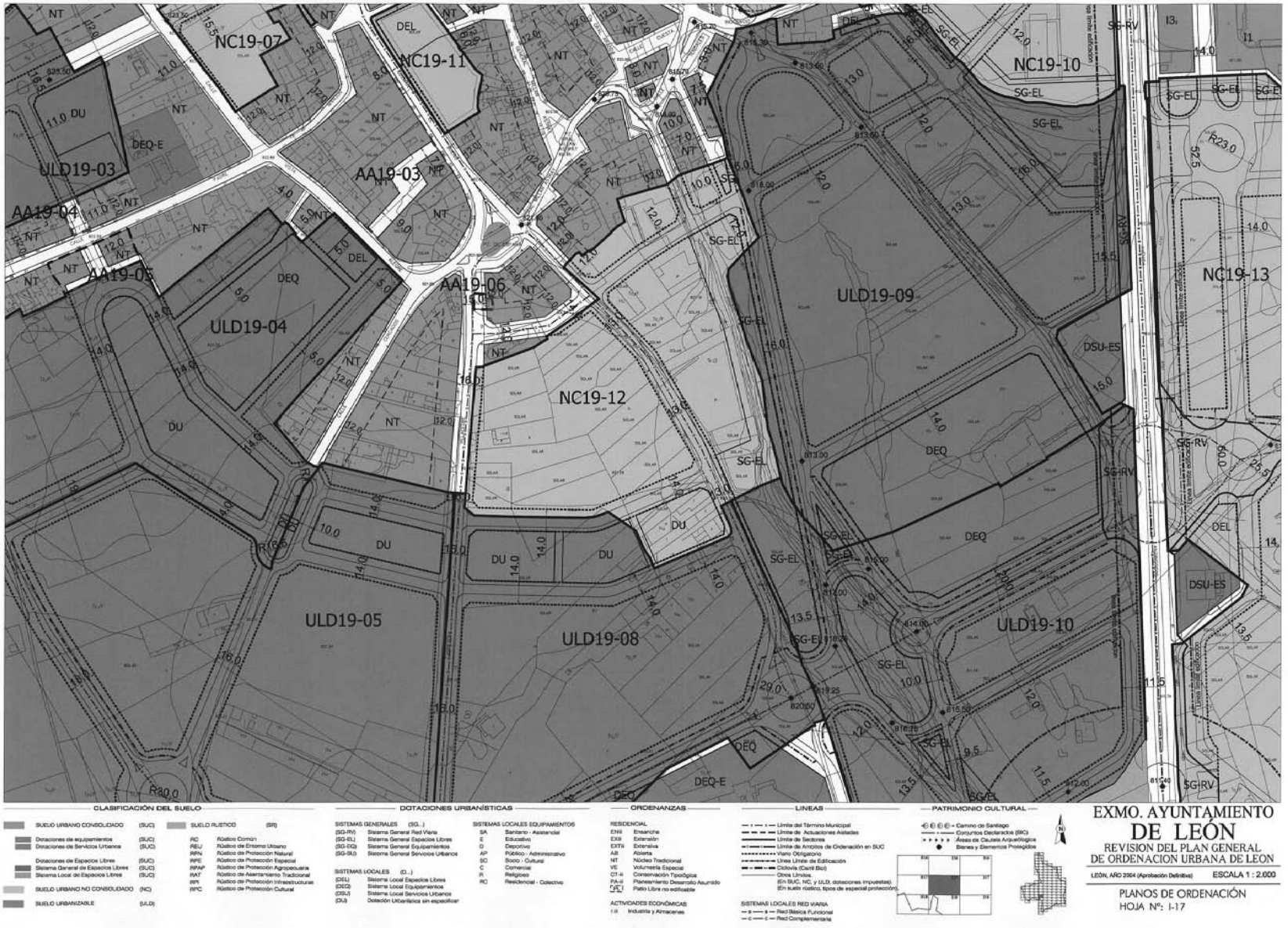

NC15-01
SOA 15-01
DU
DEQ
DEL
EX1
EX2
NC15-02
SOA 15-02
ULD15-02
DEQ-E
PA-PAR
ULD15-03
NC15-03
SOA 15-03
SOA 15-04
VE-IV
+ 822,60
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
I 13


ULD15-03
NC15-03
NC15-04
SOA 15-05
SOA15-04
NC14-03
NC14-05
NC14-04
PA-PAR
DEQ-E
DEQ-SA
SG-EQ
SG-RV
DSU-ES
ULD19-06
ULD19-01
NC19-03
NC19-04
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-14

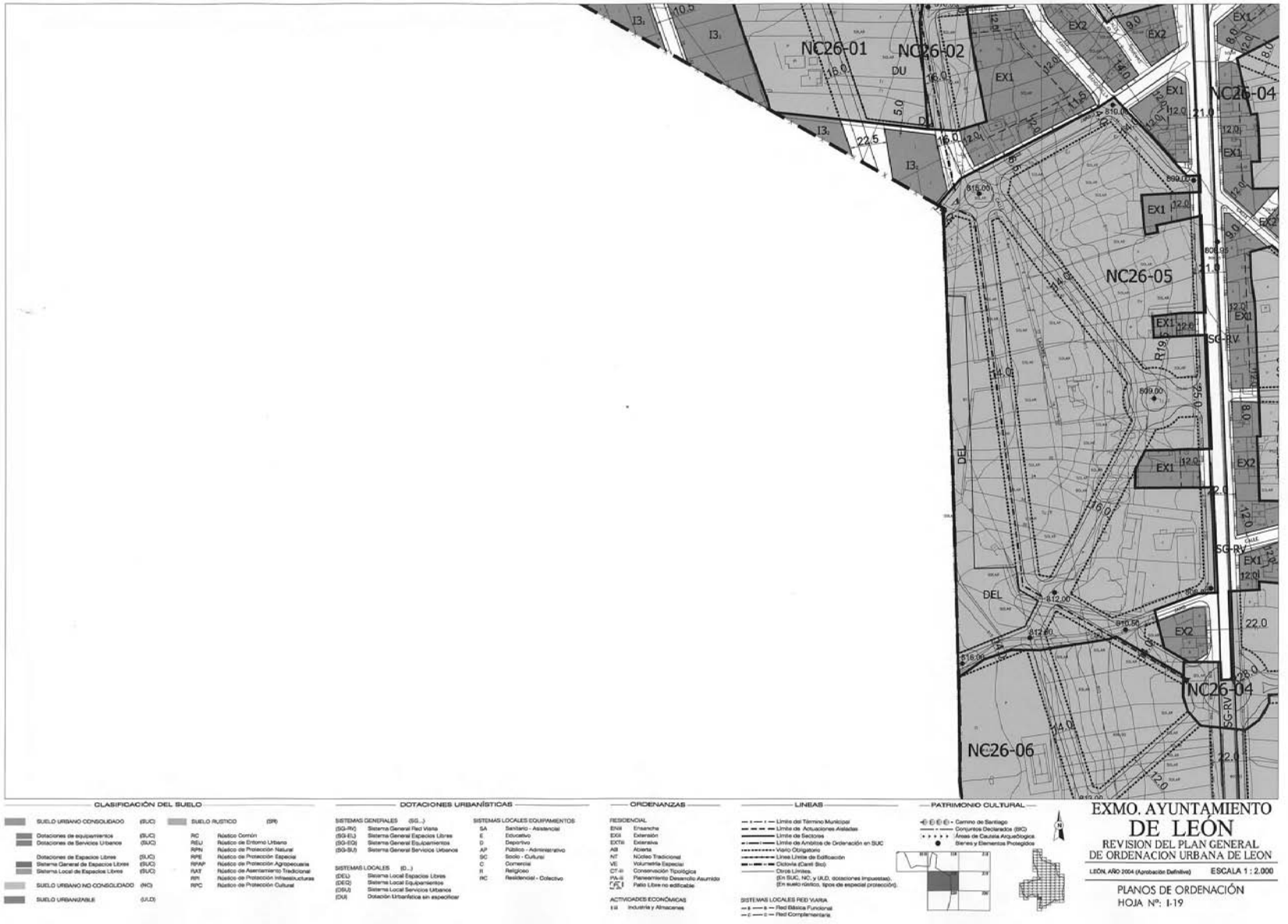
EX1
DEL
ULD15-03
NC15-03
PA-PAR
DU
I2
DEQ-E
DEQ-SA
SG-EQ
NC15-04
DSU-ES
SG-RV
VE-IV
SOA 15-05
SOA15-04
EX2
NC14-05
NC14-04
I4a
NC19-04
DEQ
NC19-03
ULD19-06
ULD19-01
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
I 14

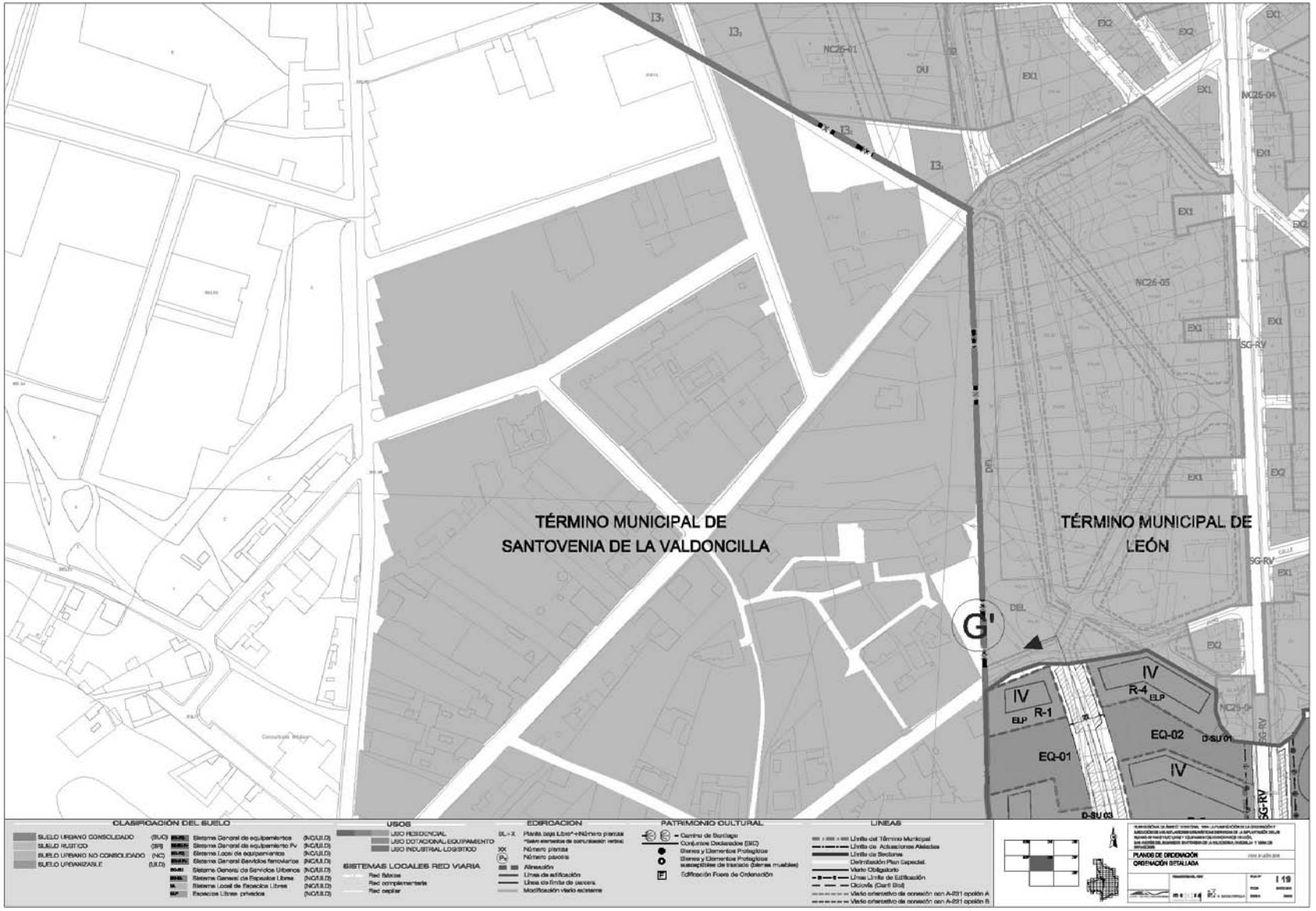

SG-EQ
ULD19-01
ULD19-06
NC19-03
NC19-04
NC19-02
AA19-01
DU
DSU
DEQ-E
DEQ-SA
DEQ-R
DEQ
EX1
EX2
DEL
PA-ATB
PA-PAR
SG-RV
SG-EL
I1
I2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-15

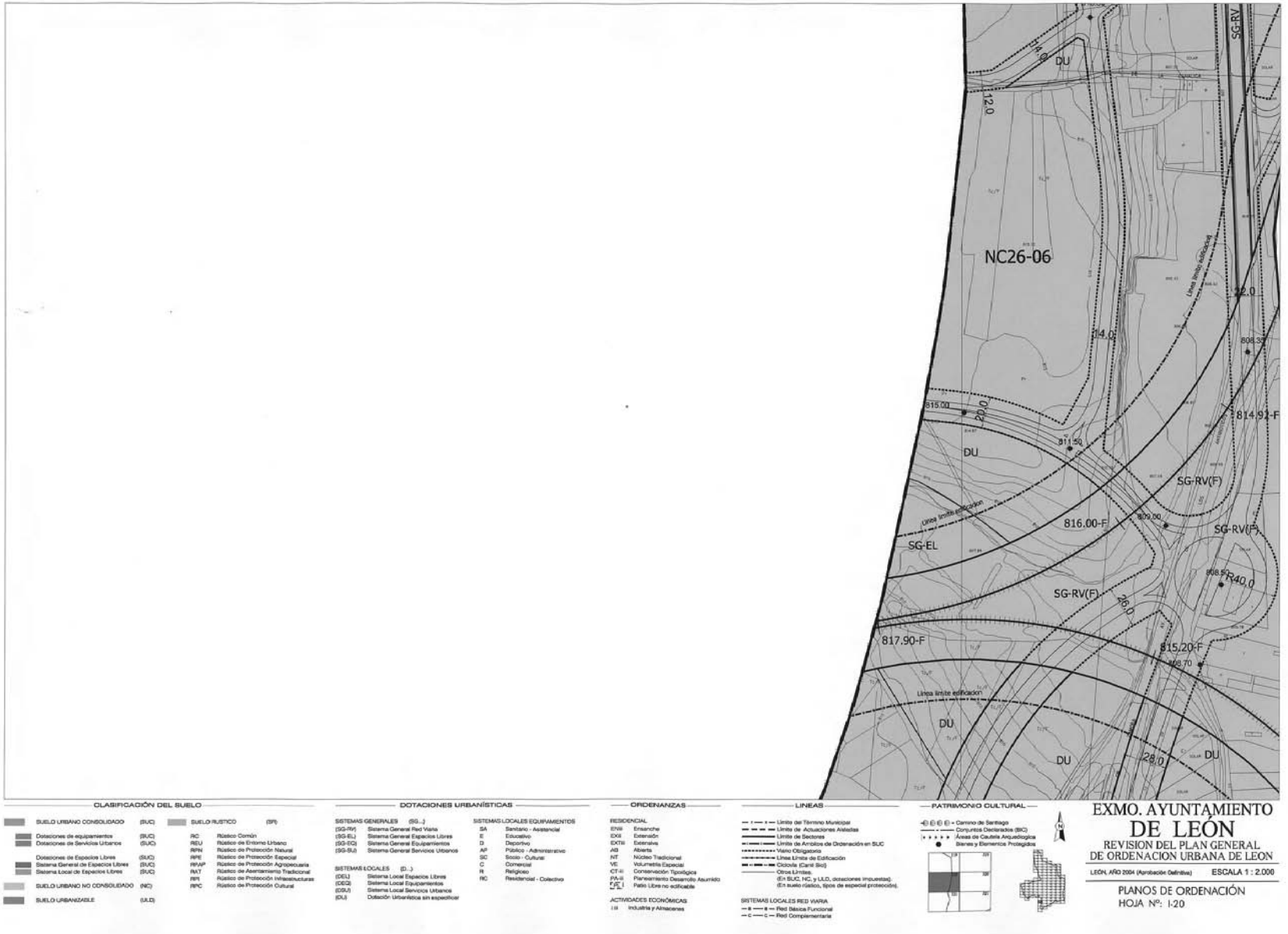

NC19-01
NC19-02
NC19-05
NC19-06
NC19-07
NC19-08
NC19-09
NC19-10
NC19-11
ULD19-01
ULD19-07
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-16

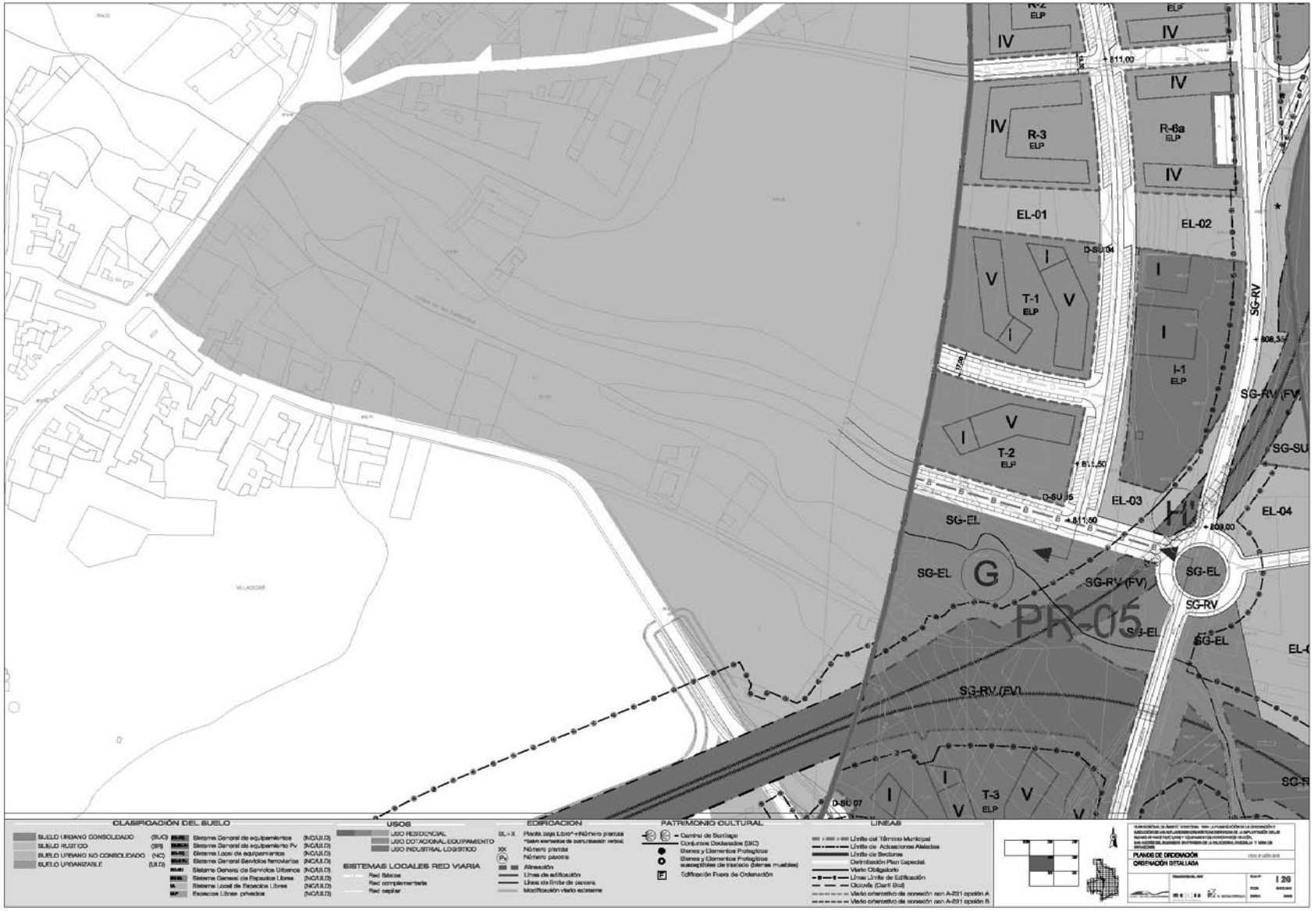

NC19-07
NC19-11
NC19-10
NC19-13
NC19-12
AA19-03
AA19-04
AA19-05
AA19-06
ULD19-03
ULD19-04
ULD19-05
ULD19-08
ULD19-09
ULD19-10
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-17

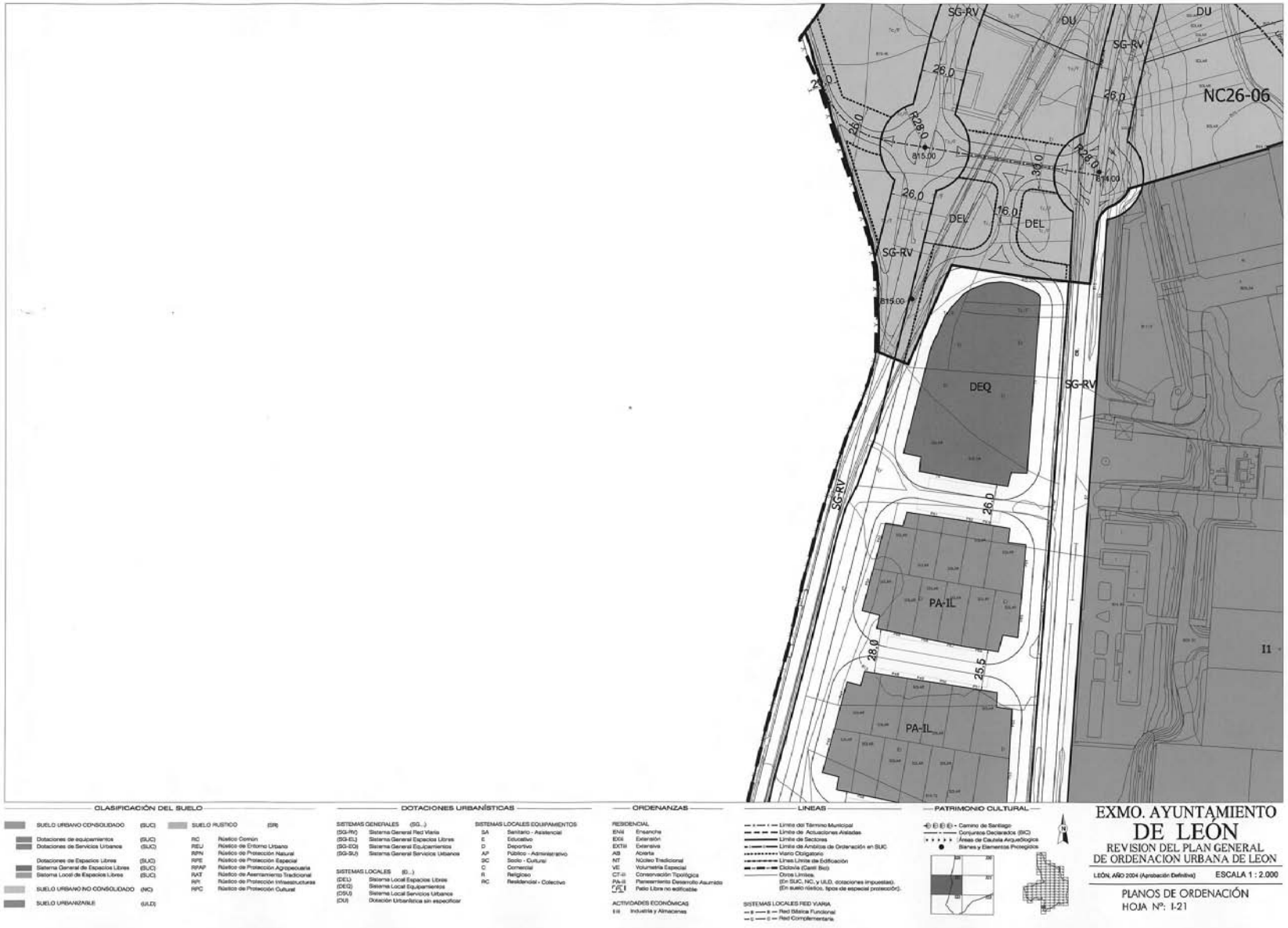
ULD19-05
ULD19-08
ULD19-10
NC19-13
NC26-01
NC26-02
NC26-03
AA26-01
RPI
SG-RV
DEQ
DEQ-E
DEL
DU
EX1
EX2
I2
I3
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-18

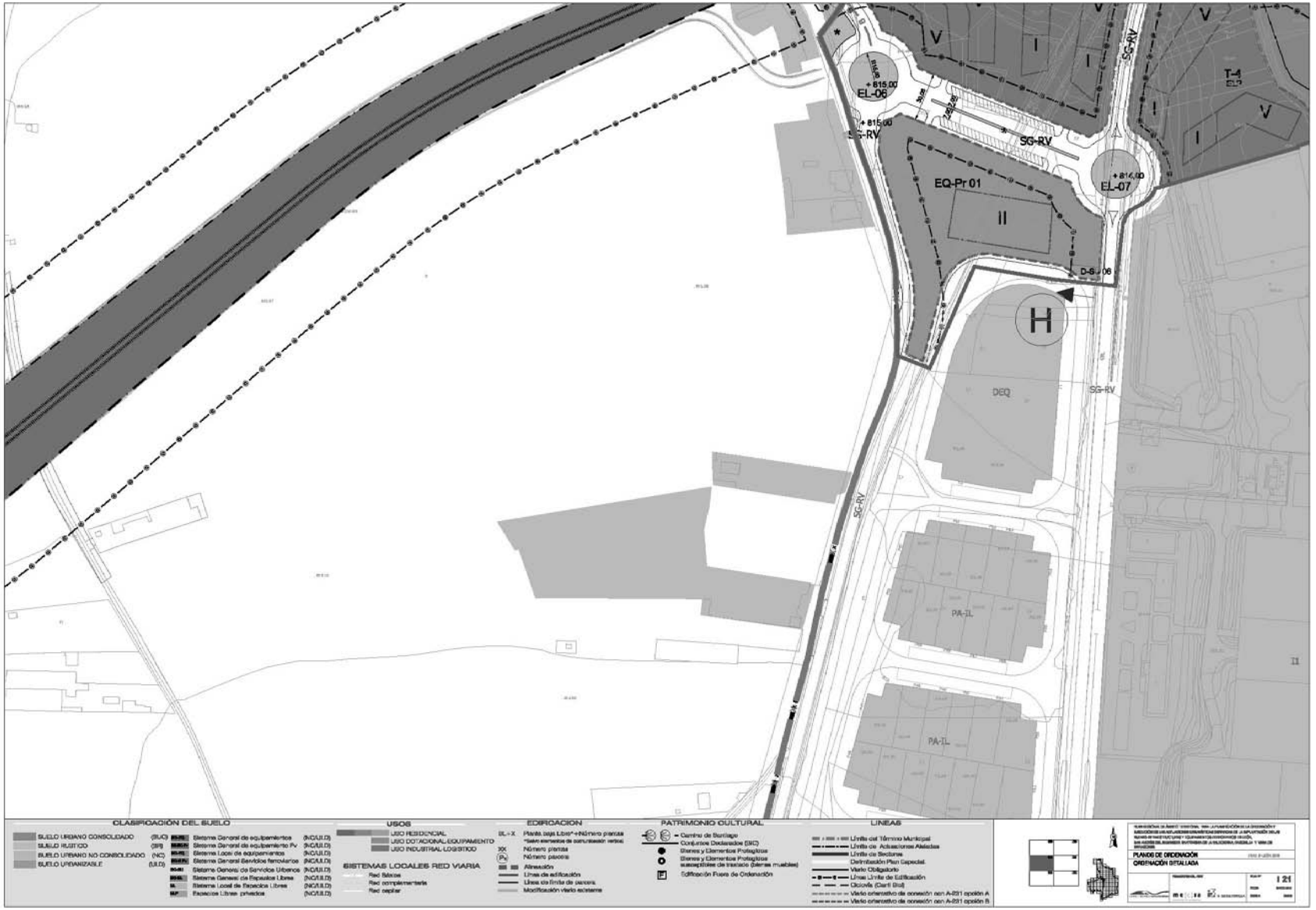

NC26-01
NC26-02
NC26-04
NC26-05
NC26-06
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-19

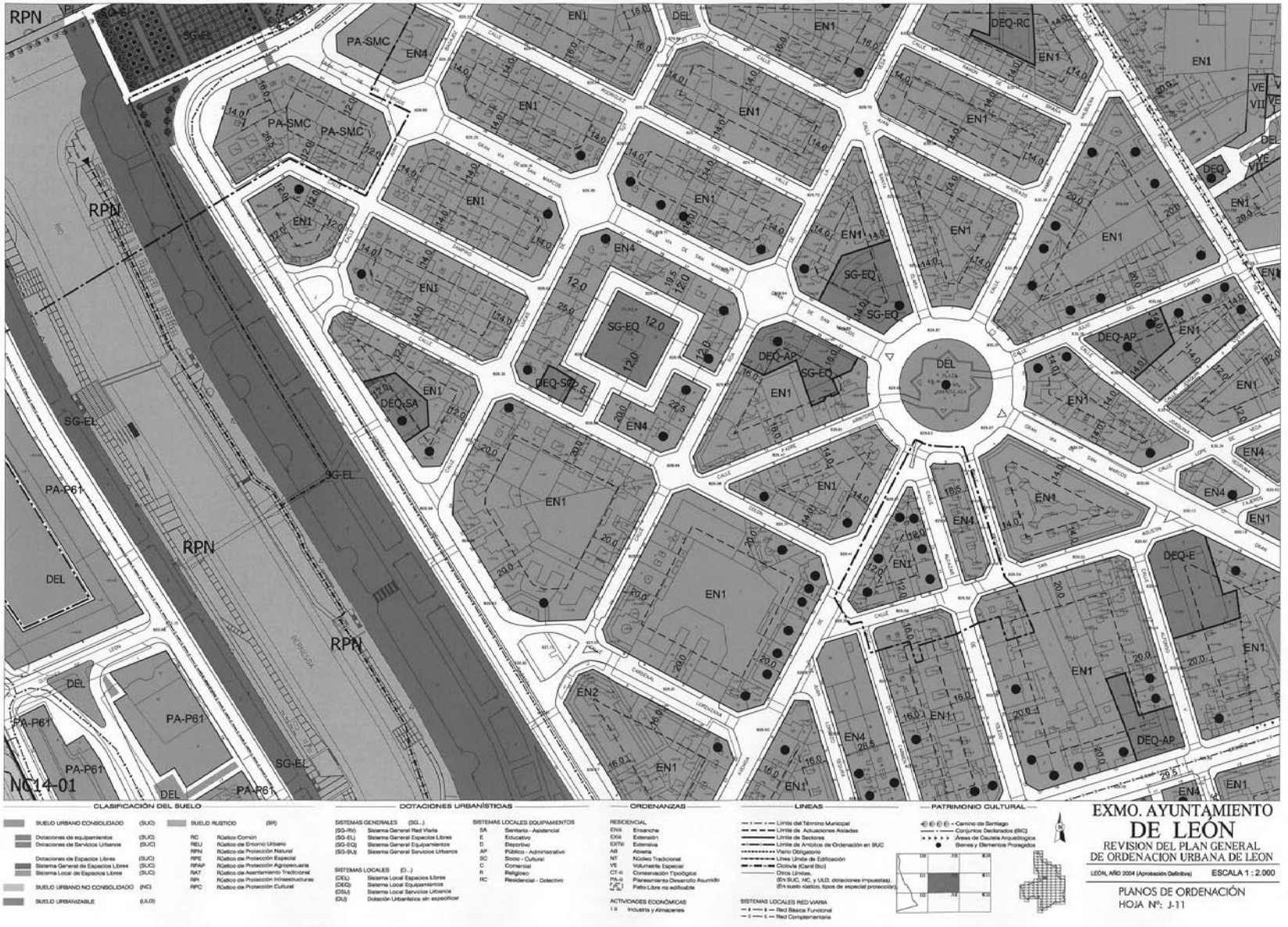

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTOVENIA DE LA VALDONCILLA
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN
NC26-01
NC26-04
NC26-05
EX1
EX2
I3
DU
SG-RV
DEL
G'
IV
R-1
R-4
ELP
EQ-01
EQ-02
D-SU 01
D-SU 03
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

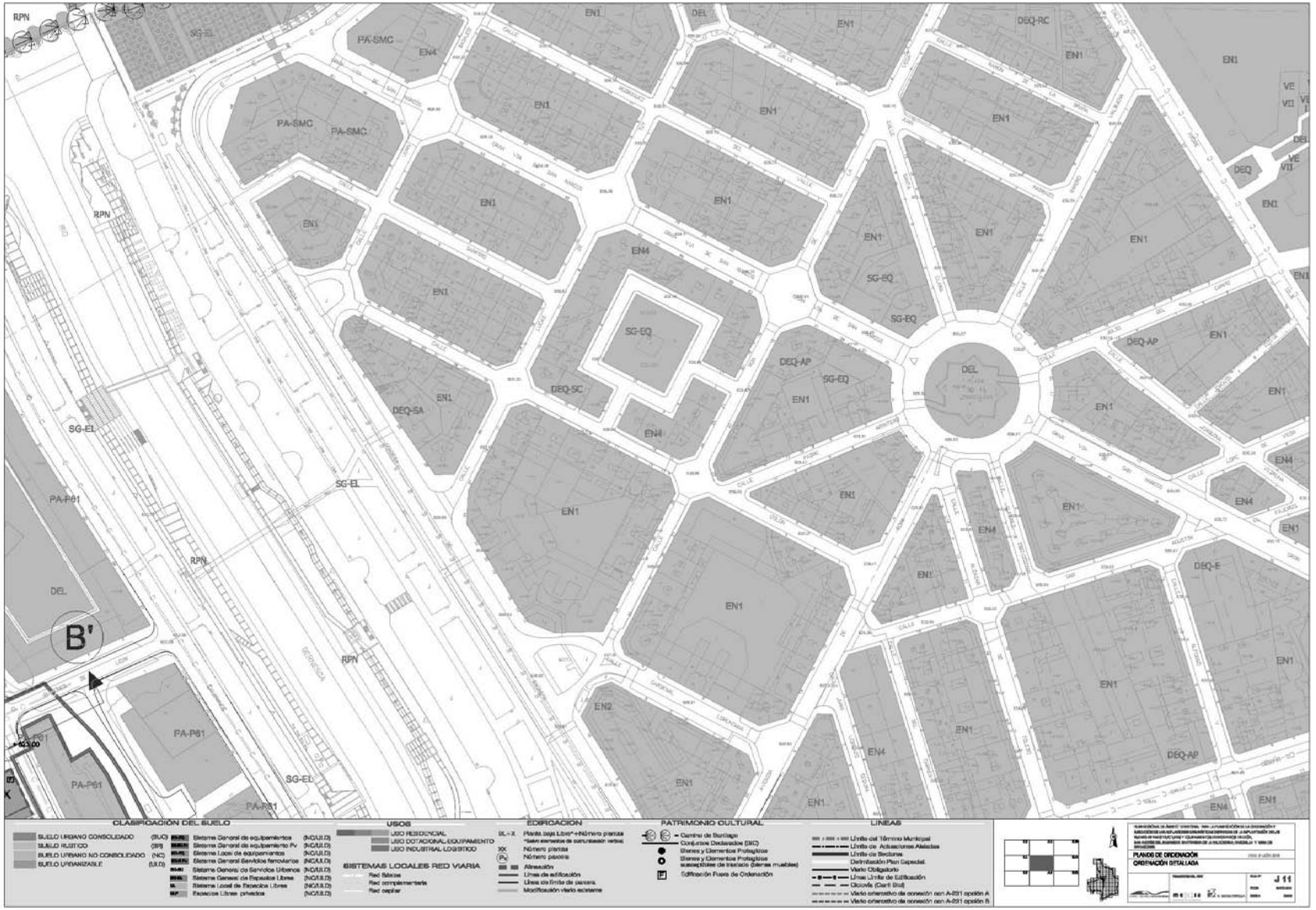

NC26-06
SG-RV
DU
SG-RV(F)
SG-EL
816.00-F
814.91-F
817.90-F
815.20-F
Línea límite edificación
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-20

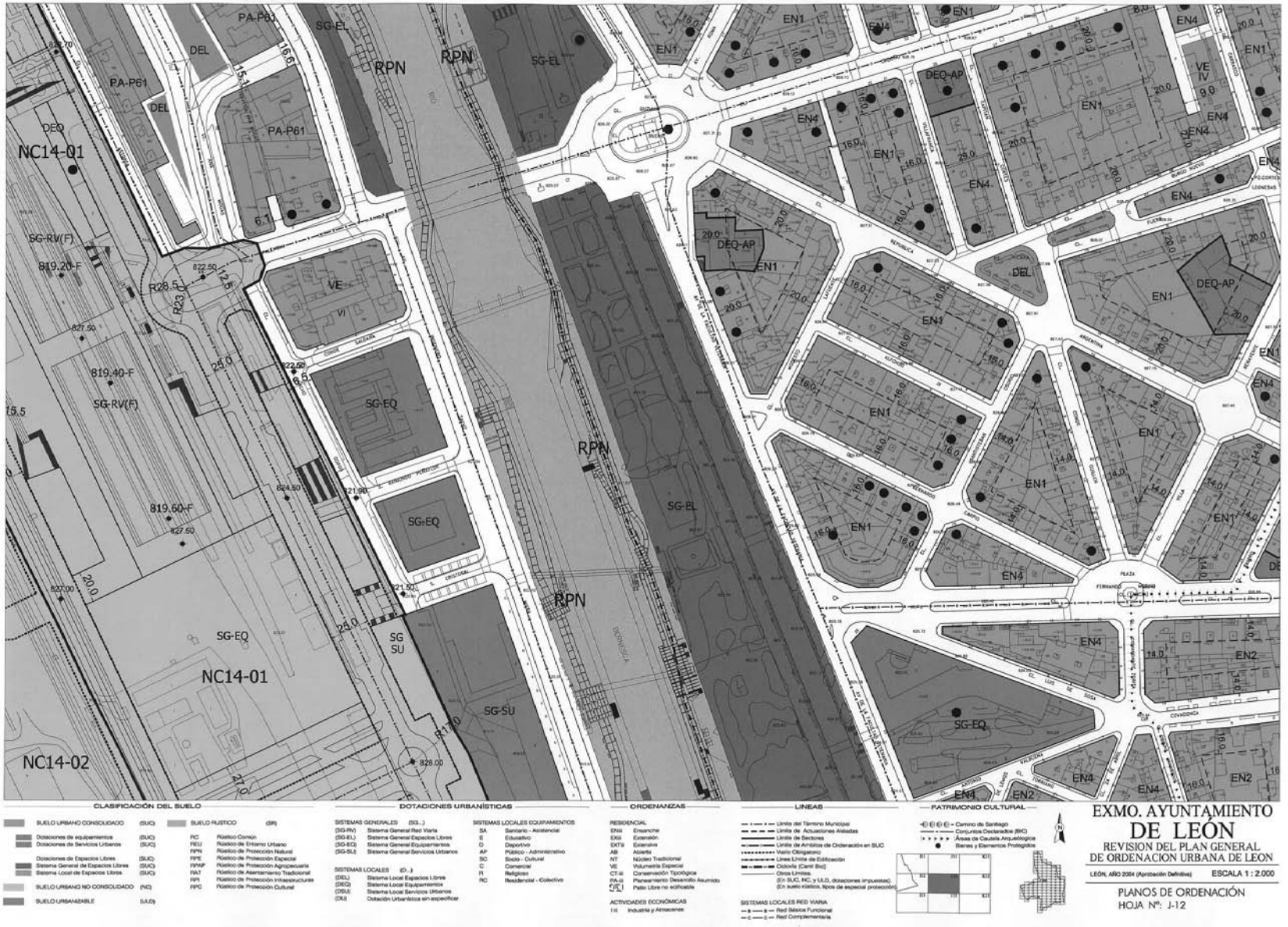

R-3
ELP
R-6a
ELP
EL-01
EL-02
T-1
ELP
I-1
ELP
T-2
ELP
T-3
ELP
EL-03
EL-04
SG-EL
SG-RV
SG-RV (FV)
SG-SU
PR-05
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

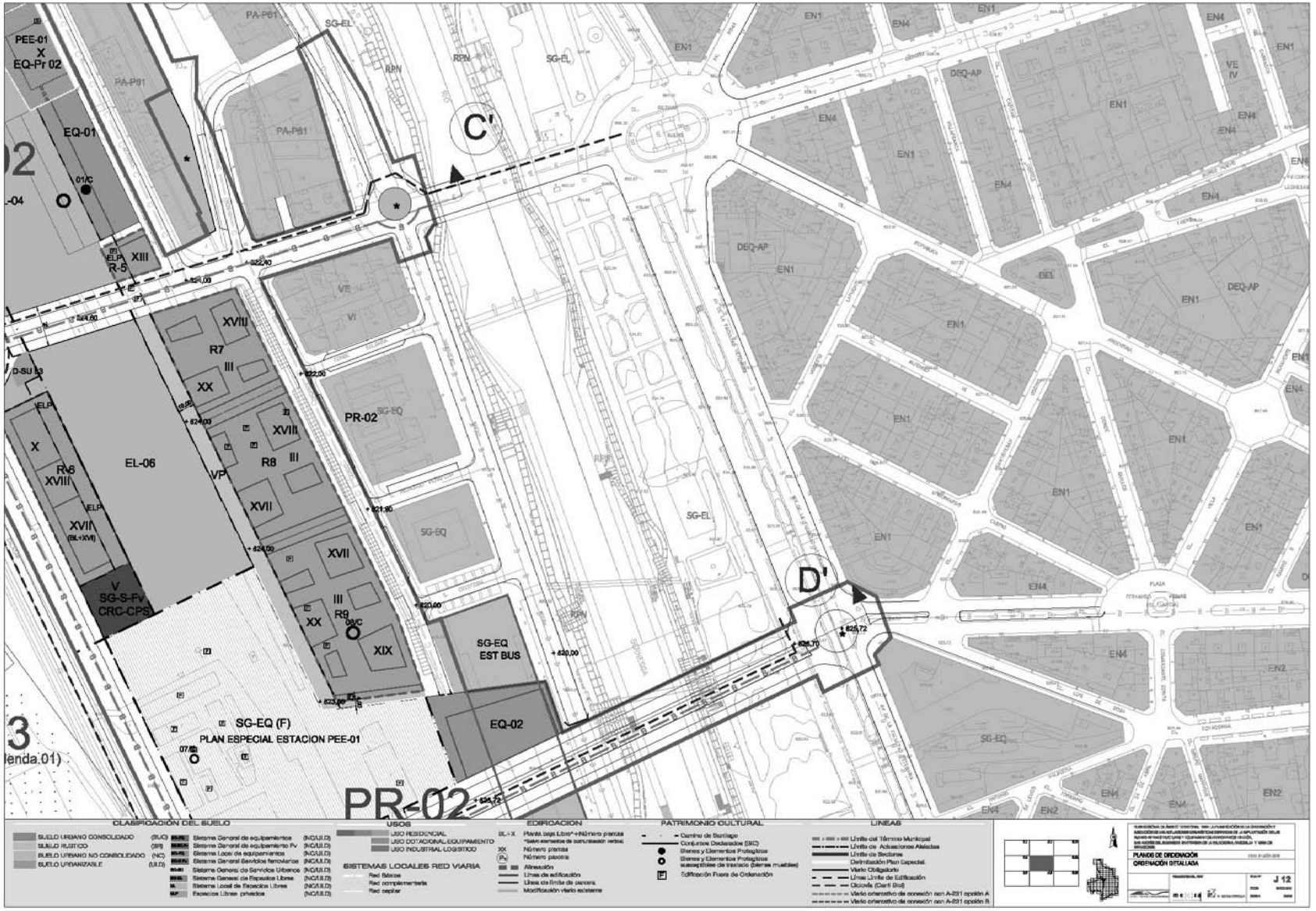

SG-RV
DU
NC26-06
26,0
R28,0
815,00
814,00
30,0
16,0
DEL
DEQ
PA-IL
28,0
25,5
I1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
Dotaciones de equipamientos (SUC)
Dotaciones de Servicios Urbanos (SUC)
Dotaciones de Espacios Libres (SUC)
Sistema General de Espacios Libres (SUC)
Sistema Local de Espacios Libres (SUC)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (ULD)
SUELO RUSTICO (SR)
RC Rústico Común
REU Rústico de Entorno Urbano
RPN Rústico de Protección Natural
RPE Rústico de Protección Especial
RPAP Rústico de Protección Agropecuaria
RAT Rústico de Asentamiento Tradicional
RPI Rústico de Protección Infraestructuras
RPC Rústico de Protección Cultural
DOTACIONES URBANÍSTICAS
SISTEMAS GENERALES (SG...)
(SG-RV) Sistema General Red Viaria
(SG-EL) Sistema General Espacios Libres
(SG-EQ) Sistema General Equipamientos
(SG-SU) Sistema General Servicios Urbanos
SISTEMAS LOCALES (D...)
(DEL) Sistema Local Espacios Libres
(DEQ) Sistema Local Equipamientos
(DSU) Sistema Local Servicios Urbanos
(DU) Dotación Urbanística sin especificar
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS
SA Sanitario - Asistencial
E Educativo
D Deportivo
AP Público - Administrativo
SC Socio - Cultural
C Comercial
R Religioso
RC Residencial - Colectivo
ORDENANZAS
RESIDENCIAL
EN4 Ensanche
EX6 Extensión
EXT6 Extensiva
AB Abierta
NT Núcleo Tradicional
VE Volumetría Especial
CT-II Conservación Tipológica
PA-II Planeamiento Desarrollo Asumido
Patio Libre no edificable
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Industria y Almacenes
LINEAS
Límite del Término Municipal
Límite de Actuaciones Aisladas
Límite de Sectores
Límite de Ámbitos de Ordenación en SUC
Viario Obligatorio
Línea Límite de Edificación
Ciclovía (Canti Bici)
Otros Límites
(En SUC, NC, y ULD, dotaciones impuestas).
(En suelo rústico, tipos de especial protección).
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
Red Básica Funcional
Red Complementaria
PATRIMONIO CULTURAL
Camino de Santiago
Conjuntos Declarados (BIC)
Áreas de Cautela Arqueológica
Bienes y Elementos Protegidos
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-21

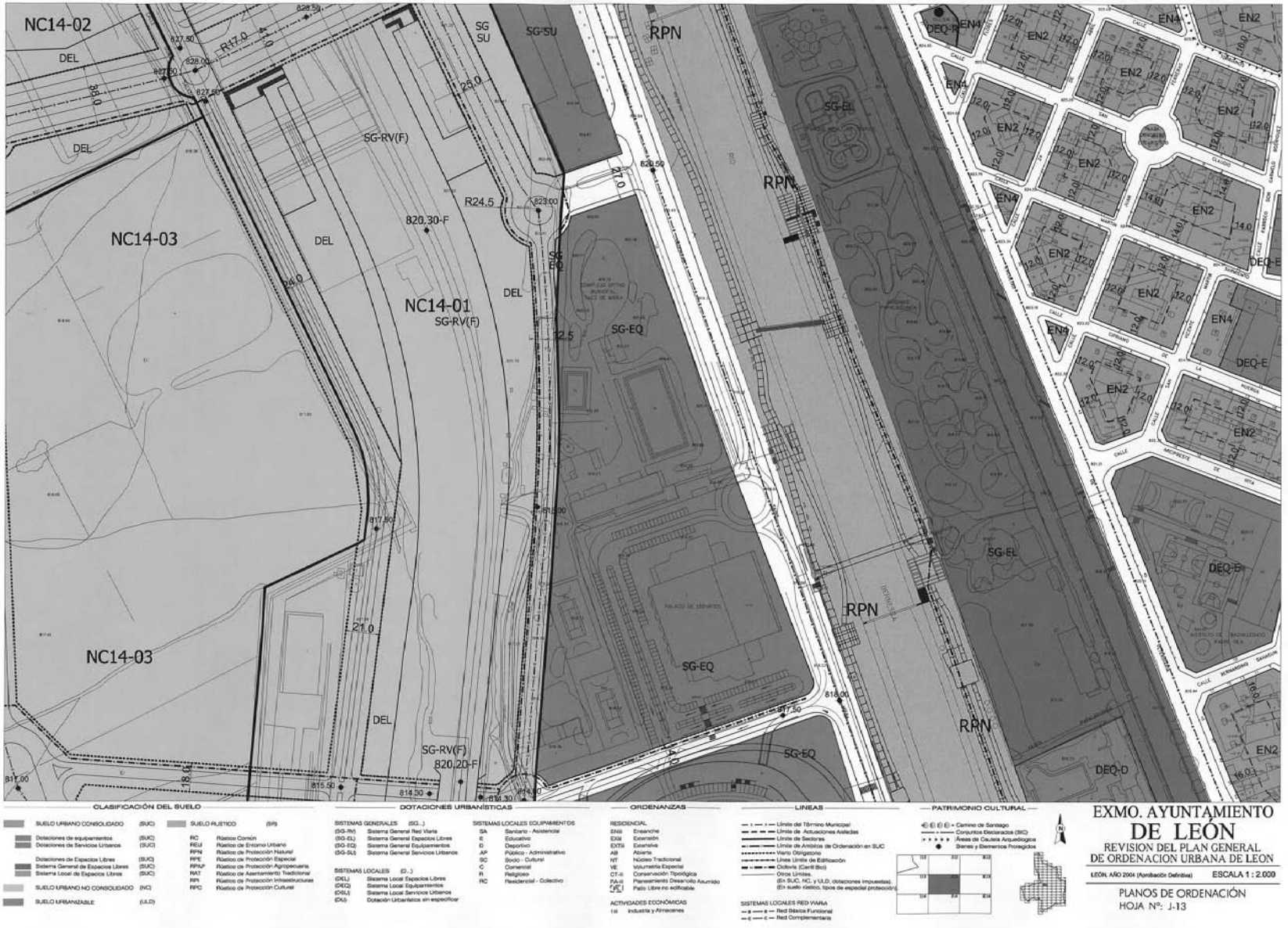

EL-06
EL-07
EQ-Pr 01
SG-RV
H
DEQ
PA-IL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

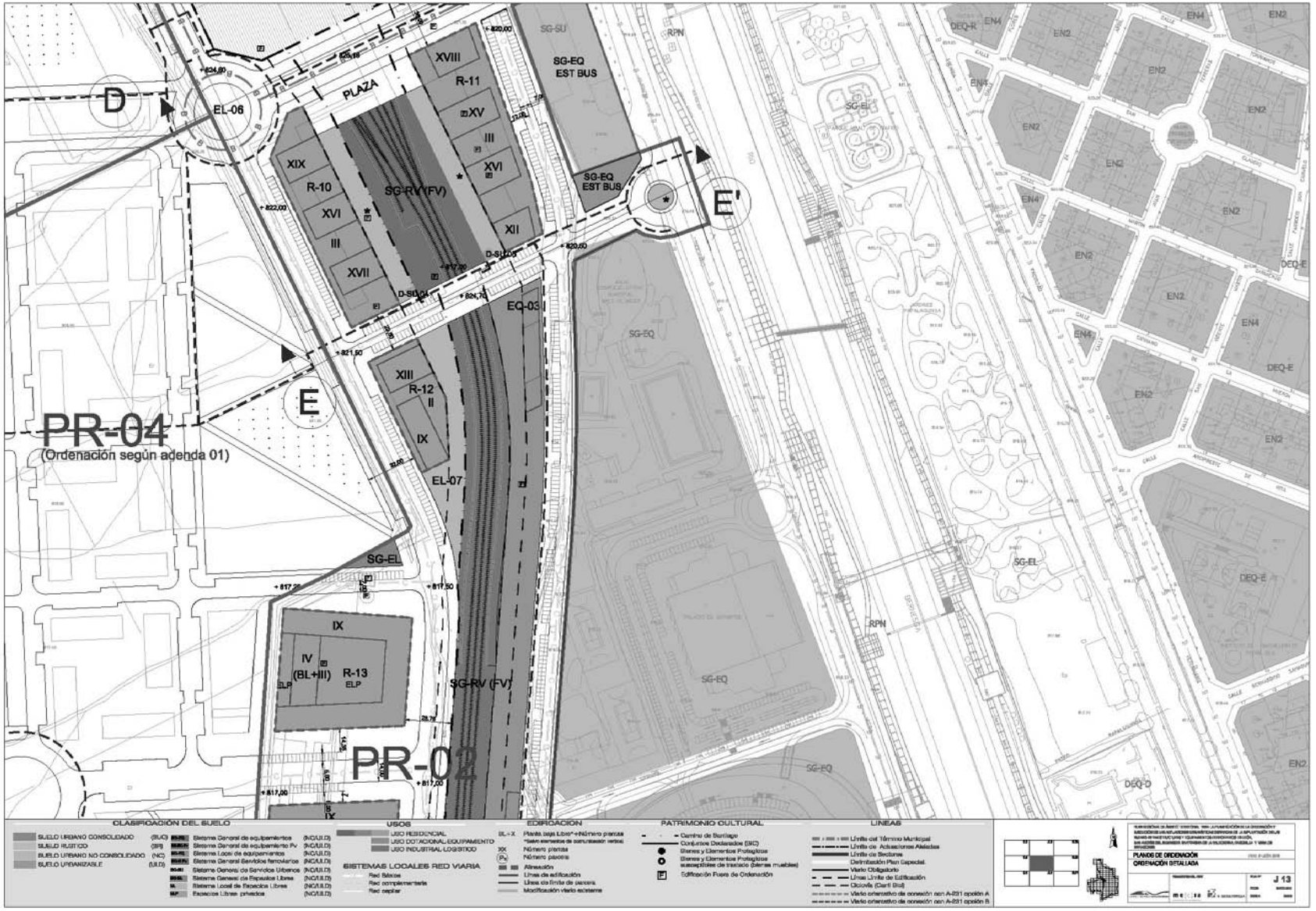

RPN
PA-SMC
EN4
EN1
DEL
DEQ-RC
SG-EL
PA-P61
SG-EQ
DEQ-AP
DEQ-SA
DEQ-E
EN2
NC14-01
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-11

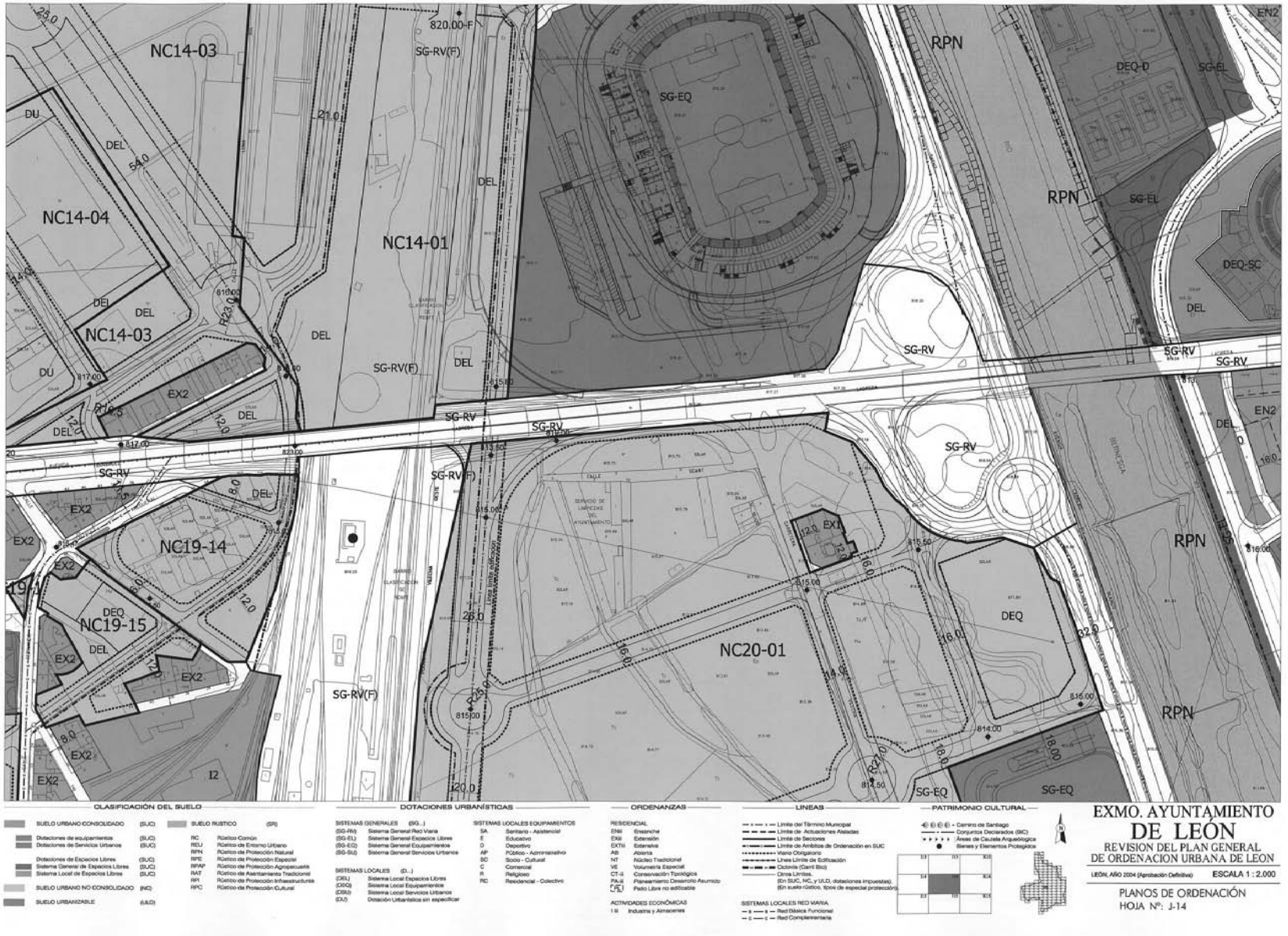

RPN
SG-EL
PA-SMC
EN4
EN1
DEL
DEQ-RC
DEQ
VE
VII
SG-EQ
DEQ-AP
DEQ-SC
DEQ-SA
PA-P61
B'
DEQ-E
EN2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

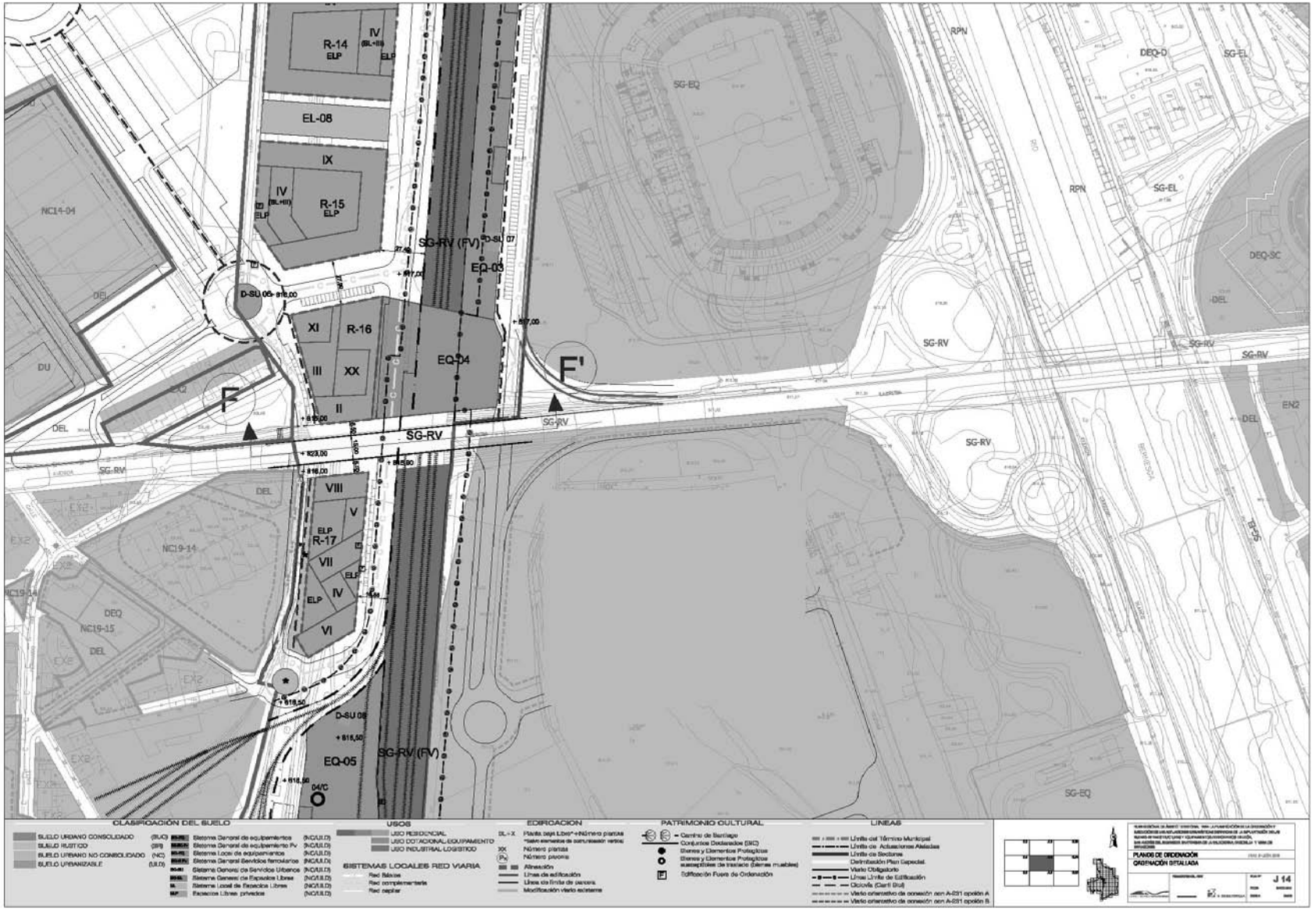

NC14-01
NC14-02
PA-P61
DEL
DEQ
SG-RV(F)
819.20-F
819.40-F
819.60-F
SG-EL
RPN
VE
SG-EQ
SG SU
SG-SU
EN1
EN2
EN4
DEQ-AP
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-12

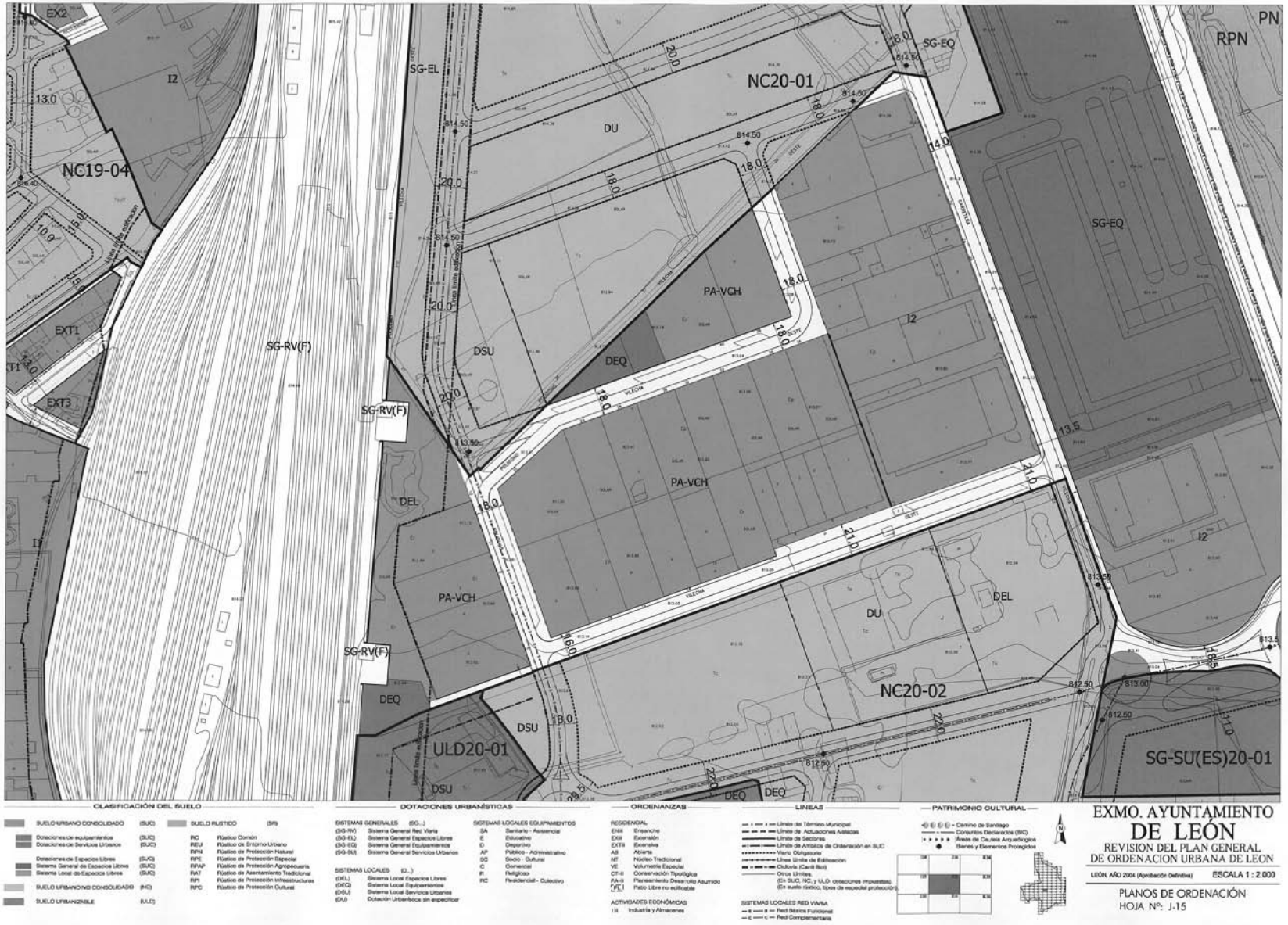

PEE-01
EQ-Pr 02
EQ-01
PA-P81
SG-EL
RPN
C'
D'
PR-02
SG-EQ
EL-06
SG-S-Fv
CRC-CPS
SG-EQ
EST BUS
EQ-02
SG-EQ (F)
PLAN ESPECIAL ESTACION PEE-01
VE
VP
DEQ-AP
EN1
EN2
EN4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 12


NC14-02
NC14-03
NC14-01
SG-RV(F)
820.30-F
820.20-F
SG-EQ
SG-EL
SG-SU
RPN
DEL
DEQ-E
DEQ-D
EN2
EN4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-13

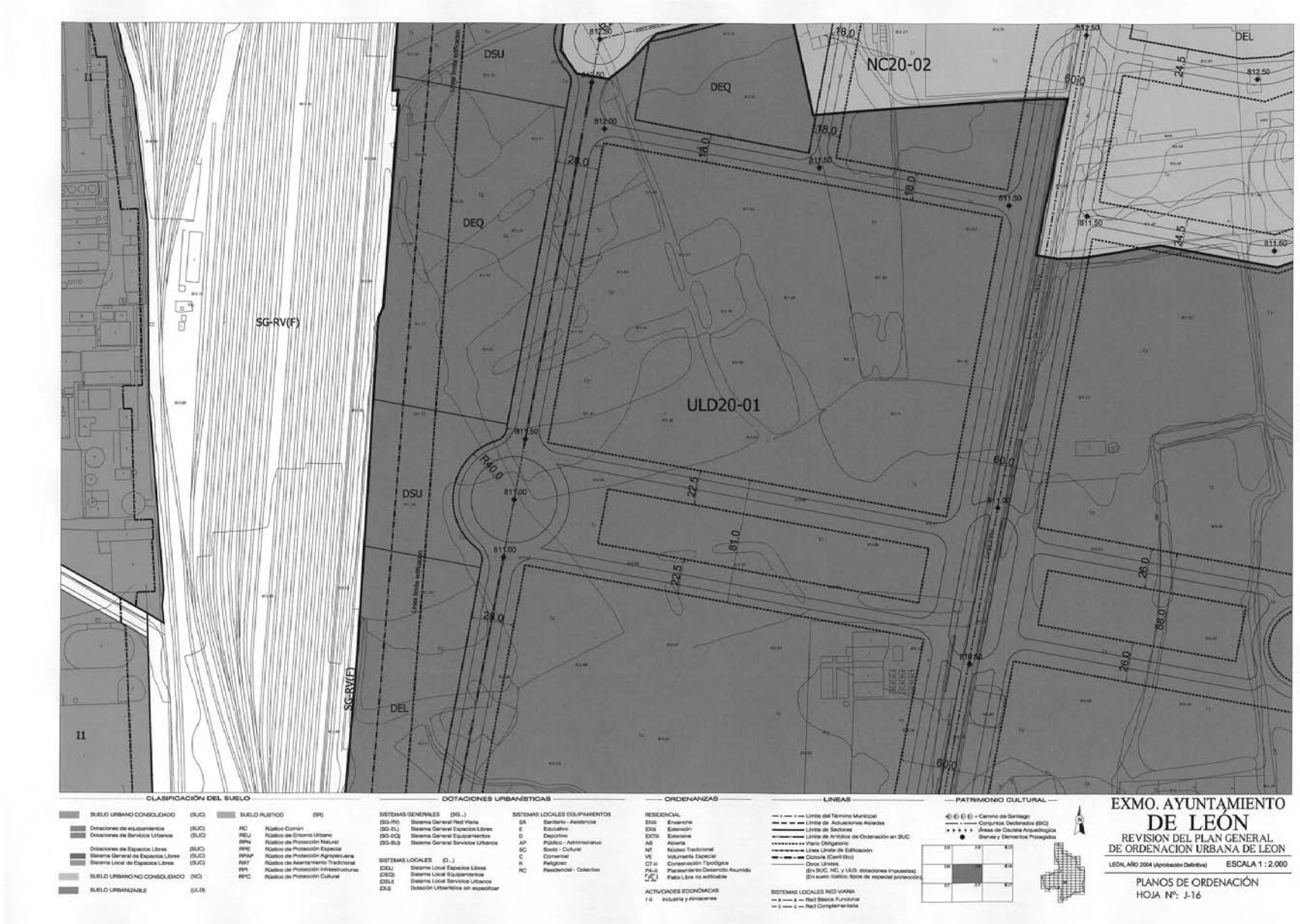

PR-04
(Ordenación según adenda 01)
PR-03
PLAZA
SG-EQ
EST BUS
SG-RV (FV)
EL-06
EL-07
EQ-03
SG-EL
SG-EQ
SG-SU
RPN
DEQ-E
DEQ-D
EN2
EN4
D
E
E'
XVIII
R-11
XV
III
XVI
XII
XIX
R-10
XVII
XIII
R-12
II
IX
IV
(BL+III)
R-13
ELP
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO RUSTICO (SR)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (SUD)
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 13


NC14-03
NC14-04
NC14-01
NC19-14
NC19-15
NC20-01
SG-EQ
SG-RV
SG-RV(F)
RPN
DEQ
DEQ-D
DEQ-SC
SG-EL
EN2
EX2
DU
DEL
I2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-14


R-14
ELP
IV
EL-08
IX
R-15
NC14-04
SG-RV (FV)
EQ-03
D-SU 06
XI
R-16
III
XX
EQ-04
II
F
F'
SG-RV
VIII
V
R-17
VII
IV
VI
NC19-14
NC19-15
DEQ
D-SU 08
EQ-05
SG-RV (FV)
04/C
SG-EQ
RPN
DEQ-D
SG-EL
DEQ-SC
DEL
DU
EX2
EN2
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUELO RUSTICO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 14


NC19-04
NC20-01
NC20-02
ULD20-01
SG-SU(ES)20-01
SG-RV(F)
SG-EL
SG-EQ
PA-VCH
DU
DSU
DEQ
DEL
I2
EXT1
EXT3
EX2
PN
RPN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-15

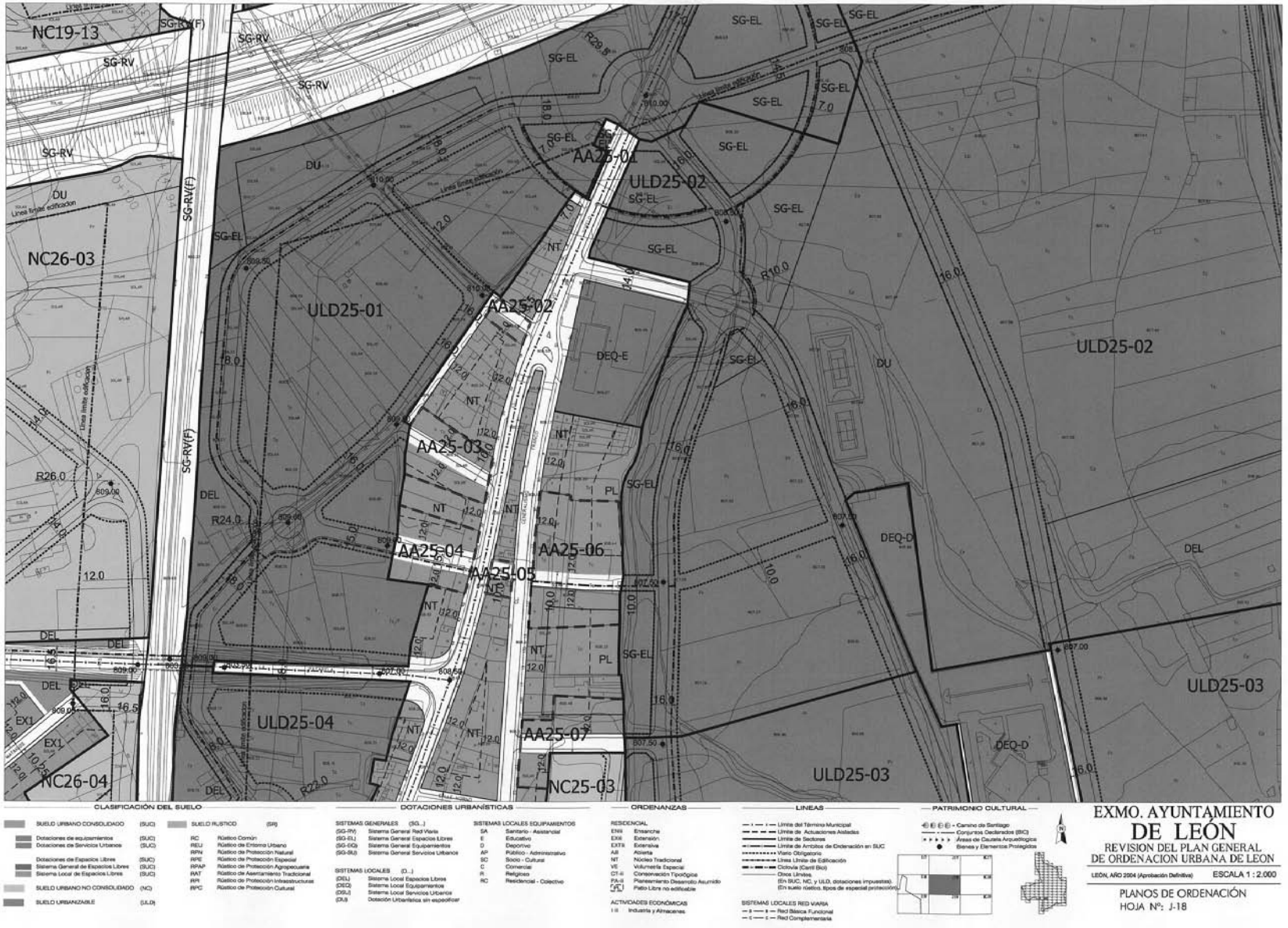
PR-02
EQ-06
EQ-07
EQ-08
EL-09
EL-10
NC19-04
NC20-02
ULD20-01
SG-EQ
SG-SU(ES)20-01
PA-VCH
DEQ
DEL
DSU
DU
I1
I2
EXT1
EXT3
RPN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA


NC20-02
ULD20-01
DSU
DEQ
DEL
I1
SG-RV(F)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-16

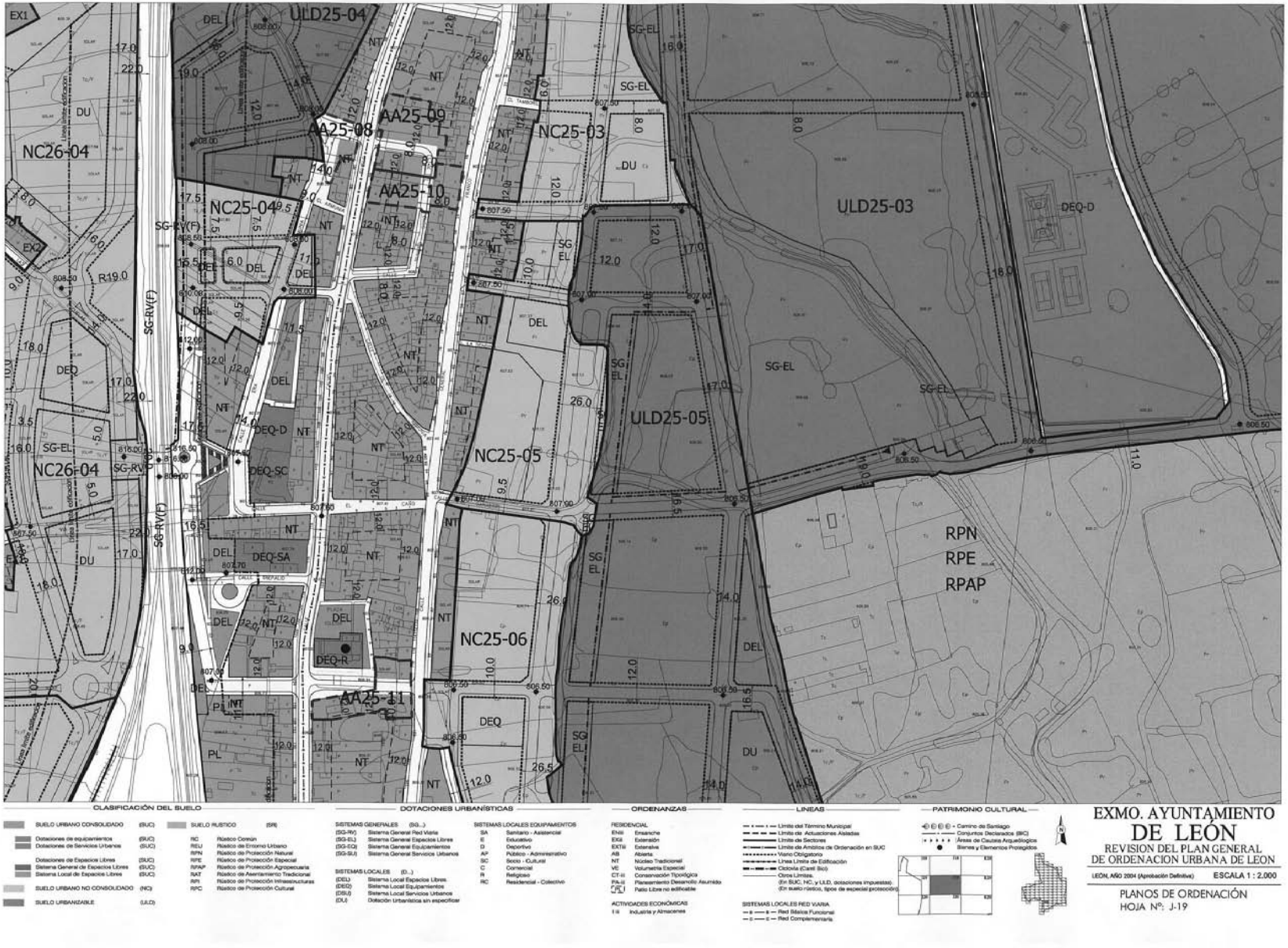
DSU
DEQ
NC20-02
DEL
SG-RV (LV)
EL-10
ULD20-01
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

ULD20-01
ULD25-02
NC19-13
SG-RV(F)
SG-EL
SG-EQ
SG-RV
DU
DEL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-17

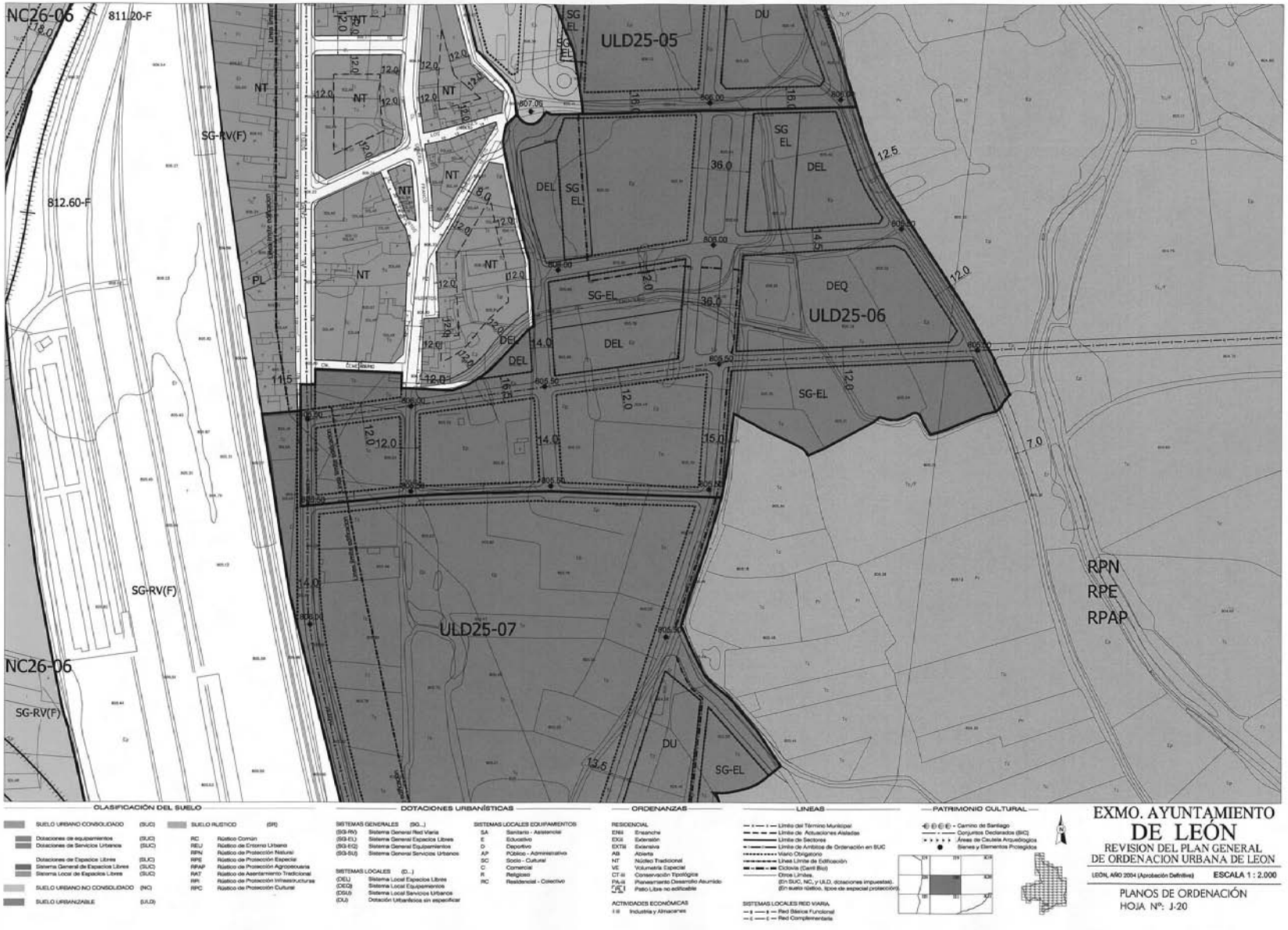
I-3
II
ELP
EL-11
I-4
SG-RV (FV)
SG-EL
DEL
ULD20-01
DU
D-SU 10
SG-RV
SG-EQ
EL-12
NC19-13
ULD25-02
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO RUSTICO (SR)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (ULD)
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
EDIFICACION
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 17


NC19-13
SG-RV(F)
SG-RV
SG-EL
DU
NC26-03
ULD25-01
AA25-01
ULD25-02
AA25-02
AA25-03
AA25-04
AA25-05
AA25-06
AA25-07
DEQ-E
DEQ-D
ULD25-03
ULD25-04
NC26-04
NC25-03
DEL
NT
PL
EX1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-18

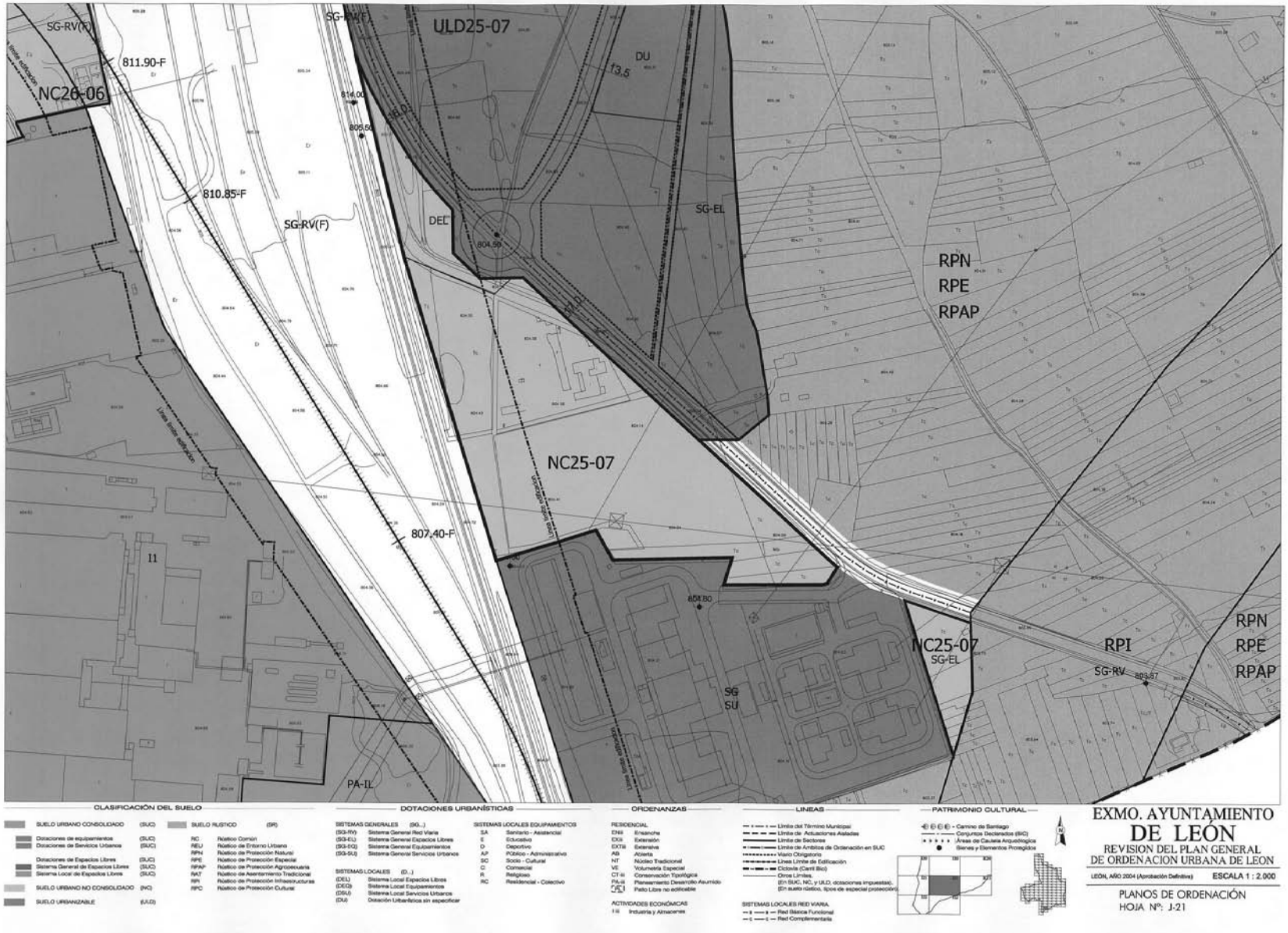
SG-RV
SG-EL
NC19-13
NC26-03
NC26-04
NC25-03
DU
ULD25-01
ULD25-02
ULD25-03
ULD25-04
AA25-02
AA25-03
AA25-04
AA25-05
AA25-06
AA25-07
DEQ-E
DEQ-D
NT
PL
DEL
EX1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA


ULD25-04
AA25-08
AA25-09
AA25-10
AA25-11
NC25-03
NC25-04
NC25-05
NC25-06
NC26-04
ULD25-03
ULD25-05
RPN
RPE
RPAP
SG-RV(F)
SG-EL
DEQ-D
DEQ-SC
DEQ-SA
DEQ-R
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-19

EX1
EX2
DU
DEQ
DEQ-D
DEQ-SC
DEQ-SA
DEQ-R
DEL
NT
SG-EL
SG EL
ULD25-03
ULD25-04
ULD25-05
NC25-03
NC25-04
NC25-05
NC25-06
NC26-04
AA25-09
AA25-10
AA25-11
RPN
RPE
RPAP
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LINEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 19


NC26-06
811.20-F
812.60-F
SG-RV(F)
ULD25-05
ULD25-06
ULD25-07
DU
SG EL
DEL
SG-EL
DEQ
NT
PL
RPN
RPE
RPAP
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-20

SG-RV (FV)
SG-S-Fv
ULD25-05
ULD25-06
ULD25-07
SG-EL
DEL
DU
NT
RPN
RPE
RPAP
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
USOS
EDIFICACIÓN
PATRIMONIO CULTURAL
LÍNEAS
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 20


SG-RV(F)
811.90-F
NC26-06
ULD25-07
DU
13.5
814.00
805.50
810.85-F
SG-RV(F)
DEL
804.50
SG-EL
RPN
RPE
RPAP
NC25-07
807.40-F
I1
805.80
NC25-07
SG-EL
RPI
SG-RV
803.87
RPN
RPE
RPAP
SG
SU
PA-IL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-21

SG-EL
ULD25-07
DU
DEL
SG-EL
RPN
RPE
RPAP
NC25-07
IL
NC25-07
SG-EL
SG
SU
PA-IL
RPN
RPE
RPAP
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUELO RUSTICO (SR)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (ULD)
Sistema General de equipamientos (NC/ULD)
Sistema General de equipamiento Pv (NC/ULD)
Sistema Local de equipamientos (NC/ULD)
Sistema General Servicios ferroviarios (NC/ULD)
Sistema General de Servicios Urbanos (NC/ULD)
Sistema General de Espacios Libres (NC/ULD)
Sistema Local de Espacios Libres (NC/ULD)
Espacios Libres privados (NC/ULD)
USOS
USO RESIDENCIAL
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL LOGISTICO
SISTEMAS LOCALES RED VIARIA
Red Básica
Red complementaria
Red capilar
EDIFICACION
BL+X Planta baja Libre*+Número plantas
*Salvo elementos de comunicación verticales
XX Número plantas
Pv Número pasos
Alineación
Línea de edificación
Línea de límite de parcela
Modificación viario existente
PATRIMONIO CULTURAL
Camino de Santiago
Conjuntos Declarados (SIC)
Bienes y Elementos Protegidos
Bienes y Elementos Protegidos susceptibles de traslado (bienes muebles)
Edificación Fuera de Ordenación
LINEAS
Límite del Término Municipal
Límite de Actuaciones Aisladas
Límite de Sectores
Delimitación Plan Especial
Viario Obligatorio
Línea Límite de Edificación
Ciclovía (Carril Bici)
Viario orientativo de conexión con A-231 opción A
Viario orientativo de conexión con A-231 opción B
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA
J 21

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

ILRUV (INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA) EN COLABORACION CON DPA (DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTE)

G.1 DOCUMENTO INFORMACION URBANISTICA.....
a. Introducción. Antecedentes .....
b. Marco global de la propuesta .....
c. Las actuaciones de Integración del ferrocarril.....
d. Palacio de Congresos y Recinto Ferial. Azucarera Sta Elvira .....
e. Conveniencia y Oportunidad .....
f. Objetivo de la presente Adenda. Ambito de actuación.....
g. Planeamiento vigente. Marco legal.....
h. Autoría del documento.....
I. Memoria de Información.....

G.2 MEMORIA.. .....

G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....
a. Justificación de la estrategia adoptada.....
b. Diferentes alternativas de estudio. Evolución de los trabajos.....
c. Justificación de la Ordenación adoptada.....
d. Previsión de infraestructuras.....

G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION .....
a. Regimen Jurídico.. .....
b. Grado de aplicación de las diferentes determinaciones.....
c. Ambitos de Actuación Integrada. Sectores PR-03 y PR-04.....
d. Comparación de las determinaciones establecidas desde el PRAT IF-LEON con el planeamiento vigente (PGOU LEON 2004).....
e. Planos de ordenación sectores PR-03 Y PR-04 en comparación con el planeamiento de origen: sectores NC14-02 Y NC14-03 del PGOU LEON .....
f. Justificación de parámetros de ordenación general y ordenación detallada sectores PR-03 Y PR-04 .....
g. Resumen de determinaciones de aplicación plena.....
h. Cuadro resumen de características de los sectores.....

G.3 FICHAS URBANISTICAS .....
a. Fichas sector PR-03.....
b. Fichas parcela/ambitosmenores sector PR-03 .....
c. Fichas sector PR-04.....
d. Fichas parcela/ámbitos menores sector PR-04 .....

G.4 PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION .....
I1. Información urbanística.....
I2. Estructura de la propiedad del suelo .....
I3. Servicios existentes. Abastecimiento .....
I4. Servicios existentes. Alumbrado+electricidad .....
I5. Servicios existentes. Gas.....
I6. Servicios existentes. Telefónica-Telecomunicaciones.....
I7. Servicios existentes. ONO-Telecomunicaciones .....
I8. Servicios existentes. Saneamiento .....
I9. Edificaciones existentes.....
O1 Situación. Emplazamiento. Sectores PR-03+04 .....
O2A Clasificación del suelo. Sectores PR-03+04 .....
O2B Usos del suelo. Sectores PR-03+04 .....
O3A Determinaciones de Ordenación General Sector PR-03 .....
O3B Determinaciones de Ordenación General Sector PR-04 .....
O3C Determinaciones de Ordenación General Sectores PR-03+04 .....
O4A Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-03 .....
O4B Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-04 .....
O4C Determinaciones de Ordenación Detallada Sectores PR-03+04 .....
O5A Plano Imagen orientativa Sector PR-03 .....
O5B Plano Imagen orientativa Sector PR-04 .....
O5C Plano Imagen orientativa Sectores PR-03+04.....
O6 Alzados, secciones-perspectivas Sectores PR-03+04 .....
O7 Movilidad Sectores PR-03+04 .....
O8 Dotaciones Urbanísticas. Cesiones .....
O9 Servicios urbanos. Abastecimiento agua Sectores PR-03+04 .....
O10 Servicios urbanos. Electricidad Sectores PR-03+04 .....
O11 Servicios urbanos. Gas Sectores PR-03+04 .....
O12 Servicios urbanos. Tf - ONO Sectores PR-03+04 .....
O13 Servicios urbanos. Saneamiento Sectores PR-03+04 .....

G.5 ANEXOS.....
A1. Dossier Proyecto Básico Palacio de Congresos y Exposiciones .....
A2. Anexo alternativas ordenación Sectores PR-03+PR04 .....
A3. Video ordenación e imagen sector PR-03 .....

CV: BOCYL-D-28072010-2

G.2 MEMORIA.. .....

G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....5

a. Justificación de la estrategia adoptada..... 5
b. Diferentes alternativas de estudio. Evolución de los trabajos 9
c. Justificación de la Ordenación adoptada 47
d. Previsión de infraestructuras 53

G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION 58

a. Regimen Jurídico.. 58
b. Grado de aplicación de las diferentes determinaciones 60
c. Ambitos de Actuación Integrada. Sectores PR-03 y PR-04 63
d. Comparación de las determinaciones establecidas desde el PRAT IF-LEON con el planeamiento vigente (PGOU LEON 2004). 63
e. Planos de ordenación sectores PR-03 Y PR-04 en comparación con el planeamiento de origen: sectores NC14-02 Y NC14-03 del PGOU LEON 2004. 92
f. Justificación de parámetros de ordenación general y ordenación detallada sectores PR-03 Y PR-04 109
g. Resumen de determinaciones de aplicación plena. 125
h. Cuadro resumen de características de los sectores. 127

CV: BOCYL-D-28072010-2

G.2 MEMORIA.

G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

a. JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA ADOPTADA.

Como ya se ha adelantado, la nueva ordenación propuesta para estos sectores, así como para el modelo general de ordenación del FRG14, responde a una serie de objetivos principales en base a los cuales deberá modificarse la ordenación ya presentada en su día, a través de los correspondientes estudios de detalle, para los sectores PR-02 (NC14-02) y PR-(NC14-03).

Dichos objetivos son los siguientes en relación con los diferentes sistemas que se ordenan:

VIARIO

En cuanto a los ejes principales o básicos la ordenación deberá ajustarse al nuevo trazado (tanto en planta como en cuanto a sus rasantes definitivas) de los siguientes elementos:

- Ordoño II (en cuanto a su prolongación) como eje principal de articulación e integración transversal del sector.
- Nuevo puente como prolongación efectiva de la C/Lancia como eje principal de articulación e integración transversal del sector, y su desarrollo como bulevar equipado, que continuará su trazado como elemento vertebrador hacia el Oeste.
- Tratamiento como vía urbana de la Avda. Doctor Fleming una vez se ejecute la actuación prevista (soterramiento N-120) en relación al cruce de Michaisa.
- Nuevo esquema bulevar-rambla como elemento de articulación entre los sectores PR-03-PR-04 y NC14-04.
- Remate y entronque de calles y viales entre los sectores PR-04 y PR-02 dada la configuración de las manzanas de uso residencial del segundo.
- Tratamiento unitario de frentes edificados y banda urbana de pequeños equipamientos en relación al frente urbano de la Avda. Doctor Fleming.

ESPACIOS LIBRES

Constituye un objetivo principal la obtención de dos grandes dotaciones de espacios libres:

- Plaza urbana (Sistema Local Sector PR-03) como gran espacio de intercambio entre el Palacio de Congresos y la nueva estación AVE.
- Gran parque urbano (Sistema General Sector PR-04)

EQUIPAMIENTOS

- Obtención efectiva de la parcela en la que se desarrollará el Proyecto del Palacio de Congresos y Recinto Ferial de León.
- Nuevo equipamiento (sistema general) sobre la rambla-bulevar que articula el FRG14 Este-Oeste.
- Nueva parcela de equipamientos públicos en el borde Norte entre la rambla anterior y el SSGG que configura el parque urbano en el sector PR-04.

CV: BOCYL-D-28072010-2

TIPOLOGIAS. EDIFICACION

En cuanto a tipologías edificatorias se establecen nuevos criterios de ordenación capaces de materializar los aprovechamientos derivados de la gestión de estos dos sectores. La tipología empleada constituye un híbrido entre bloque abierto y ordenación en manzanas permeables alineadas a vial, aunando las ventajas en cuanto a distribución de espacios y criterios higienistas de las primeras y la mayor fuerza de las segundas en cuanto a la lectura conjunta como elementos del tejido urbano.

La edificación de las dotaciones urbanísticas de equipamiento incorporará un grado de variedad tipológica en la ordenación establecida.

Así mismo, se configuran 2 torres de uso mixto (básicamente residencial) en el sub-ámbito Norte del mismo.

USOS

La configuración de un área residencial de elevada densidad permitirá la implantación de usos complementarios (terciario y comercial) capaces de configurar un modelo de importante alternancia de usos coherente con el modelo establecido desde el PGOU y el PRAT.

ESTRATEGIA DE ORDENACION

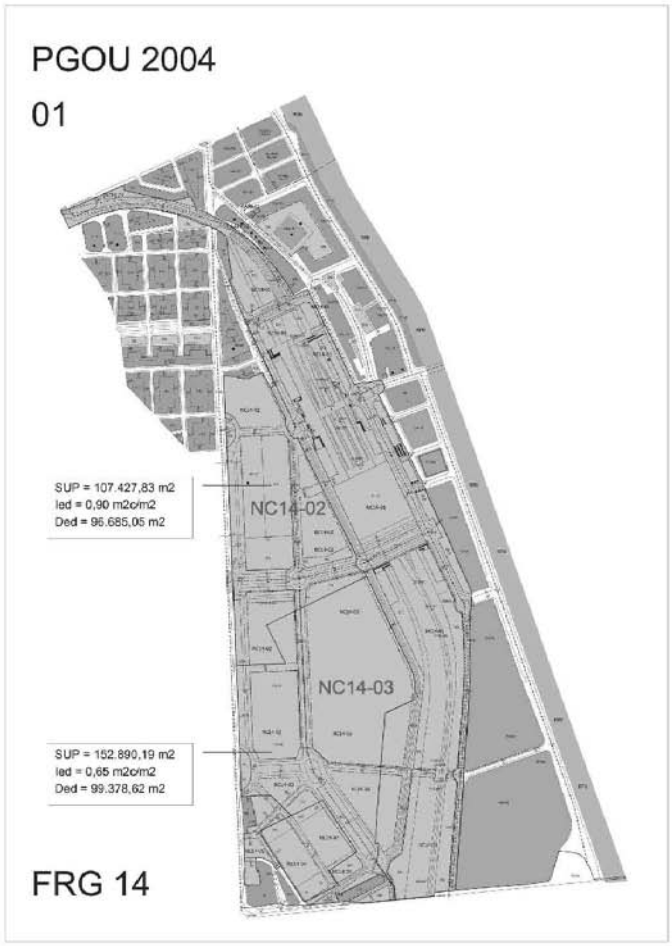
La modificación planteada básicamente consiste en una nueva redelimitación del sector de suelo urbano no consolidado NC14-02 (ahora PR-03) que incluirá nuevos suelos, ahora incluidos en el sector de suelo urbano no consolidado NC14-03 (PR-04 del PRAT), con el fin de ajustar las determinaciones del mismo a los objetivos de Ordenación General planteados para las nuevas áreas de centralidad que incluyen las grandes actuaciones urbanas planteadas en el Oeste de León (Palacio de Congresos y Recinto ferial de León – Integración del ferrocarril en León y adaptación de la red convencional para Alta Velocidad – Modificación Cruce Michaisa y tramo urbano entre N-120 y Paso a nivel del Crucero – Plan de Movilidad urbana de León – Nuevos sistemas de transporte urbano – etc...).

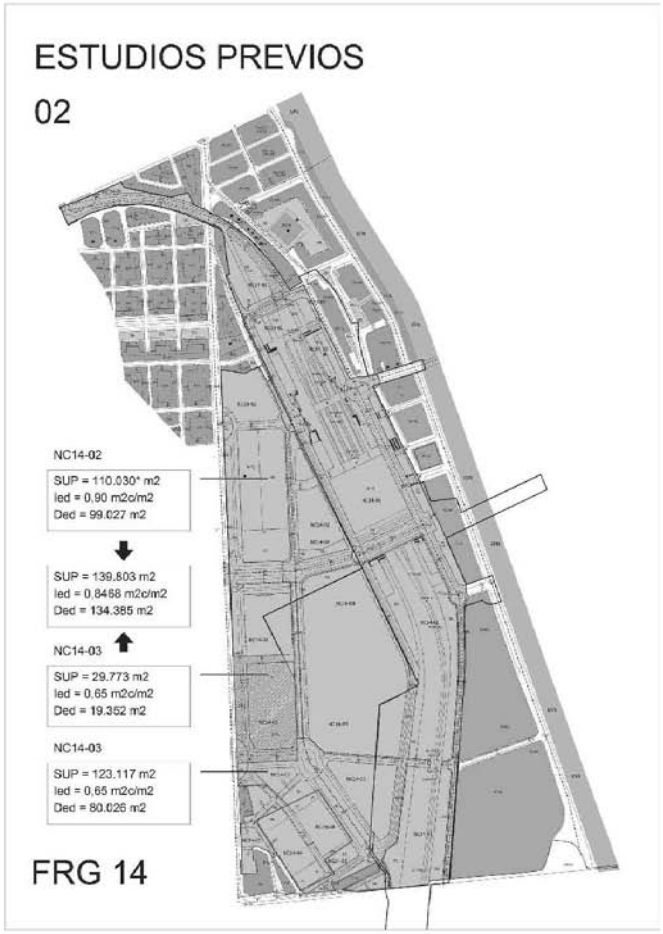
Dicha estrategia permitirá un cierto esponjamiento al promediar las edificabilidades resultantes de los índices iniciales (PGOU2004) ahora sobre una superficie mayor del ámbito PR-03. De esta manera se respetan los índices de edificabilidad ya fijados por el planeamiento vigente readaptando sus determinaciones sobre ámbitos corregidos ahora en cuanto a su delimitación. La incorporación de dichos suelos, al resultar de la misma titularidad que en el sector inicial NC14-02, permitirán "a priori", incluso, una gestión y desarrollo más ágil de los mismos.

Sobre la base de esta modificación de las determinaciones de Ordenación General , en cuanto a la nueva delimitación del ámbito de los dos sectores, se establece después del análisis de diferentes alternativas planteadas por los equipos de trabajo (ILRUV en coordinación con DPA) una nueva Ordenación Detallada acorde a los objetivos generales y particulares establecidos para dichos ámbitos, en coherencia con el interés público anteriormente explicado, y que, en cualquier caso podrá completarse, ajustarse o modificarse en base a los mecanismos legalmente establecidos al efecto.

CV: BOCYL-D-28072010-2

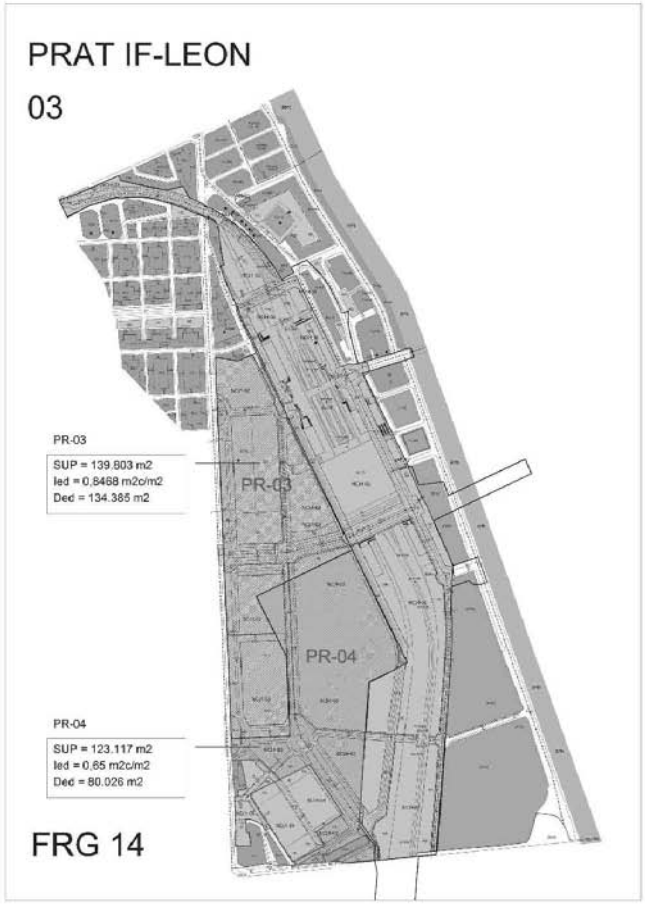
"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"





7

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)



DENSIDAD DE EDIFICACION - EDIFICABILIDAD

Edificabilidad Inicial suelos PR-03 (PGOU 2004)

	SUP BR	Ide(br)	Ide(net)	ED (m2t)
NC14-02 *	110.030	0,9000		**99.027**
NC14-03 *	+29.773	0,6500		**19.352**
TOTAL	139.803	0,8468	0,9876	**118.385**

* Ajustes según medición y regularización sector.

Edificabilidad propuesta suelos PR-03 (PRAT IF-LEON)

PR-03	139.803	0,8468	0,9876	**118.385**
TOTAL	139.803	0,8468	0,9876	**118.385**

DENSIDAD DE EDIFICACION - EDIFICABILIDAD

Edificabilidad Inicial suelos PR-04 (PGOU 2004)

	SUP BR	Ide(br)	Ide(net)	ED (m2t)
NC14-03 *	152.890	0,6500		**99.379**
NC14-03 *	- 29.773	0,6500		**-19.352**
TOTAL	123.117	0,65	0,7555	**80.026**

* Ajustes según medición y regularización sector.

Edificabilidad propuesta suelos PR-04 (PRAT IF-LEON)

PR-04	123.117	0,65	0,7555	**80.026**
TOTAL	123.117	0,65	0,7555	**80.026**

CV: BOCYL-D-28072010-2

b. DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ESTUDIO. EVOLUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Desde la fecha de inicio de los trabajos (diciembre 2007) se han elaborado tanto diferentes alternativas de trabajo, como sucesivas evoluciones de las ordenaciones presentadas, hasta llegar tanto a las determinaciones de Ordenación General para los sectores PR-03 y PR-04, que se incorporan al documento troncal del PRAT, como a la definición de sus determinaciones de Ordenación Detallada, que se desarrollan en la presente adenda.

Como ya se ha justificado, han sido de muy distinta índole los diversos argumentos que justifican esta nueva ordenación, por lo que a continuación se recogen de manera esquemática algunos de los principales hitos de referencia de los trabajos realizados.

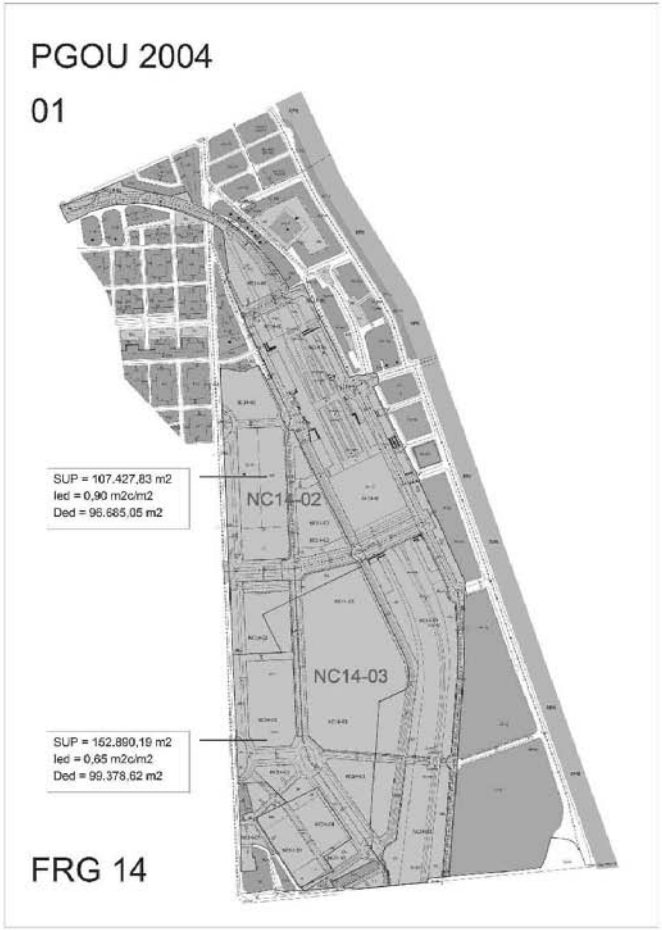
Así mismo, en los dosieres de trabajo incluidos en el bloque G.5 de esta adenda se recogen algunas de las principales alternativas de ordenación a fin de poder comprender y justificar la solución finalmente adoptada.

Cabe señalar que la ordenación del sector PR-03 ha sido realizada de manera coordinada entre el estudio DPA y el ILRUV, y, debido a la redemilitación de dicho sector, así como consecuentemente del denominado PR-04, y con el objetivo de ajustar sus determinaciones de ordenación al ámbito de referencia del FRG14, se han establecido unas nuevas determinaciones de Ordenación, tanto General como Detallada para este último desde el ILRUV a fin de establecer las relaciones urbanísticas adecuadas entre ambos, así como con la ciudad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

ORDENACION DETALLADA **FRG14** 1ª AP INICIAL PGOU LEON

CV: BOCYL-D-28072010-2



ORDENACION GENERAL FRG14 AP DEFINITIVA PGOU LEON2004

CV: BOCYL-D-28072010-2

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				107.427,83	I-12, I-13, J-12, J-13

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios. No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafiadas en planos. Junto a la parcela destinada a Recinto Ferial y de Congresos se ubicará un aparcamiento subterráneo de al menos 600 plazas de uso público.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinarán al menos 41.490,23 m2 para cesiones y reservas para dotaciones urbanísticas (equipamientos, espacios libres y otras posibles) en este sector.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,90	96.685,05	62	666

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

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	0	9.860,97	0	9.860,97
OBSERVACIONES:				

CV: BOCYL-D-28072010-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-03	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				152.890,19	I-13, I-14, J-13, J-14

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo. Conseguir un gran espacio libre (19.024,42 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).
URBANIZACIÓN	Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de dos ejes longitudinales y dos transversales que lo articulan e integran en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

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

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

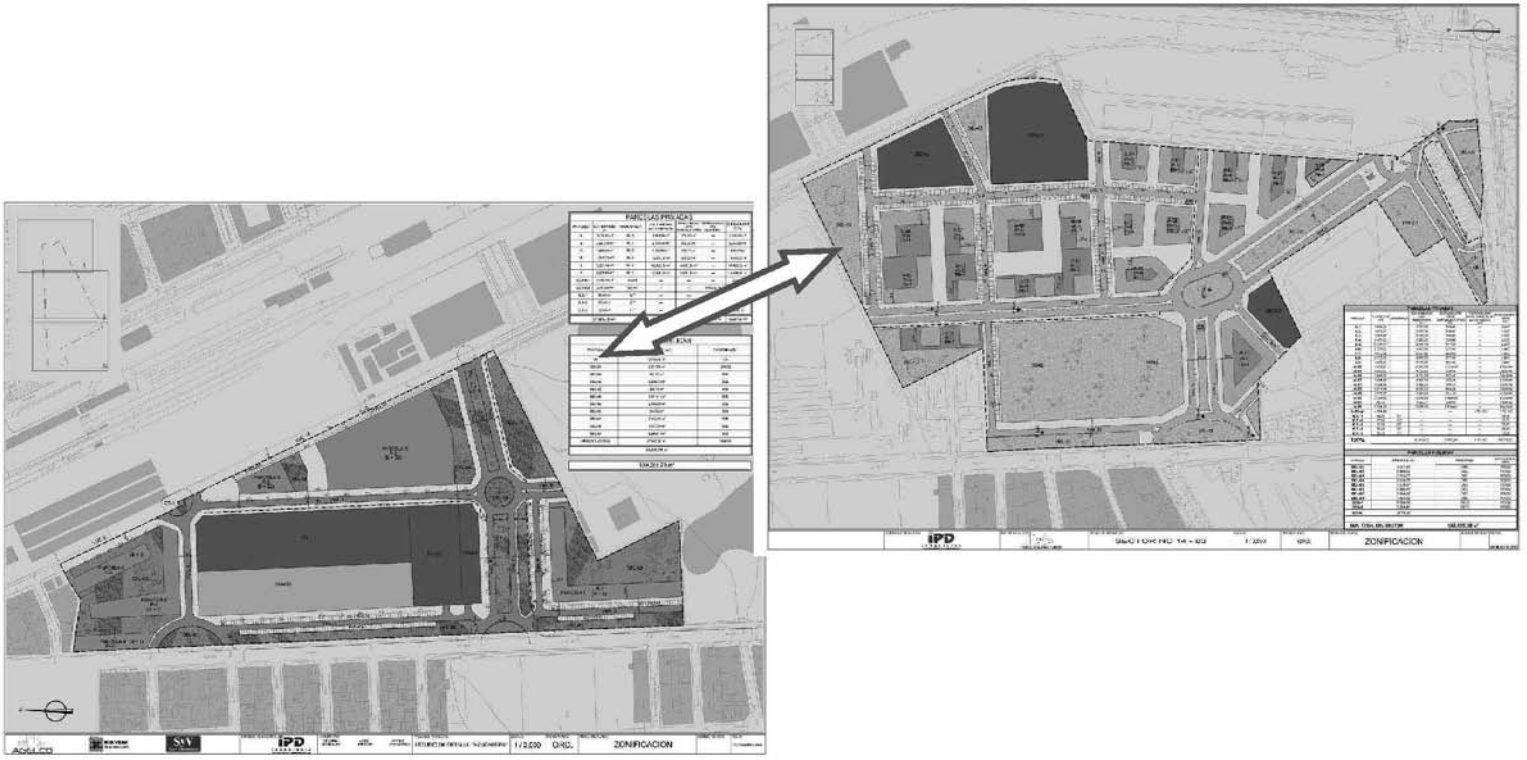
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,65	99.378,62	40	612
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atendera, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1ª del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s)	ESPACIOS LIBRES (m² s)	EQUIPAMIENTOS (m² s)	SERVICIOS URBANOS (m² s)	TOTALES (m² s)
0	19.024,42	0	0	19.024,42
OBSERVACIONES:				

CV: BOCYL-D-28072010-2

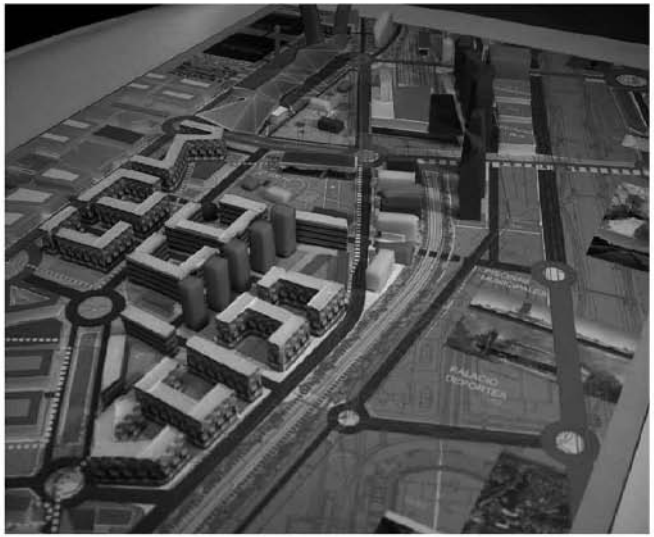
ORDENACION DETALLADA NC14-02/NC14-03

ESTUDIOS DE DETALLE SECTORES NC14-02 Y NC14-03 AÑO 2005



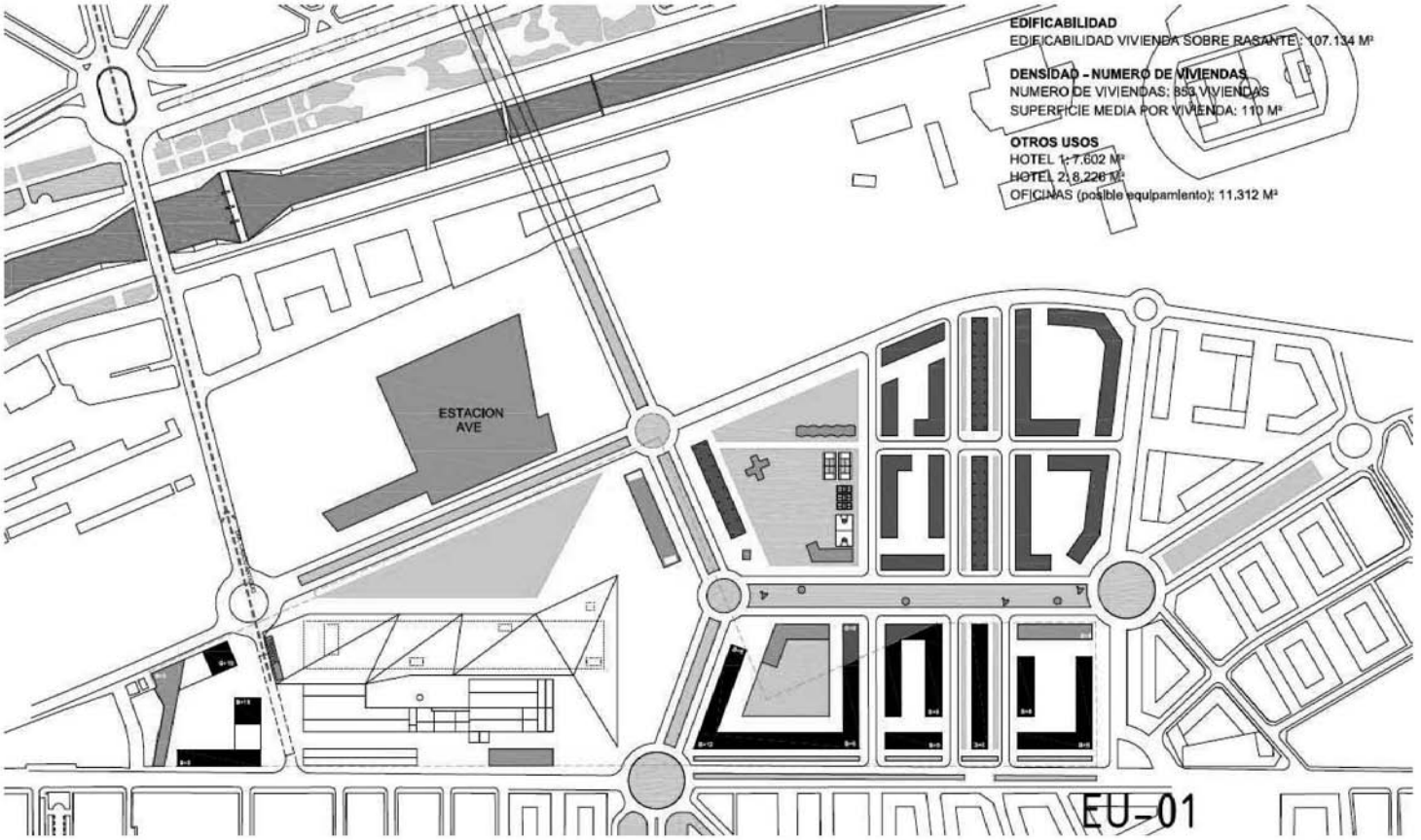
CV: BOCYL-D-28072010-2

MAQUETA INICIAL TRABAJO AMBITO PRAT + NC14-02/03



CV: BOCYL-D-28072010-2

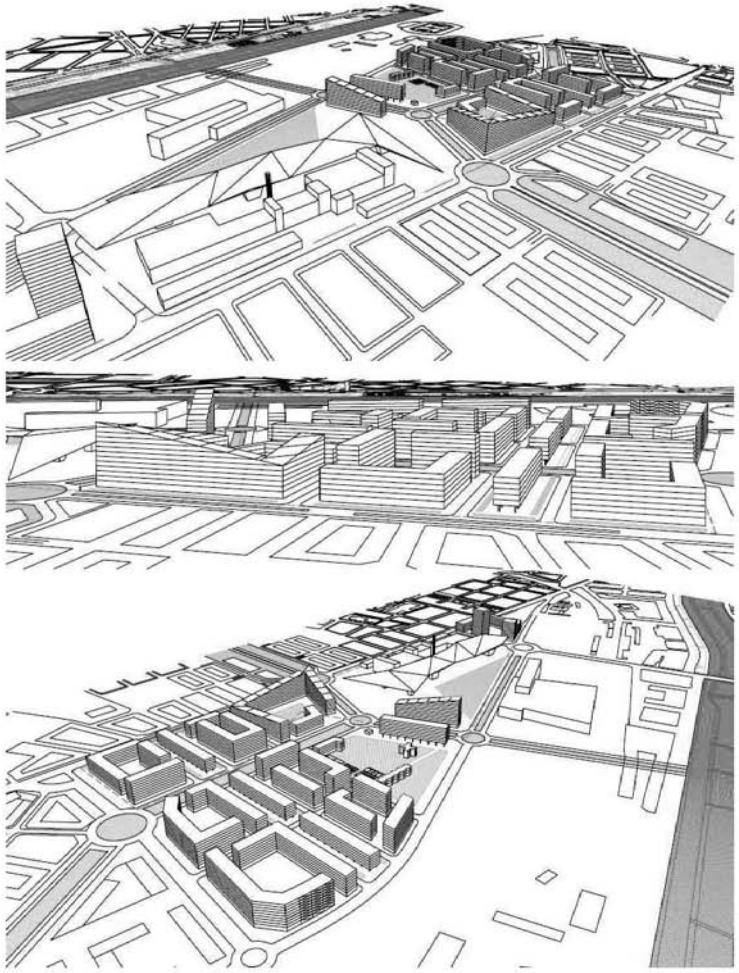
"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"



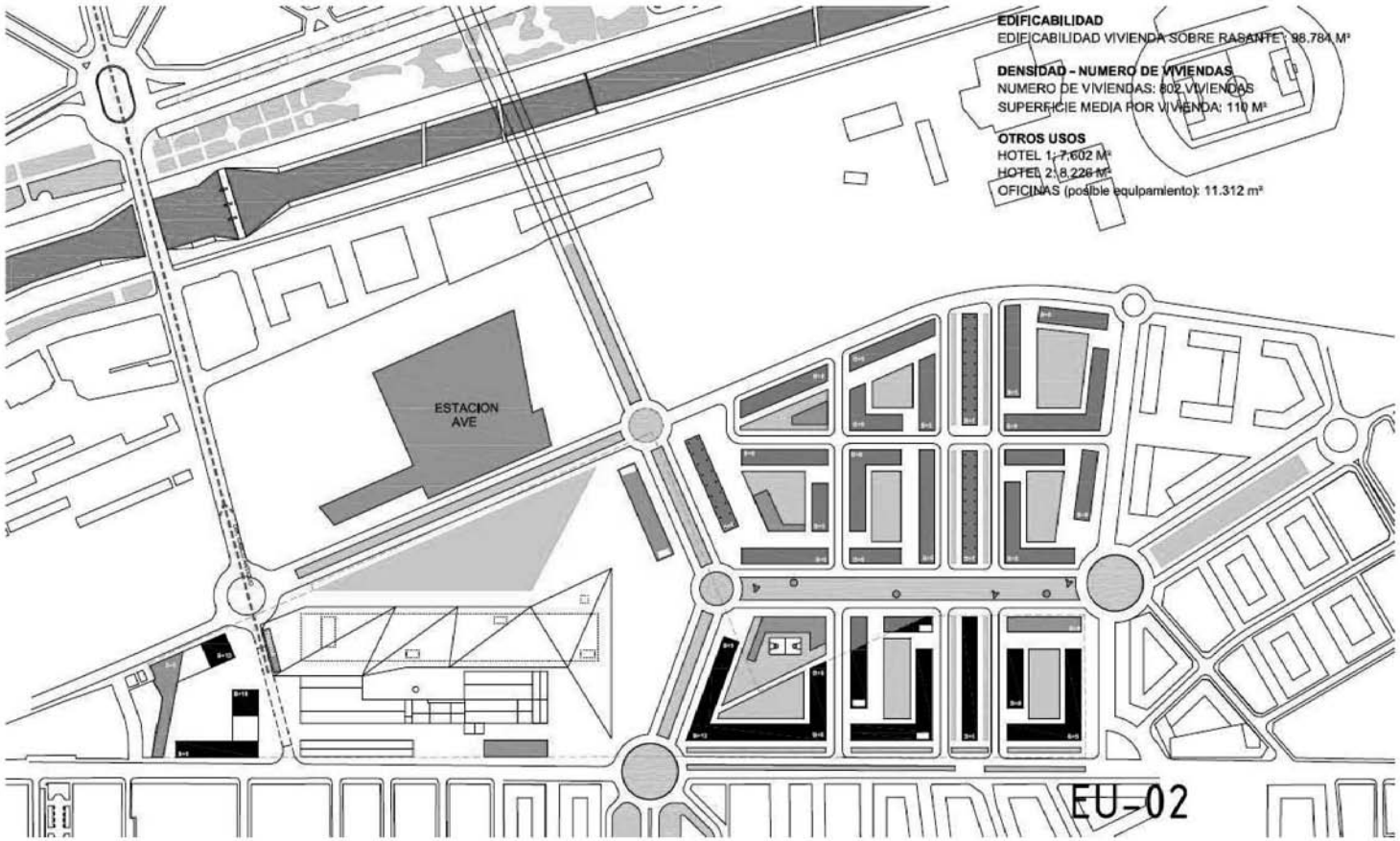
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 01) ALT 01 MARZO 2008-01

16

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)

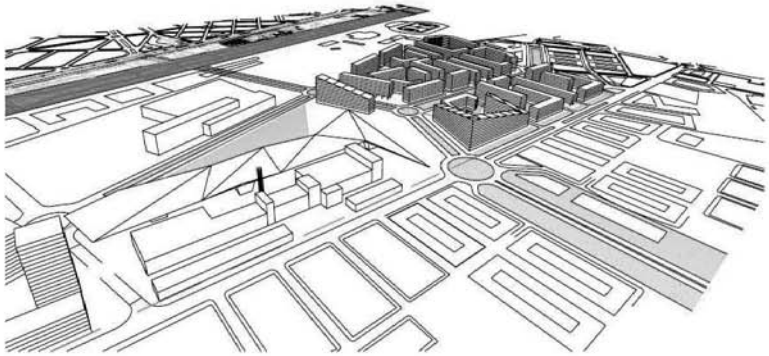


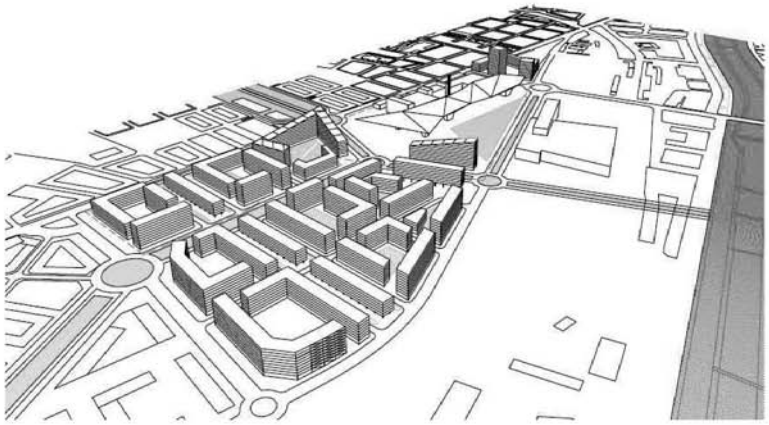
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 01) ALT 01 MARZO 2008-01

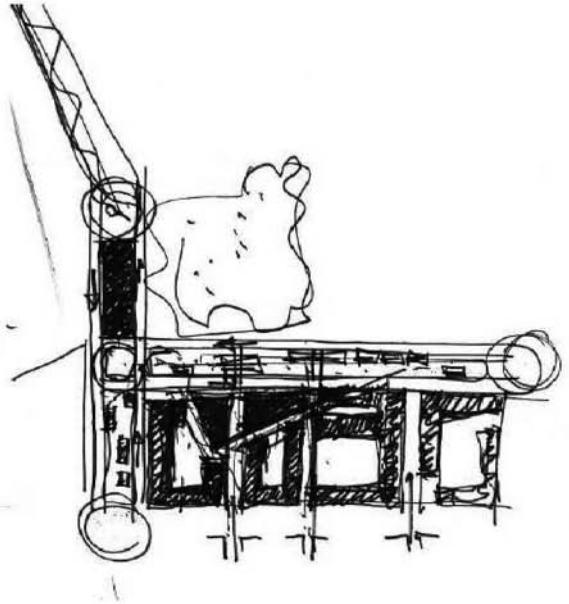


EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 01) ALT 02 MARZO 2008-01

CV: BOCYL-D-28072010-2

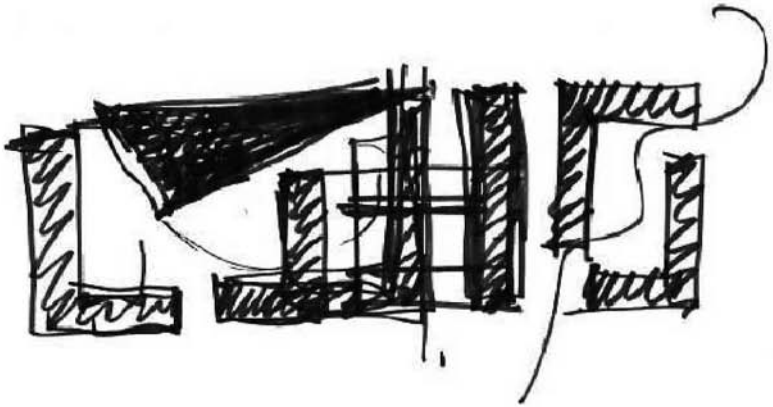


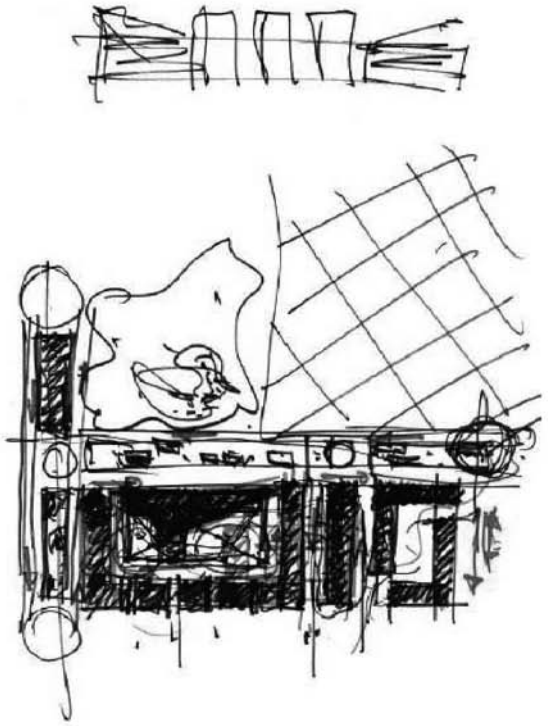




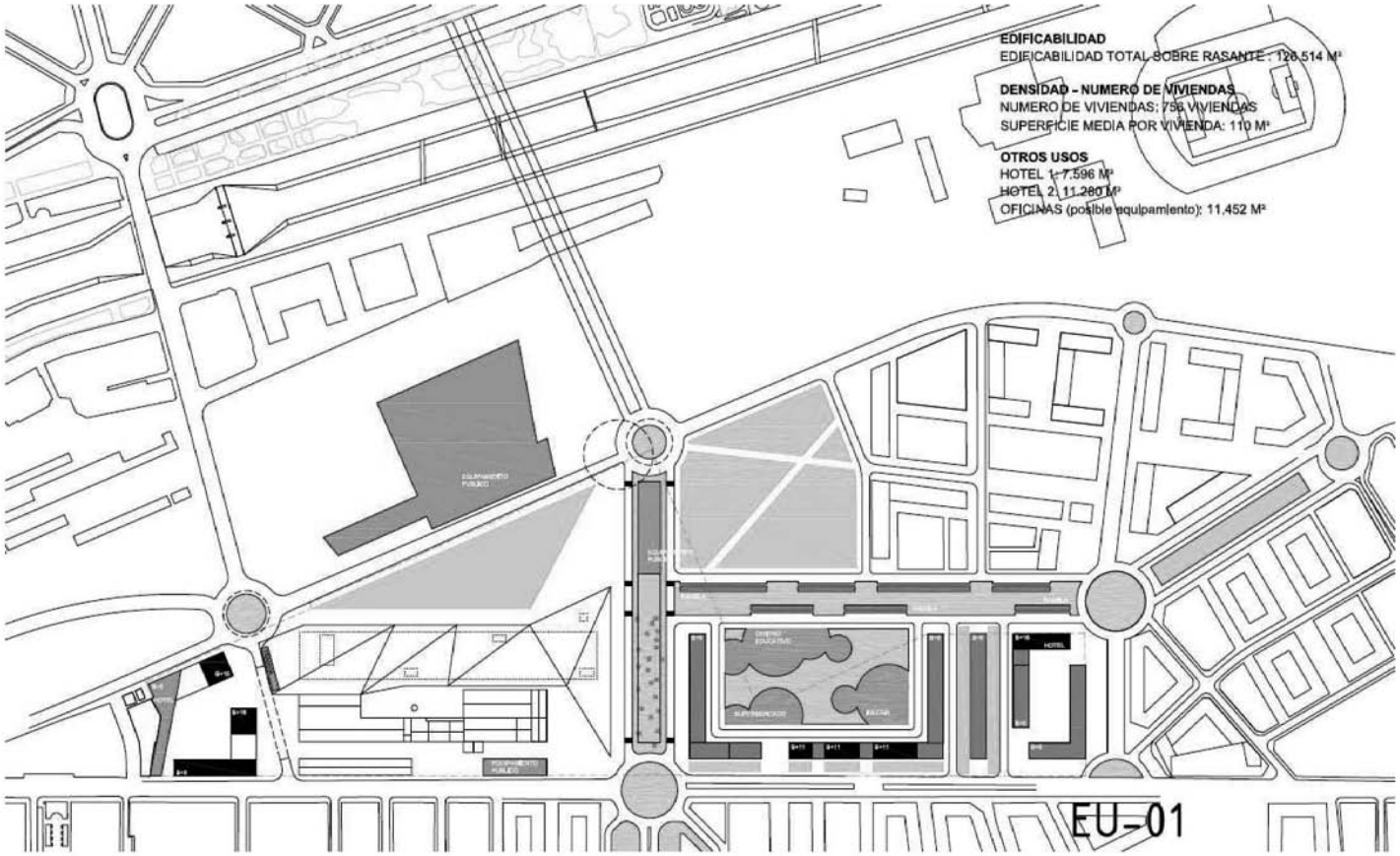
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 01) ALT 02 MARZO 2008-01

19



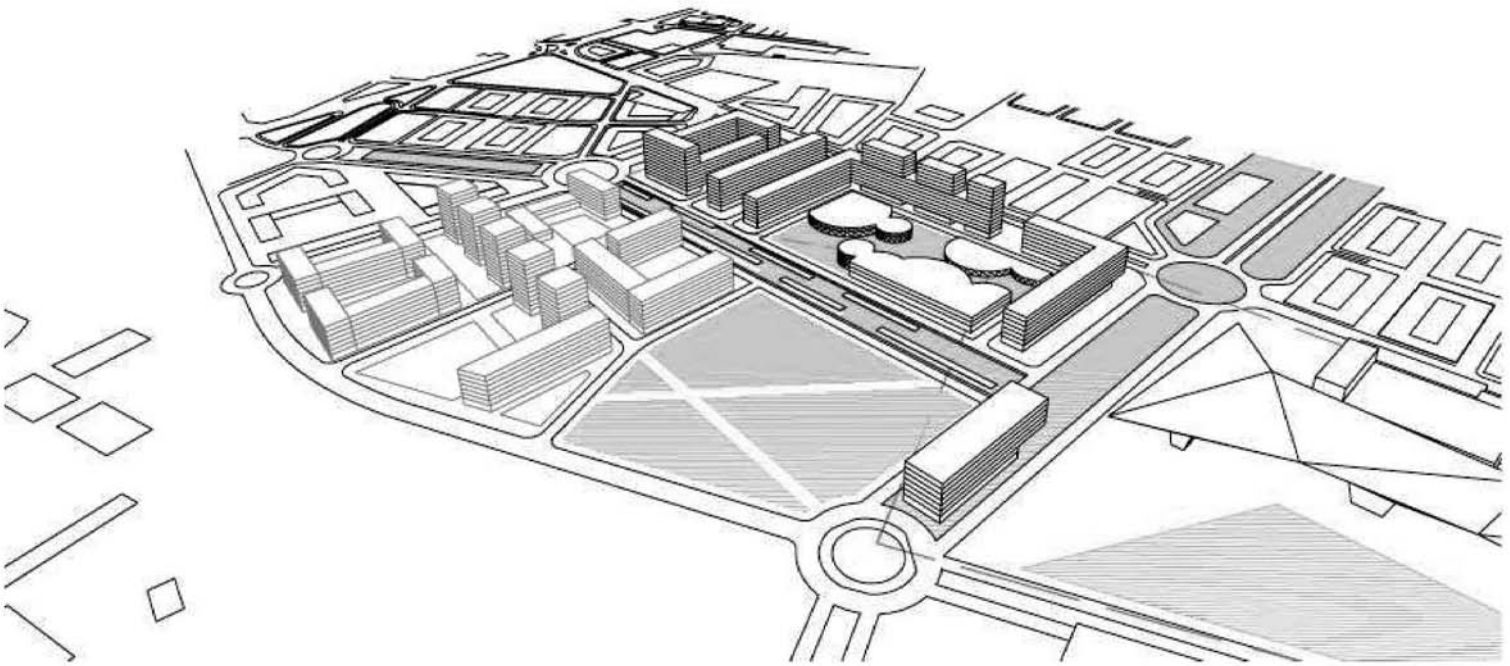


EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 02) ALT 03 MARZO 2008-01

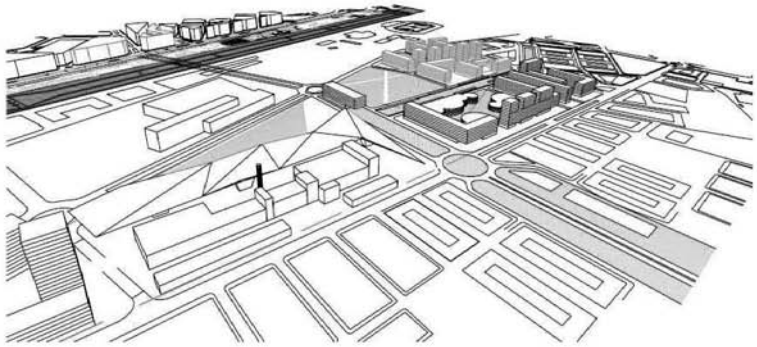


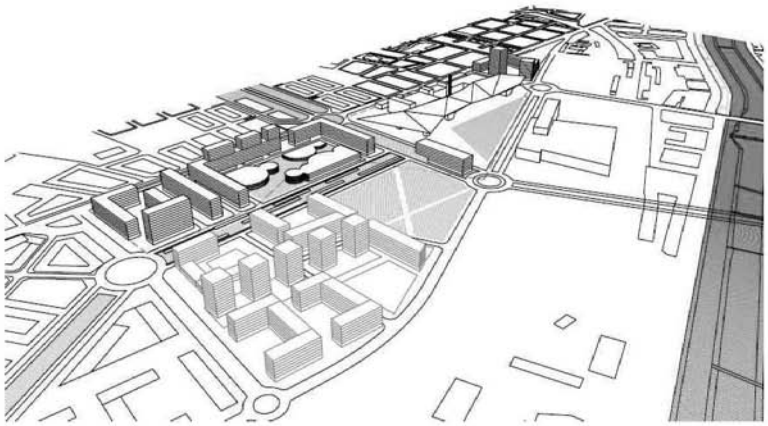
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 02) ALT 03 MARZO 2008-01

CV: BOCYL-D-28072010-2



CV: BOCYL-D-28072010-2

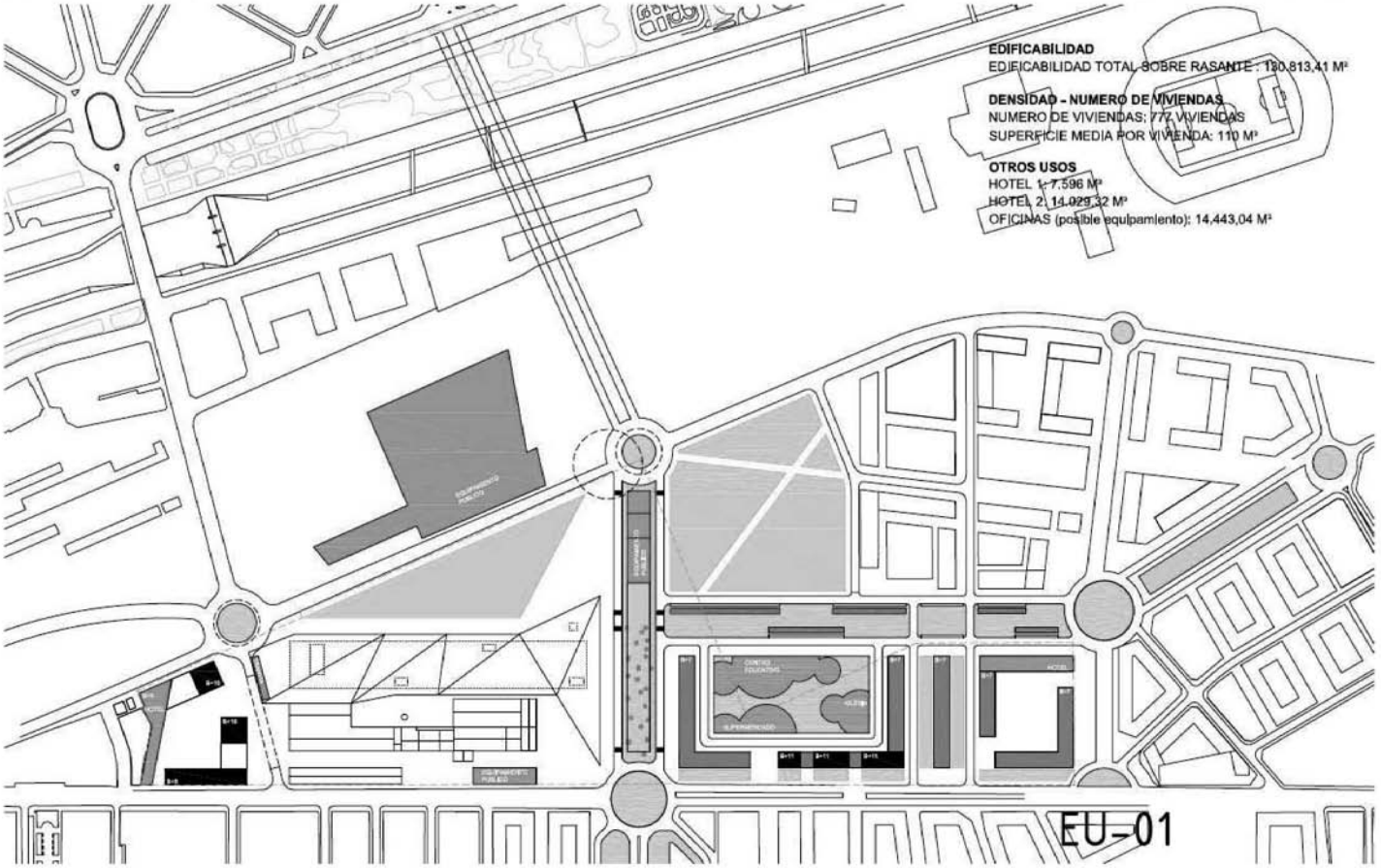




EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 02) ALT 03 MARZO 2008-01

CV: BOCYL-D-28072010-2

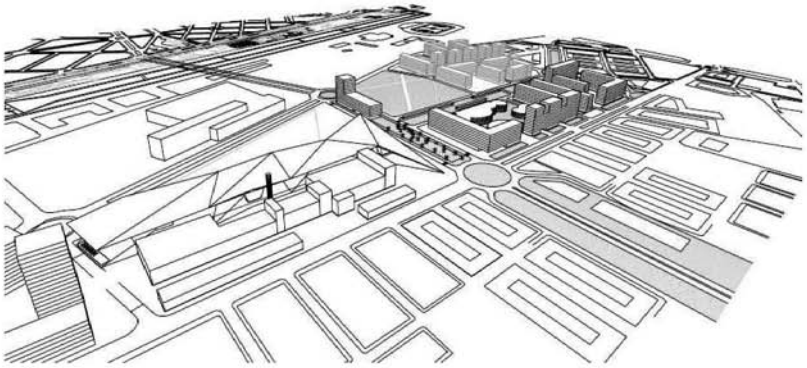
"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"



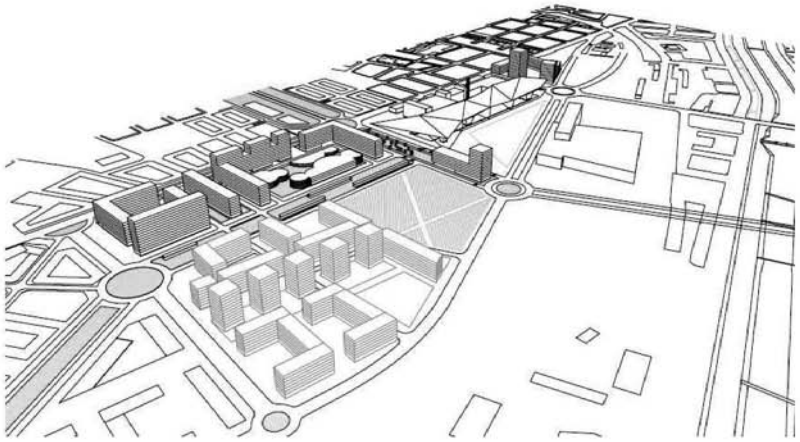
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 03) ALT 04 ABRIL 2008-01

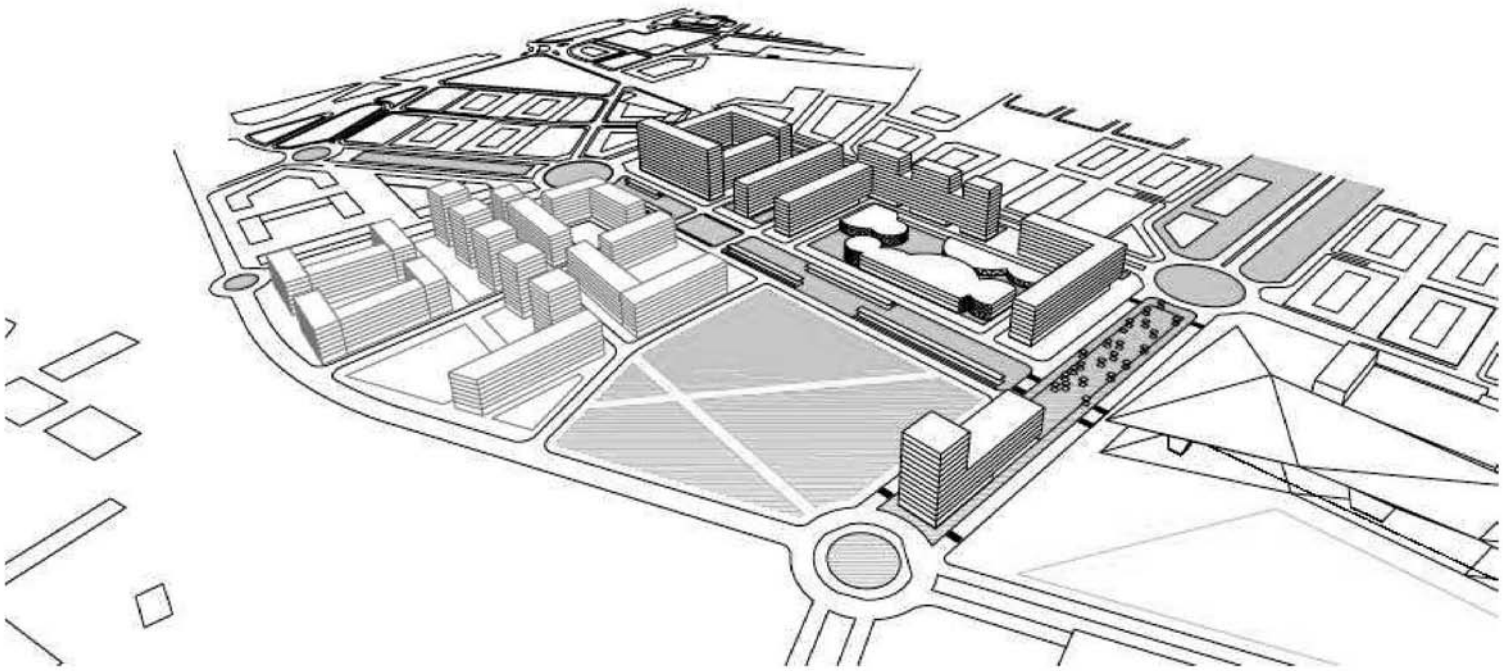
24

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)



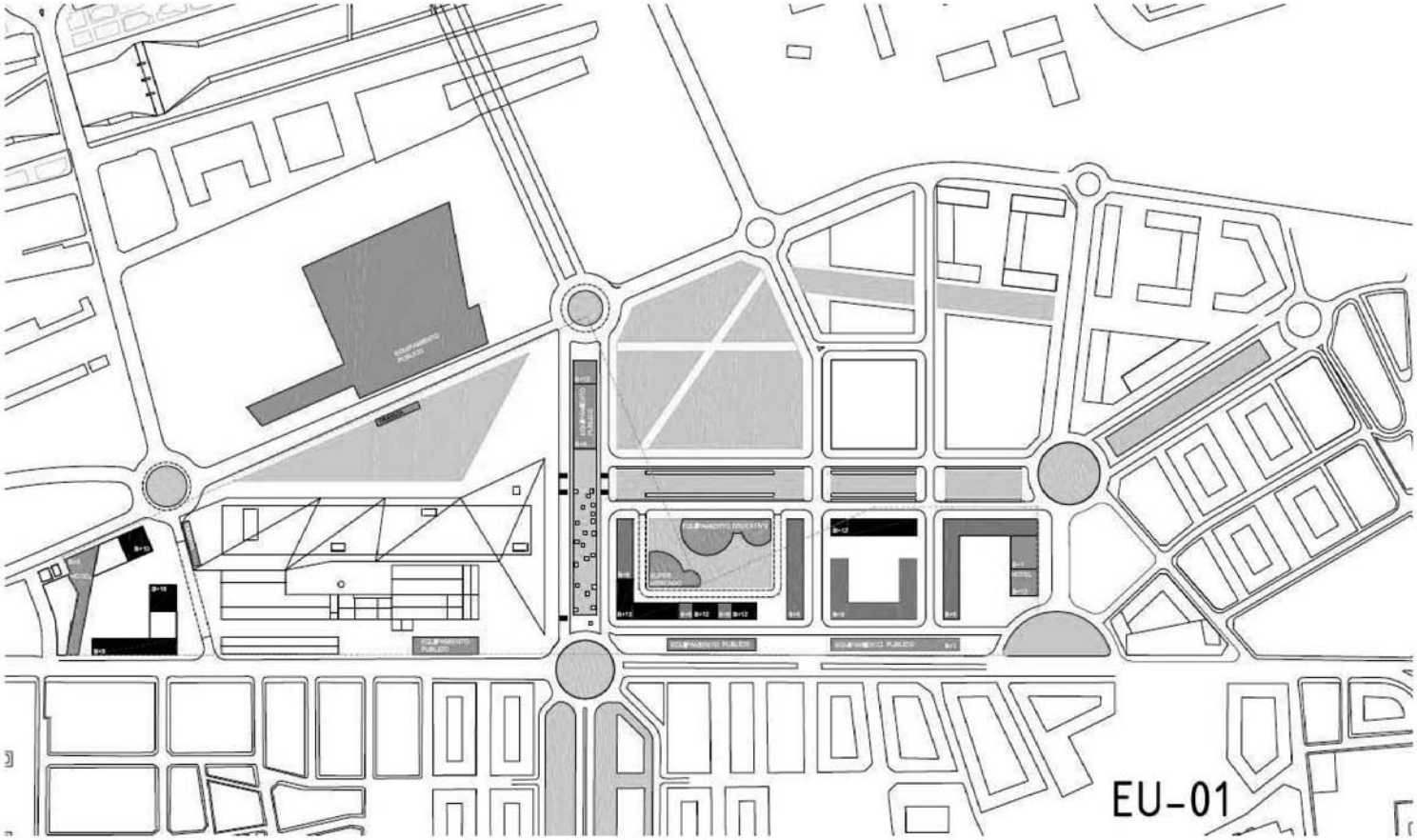
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 03) ALT 04 ABRIL 2008-01





EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 03) ALT 04 ABRIL 2008-01

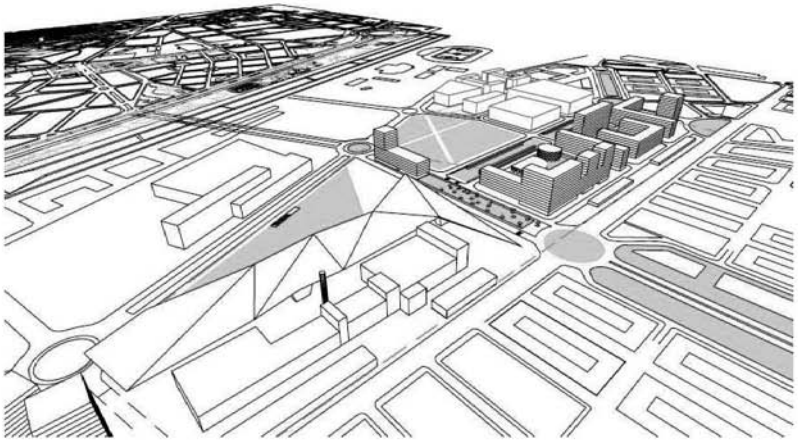
"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

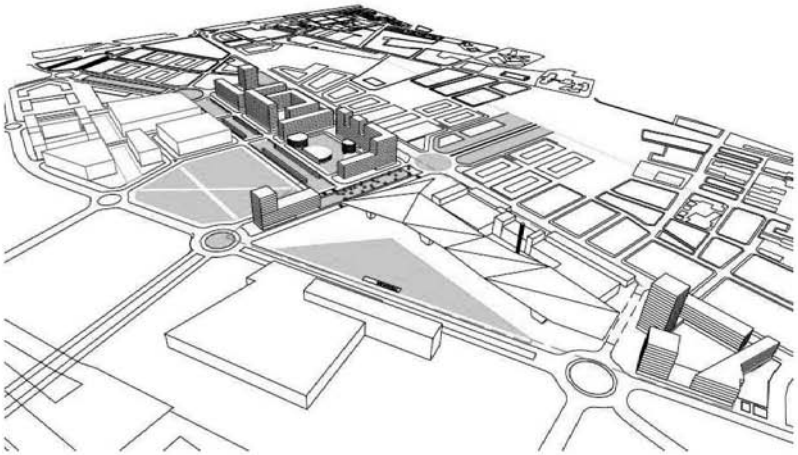


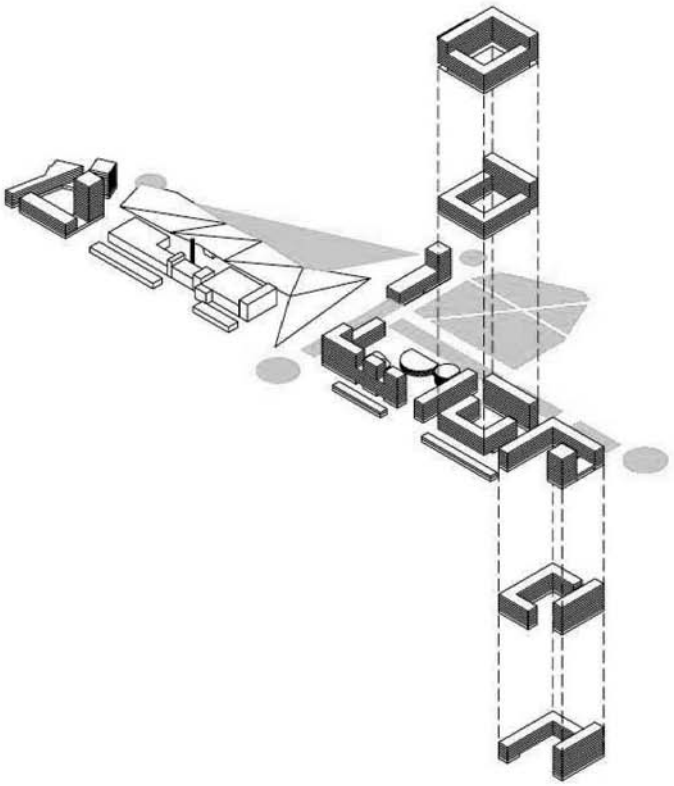
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 04) ALT 05 ABRIL 2008-02

27

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)



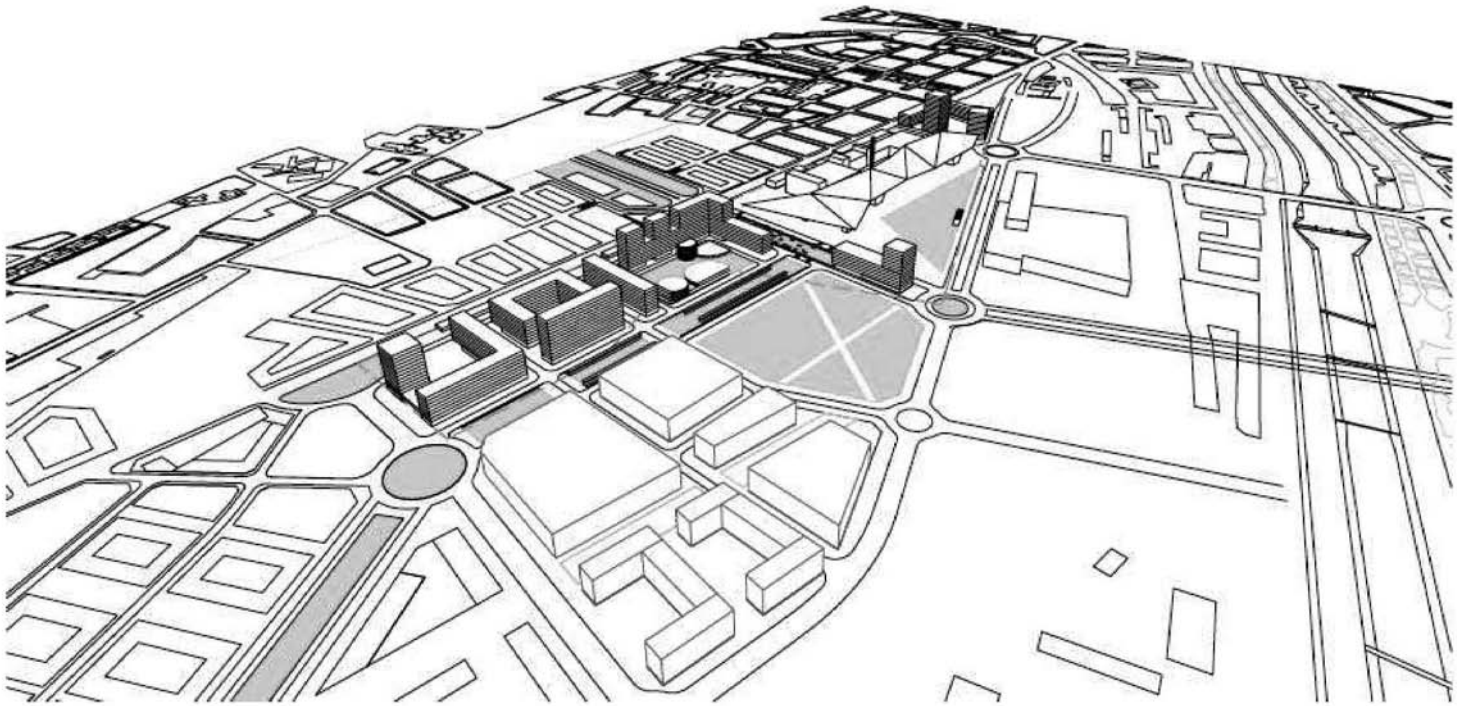




EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 04) ALT 05 ABRIL 2008-02

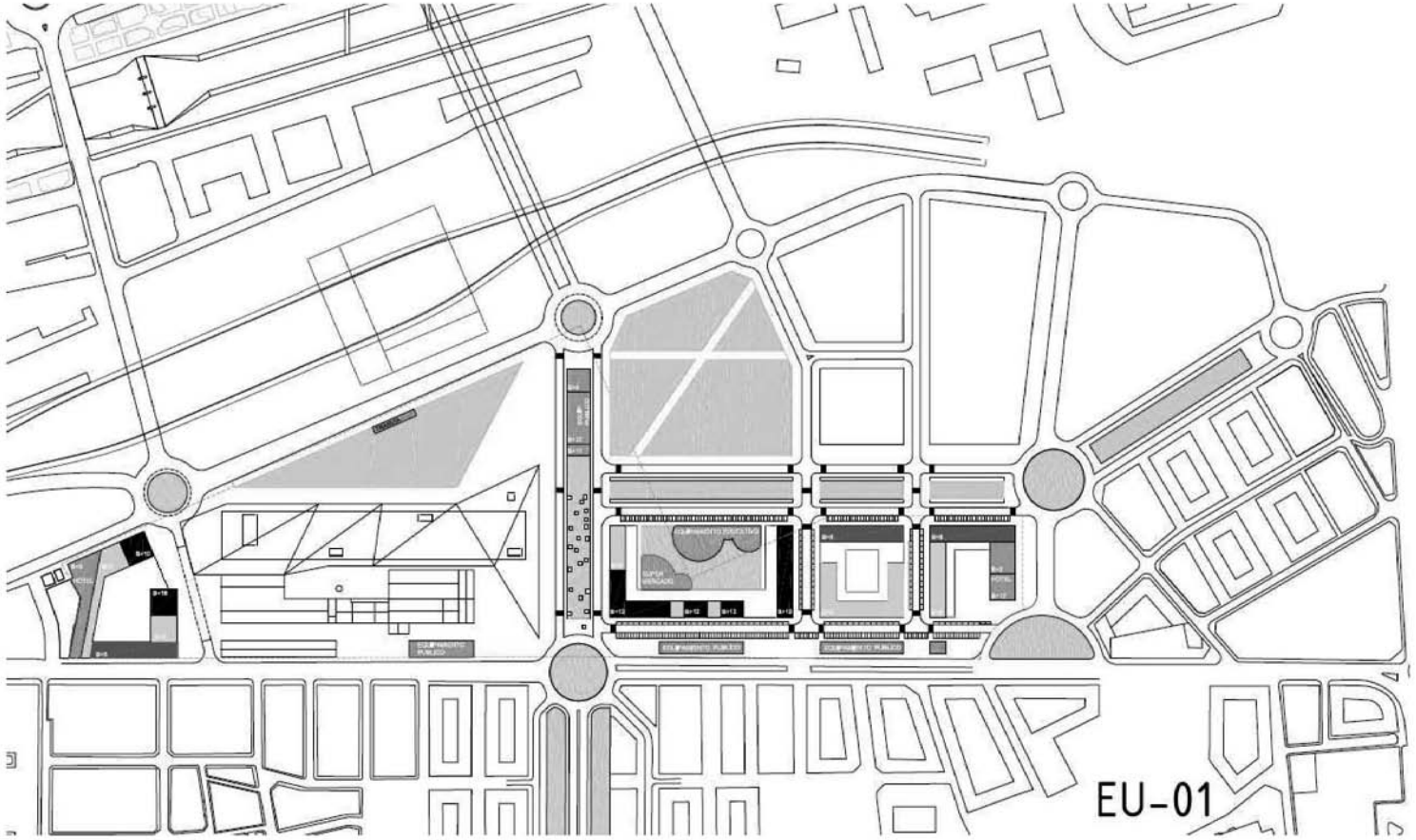
28

CV: BOCYL-D-28072010-2



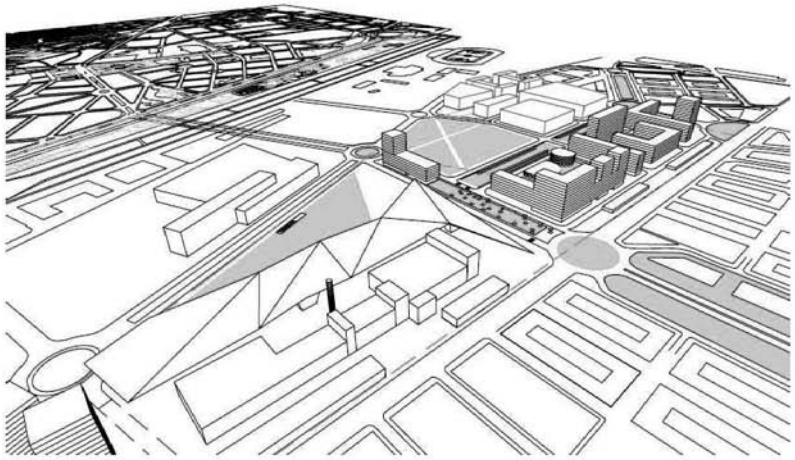
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 04) ALT 05 ABRIL 2008-02

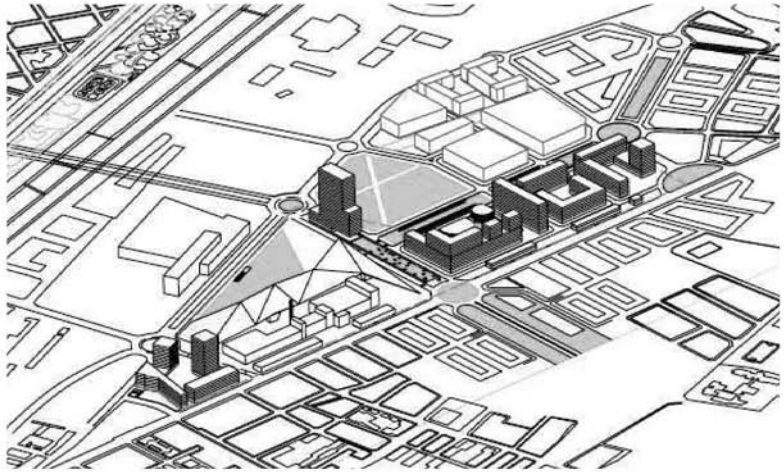
29



EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 05) ALT 06 ABRIL 2008-03

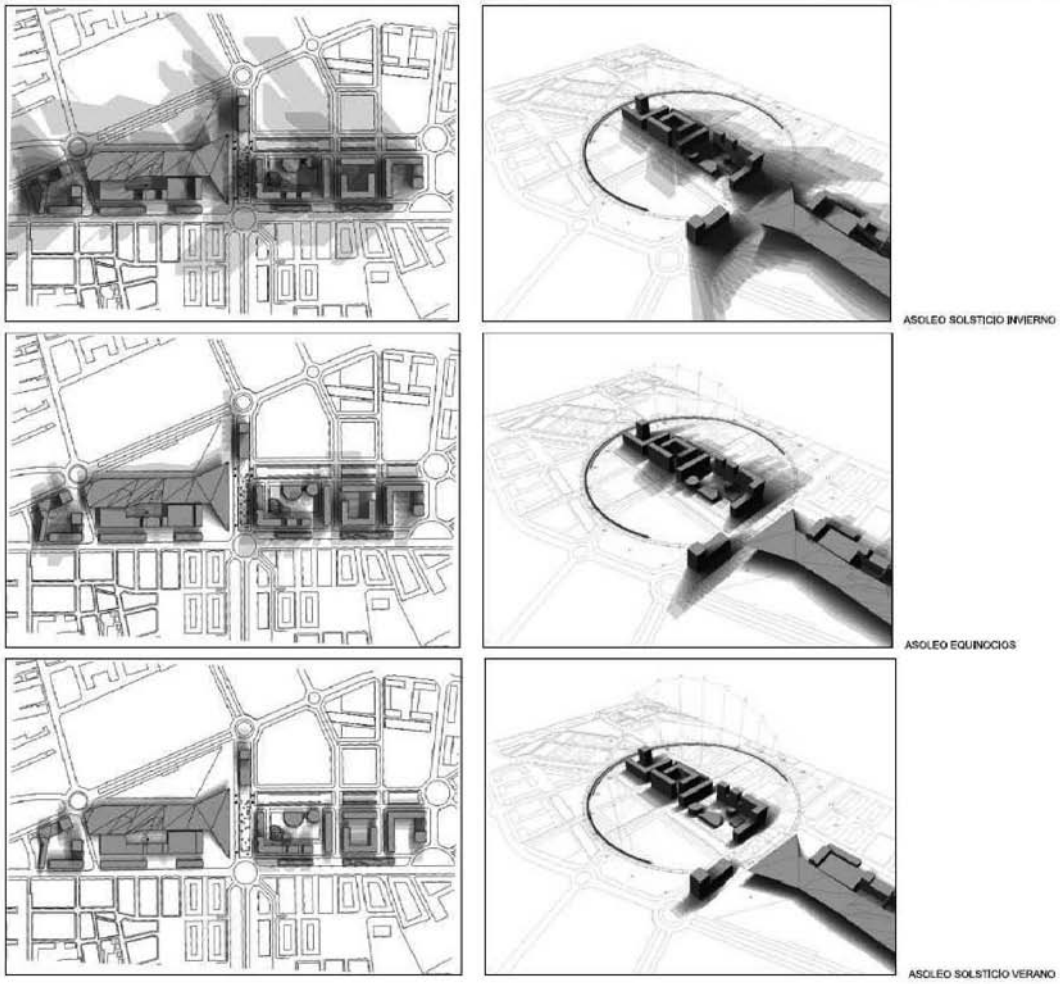
CV: BOCYL-D-28072010-2





EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 05) ALT 06 ABRIL 2008-03

CV: BOCYL-D-28072010-2

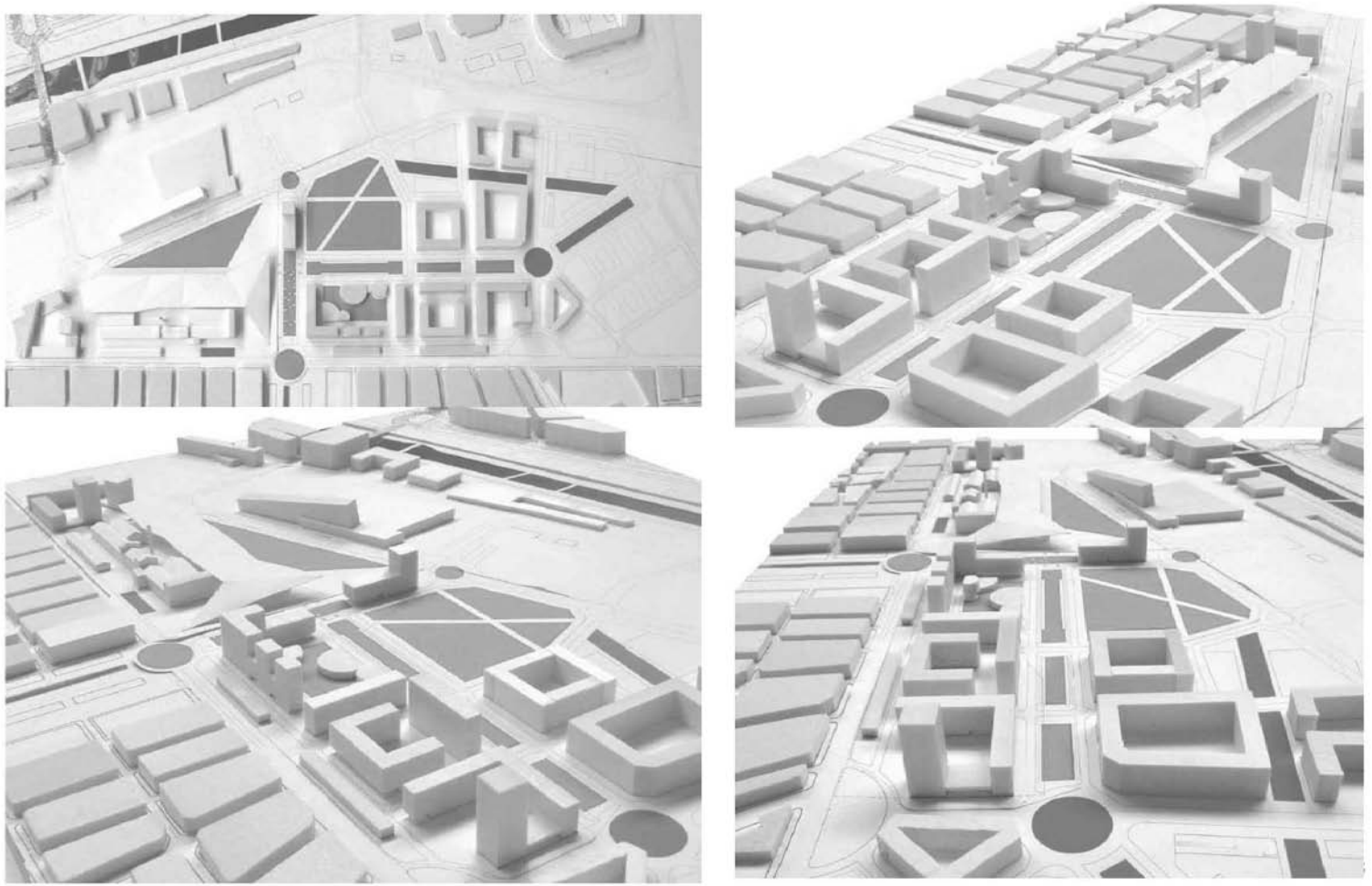


ASOLEO SOLSTICIO INVIERNO

ASOLEO EQUINOCIOS

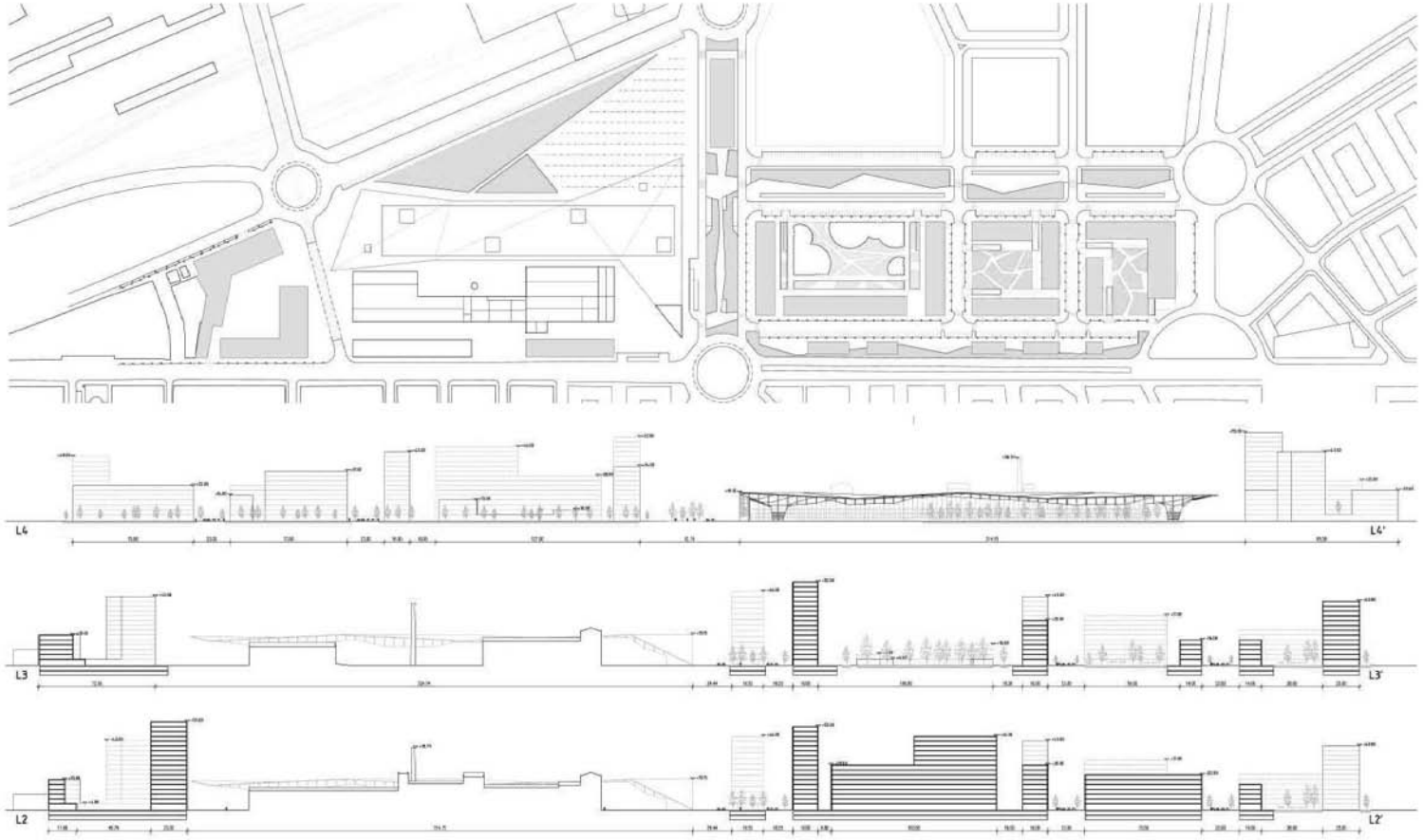
ASOLEO SOLSTICIO VERANO

CV: BOCYL-D-28072010-2



CV: BOCYL-D-28072010-2

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

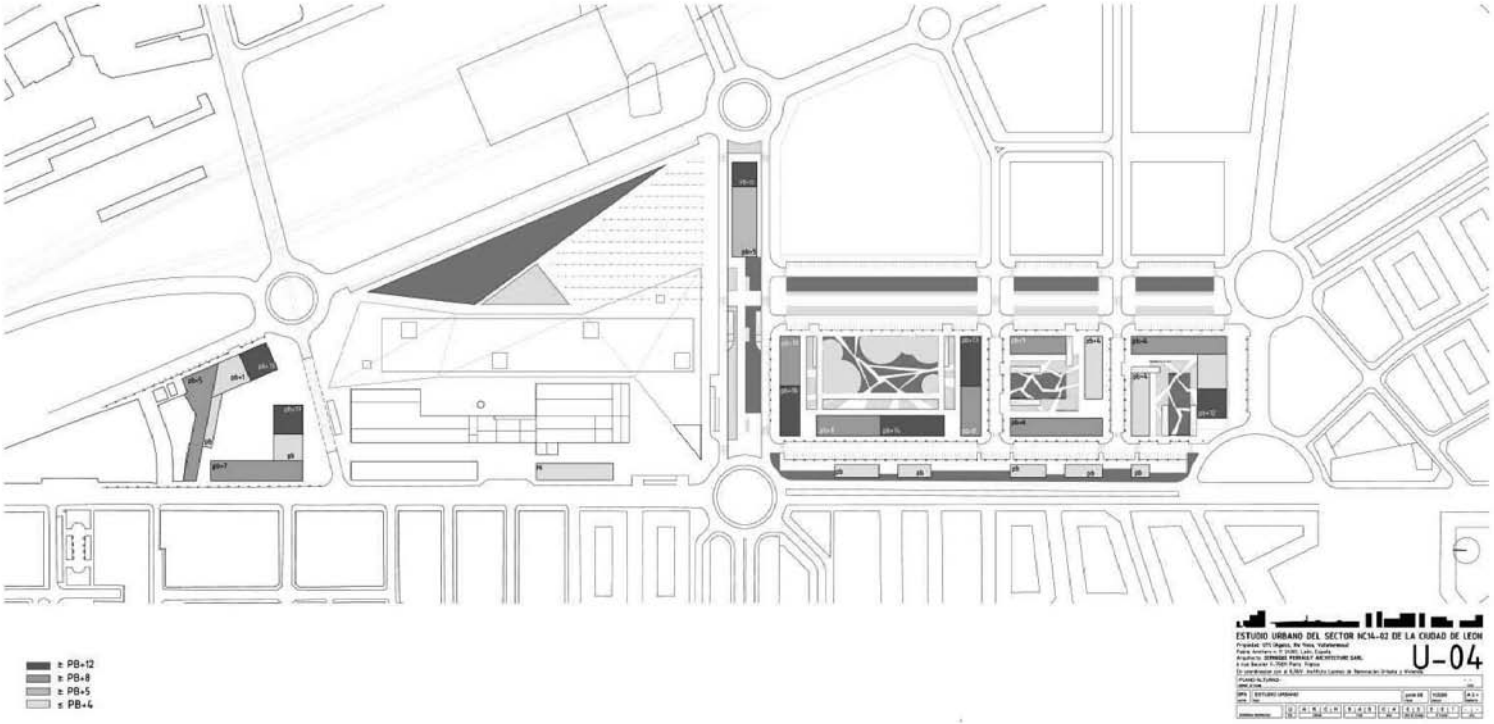


EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 06) ALT 06 JUNIO 2008

34

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)

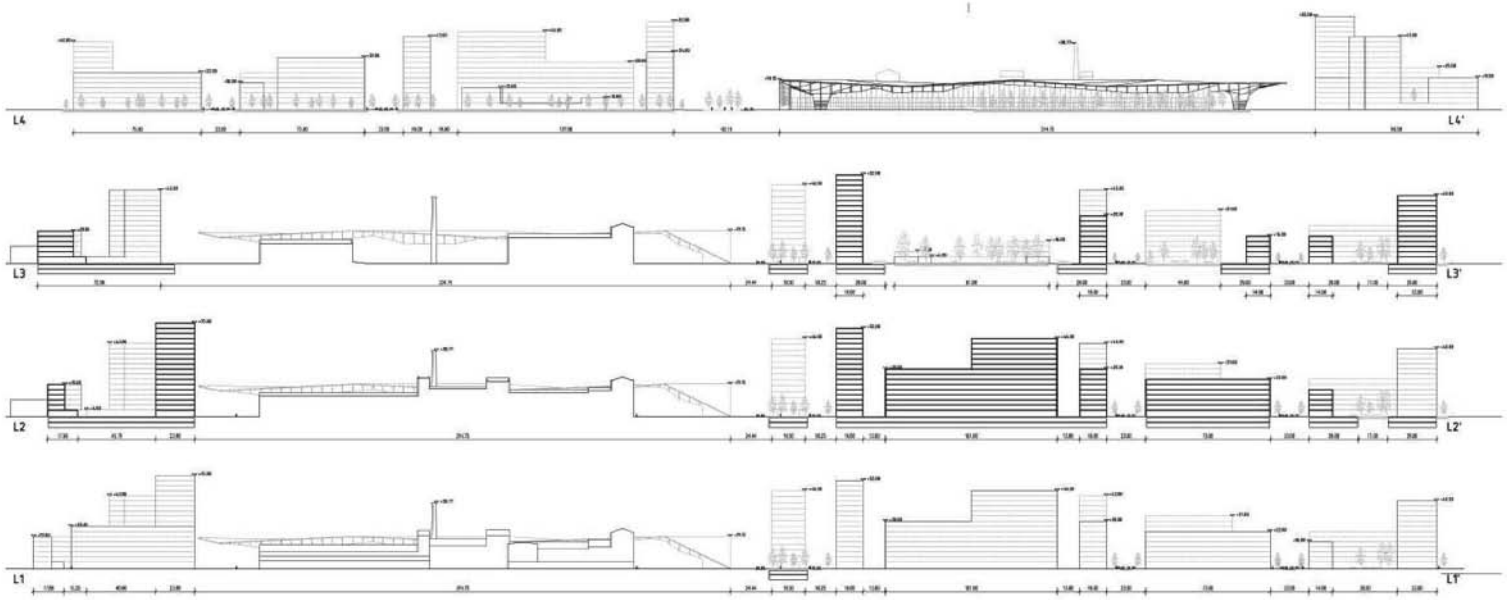
"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

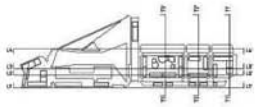


EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 07) ALT 07 JUNIO 2008

35

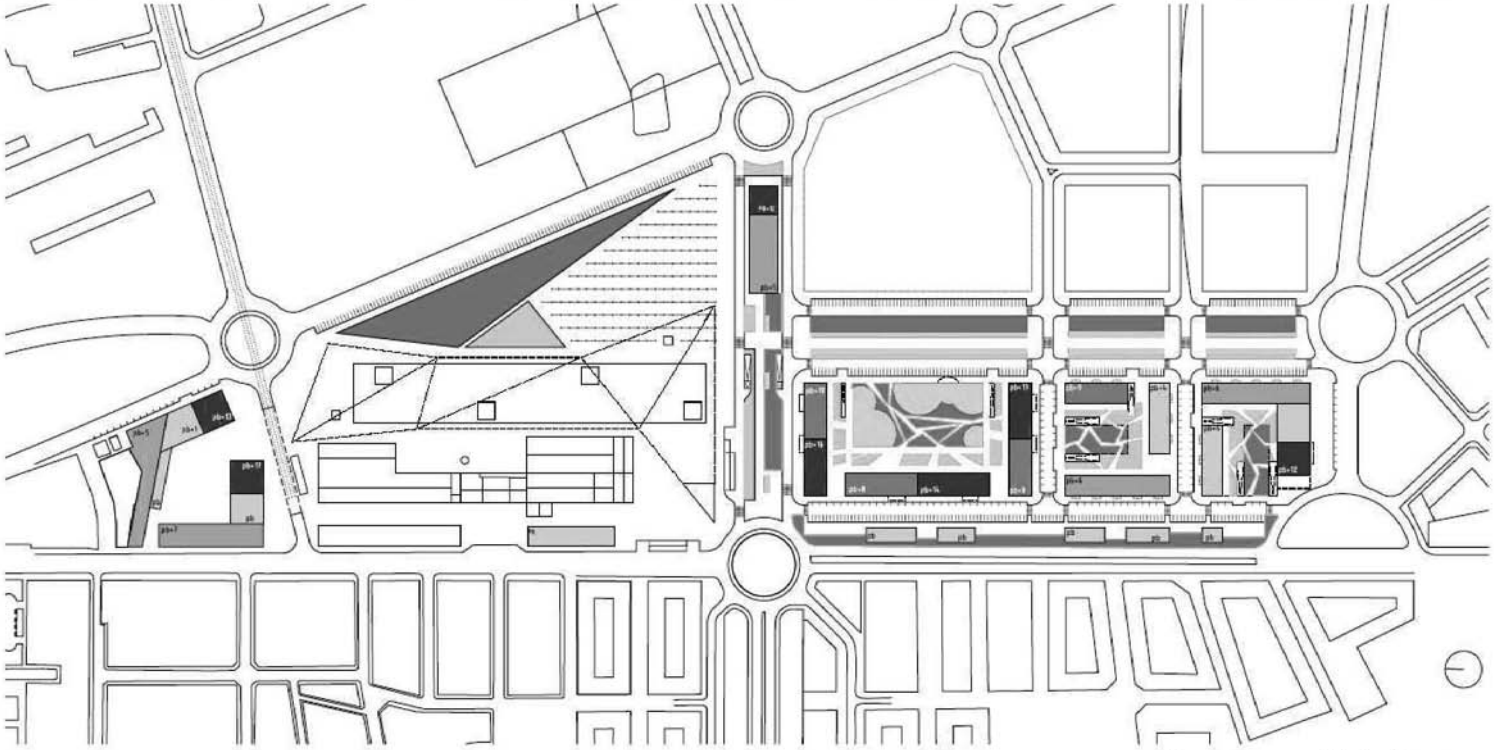
PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*) G.2 MEMORIA (Marzo 2010)





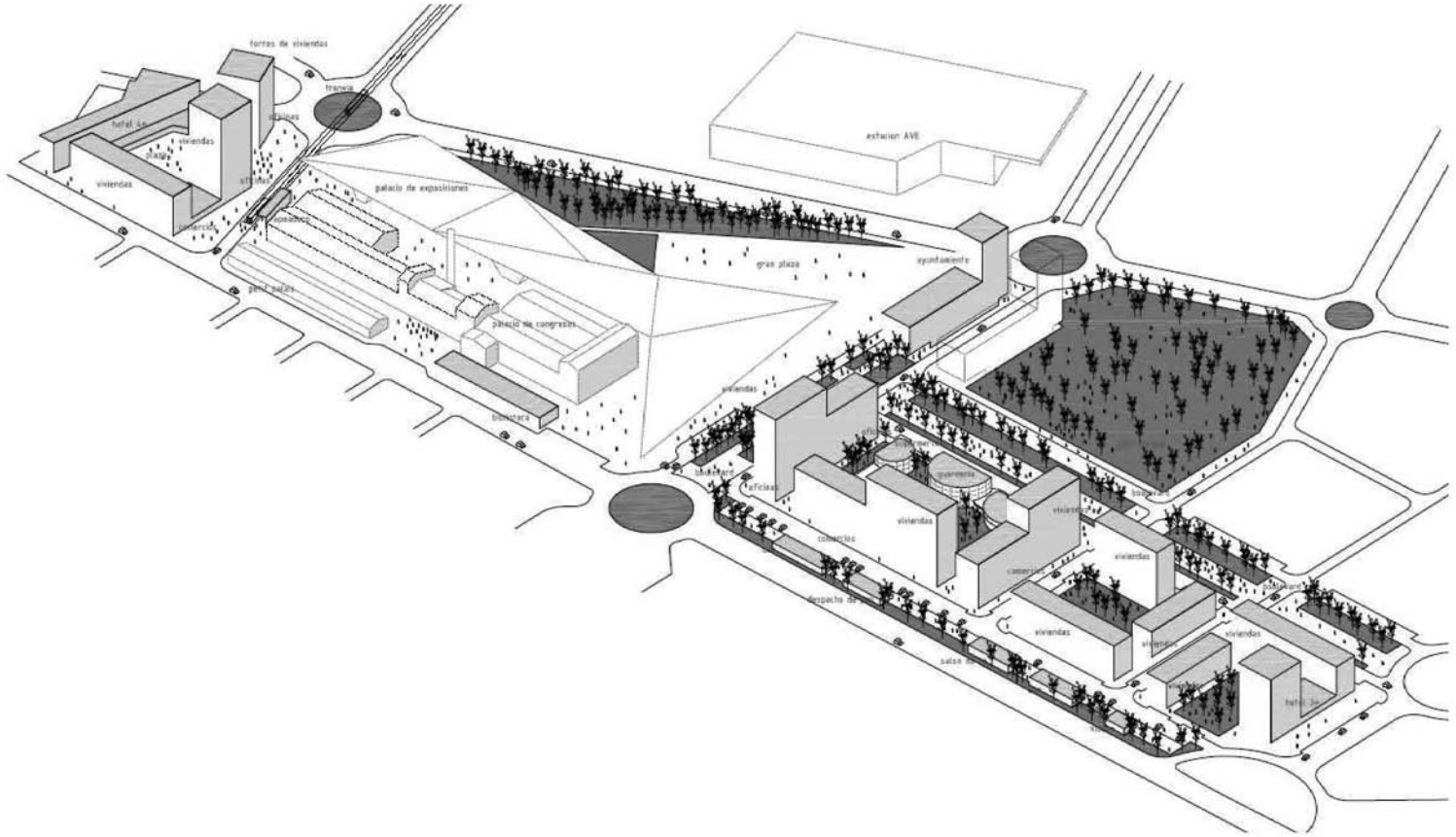
EVOLUCION ESTUDIOS Y PROPUESTAS (ANEXO 07) ALT 07 JUNIO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2



ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2

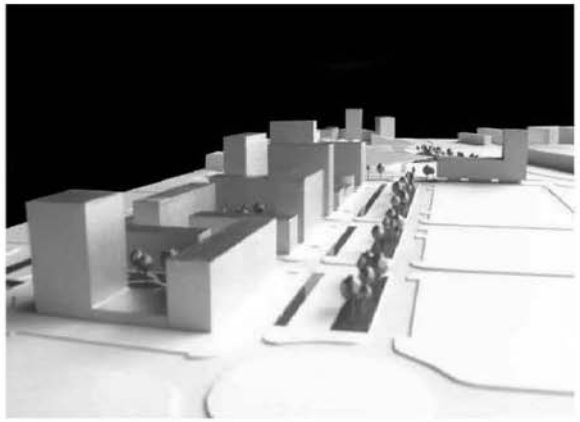


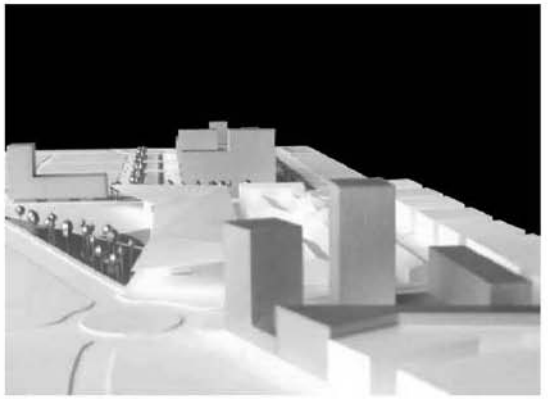
ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

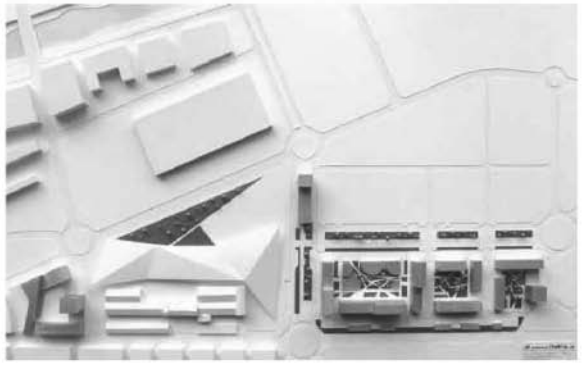
CV: BOCYL-D-28072010-2

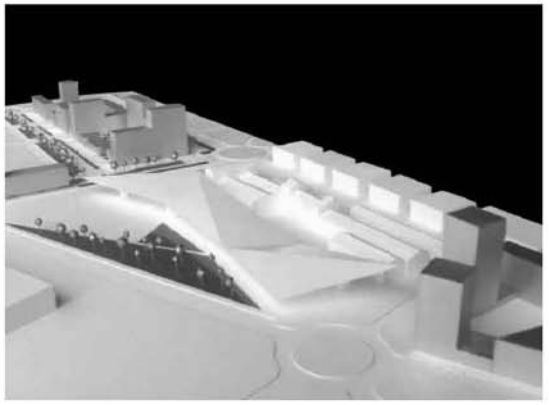
ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

39



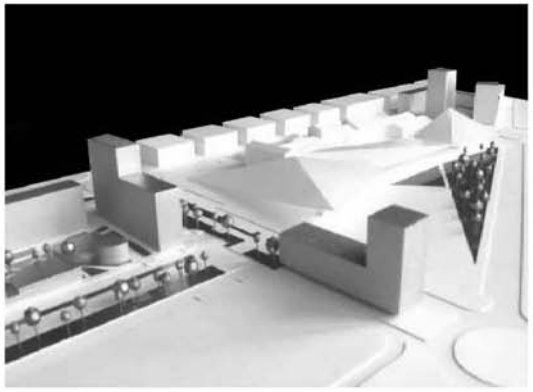


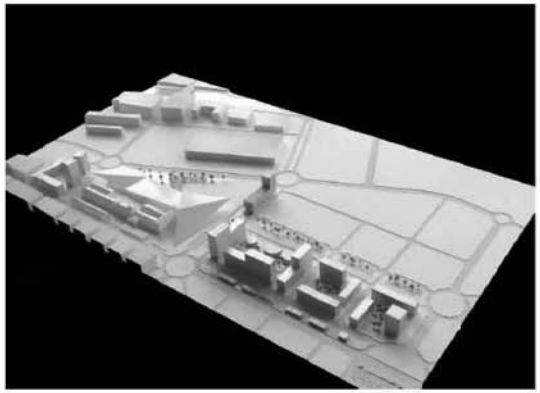


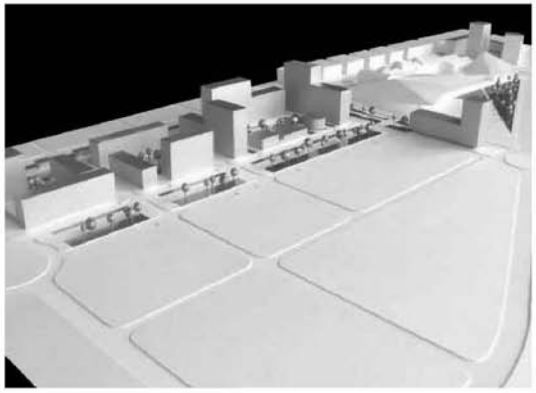


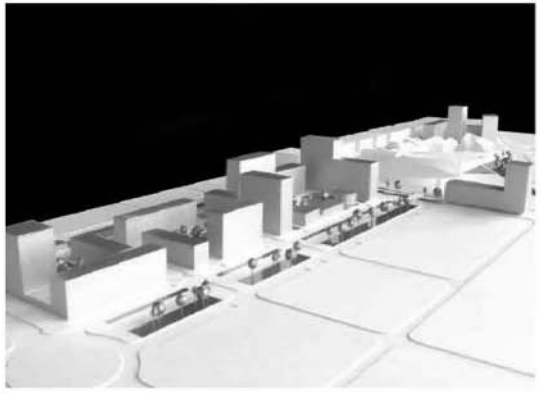
ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2



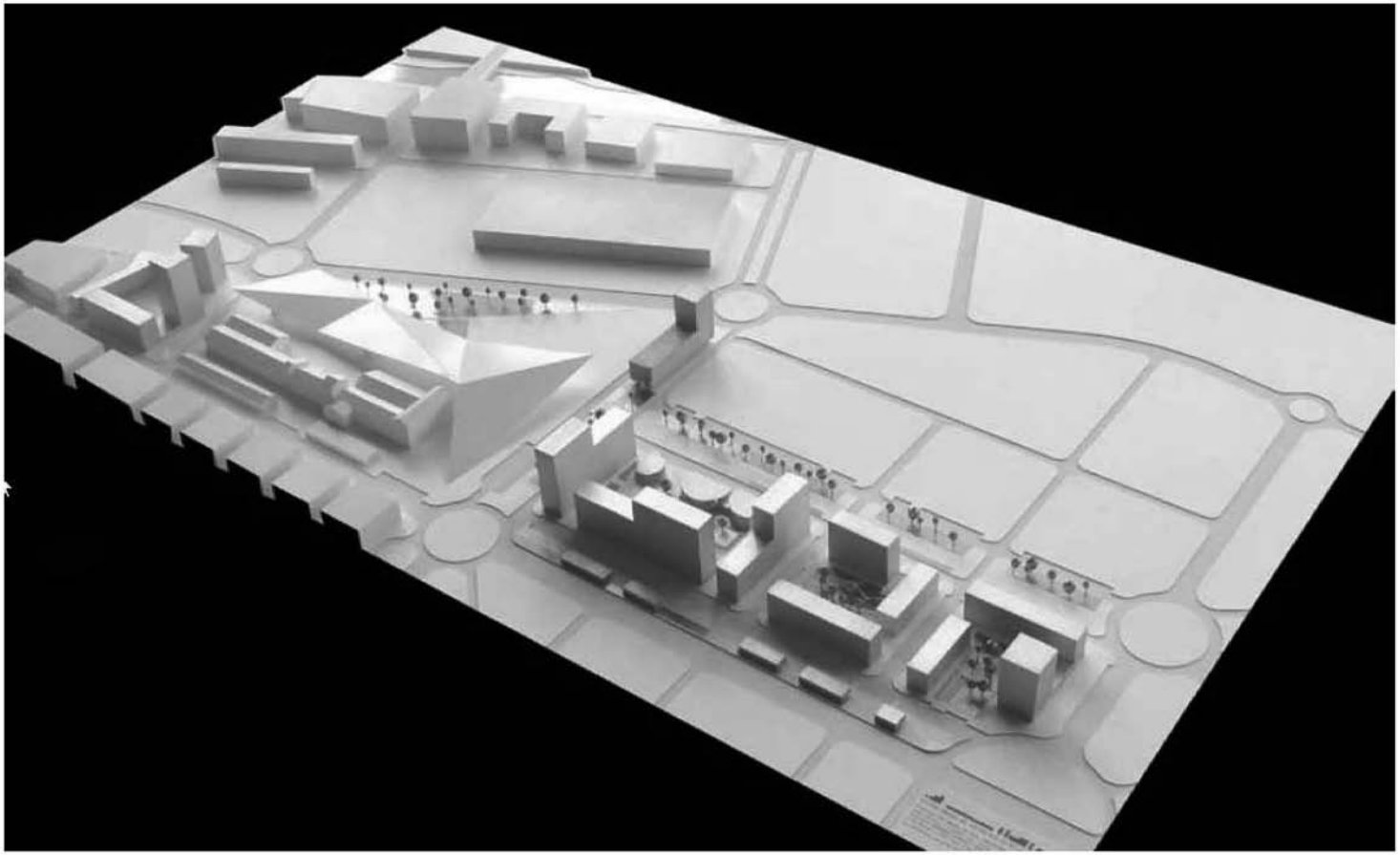






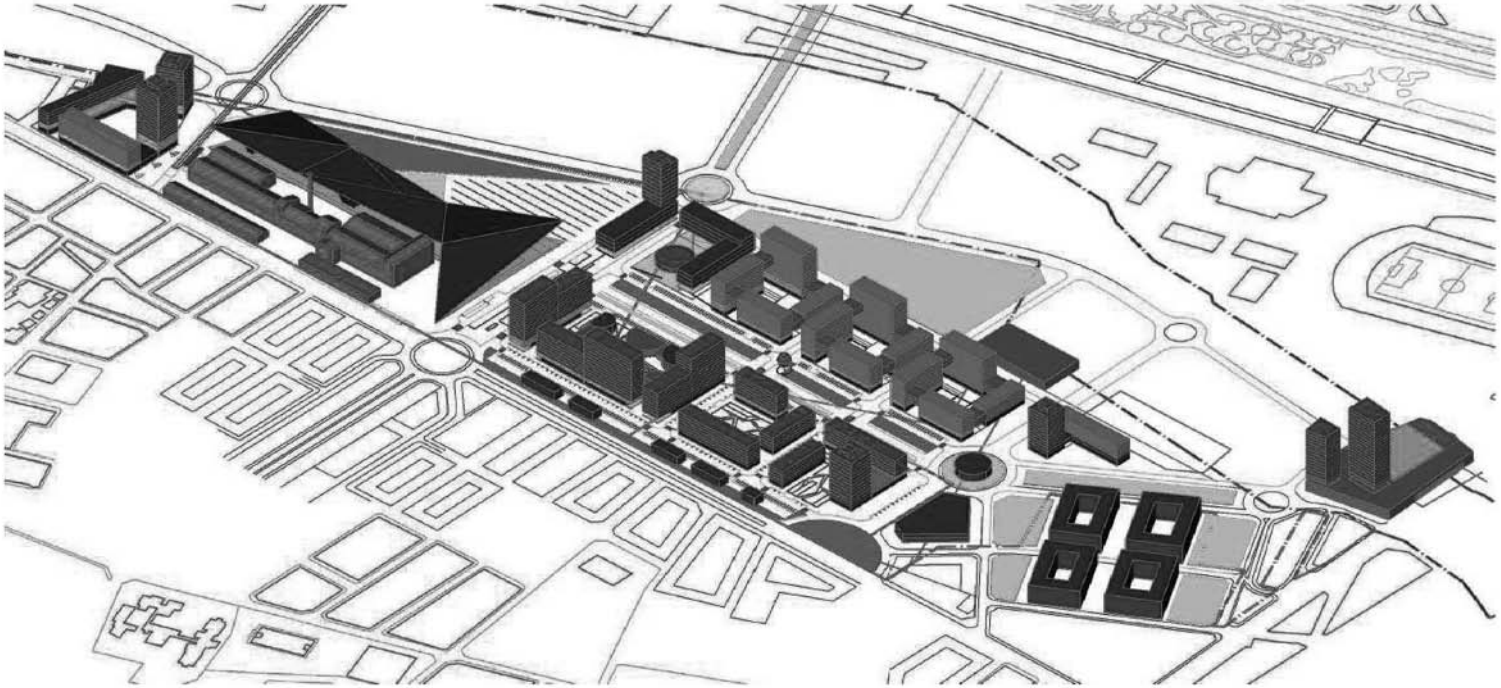
ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2



ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02 (ANEXO 08) AGOSTO 2008

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"



ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02/03 AGOSTO 2008

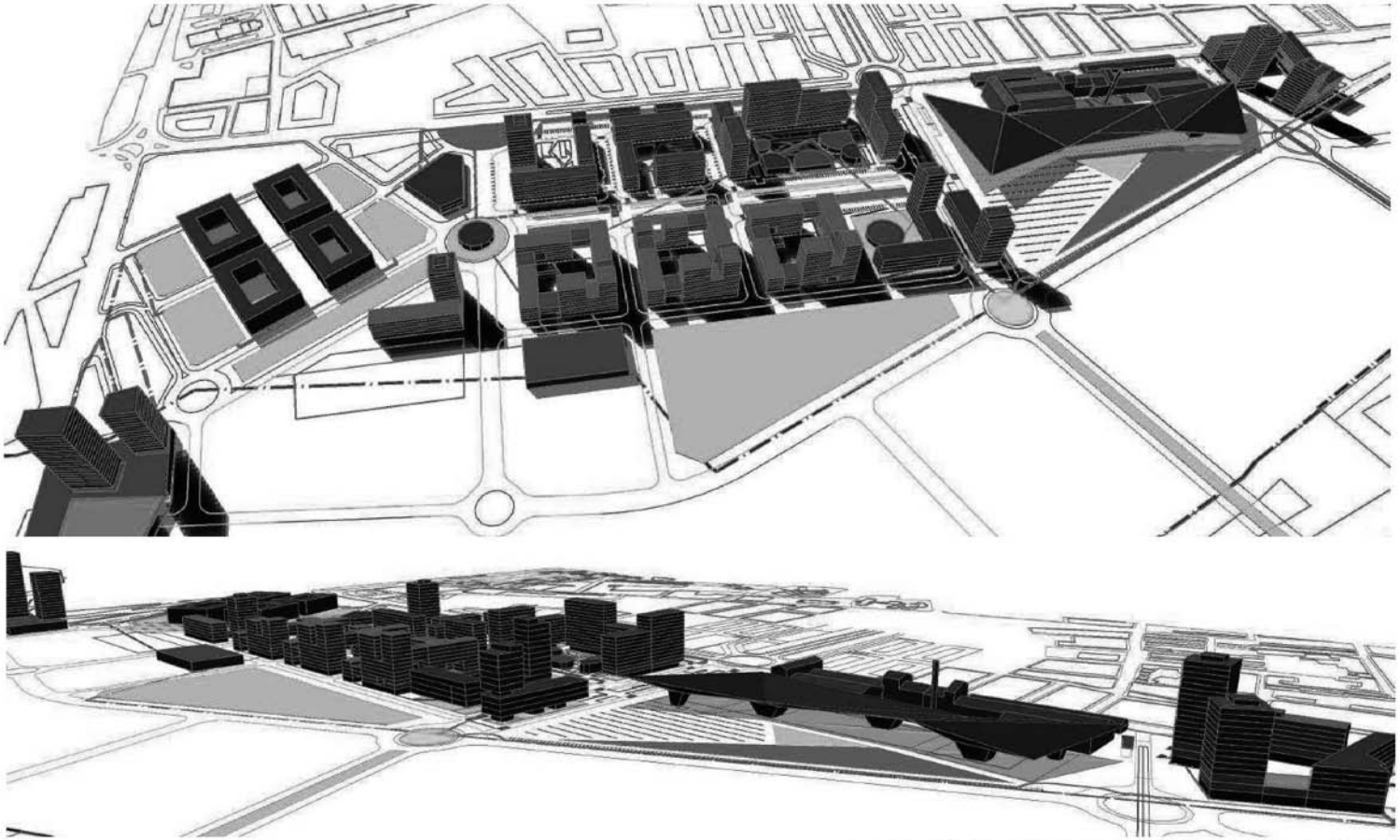
43

PRAT IF-LEON 2010 **G.ADENDA SECTORES PR-03 y PR-04** (*Documento Aprobación*)

G.2 MEMORIA (Marzo 2010)

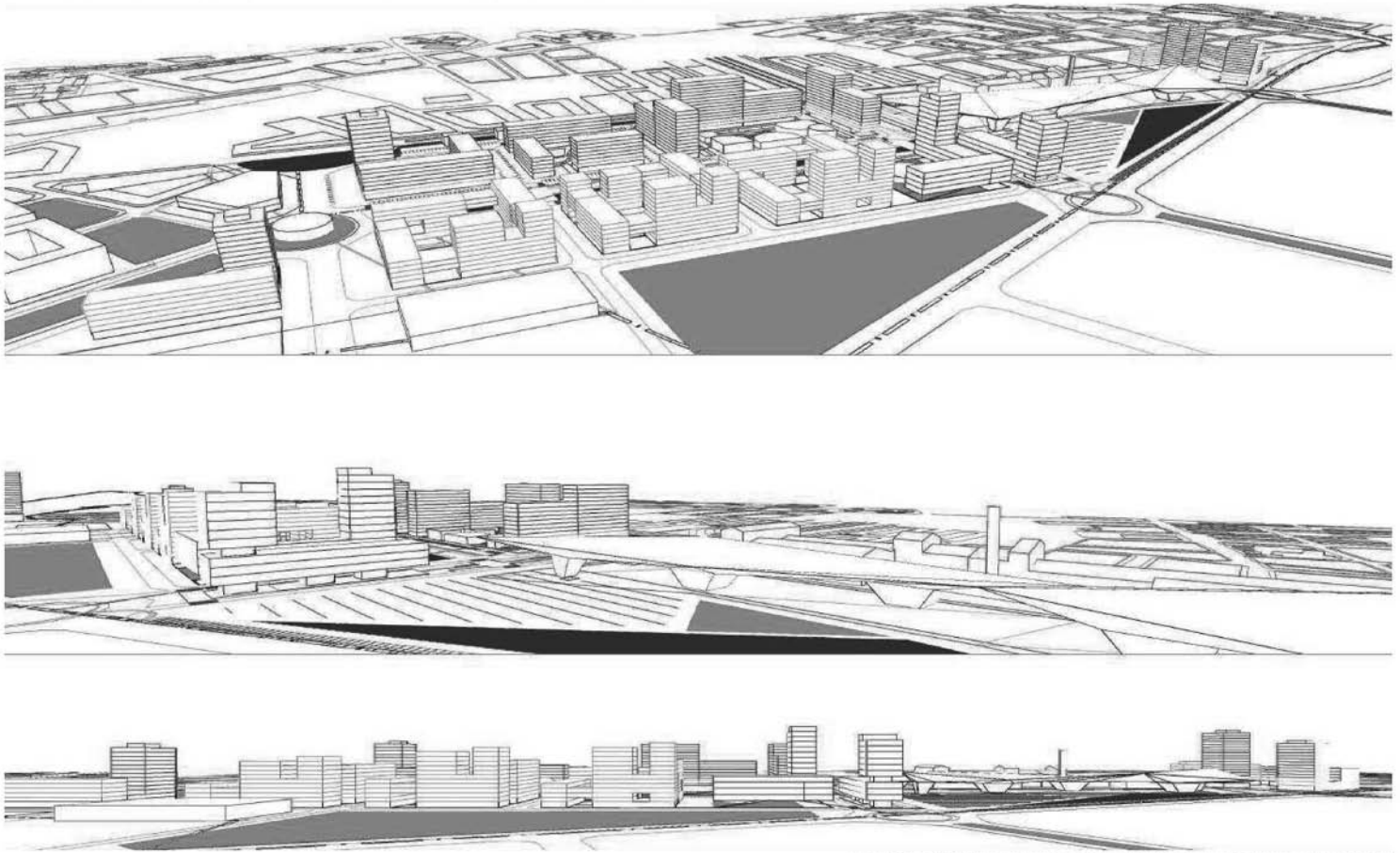
ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02/03 AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2



ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02/03 AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2



ALTERNATIVA DE TRABAJO SELECCIONADA NC14-02/03 AGOSTO 2008

CV: BOCYL-D-28072010-2

c. Justificación de la Ordenación adoptada

Uno de los claros objetivos de la estrategia de ordenación adoptada se concibe desde la coordinación de diseño de los diferentes ámbitos de trabajo establecidos como ámbitos menores en cada uno de los sectores desarrollados (PR-03 y PR-04).

La propuesta se ha desarrollado en diferentes niveles, desde lo general a lo particular, manejando sucesivamente diferentes criterios de ordenación y diseño a fin de ajustar las diferentes determinaciones capaces de materializar los diferentes parámetros urbanisticos establecidos en cada sector, área y ámbito pormenorizado o manzanas de desarrollo.

Diferentes objetivos en función del ámbito de trabajo.

OBJETIVOS NIVEL 01 (BARRIO-RELACION CON LA CIUDAD)

- COORDINACION CON LOS PROYECTOS SECTORIALES DE DESARROLLO EN EL FRG-14.
- COORDINACION CON LOS PROYECTOS INDIVIDUALIZADOS PARA GRANDES EQUIPAMIENTOS (PALACIO DE CONGRESOS Y RECINTO FERIAL Y NUEVA ESTACION DE ALTA VELOCIDAD).
- ESTRUCTURA DE BARRIO COHERENTE CON EL ENTORNO INMEDIATO Y SU RELACION MEDIANTE GRANDES EJES VIARIOS ESTRUCTURALES:
  - PROLONGACION ORDOÑO II
  - NUEVO PUENTE SOBRE LANCIA Y BULEVAR ESTE-OESTE.
  - VIARIO DE PENETRACION DESDE SAN ANDRES DEL RABANEDO SOBRE LA TRAZA FERROVIARIA.
  - PROLONGACION (RAMBLA) NORTE SUR COMO COLUMNA VERTEBRAL DE DESARROLLO DE LOS SECTORES PR-03 Y PR-04.
- DISTRIBUCION DE USOS ACORDE AL OBJETIVO DE AREA DE CENTRALIDAD Y OPORTUNIDAD.

CV: BOCYL-D-28072010-2

OBJETIVOS NIVEL 02 (SECTOR-UNIDAD DE ACTUACION)

- ORDENACION CAPAZ DE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO LIBERANDO GRANDES AREAS Y RESERVAS PARA DOTACIONES URBANISTICAS.
- EQULIBRIO Y DISTRIBUCION DE DOTACIONES URBANISTICAS.
- VARIEDAD TIPOLOGICA CAPAZ DE DOTAR A LA CIUDAD DE UN ELEVADO GRADO DE DIVERSIDAD MEDIANTE UN LENGUAJE DE ORDENACIÓN HOMOGENEO Y COHERENTE.
- POTENCIAR NUEVOS ESPACIOS DE ATRACCION E INTERÉS URBANO A FIN DE MINIMIZAR LA DESLOCALIZACION DE APROVECHAMIENTOS INICIALES EN EL AREA INTERMEDIA ENTRE LA ESTACION Y EL PALACIO DE CONGRESOS.
- DISTRIBUCION DE USOS Y EQUIPAMIENTOS ESPECIFICOS COORDINADOS DESDE LA PROPUESTA DE ORDENACION.
- INTEGRACION DE DIFERENTES MODOS DE TRANSPORTE PARA EL ÁREA.
- IMPLANTACION DE GRANDES DOTACIONES URBANISTICAS E IMPORTANTES ESPACIOS LIBRES QUE ESPONJAN ESTE ÁMBITO DE ELEVADA DENSIDAD.

OBJETIVOS NIVEL 03 (AMBITOS MENORES-MANZANAS)

- DIVERSIDAD Y VARIEDAD DE PROPUESTAS URBANAS CAPACES DE RESOLVER LA PROBLEMÁTICA DE LOS AMBITOS MENORES.
- LENGUAJE CAPAZ DE APORTAR CONTINUIDAD Y UN LENGUAJE UNIFICADO A FIN DE DISEÑAR ESPACIOS HOMOGENEOS.
- DIVERSIDAD Y RIQUEZA TIPOLOGICA A FIN DE OFRECER UN PRODUCTO ARQUITECTONICO FINAL FLEXIBLE CAPAZ DE AMOLDARSE A LAS NECESIDADES DE UNA DEMANDA DIVERSA Y VARIADA.
- NUEVOS MODELOS TIPOLOGICOS CAPACES DE MEJORAR LOS MODELOS YA SUPERADOS DE LA CIUDAD TRADICIONAL.
- COMPLEJIDAD Y DIVERSIDAD EN LAS RELACIONES ENTRE LO PUBLICO Y LO PRIVADO ACERCADO LOS DIFERENTES USOS DE EQUIPAMIENTO URBANO (TANTO PUBLICO COMO PRIVADO) AL USO RESIDENCIAL, Y PERMEABILIZANDO LOS ESPACIOS DE ELEVADA DENSIDAD CON DOTACIONES URBANISTICAS DE DIFERENTE NIVEL.
- TIPOLOGIAS Y ORDENACION ADOPTADA EN BUSQUEDA DE CRITERIOS DE ADECUADA ORIENTACION ESPACIAL Y DISTRIBUCION DEL USO RESIDENCIAL.
- MINIMIZACION DE LA DEMANDA ENERGETICA Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

CV: BOCYL-D-28072010-2

En base a estos objetivos diferenciados evolucionan las diferentes propuestas de ordenación de los distintos ámbitos en cada uno de los niveles, o escalas de trabajo, establecidos:

NIVEL 01 (DISEÑO DEL BARRIO-RELACION CON LA CIUDAD).

La propuesta plantea el diseño de un nuevo barrio de alta densidad capaz de ofrecer alternativas de desarrollo a la ciudad oeste en continuidad con los ejes urbanos desarrollados desde Ordoño II y Lancia. Un desarrollo policéntrico basado en la capacidad de relación y captación de los nuevos equipamientos de gran escala.

La estructura adoptada pretende evitar la regularidad tipica de modelos habituales de desarrollo histórico de la ciudad, valorando aspectos de mayor complejidad como la jerarquia entre las diferentes piezas y su funcionamiento, la diversidad, entre los diferentes ámbitos y usos regulados, y la flexibilidad, a fin de amoldarse a los nuevos requerimientos tanto sociales como de mercado.

Sin embargo, se realizan modelos tradicionales como la alineación a vial en manzanas, en este caso flexibles y permeables a fin de configurar un espacio de riqueza y diversidad tipológica que valora de una manera decidida el tratamiento interior de dichos espacios, renunciando al patio de manzana como un elemento de trámite o cumplimiento de ciertos requerimientos higienistas de la vivienda.

El patio, o espacio interior de las edificaciones, se concibe como un espacio plural, ya sea público o privado, de intercambio y relación, así como de esparcimiento y apto para el desarrollo de la actividad urbana (espacios libres, equipamientos, desahogo de la densidad, preservación de la privacidad colectiva, etc...) concebido desde una óptica más flexible y alejada de planteamientos radicales.

Se trata, así mismo, de un barrio que si bien alcanza una densidad relativa elevada, ofrece unas ratios de dotaciones urbanisticas, tanto de equipamientos como de espacios libres, muy superiores al resto de la ciudad. En este sentido cabe recordar que dos de los mayores equipamientos públicos de la ciudad se ubicarán en la zona, así como cuatro grandes espacios libres:

EQUIPAMIENTOS

- Nueva terminal de viajeros de alta velocidad y usos asociados en un equipamiento de gran escala (hasta 50.000 m2). (VER FICHA PLAN ESPECIAL 01)
- Nuevo Palacio de Congresos y recinto Ferial de la ciudad de León, con diversidad de usos y espacios vinculados con esta actividad de clara vocación regional, nacional e incluso internacional vinculado a los nuevos modos de transporte.
- Red de equipamientos de media y pequeña escala que complementarán esos usos principales, así como las necesidades propias del barrio y de la ciudad occidental.

ESPACIOS LIBRES

- Nuevo parque urbano sobre las vías deprimidas y soterradas que permeabilizará la llaga tradicional del ferrocarril (PR-02)
- Nueva plaza urbana entre Palacio de Congresos y recinto ferial. Un gran espacio de intercambio y relación entre los dos grandes equipamientos (15.000 m2) con espacios de parking en subsuelo que funcionarán como elemento disuasorio en relación al centro urbano tradicional.(PR-03)
- Nuevo parque urbano en el sector PR-04 de aproximadamente 18.000 m2 que supondrá el gran parque de la ciudad occidental, recogiendo los objetivos ya definidos para esta zona en el PGOU.
- Nuevo parque periurbano vinculado al museo del ferrocarril (PR-02) con una superficie conjunta de aproximadamente 80.000 m2

NIVEL 02 (SECTOR-UNIDAD DE ACTUACION).

En principio cada sector está integrado por una única unidad de actuación salvo que se defina una nueva estructura desde el correspondiente Proyecto de Actuación.

En base a los objetivos de singularidad y especificidad de cada uno de los sectores se establece una jerarquia de la estructura de cada uno de ellos.

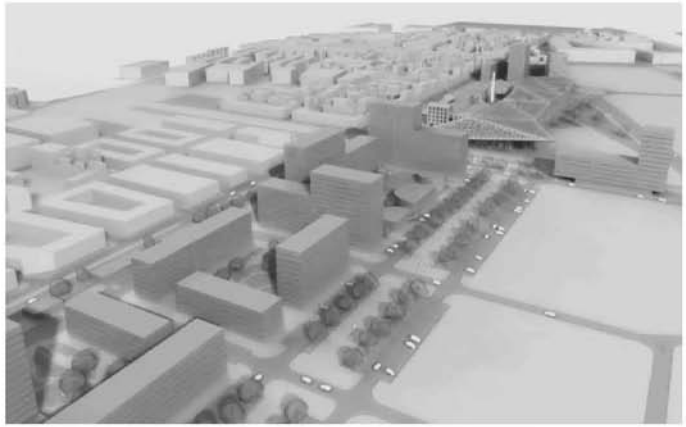
CV: BOCYL-D-28072010-2

SECTOR PR-03

La ordenación planteada gira sobre tres elementos claves en el desarrollo del sector:

- La clara relación, dada su ocupación, escala y centralidad, con el desarrollo del Palacio de Congresos, vinculado a los grandes elementos viarios del sector (Prolongación Ordoño II, bulevar Este Oeste desde Lancia, vía de penetración Norte Sur desde San Andrés del Rabanedo y Avda. Doctor Fleming).
- La definición de una rambla o bulevar Norte Sur como elemento estructural de relación entre los dos sectores ordenados (PR-03 y PR-04).
- La relación con el eje urbano de la Avda. del Doctor Fleming donde se establece una banda de aproximación al mismo capaz de crear un espacio de transición entre un elemento de alta densidad de tráfico y comunicación con los usos residenciales predominantes en el sector.

La ordenación aportada en colaboración con el equipo DPA responde a una clara vocación de flexibilidad, riqueza y diversidad tipológica donde se han analizado tanto la relación de las diferentes piezas proyectadas entre si como con el resto de espacios y elementos públicos de desarrollo en el ámbito. La evolución de las diferentes tipologías se ofrece en los anexos a este documento incluidos en el bloque G.5. Así mismo, en este documento se realiza un rápido repaso por algunas de sus determinaciones a lo largo de un resumen de las propuestas elaboradas en coordinación con el ILRUV.



SECTOR PR-04

La caracterización del espacio lineal definido a modo de rambla urbana estructura, junto con el gran parque urbano, los bordes este y oeste del sector. Hacia el sur la compleja geometría del sector se resuelve mediante dotaciones urbanísticas de equipamientos, espacios libres y sistema viario de conexión con la trama urbana. Al Norte una gran pieza destinada a equipamientos complementa otros usos similares (definidos en el SECTOR PR-03) en la cabecera Norte del sector.

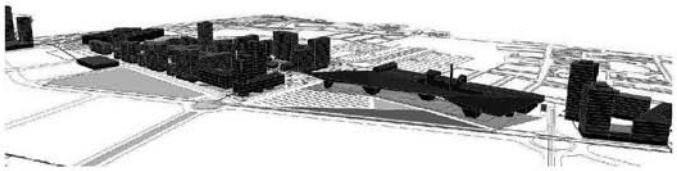
La estrecha relación entre ambos sectores (PR-03 y PR-04) se formaliza en cuanto a su relación con el elemento rambla. Ambos sectores generan un frente urbano característico en dicho elemento formalizado por un frente de altura variable y alterna que evoluciona desde las 7 plantas del sur hasta las 13 plantas en la zona norte.

La dimensión de dicho elemento alcanza los 400m en su primer tramo y unos 250 en el segundo, más al sur, y que al final se diluye en elementos menos rotundos que permitirán la conexión viaria con otros sistemas.

La estructura del sector en cinco zonas de ordenación, una primera de equipamientos al

CV: BOCYL-D-28072010-2

norte, tres de continuidad de clara vocación residencial a modo de manzanas "abiertas" en sus esquinas, se remata con una pieza de ordenación abierta sensiblemente transversal a las primeras y que se apoya en la continuidad del elemento rambla una vez girado en su segundo tramo.



NIVEL 03 (AMBITOS MENORES-MANZANAS)

SECTOR PR-03

Cuatro son los espacios menores o ámbitos pormenorizados de desarrollo establecidos desde la ordenación seleccionada:

Manzana 01 Norte - "cruasán/croisant"

Singular pieza capaz de resolver la compleja relación entre la edificación existente, el carácter del eje de Ordoño II y su relación con el acceso al Palacio de Congresos. Una pieza multifunción que alberga usos de diferente índole:

- **HOTEL.**
- **OFICINAS+COMERCIAL.**
- **USO RESIDENCIAL.**

La singularidad se resuelve mediante el "crecimiento" en altura del remate de sus extremos que se cierran a fin de configurar un rico espacio público al resguardo de las edificaciones como plaza de acceso al uso hotelero previsto, configurando, así mismo, un remate visual de los ejes Este-Oeste (desde Ordoño) y Norte-Sur desde el final de la Rambla que actúa de elemento estructurante.

Manzana 02 Centro - "gran manzana"

Un elemento de alta densidad que se ofrece como telón de fondo a las perspectivas Norte del Palacio de Congresos. Así mismo, configura un espacio urbano de importante escala capaz de albergar los usos requeridos desde la centralidad demandada.

La alternancia en la configuración de alturas de los diferentes bloques que componen en sus extremos caracteriza esta pieza como un elemento singular dentro de la trama del sector.

El "cierre" o remate Este de la manzana se realiza con la configuración de un área flexible de equipamientos de menor escala capaces de esponjar la edificación y relacionar su distribución con la rambla de relación entre ambos sectores.

Si bien la pieza pudiera ser objeto del desarrollo de diferentes proyectos arquitectónicos, sería recomendable, en dicho caso, el análisis de las diferentes soluciones arquitectónicas empleadas (unidad de proyecto o proyectos coordinados) a fin de conseguir los rotundos resultados que se pretenden para esta pieza.

Manzana 03 Sur – elemento de transición

Configurada como un elemento de transición, tanto en densidad como en altura, esta pieza recupera una geometría de manzana abierta en relación con el hastial Sur del elemento anterior, configurando un espacio de transición entre las diferentes manzanas en relación a su disposición Norte Sur.

Manzana 04 Sur – remate final

La evolución de las diferentes tipologías empleadas se remata en otra pieza de geometría compleja donde se combinan bloques abiertos con la torre (destinada a uso hotelero) que remata la pieza. La alternancia en los espacios interiores continúa ofreciendo espacios de transición e intercambio en cada una de las manzanas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

ALGUNOS PARAMETROS DE ORDENACION SECTOR PR-03

SUPERFICIE DEL SECTOR	139.803 m2
I ED MAXIMA (BR)	0,8468 m2c/m2s
EDIFICABILIDAD MAXIMA	118.385 m2C
Nº VIVIENDAS	839 (889)*
Nº HABITANTES AMBITO (2,3/VIV)	1.929 (2.045)*
SUP SSGG	16.058 m2
SISTEMA LOCAL EQ (PÚBLICOS)	33.994 m2
SISTEMA LOCAL EL (PÚBLICOS)	20.637 m2
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	35,62 %
INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	10,00 %
INDICE DE VARIEDAD DE USOS	23,75%

Se utilizan crujias de entre 14 y 16 metros (sin incluir los posibles vuelos) a fin de permitir diversas distribuciones residenciales en las soluciones arquitectónicas que se proyecten. La flexibilidad aportada en relación a los vuelos (posibilidad de mayor dimensión) o a la resolución del espacio de cubierta-ático permitirá implantar nuevos modelos residenciales en esta nueva área urbana. El régimen de alturas utilizado varia desde PB hasta PB+17 en la torre oeste de la pieza Norte.

En el apartado G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION se justifican todos aquellos parámetros y estándares de obligado cumplimiento según la legislación urbanistica de aplicación, tanto estatal como autonómica.

*En función de la aplicación del art 86.B.4 del RUCyL (vivienda joven).

SECTOR PR-04

Manzana 01 Norte (equipamientos).

Una pieza apoyada en el inicio de la rambla y que genera continuidad con las reservas del sector PR-03 en dicha área, como complemento de proximidad entre el SG-EQ que se dispone sobre el elemento de conexión transversal de continuidad con la Avda. Lancia y de acceso a la estación que se prolongará hacia el oeste de la ciudad como elemento vertebrador de su nueva estructura urbana.

Manzana 02-03-04 Centro (residencial).

La mayor parte de los aprovechamientos residenciales, complementados por el uso comercial de la planta baja y algún espacio de oficinas (en los elementos con frente a la rambla) se materializan en estos tres ámbitos menores de ordenación. La estructura de dichas áreas repite el modelo de manzana semi-abierta utilizado en la ordenación del sector adyacente PR-03 con algunas singularidades:

- La apertura de la manzana repite un esquema de ordenación en todos los casos, unificando el lenguaje utilizado.
- Diferenciándose, sin embargo, en cuanto a la regulación de la altura de la edificaciones: mayor altura al norte (10 plantas) frente al sur (5 plantas) de manera alterna en función de los elementos de sombra generados por las diferentes edificaciones.
- Se trata de un modelo flexible que permitirá jugar con los elementos de vuelo y el uso del espacio bajo cubierta-cubierta plana.

Manzana 05 Sur (residencial vpp).

Una pieza longitudinal alineada al elemento rambla y girada en relación a las alineaciones de la disposición de los elementos anteriores realiza las funciones de remate y transición hacia las ordenaciones planteadas al sur, ya en otros sectores, favoreciéndose de una buena orientación y soleamiento.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Manzana 06 (remate oeste)

A fin de garantizar la continuidad de la edificación y el remate de medianeras se dispone un pequeño paquete de edificabilidad residencial (y comercial en planta baja) en la manzana R-6.

ALGUNOS PARAMETROS DE ORDENACION SECTOR PR-04

SUPERFICIE DEL SECTOR	123.117 m2
I ED MAXIMA (BR)	0,6500 m2c/m2s
EDIFICABILIDAD MAXIMA	80.026 m2C
Nº VIVIENDAS	554 (598)*
Nº HABITANTES AMBITO (2,3/VIV)	1.275 (1.376)*
SUP SSGG	17.199 m2
SISTEMA LOCAL EQ	12.098 m2
SISTEMA LOCAL EL	19.400 m2
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	10,73 %
INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	10,00 %
INDICE DE VARIEDAD DE USOS	11,02 %

Se utilizan crujías de entre 12 y 16 metros a fin de permitir diversas distribuciones residenciales en las soluciones arquitectónicas que se proyecten. La flexibilidad aportada en relación a los vuelos (posibilidad de mayor dimensión) o a la resolución del espacio de cubierta-ático permitirá implantar nuevos modelos residenciales en esta nueva área urbana. El régimen de alturas utilizado varía desde PB+II hasta PB+14 en el bloque norte de la manzana R-1.

En el apartado G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION se justifican todos aquellos parámetros y estándares de obligado cumplimiento según la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica.

*En función de la aplicación del art 86.B.4 del RUCyL (vivienda joven).

d. PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

El sector cuenta en su entorno con las necesarias infraestructuras de servicios según puede observarse en los diferentes planos de información que se incluyen en el documento (G.4), para poder conectar las redes de servicios que está previsto implantar en el sector.

En los planos de información se representan aquellas redes de infraestructuras que son susceptibles de conectarse según las informaciones facilitadas por los organismos y empresas suministradoras.

En los correspondientes planos de ordenación e información se señalan las condiciones básicas y trazados de los diferentes servicios urbanos a implantar en ambos sectores.

○ RED DE SANEAMIENTO

Aunque en la actualidad la red de saneamiento de la ciudad de León funciona de manera unitaria se prevé la instalación de una red separativa para que en un futuro puedan separarse los vertidos de pluviales y fecales o aguas negras.

El trazado de la red discurrirá por los viales diseñados o por suelos destinados a espacios libres, con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Si fuera posible, se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

Por ello la red de saneamiento se resuelve mediante la ejecución de unos colectores

CV: BOCYL-D-28072010-2

principales que discurren a lo largo de los viales dispuestos en la dirección Norte-Sur que recogen el resto de viales con trazados transversales de menor sección.

Para la recogida de las aguas de lluvia y de riego se instalarán sumideros en los laterales de las calzadas conectados a la red de saneamiento a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o imbornales para recogida de aguas pluviales.

Para el cálculo de los caudales pluviales se utilizarán las instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales competentes según los coeficientes de escorrentia siguientes:

- Viales: 0,85
- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80
- Ámbito con uso predominante, globales secundario y terciario: 0,40
- Espacios libres, parques y jardines: 0,20
- Los caudales de aguas residuales serán los previstos para la red de abastecimiento de agua, disminuidos en un 15%.
- Se aconseja una velocidad máxima del agua en la tubería de 3m/seg para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima se limita a 0,6 m/seg a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

Las dos conexiones proyectadas entroncan directamente en el colector de la calle Doctor Fleming / N-120 de dimensiones DM-80 y 110, respectivamente.

Las caracteristicas y dimensionado final de la red deberán definirse en el Proyecto de Urbanización, debiéndose ajustar éste a las determinaciones recogidas tanto en el Plan General como en el PRAT IF-LEON.

- **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES**

El abastecimiento de agua está gestionado por el Servicio de Aguas del propio Ayuntamiento.

La red de abastecimiento de agua para el sector consta de un ramal principal, del cual parten los ramales hacia las zonas perimetrales.

Discurrirá tendida bajo las aceras en las que se prevé la existencia de un mayor número de acometidas, con unos diámetros que dependerán de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento de León.

Los dos enganches a la red de abastecimiento que constan en la red proyectada se realizarán mediante conexión con la tubería existente en la calle Doctor Fleming. Esa tubería tiene unas dimensiones nominales de 100 y 70.

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios a calcular en el Proyecto de Urbanización.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrán en cuenta las siguientes previsiones mínimas:

- La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento (5m/seg). Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.
- Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes según las pautas establecidas en el Plan General:

  - Uso global residencial: Se considerará un consumo medio de 300 litros por habitante y dia, incluyendo en esta cantidad la parte proporcional de riego de los espacios libres y los usos complementarios.

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Usos globales secundario y terciario: 1.500 litros por hectárea de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos predominantes y compatibles, a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.
- El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3,0 en suelos de otros usos predominantes.

- Los hidrantes tendrán un diámetro de 100 mm según homologación municipal y dispondrán de un caudal de 1.000 l/min y una presión de 10 m.c.a.
- La red de riego, se ejecutará independiente de la red de abastecimiento, ejecutándose pozos estratégicamente repartidos por el sector. Se persigue el doble objetivo de no malgastar agua potable para el riego de calles o zonas verdes y rebajar el nivel freático de las aguas subterráneas para aliviar la presión de éstas sobre los muros de contención de los sótanos.
- Se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m3 por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 litros por m2 para los viales y zonas pavimentadas.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la Empresa Suministradora. Además deberá demostrar la disponibilidad de caudal suficiente y su procedencia, así como los análisis químicos y biológicos en el caso de captación de aguas no municipales.

- **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO**

La red principal de energía eléctrica estará interconectada entre sí mediante diversos centros de transformación (C.T.) dotados con transformadores con una potencia que se establecerá por las compañías suministradoras y deberán ser capaces de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220V y el tendido de la red será subterráneo.

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizan de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

Para las viviendas se considera un nivel de electrificación medio, que corresponde a una potencia de 5.750 W. Además, en función del elevado número de viviendas se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,4.

La carga correspondiente a los servicios generales de los bloques de viviendas (ascensores, montacargas, alumbrado de portales, escaleras y garajes, bombas de achique ó bombeo y en general cualquier equipo eléctrico necesario) se cuantifican a razón de 13 kW-17Kw por portal, dependiendo del número de viviendas en cada portal.

La carga de los locales comerciales situados en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 w/m2 con un mínimo de 3.450 W. por abonado, mientras que para los edificios exclusivamente comerciales ó de oficinas se considera un consumo de 100 w/m2 por metro cuadrado y planta con un mínimo de 3.450 w por abonado y coeficiente de simultaneidad igual a 1.

El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos ó privados es la siguiente:

- En general 100 w/m2
- Centros religiosos 50 w/m2
- Centros de Enseñanza 300 w/plaza
- Mercado 30 Kw
- Deportivo 50 Kw
- Sanitario 150 Kw

CV: BOCYL-D-28072010-2

Por último, la carga prevista para el alumbrado público es de 2 w/m2 de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

En cualquier caso, para la definición exacta de la red el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER.

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

25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.

20 lux en el resto de las calles residenciales con tráfico rodado.

15 lux en las calles peatonales o con tráfico restringido.

25 lux en las grandes plazas.

15 lux en el resto de las plazas ú otros espacios públicos.

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico.

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

- **RED DE TELEFONÍA Y CABLE**

Al igual que la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea, cuyo trazado se efectuará según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas de la propia Compañía.

La red se ha predimensionado en base a las siguientes estimaciones:

- Viviendas	2,0 líneas / vivienda
- Locales Comerciales	2,0 líneas / local
- Uso administrativo	1,0 línea/10 m2
- Equipamiento social / docente	1,0 línea/ 30 m2

Las instalaciones de televisión por cable cumplirán lo dispuesto por la Dirección General de Radiodifusión y Televisión.

Las canalizaciones, de PVC de 125 mm. de diámetro, se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Tanto la telefonía como el cable deberán ser estudiados en detalle en el Proyecto de Urbanización.

- **RED DE GAS NATURAL**

Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil Gas Natural Castilla y León S. A. compañía suministradora de gas natural en el ámbito de estudio.

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

- Uso residencial	40.000 Kcal/h viv.
- Uso no residencial	70 Kcal/h. m3

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Coeficiente de simultaneidad 0,15 (sin calefacción)
- Coeficiente de simultaneidad 0,35 (con calefacción)

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

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar los datos que no queden claros en la red de gas prevista al igual que las restantes infraestructuras.

CV: BOCYL-D-28072010-2

G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION.

a. RÉGIMEN JURÍDICO.

Teniendo en cuenta la eficacia atribuida a los Planes Regionales en el articulo 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, singularmente en su párrafo tercero, en cuanto a la aptitud de su aprobación para determinar la sujeción de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanisticos regulado en la legislación urbanistica en aquellos ámbitos que sean objeto del establecimiento de determinaciones con la precisión equivalente al planeamiento urbanistico preciso en cada caso, de manera que dichas determinaciones podrán desarrollar, completar e incluso modificar y sustituir los instrumentos de planeamiento general vigentes en los municipios afectados, el presente documento participa respecto de los cambios en la ordenación general y el establecimiento de la ordenación detallada introducida en su ámbito de actuación, de la naturaleza propia de una modificación puntual de planeamiento general.

En tal sentido, además de resultar aplicable a este documento –dada su integración como adenda- todo lo dispuesto en los documentos de información, ordenación y análisis ambiental del Plan Regional PRAT IF-LEÓN, se integran en el contenido de esta adenda los siguientes extremos:

- Síntesis de las determinaciones de ordenación general contenidas en el Plan Regional respecto de este ámbito de actuación. (169.3,a) RUCyL.
- Determinaciones de ordenación detallada (169.3,a) RUCyL
- Documentación descriptiva de los cambios introducidos respecto de la ordenación contendida en el PGOU vigente en la ciudad de León. (169.3.b) RUCyL.
- Memoria vinculante expresiva y justificativa de de dichos cambios con expresa referencia a:
    - Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público (Documento G.2).
    - Identificación y justificación de las determinaciones del PGOU de la ciudad de León que se alteran. (Documento G.2.2)
    - Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente. (Documento G.2)

Para la integración de los contenidos indicados la presente adenda adopta la siguiente estructura:

G. ADENDA PRAT IF-LEON. ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04

G.1 MEMORIA INFORMATIVA

G.2 MEMORIA

G.3 FICHAS URBANISTICAS.

G.4 PLANOS DE ORDENACION

G.5 ANEXOS

CV: BOCYL-D-28072010-2

CONSECUENCIAS DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El establecimiento de la ordenación detallada para los suelos incluidos en los sectores PR-03 y PR-04 habilita la gestión de los mismos en los términos contenidos en la legislación urbanística de aplicación. Para ello será necesaria la redacción del Proyecto de Actuación correspondiente que incluirá las determinaciones de Reparcelación y Urbanización (ya sea en un nivel básico que será desarrollado en documentos específicos posteriores, bien con sus determinaciones completas como proyectos de Reparcelación y Urbanización). Así mismo, como se justifica en el presente documento G.2, el Proyecto de Actuación establecerá los correspondientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos en función de la rentabilidad de cada uno de los usos establecidos.

CESIONES OBLIGATORIAS

A tal efecto y en cumplimiento de los deberes en base al régimen jurídico de obligación se establecerán una serie de cesiones obligatorias y que básicamente serán las siguientes:

- Parcelas de Sistema General de Espacios Libres.
- Parcelas dotacionales de espacios libres públicos.
- Parcelas dotacionales de equipamientos públicos.
- Aparcamientos en superficie y viales públicos.
- El aprovechamiento resultante de la diferencia entre el aprovechamiento máximo permitido y el patrimonializable (o aprovechamiento correspondiente a los titulares de suelo) por los propietarios (90% del aprovechamiento medio), es decir el 10% del aprovechamiento medio del sector.

SISTEMA DE ACTUACIÓN ELEGIDO

Se establecerá el sistema de actuación, entre los previstos en la legislación urbanística de aplicación, a través del correspondiente Proyecto de Actuación.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en relación a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos señalados en la legislación de aplicación.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los propietarios se responsabilizarán de la conservación y mantenimiento de los viales y demás espacios públicos hasta la recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, momento a partir del cual la conservación y el mantenimiento correrán a cargo de éste. Se seguirá por tanto el art. 208 del RUCYL para la conservación de la urbanización.

PRESTACIÓN DE GARANTÍAS

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, los urbanizadores del sector deberán presentar una garantía por un importe correspondiente a un % a concretar con el ayuntamiento para cumplir con el art. 92 de la Ley y con el art. 202 del Reglamento que lo desarrolla.

CV: BOCYL-D-28072010-2

b. GRADO DE APLICACIÓN DE LAS DIFERENTES DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DESDE ESTA ADENDA.

En cuanto a las determinaciones establecidas en el documento C.1 Normas Urbanisticas del PRAT-IF LEON, asi como en la presente adenda, y conforme a lo previsto en el Articulo 6.3 de la Ley 10/98, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, se diferencia entre determinaciones de aplicación plena, básica u orientativa.

- Determinación de Aplicación Plena (P): Las determinaciones de aplicación plena serán siempre vinculantes, por lo que modificarán directamente los planes, programas de actuación y proyectos vigentes a los que resulten contrarias.
- Determinación de Aplicación Básica (B): Serán vinculantes en cuanto a sus fines, correspondiendo a las Administraciones competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución.
- Determinación de Aplicación Orientativa (O): tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad de su decisión con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio establecidos en el articulo 2 de la Ley.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones de Ordenación Detallada que establece este Plan, se hallan sometidas al régimen de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que las regula, pudiendo ser éstas modificadas en el caso de las de Aplicación Plena o complementadas en el caso de las de Aplicación Básica, a través de los instrumentos de planeamiento correspondientes, tal como se regula en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Tienen el carácter de determinaciones de Ordenación General, con grado de aplicación plena, las establecidas en el articulo 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción operada por la Ley 13/2003 y por la Ley 4/2008, y sus concordantes del Reglamento que la desarrolla. Dichas determinaciones se contienen en la Propuesta de Ordenación y Normas del PRAT (documentos B.3 y C.1), en la presente Propuesta de Ordenación (adenda) (G.2.2), en las fichas urbanisticas de esta adenda (G.3), en los planos de ordenación (G.4), y en el catálogo (documento E del PRAT IF-LEON).

Asimismo, en uso de la facultad conferida por el articulo 80.2 del Reglamento de Urbanismo, en relación con su articulo 91, el PRAT-IF LEON atribuye el carácter de determinación de Ordenación General, vinculante para el planeamiento de desarrollo:

a. Las condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación y uso, asi como los criterios, objetivos, normas y condiciones relativas a las dotaciones urbanisticas locales y otras condiciones generales establecidas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
b. Los criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanisticas, asi como las determinaciones referidas a la necesidad de implantación de nuevas vias que garanticen la continuidad de los itinerarios a que atienden.
c. Los usos globales establecidos en las fichas de determinaciones de cada sector.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La presente adenda establece, de forma completa, y con el grado de aplicación plena, la Ordenación Detallada de dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuyas determinaciones se recogen en las fichas correspondientes (PR-03 y PR-04).

Dichas determinaciones de Ordenación Detallada, han sido establecidas de conformidad con los criterios y previsiones contenidos en el articulo 42.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción operada por la Ley 13/2003 y por la Ley 4/2008, y en los 101 y siguientes del Reglamento, a cuyo concreto detalle estas normas se remiten.

A los efectos de entender establecida de forma completa la ordenación detallada de dichos sectores, y ante la imposibilidad de anticipar la concreta relación de mercado que pudiera existir entre los distintos usos en el momento de ejecutar el Plan, para el cálculo del aprovechamiento medio se ha considerado como coeficiente de ponderación, para todos los usos, la unidad, debiendo ser, en el caso de considerarse conveniente la gestión directa sin planeamiento de desarrollo, el correspondiente Proyecto de Actuación el que

CV: BOCYL-D-28072010-2

establezca coeficientes distintos de ponderación en función de la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente seguirá siendo la unidad. En otro caso, será el planeamiento de desarrollo que eventualmente modifique la ordenación detallada quien defina dicho coeficiente.

En relación con el artículo 13 del documento C.1 NORMAS URBANISTICAS los instrumentos de planeamiento para el desarrollo del presente Plan Regional no podrán modificar las determinaciones de Ordenación General que el mismo establece, debiendo limitar su finalidad a modificar, total o parcialmente, la Ordenación Detallada establecida en los sectores de suelo urbano no consolidado.

En coherencia con el párrafo anterior, los sectores para los que esta adenda establece totalmente las determinaciones de Ordenación Detallada con carácter de determinaciones de aplicación plena, podrán ser ejecutados, jurídica y materialmente, sin necesidad de la previa aprobación de ningún instrumento de desarrollo, si bien dicha ordenación podrá ser objeto de modificación en los términos que autorizan los artículos 45 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

OBJETIVOS GENERALES: GRADO DE APLICACIÓN PLENA.

Además de los objetivos generales enunciados para el PRAT IF-LEÓN, y en relación con el apartado anterior, alcanzan el grado de determinaciones de Ordenación General, y por tanto de aplicación plena, los objetivos generales enunciados en el documento G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA de esta adenda y que se resumen a continuación:

- Coordinación con los proyectos sectoriales de desarrollo en el FRG-14.
- Coordinación con los proyectos individualizados para grandes equipamientos (Palacio de Congresos y Exposiciones y nueva estación de Alta Velocidad).
- Estructura de barrio coherente con el entorno inmediato y su relación mediante grandes ejes viarios estructurales:
  - PROLONGACION ORDOÑO II
  - NUEVO PUENTE SOBRE LANCIA Y BULEVAR ESTE-OESTE.
  - VIARIO DE PENETRACION DESDE SAN ANDRES DEL RABANEDO SOBRE LA TRAZA FERROVIARIA.
  - PROLONGACION (RAMBLA) NORTE SUR COMO COLUMNA VERTEBRAL DE DESARROLLO DE LOS SECTORES PR-03 Y PR-04.
- Distribución de usos acorde al objetivo de área de centralidad y oportunidad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

OBJETIVOS PORMENORIZADOS: GRADO DE APLICACIÓN PLENA.

1. POR SECTORES

a) SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PR-03

- Integrar en la malla urbana los grandes vacios constituidos por los sectores del FRG14.
- Coordinar la ordenación establecida para el sector en relación a la propuesta global establecida desde el cuerpo principal del PRAT IF LEON y en concreto en cuanto a las nuevas posibilidades que plantea la eliminación la actual barrera urbana que supone el trazado del ferrocarril, solucionando las situaciones de conexión y permeabilidad transversal entre ambas vertientes de dicha barrera.
- Definir un modelo urbanistico rotundo en sus determinaciones estructurales y generador de cierta flexibilidad en su desarrollo que permita a la arquitectura contribuir positiva y libremente a personalizar los diferentes espacios.
- Crear un enclave singular dentro de la ciudad de León que integre valores de paisaje, tratamiento vegetal eficiente de los espacios libres, asi como valores socioculturales, históricos y simbólicos del ámbito.
- Poner de relieve las últimas intervenciones en la zona, fundamentalmente el nuevo Palacio de Congresos y Exposiciones, creando un entorno que no interfiera en su lectura y garantizando la accesibilidad y funcionalidad del mismo tanto con la ciudad como con la nueva terminal de viajeros de Alta velocidad.

b) SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PR-04

- Integrar en la malla urbana los grandes vacios constituidos por los sectores del FRG14.
- Coordinar la ordenación establecida para el sector en relación a la propuesta global establecida desde el cuerpo principal del PRAT IF LEON y en concreto en cuanto a las nuevas posibilidades que plantea la eliminación la actual barrera urbana que supone el trazado del ferrocarril, solucionando las situaciones de conexión y permeabilidad transversal entre ambas vertientes de dicha barrera.
- Definir un modelo urbanistico rotundo en sus determinaciones estructurales y generador de cierta flexibilidad en su desarrollo que permita a la arquitectura contribuir positiva y libremente a personalizar los diferentes espacios.
- Crear un enclave singular dentro de la ciudad de León que integre valores de paisaje, tratamiento vegetal eficiente de los espacios libres, en especial en el gran parque urbano calificado como SSGG.
- Coordinar su ordenación en relación a la implantación del nuevo Palacio de Congresos y Exposiciones, creando un entorno que no interfiera en su lectura y garantizando la accesibilidad y funcionalidad del mismo tanto con la ciudad como con la nueva terminal de viajeros de Alta velocidad.

2. DOTACIONES URBANÍSTICAS.

- Garantizar la funcionalidad de la red viaria resultante de la actuación y su correcta integración y enlace tanto con la red existente como con la propuesta desde el PRAT IF-LEON con el fin de optimizar la eficiencia de los flujos de movilidad en el ámbito.
- Habilitar la implantación del nuevo complejo denominado "Palacio de Congresos y Exposiciones de León" calificando como dotación urbanistica de equipamiento público el gran espacio central que resulta de la ocupación actual de la azucarera Santa Elvira.
- Implantar un gran espacio calificado como dotación de espacios libres entre el espacio para el desarrollo del nuevo Palacio de Congresos y la nueva estación de alta velocidad.
- Calificar como dotación urbanistica de espacios libres un gran parque urbano en el sector PR-04 como complemento de esparcimiento y desahogo de la nueva área central proyectada.
- Calificar como dotación urbanistica de equipamiento público el nuevo bulevar este-oeste a fin de posibilitar la implantación en dicho espacio de equipamientos de interés

CV: BOCYL-D-28072010-2

municipal y apoyo a la gestión del Palacio de Congresos dada su estratégica ubicación.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Definir el tratamiento de borde del ámbito especialmente en cuanto a la incidencia en suelos o sectores limítrofes, para los que se plantean modificaciones motivadas por la conexión con otros sistemas, manteniendo, en la medida de lo posible, las determinaciones de Ordenación General y objetivos previos de cada uno de ellos.
- Conseguir una adecuada configuración urbanística de las diferentes áreas, que permita desarrollar las características específicamente arquitectónicas de morfología, estructura urbana, composición e imagen que se consideren adecuadas para cada una de ellas.
- Generar un espacio de complejidad y diversidad en las relaciones entre lo público y privado, acercando los diferentes usos de equipamiento urbano (tanto público como privado) al uso residencial, y permeabilizando los espacios de elevada densidad con dotaciones urbanísticas de diferente nivel.
- Generar un ámbito de diversidad y riqueza tipológica a fin de ofrecer un producto arquitectónico final flexible capaz de amoldarse a las necesidades de una demanda diversa y variada.
- Utilización de un lenguaje capaz de aportar continuidad y coherencia compositiva a fin de diseñar espacios homogéneos.

c. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

(SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PR-03 Y PR-04)

En esta adenda se establecen las determinaciones, tanto de Ordenación General como Detallada de los sectores de suelo urbano no consolidad PR-03 y PR-04 (antes NC14-02 y NC14-03) del ayuntamiento de León. La génesis de las diferentes estrategias establecidas para la ordenación propuesta de los mismos se justifica y analiza en la Memoria Descriptiva y Justificativa (Documento G.2.1) de esta adenda.

A continuación se incluyen las fichas correspondientes a las diferentes determinaciones de los sectores objeto de esta adenda, sectores PR-03 y PR-04. En ellas se incluyen, mediante una sistemática claramente diferenciada en función de su naturaleza y alcance, tanto las determinaciones de Ordenación General (F01 y F02) como Detallada (F03). Si bien las primeras, Determinaciones de Ordenación General realmente deberían establecerse desde el cuerpo principal del documento PRAT se incluyen aquí, en este documento G.2, a fin de garantizar la suficiente independencia funcional y operativa del mismo y no producir duplicidad documental.

Así mismo se incluyen en el documento G.4 PLANOS el desarrollo de estas determinaciones en diferentes planos estructurados en base a su temática y en escalas más adecuadas para su manejo.

d. COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DESDE EL PRAT IF-LEON CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU LEON 2004).

Adicionalmente, y en concordancia con el art. 169 del RUCyL, se identifican y justifican pormenorizadamente las determinaciones de ordenación propuestas en relación a aquellas establecidas en el planeamiento vigente en la actualidad para dichos ámbitos (sectores NC14-02 y NC14-03 del PGOU de León 2004).

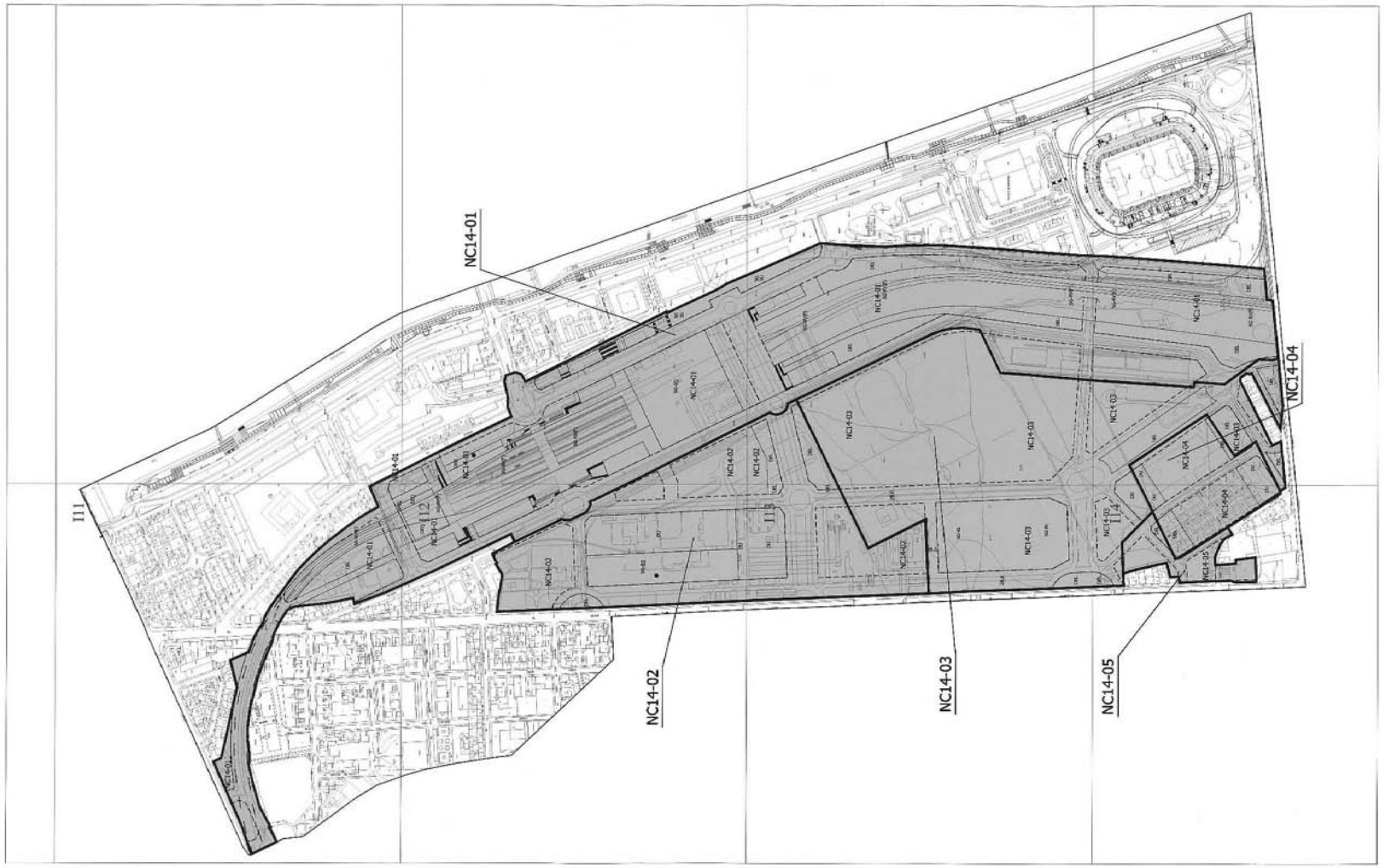
CV: BOCYL-D-28072010-2

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FRAGMENTO 14 (PGOU LEON2004)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2



SECTORES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO CONSOLIDADO

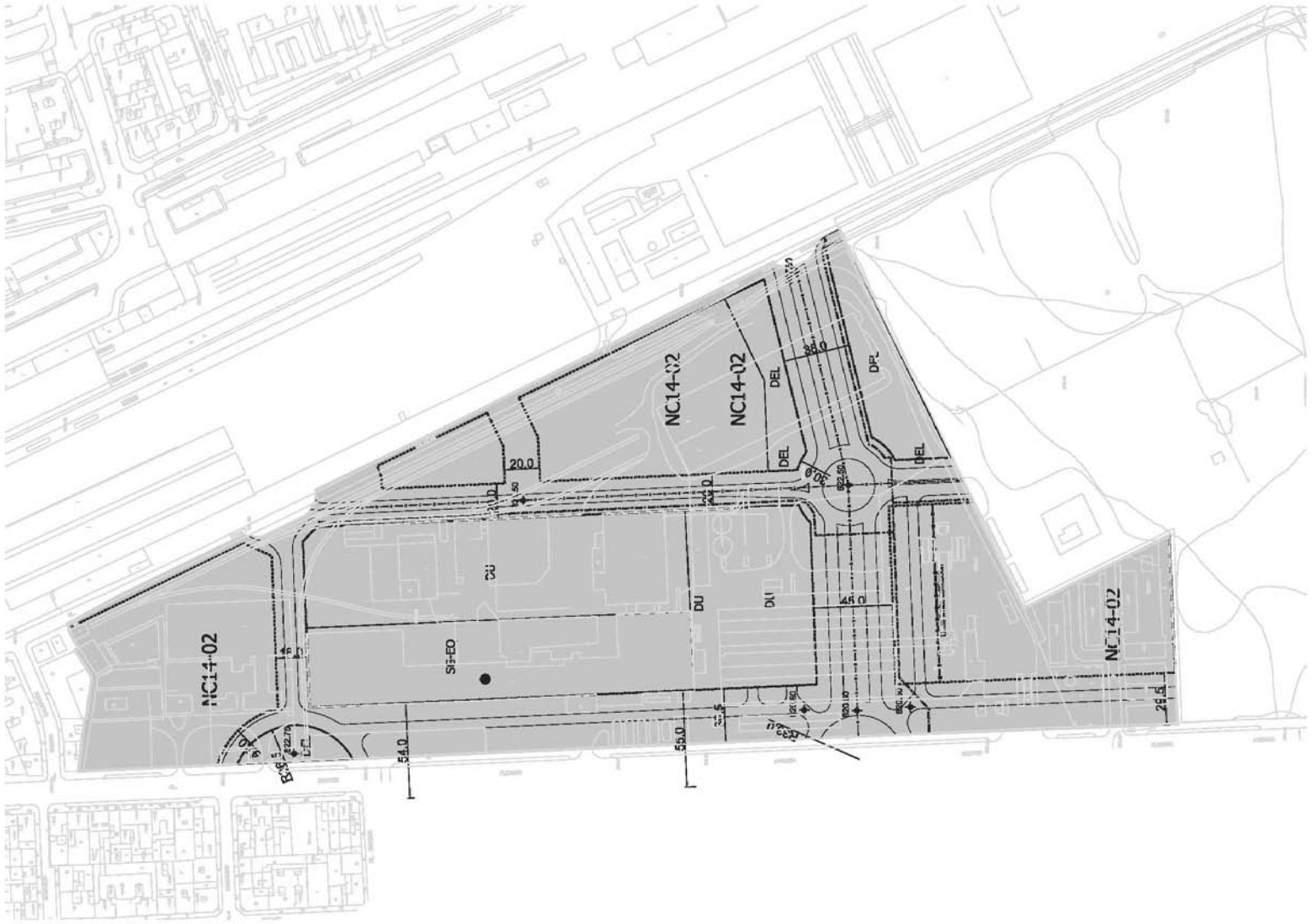
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR NC14-02(PGOU LEON2004)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

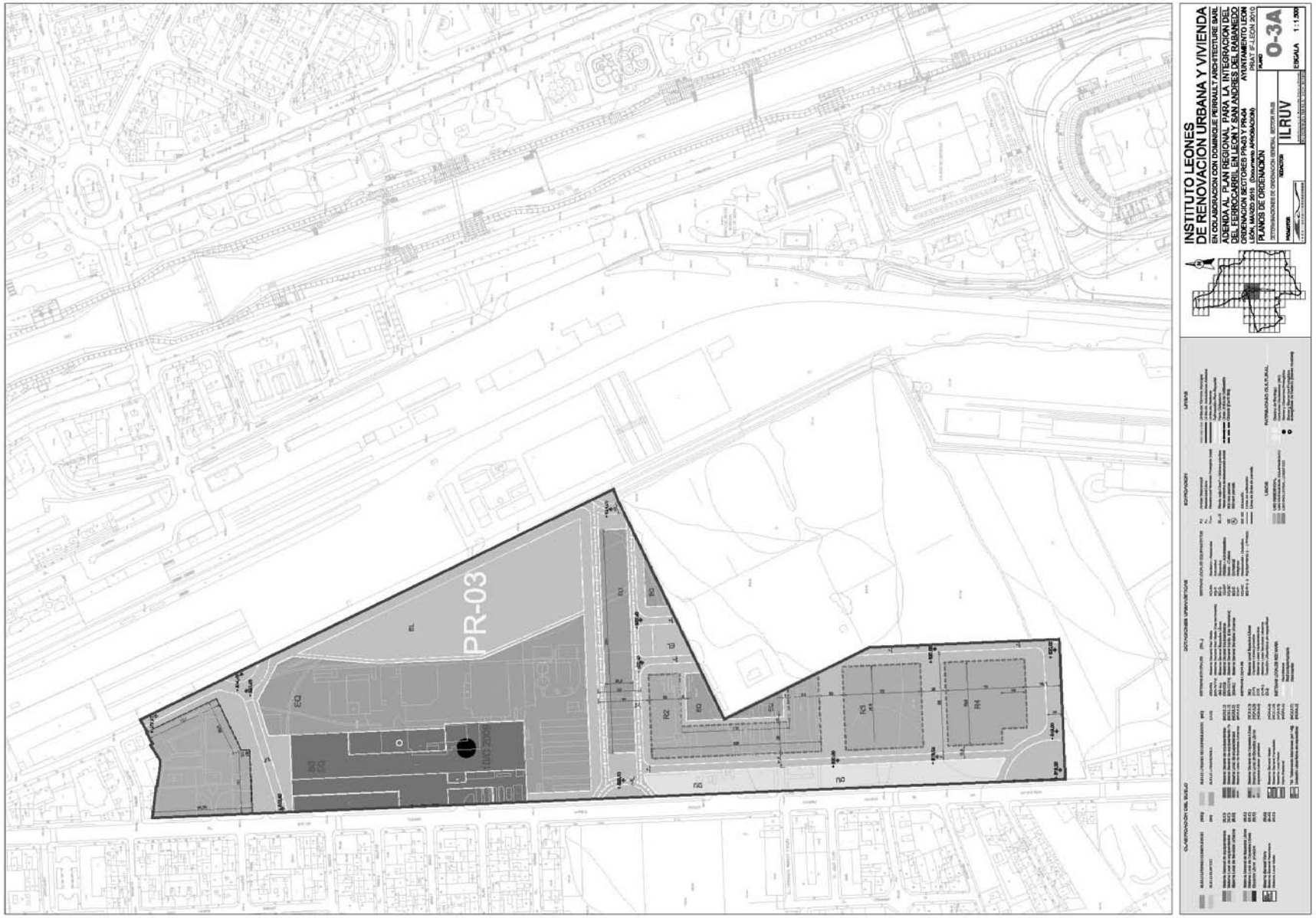

NC14-02
NC14-02
NC14-02
NC14-02
SIS-EQ
DU
DU
DU
DEL
DEL
DEL
DPL
20.0
54.0
55.0

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-03(PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

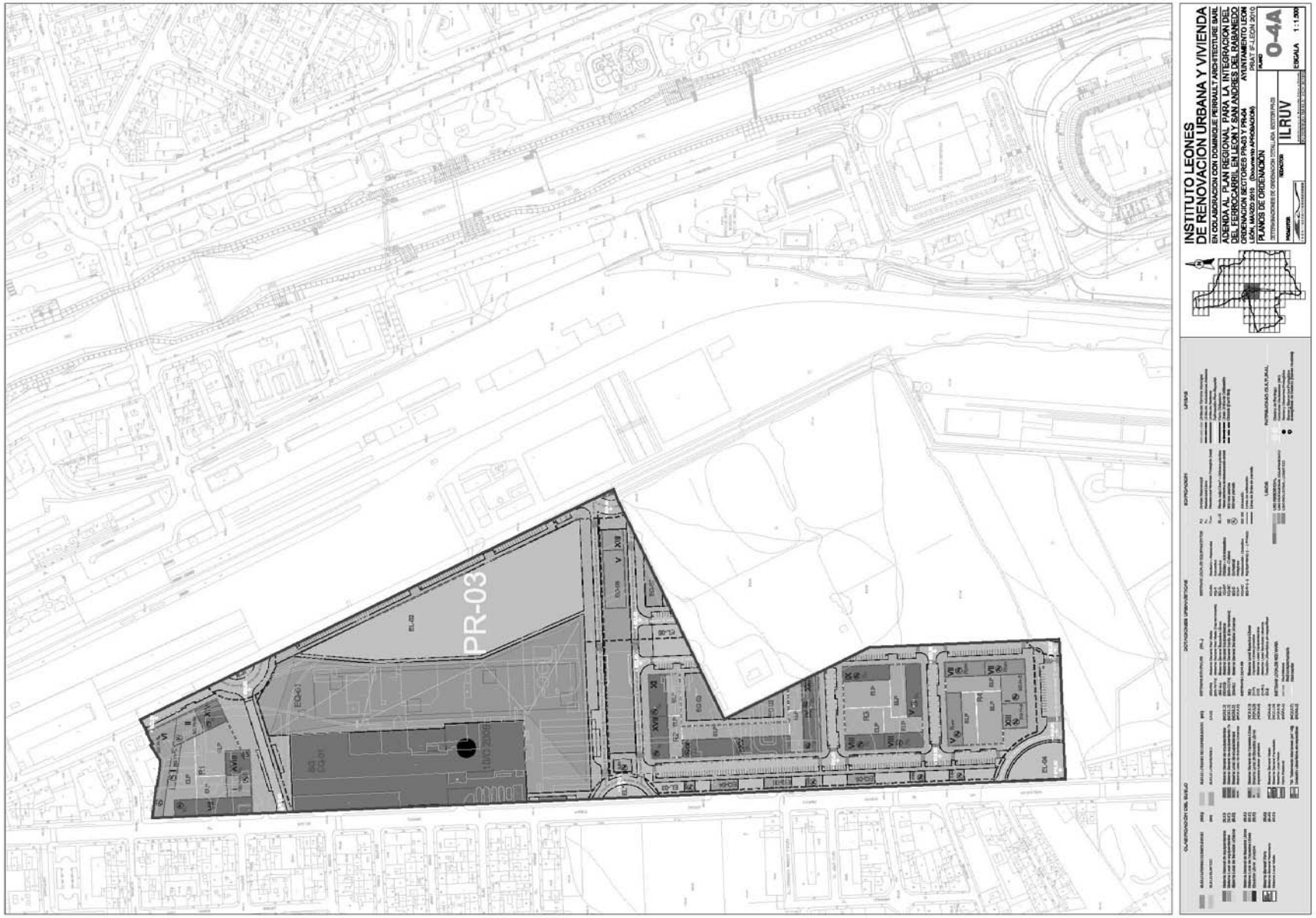

PR-03
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
ORDENACIÓN SECTORES PR-03 Y PR-04
PLANOS DE ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO LEÓN
ILRUV
0-3A
1:1.500

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-03 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

CV: BOCYL-D-28072010-2


PR-03
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
ORDENACIÓN SECTORES PR-03 Y PR-04
PLANOS DE ORDENACIÓN
ILRUV
0-4A

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR NC14-02(PGOU LEON2004)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán implantarse aparcamientos en los ejes definidos como básicos o complementarios. No se permitirán más aperturas a la Avda Doctor Fleming que las grafiadas en planos. Junto a la parcela destinada a Recinto Ferial y de Congresos se ubicará un aparcamiento subterráneo de al menos 500 plazas de uso público.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	Se destinarán al menos 41.490,23 m2 para cesiones y reservas para dotaciones urbanísticas (equipamientos, espacios libres y otras posibles) en este sector.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE (m^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	96.685,05	62	666

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 88.3 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	9.860,97	0	9.860,97
OBSERVACIONES:				

CV: BOCYL-D-28072010-2

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

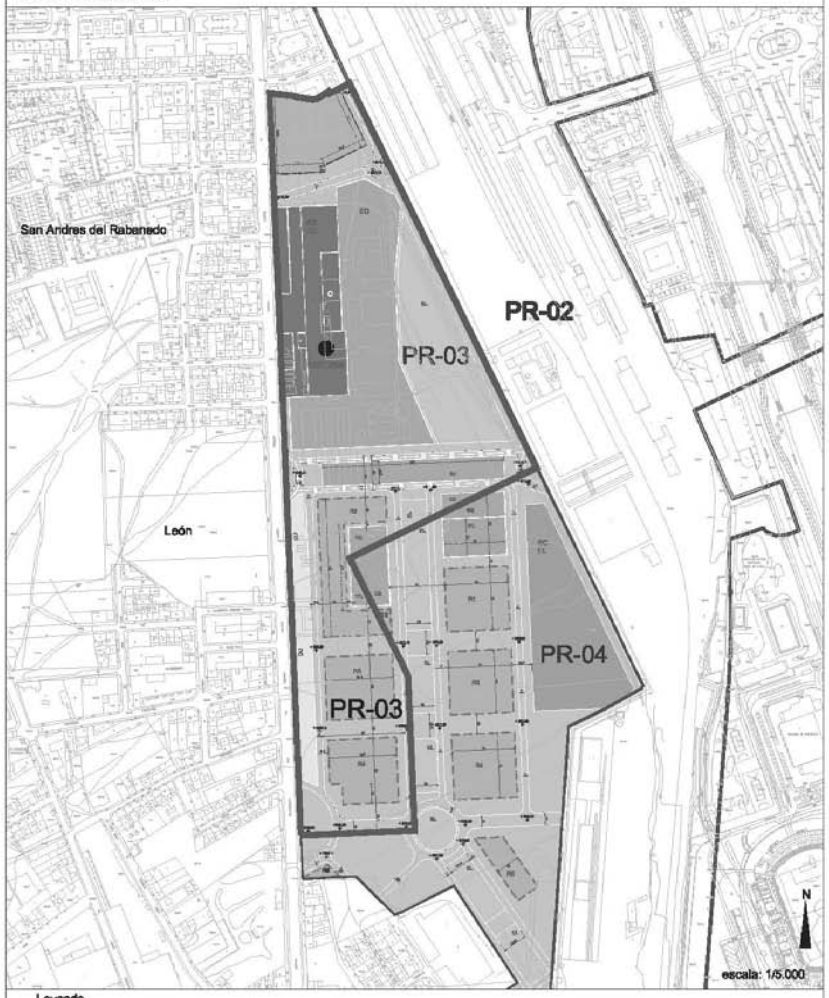
SECTOR PR-03 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-03 (Azucarera Norte)

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, edificaciones e instalaciones industriales de la antigua azucarera, coincidentes con el sector NC 14-02 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 139.803 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.

Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León. Se libera así mismo un gran espacio libre de intercambio entre el Palacio de Congresos proyectado y la futura terminal de alta velocidad.

Urbanización: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismos que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.
Como actualización de las cargas determinadas para el sector en el PGOU2004, se establece expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura rodada sobre las vías del ferrocarril (ahora soterradas) que enlazará la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga.
El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

Edificación: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismo que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.

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

Sector: PR-03	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: No podrán implantarse aparcamientos en eje transversal Este Oeste que se ordena como prolongación de la Avda de Lancia. se dispone una red viaria apta para aparcamientos como banda de transición equipada entre la edificación residencial del sector y la Avda Doctor Fleming en su borde Sur-Oeste.

Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en el espacio libre de intercambio EL-02

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-04, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

Dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de dichos sectores en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-03 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR *(1)

Usos:

Global:	Residencial
Predominante:	Plurifamiliar
Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO * (2)

Sistemas Generales:

S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento SG-EQ	16.058 m²s
Total Sistemas Generales	**16.058 m²s**

Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	139.803 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	123.745 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,8468 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	118.385 m2c	
D uso máxima (nº viviendas)	839 viviendas (3)	
I Ded N (sobre Sn)	0,9567 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	23,75% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	35,62% no exigible
Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento G2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 100 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 889 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-03	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-03 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	23.953	118.015
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	740	370
Total Lucrativo		**24.693**	**118.385**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	33.994	> 11.839 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	21.562	> 17.758 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		216	
Servicios Urbanos	(DSU)	740	
Viario y Aparcamiento	(RV)	43.280	
Total Dotacional		**99.792**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	25.234 m2
Parcela EQ-02	1.141 m2
Parcela EQ-03	688 m2
Parcela EQ-04	260 m2
Parcela EQ-05	260 m2
Parcela EQ-06	260 m2
Parcela EQ-07	565 m2
Parcela EQ-08	5.586 m2
TOTAL reservas EQ	33.994 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	1.187[2]	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	1.212	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

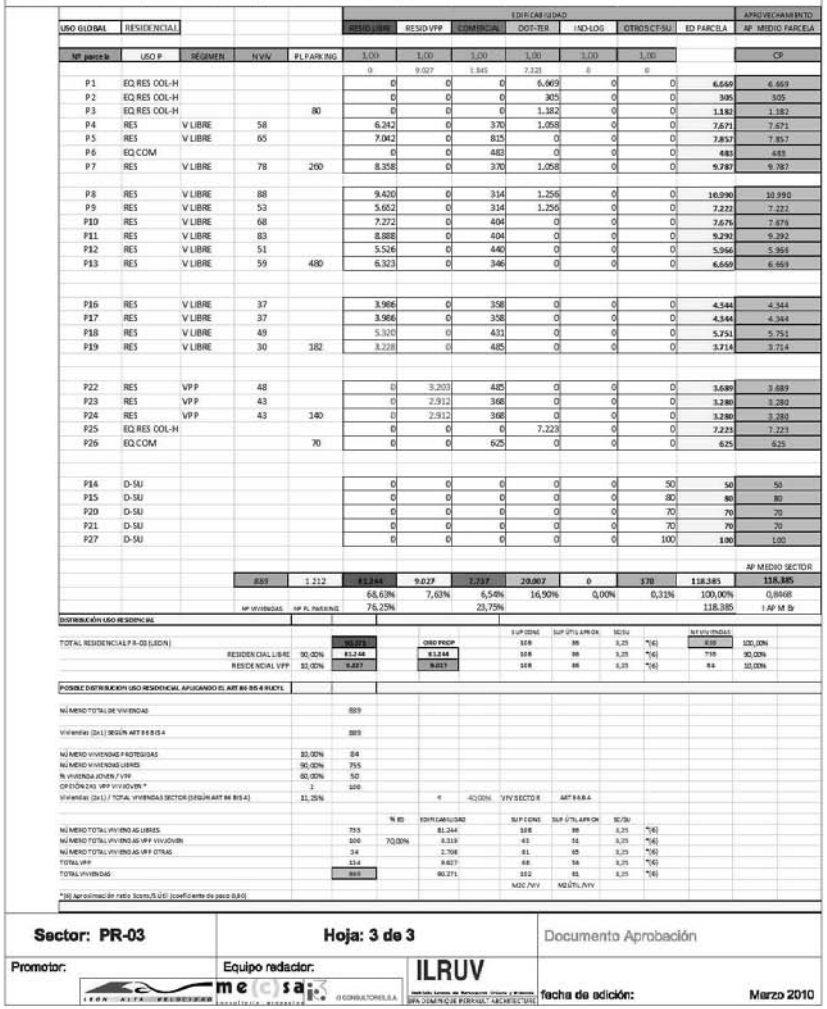
Plazas en viario público	407
Plazas en parking público EQ01/EL02	600
Plazas en parking público EQ02/EL03	80
Plazas en parking público EQ08	100
TOTAL PLAZAS USO PUBLICO	1.187 [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

03



Sector: PR-03	**Hoja: 3 de 3**	Documento Aprobación	
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición:	Marzo 2010

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR NC14-03(PGOU LEON2004)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

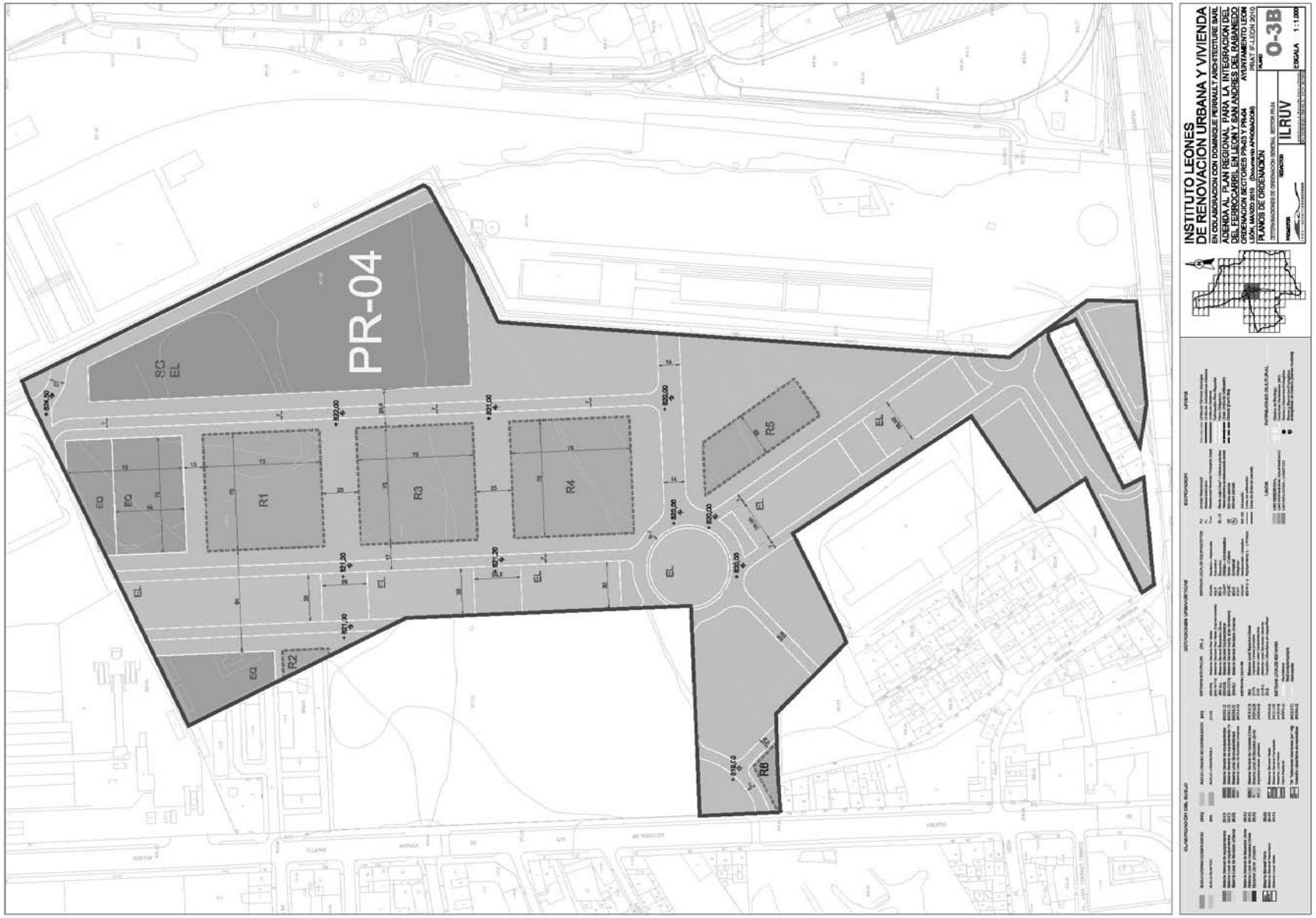
NC14-03
NC14-03
NC14-03
NC14-03
NC14-03
NC14-03
SG-EL
SG-EL
DU
DEL
DEL
DEL
DEL
DEL
DP
28.4
6.0
12.0
25.0
11.0

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-04 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

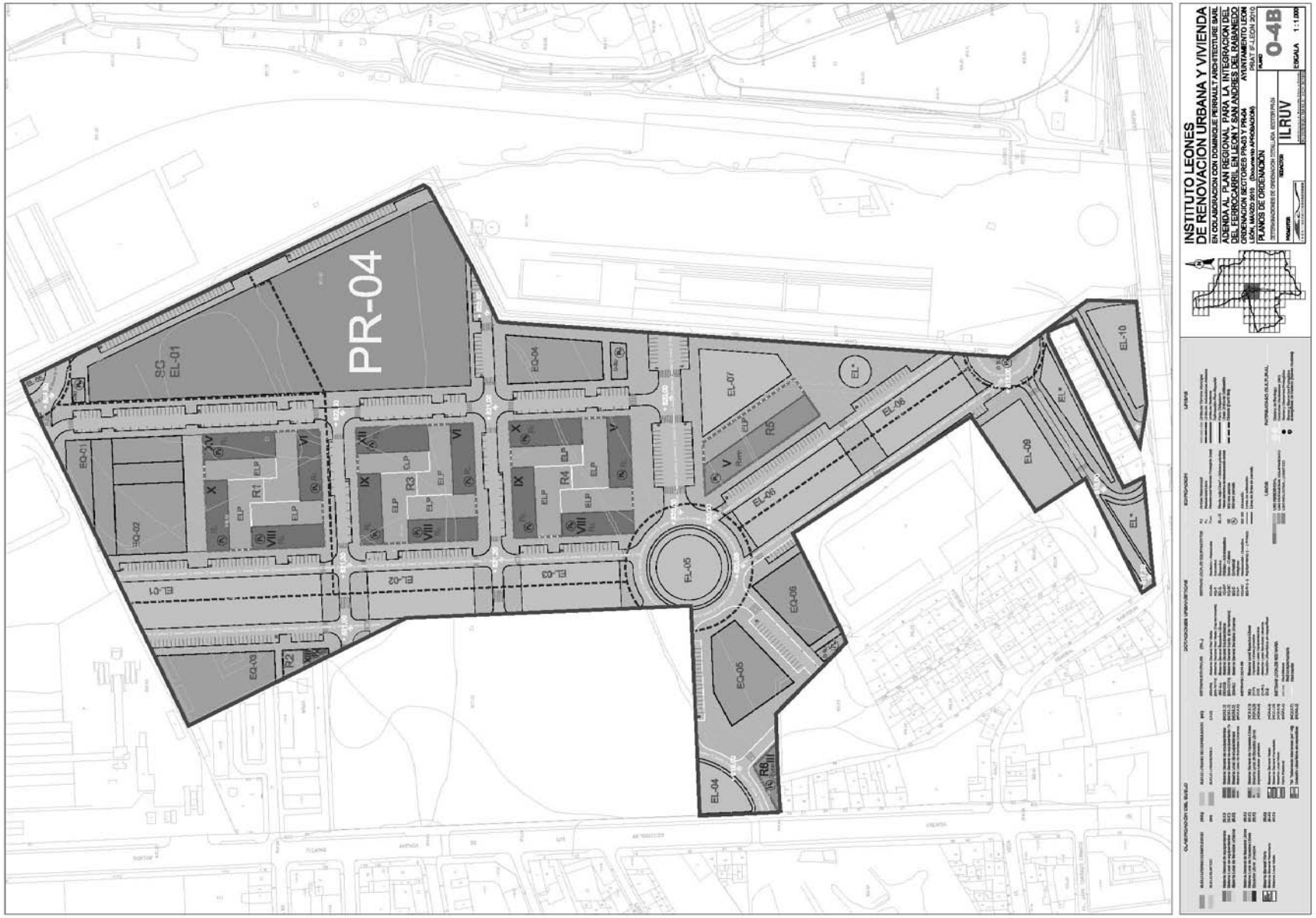

PR-04
SG
EL
EQ
EQ
R1
R3
R4
R5
R2
R6
EL
EL
EL
EL
EL
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA
ILRUV
O-3B

PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-04 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

CV: BOCYL-D-28072010-2


PR-04
SG EL-01
EQ-01
EQ-02
EQ-03
EQ-04
EQ-05
EQ-06
EL-01
EL-02
EL-03
EL-04
EL-05
EL-06
EL-07
EL-08
EL-09
EL-10
R1
R2
R3
R4
R5
R6
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
ILRUV
04B

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR NC14-03(PGOU LEON2004)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la Integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo. Conseguir un gran espacio libre (19.024,42 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).
URBANIZACIÓN	Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de dos ejes longitudinales y dos transversales que lo articulan e integran en la trama urbana.
EDIFICACIÓN	
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

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

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL - PREDOMINANTE		COMPATIBLES	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	99.378,62	40	612

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

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
0	19.024,42	0	0	19.024,42
OBSERVACIONES:				

CV: BOCYL-D-28072010-2

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

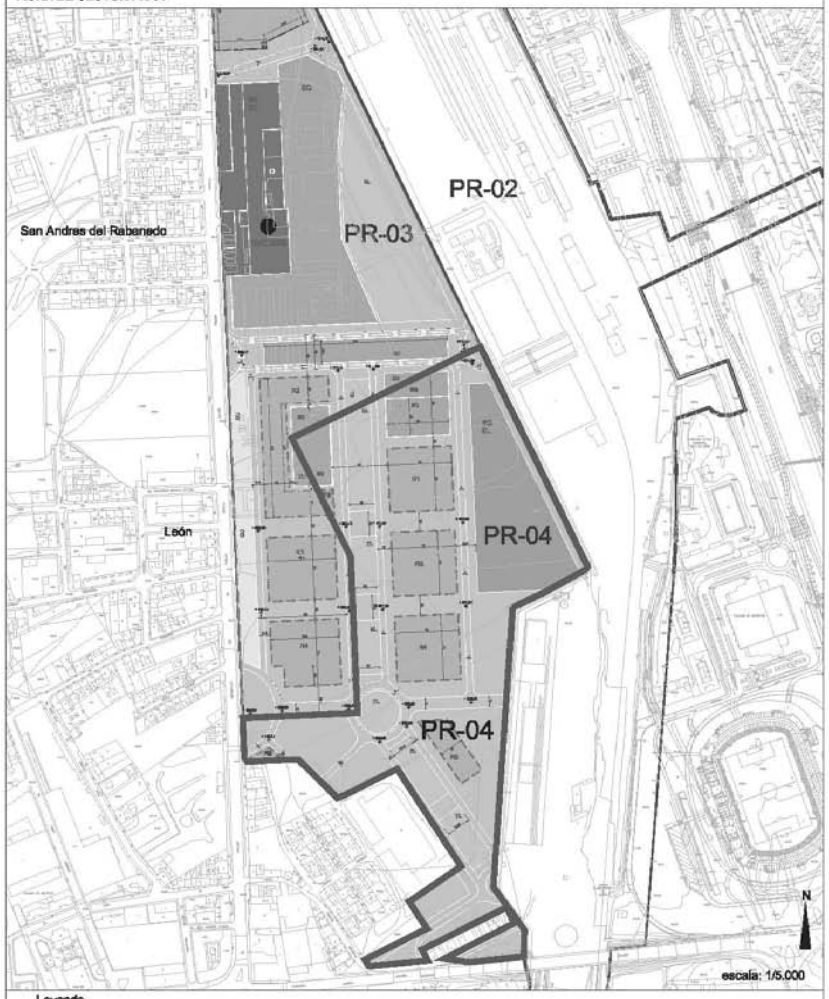
SECTOR PR-04 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-04



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-04

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, Ambito de transición entre el area central y desarrollos de borde al Sur del FRG 14.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 123.117 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
Conseguir un gran espacio libre (17.199 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).

Urbanización: Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de un gran eje longitudinal (Norte Sur) configurado a modo de rambla urbana y dos transversales (Este Oeste) que lo articulan e integran en la trama urbana.

Edificación: Los paquetes residenciales se ordenarán con frente al elemento viario Norte Sur definido como rambla urbana a fin de dotar de un elevado carácter urbano de centralidad este espacio longitudinal que articula el sector prolongando las vistas sobre el Palacio de Congresos y los espacios adyacentes.

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

Sector: PR-04	**Hoja: 1 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en los espacios libres configurados desde las determinaciones de Ordenación Detallada.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-03, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de ambos en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazos para el establecimiento de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-04 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR *(1)

Usos:	Global:	Residencial
	Predominante:	Plurifamiliar
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO *(2)
Sistemas Generales:		
	S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	17.119 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	Total Sistemas Generales	**17.119 m²s**
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	123.117 m²s
	Superficie neta del sector (Sb)	105.918 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,65 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sn)	45 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	80.026 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	554 viviendas (3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,7555 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	52,31 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	11,02% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	10,73% no exigible
	Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento D2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 89 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 598 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-04	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

FICHA RESUMEN DETERMINACIONES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR PR-04 (PRAT IF-LEON 2009)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	19.014	79.729
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	594	297
Total Lucrativo		**19.608**	**80.026**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	12.098	> 8.003 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	19.400	> 12.004 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		0	
Servicios Urbanos	(DSU)	594	
Viario y Aparcamiento	(RV)	53.195	
Total Dotacional		**86.904**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	1.551 m2
Parcela EQ-02	3.212 m2
Parcela EQ-03	2.223 m2
Parcela EQ-04	1.637 m2
Parcela EQ-05	1.915 m2
Parcela EQ-06	1.560 m2
TOTAL reservas EQ	12.098 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	801[2]	=	801 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	815	>	801 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

PARKING EN SUPERFICIE	= 511 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 801 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

03

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

USO GLOBAL	RESIDENCIAL			1	EDIFICABILIDAD							APROVECHAMIENTO
					RESID LIBRE	RESID VPP	COMERCIAL	DOT-TER	IND-LOG	OTROS CT-SU	ED PARCELA	AP. MEDIO PARCELA
Nº parcela	USO P	RÉGIMEN	N VIV	PL PARKING	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		CP
P1	RES	V LIBRE	32		4.096	0	431	0	0	0	4.528	4.528
P2	RES	V LIBRE	83		10.656	0	504	0	0	0	11.160	11.160
P3	RES	V LIBRE	33		4.284	0	441	630	0	0	5.355	5.355
P4	RES	V LIBRE	28	252	3.573	0	431	0	0	0	4.004	4.004
P15	RES	V LIBRE	9	12	1.169	0	94	0	0	0	1.263	1.263
P5	RES	V LIBRE	42		5.421	0	431	0	0	0	5.852	5.852
P6	RES	V LIBRE	66		8.496	0	504	0	0	0	9.000	9.000
P7	RES	V LIBRE	32		4.094	0	421	602	0	0	5.117	5.117
P8	RES	V LIBRE	28	240	3.573	0	431	0	0	0	4.004	4.004
P9	RES	V LIBRE	39		4.972	0	431	0	0	0	5.404	5.404
P10	RES	V LIBRE	55		7.056	0	504	0	0	0	7.560	7.560
P11	RES	V LIBRE	29		3.739	0	441	630	0	0	4.810	4.810
P12	RES	V LIBRE	23	212	2.957	0	431	0	0	0	3.388	3.388
P13	RES	VPP	86	86	0	6.158	924	0	0	0	7.082	7.082
P14	RES	VPP	13	13	0	963	241	0	0	0	1.204	1.204
P16	D-SU				0	0	0	0	0	60	60	60
P17	D-SU				0	0	0	0	0	114	114	114
P18	D-SU				0	0	0	0	0	75	75	75
P19	D-SU				0	0	0	0	0	49	49	49
			598	815	64.085	7.121	6.661	1.862	0	297	80.026	AP MEDIO SECTOR 80.026
			Nº VIVIENDAS	Nº PL PARKING	80,08%	8,90%	8,32%	2,33%	0,00%	0,37%	100,00%	0,6609
					88,98%		11,02%				80,026	I AP M Br

DISTRIBUCIÓN USO RESIDENCIAL

TOTAL RESIDENCIAL PR-04 (LEON)		71,87%				SUP EDIF	SUP ÚTIL APROX	SC/SU		Nº VIVIENDAS		
RESIDENCIAL LIBRE	90,00%	64.086		CMD PROP		129	103	1,25	*(6)	556	100,00%	
RESIDENCIAL VPP	10,00%	7.121		7.121		129	103	1,25	*(6)	498	90,00%	
						129	103	1,25	*(6)	55	10,00%	

POSIBLE DISTRIBUCIÓN USO RESIDENCIAL APLICANDO EL ART 88 BIS 4 RUCYL

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		554									
Viviendas (2x1) SEGÚN ART 88 BIS 4		598									
NÚMERO VIVIENDAS PROTEGIDAS	10,00%	55									
NÚMERO VIVIENDAS LIBRES	90,00%	498									
% VIVIENDA JOVEN / VPP	80,00%	44									
DIFICIÓN (2X1) VPP VIV JOVEN *	2	89									
Viviendas (2x1) / TOTAL VIVIENDAS SECTOR (SEGÚN ART 88 BIS 4)	14,83%			<	80,00%	VIV SECTOR	ART 88.B.4				
			% ED	EDIFICABILIDAD		SUP EDIF	SUP ÚTIL APROX	SC/SU			
NÚMERO TOTAL VIVIENDAS LIBRES		498	85,00%	64.085		129	103	1,25	*(6)		
NÚMERO TOTAL VIVIENDAS VPP VIV JOVEN		89		6.053		68	55	1,25	*(6)		
NÚMERO TOTAL VIVIENDAS VPP OTRAS		11		1.068		96	77	1,25	*(6)		
TOTAL VPP		100		7.121		71	57	1,25	*(6)		
TOTAL VIVIENDAS		598		71.206		119	95	1,25	*(6)		
						M2C /VIV	M2ÚTIL/VIV				

*(6) Aprovechamiento ratio Scons/S Útil (coeficiente de paso 0,80)

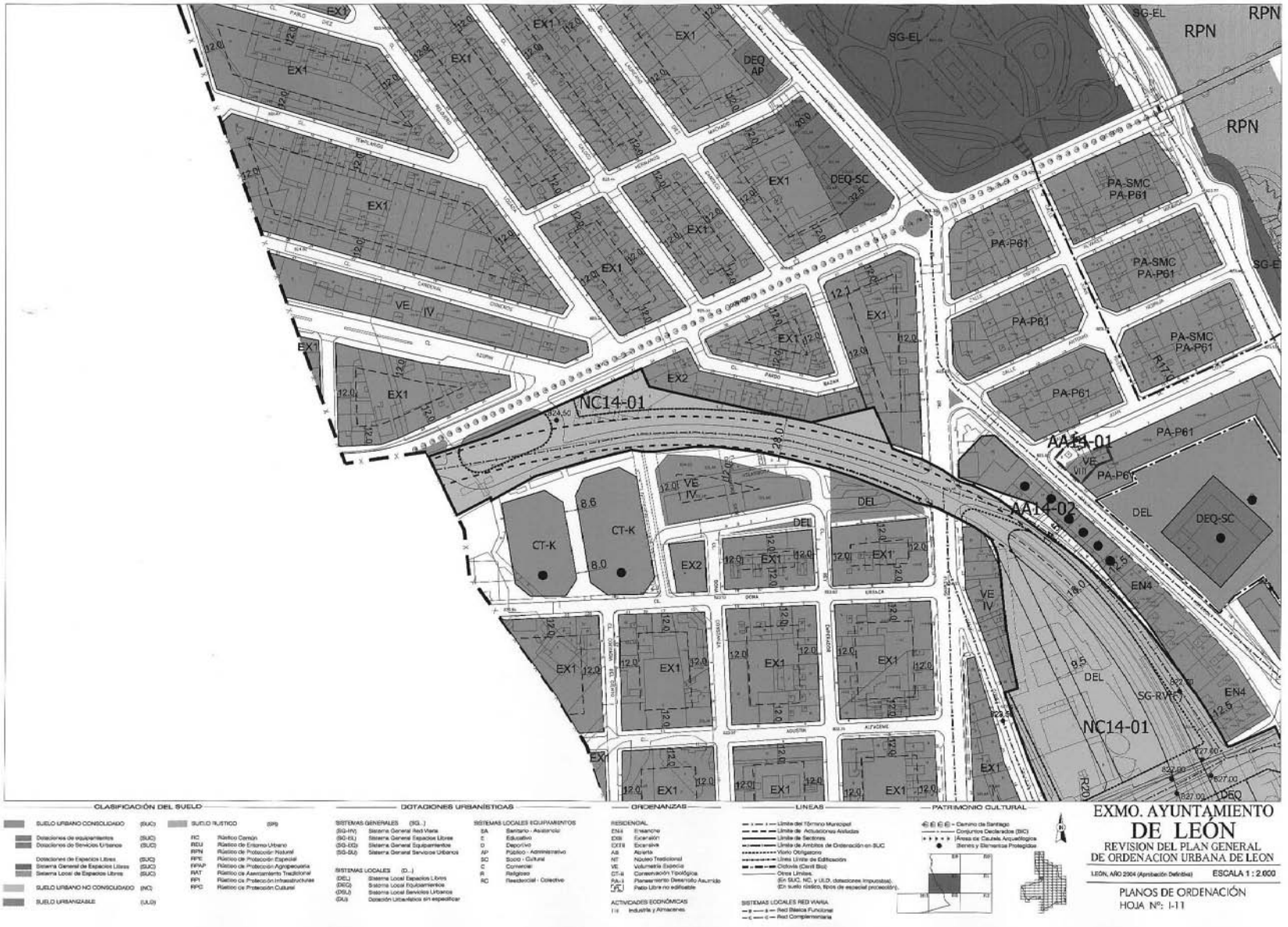
Sector: PR-04	**Hoja: 3 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

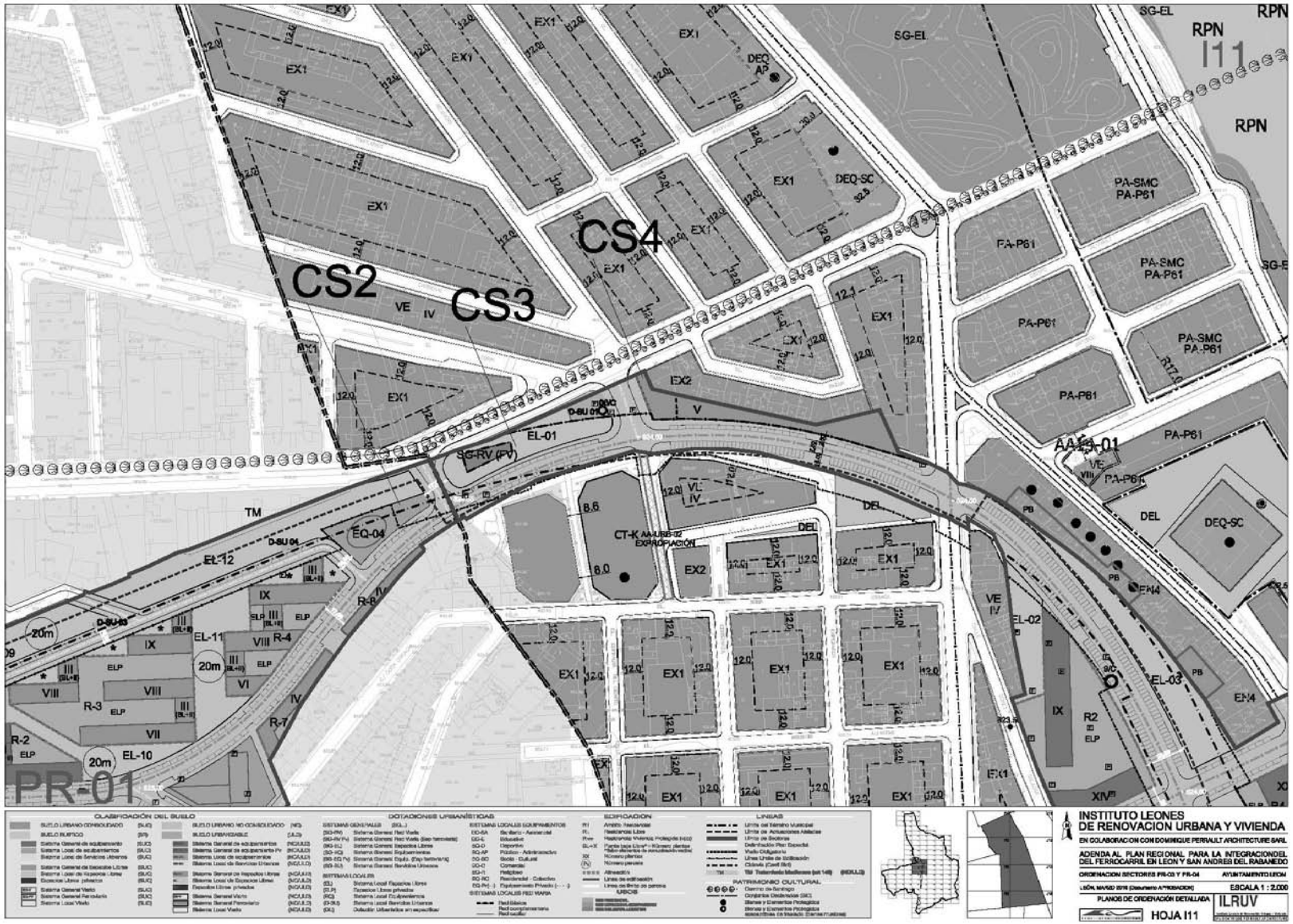
e. PLANOS DE ORDENACIÓN SECTORES PR-03 Y PR-04 EN COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE ORIGEN: SECTORES NC14-02 Y NC14-03 DEL PGOU LEON 2004.

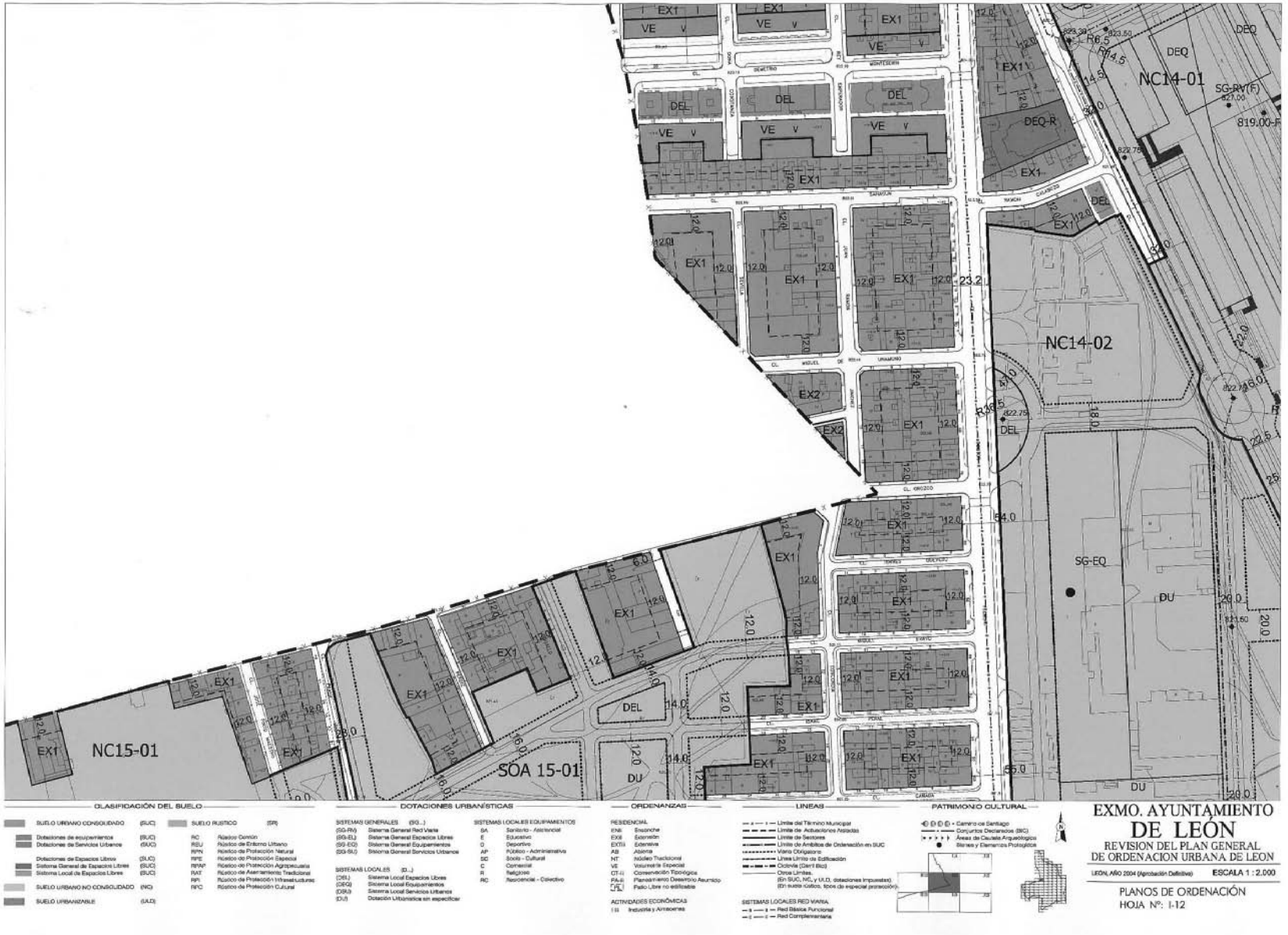
A continuación se incluyen en este documento (G.2 MEMORIA) de manera consecutiva y alterna, los planos de ordenación tanto de la propuesta ordenada desde esta adenda (PRAT IF LEON 2010) en relación al planeamiento de origen vigente, que no es otro que el PGOU LEON 2004. El ámbito de ordenación de estos dos sectores se concreta en las siguientes hojas de planos escala 1:2.000:

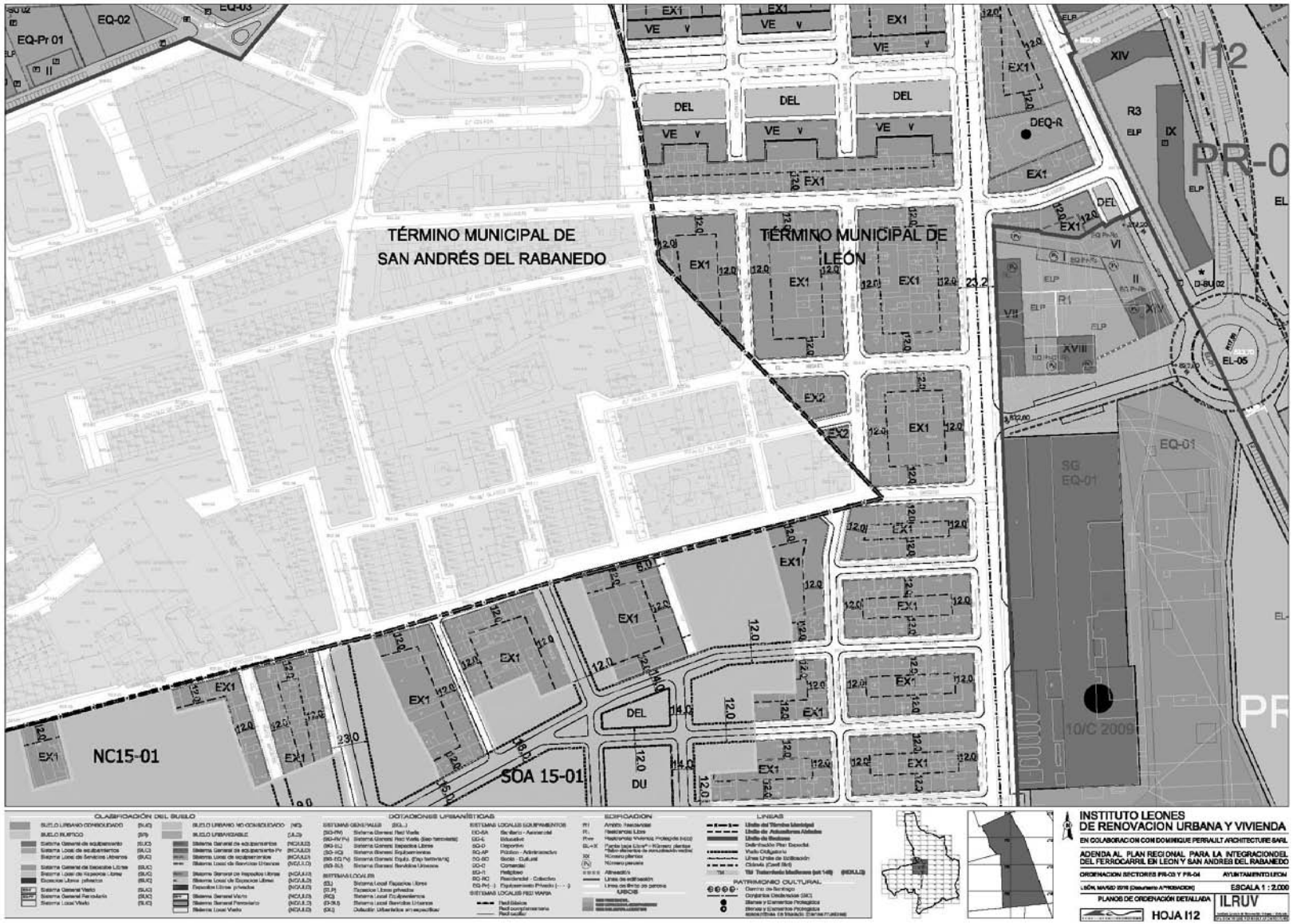
- I11
- I12
- I13
- I14
- J11
- J12
- J13
- J14

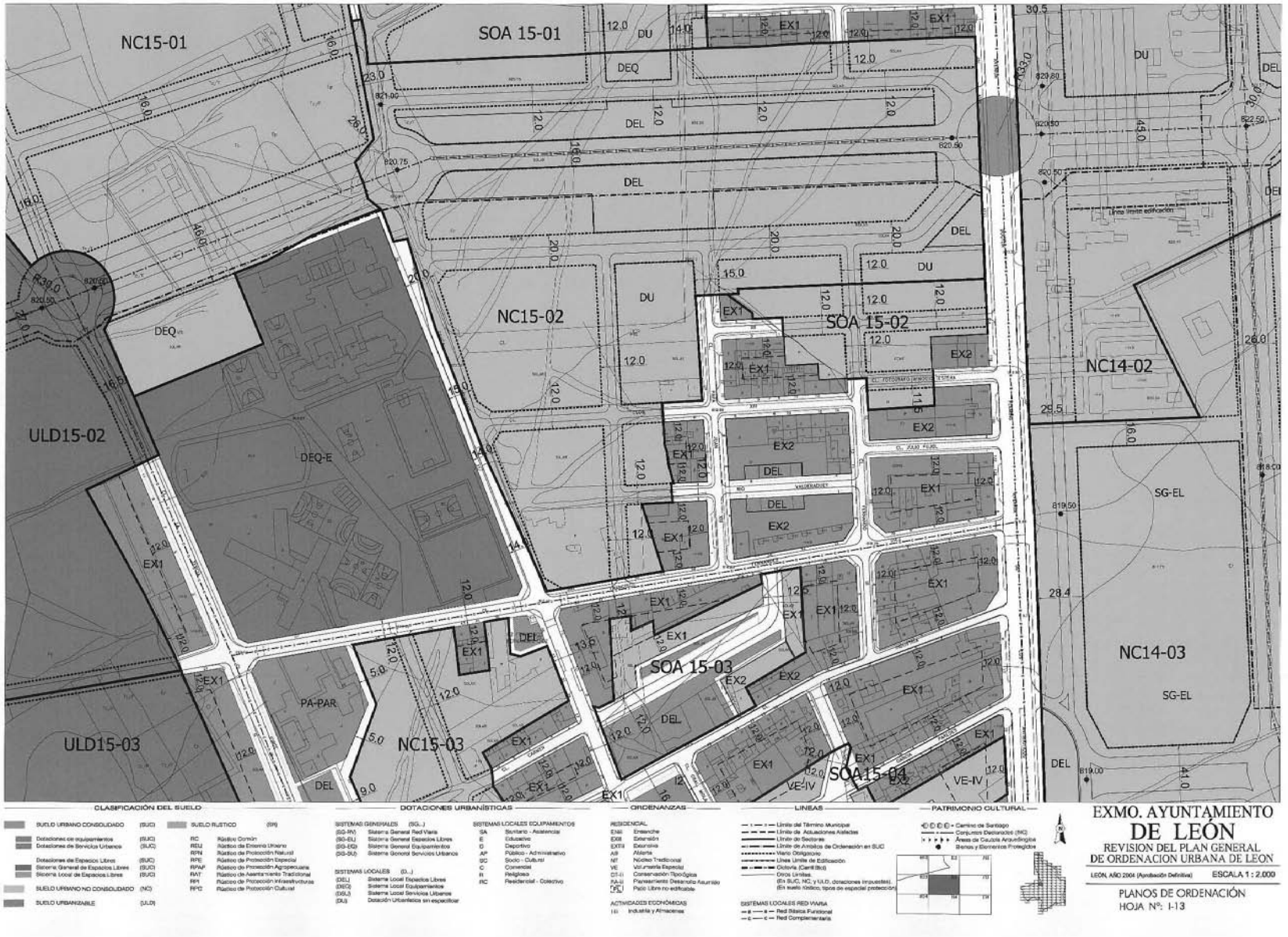
CV: BOCYL-D-28072010-2

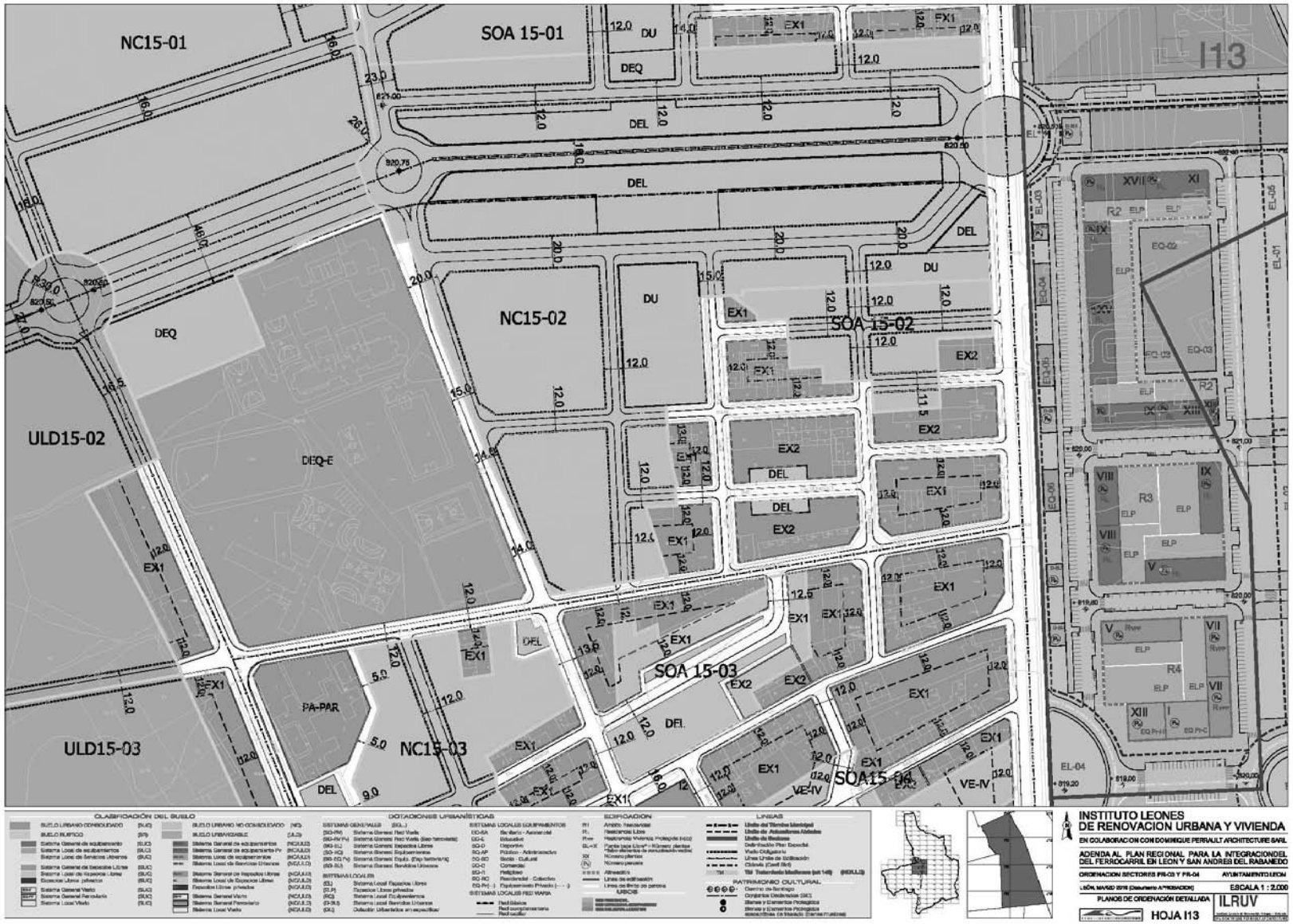

NC14-01
AA14-01
AA14-02
EX1
EX2
DEQ
DEQ-SC
PA-P61
PA-SMC
RPN
SG-EL
CT-K
DEL
EN4
VE IV
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-11

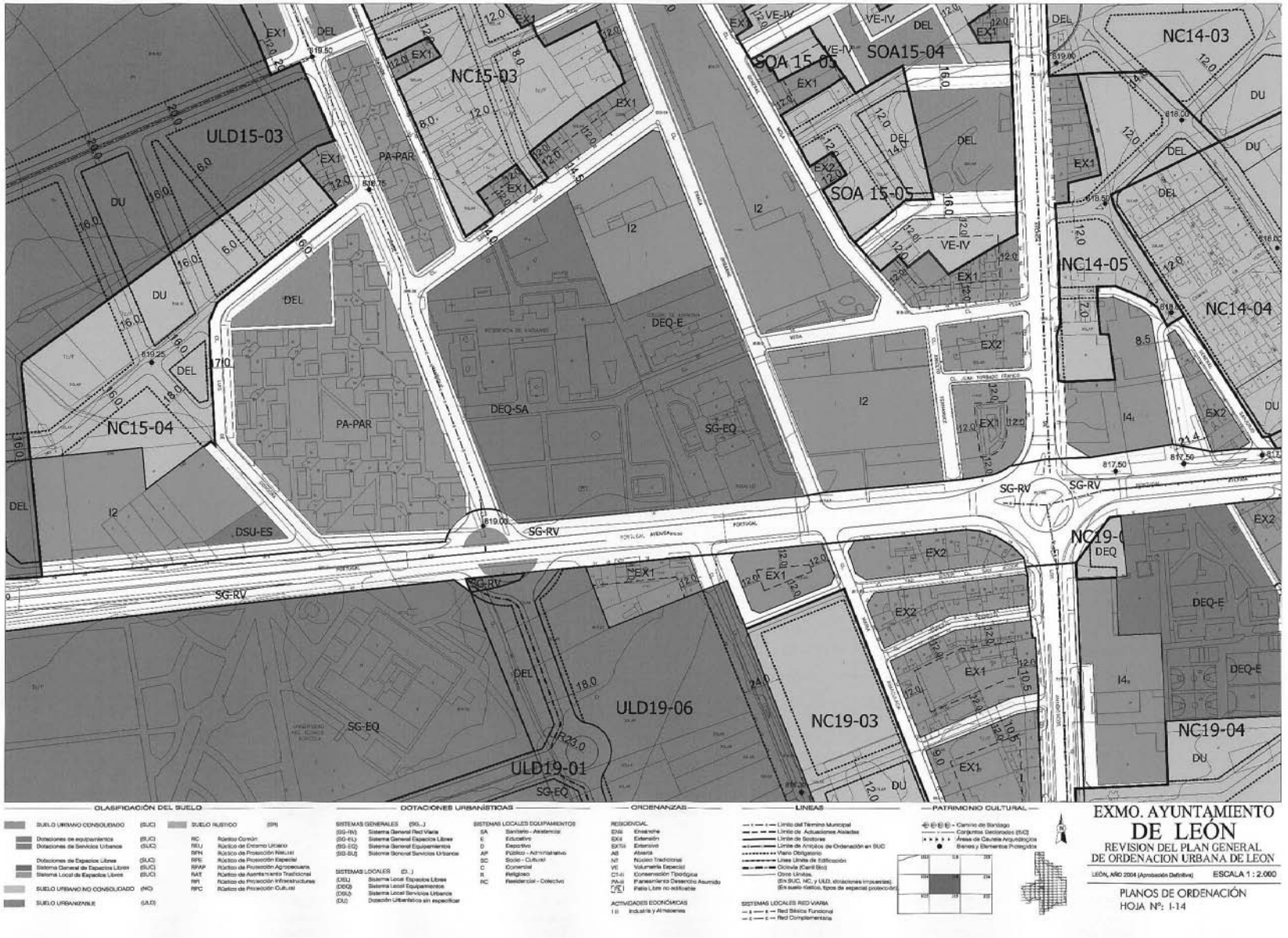

CS2
CS3
CS4
PR-01
RPN
I11
EX1
EX2
DEQ-SC
PA-SMC
PA-P61
DEL
EL-01
EL-02
EL-03
EL-10
EL-11
EL-12
EQ-04
CT-K
SG-EL
SG-RV (PV)
TM
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL
DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ESCALA 1 : 2.000
HOJA I11
ILRUV

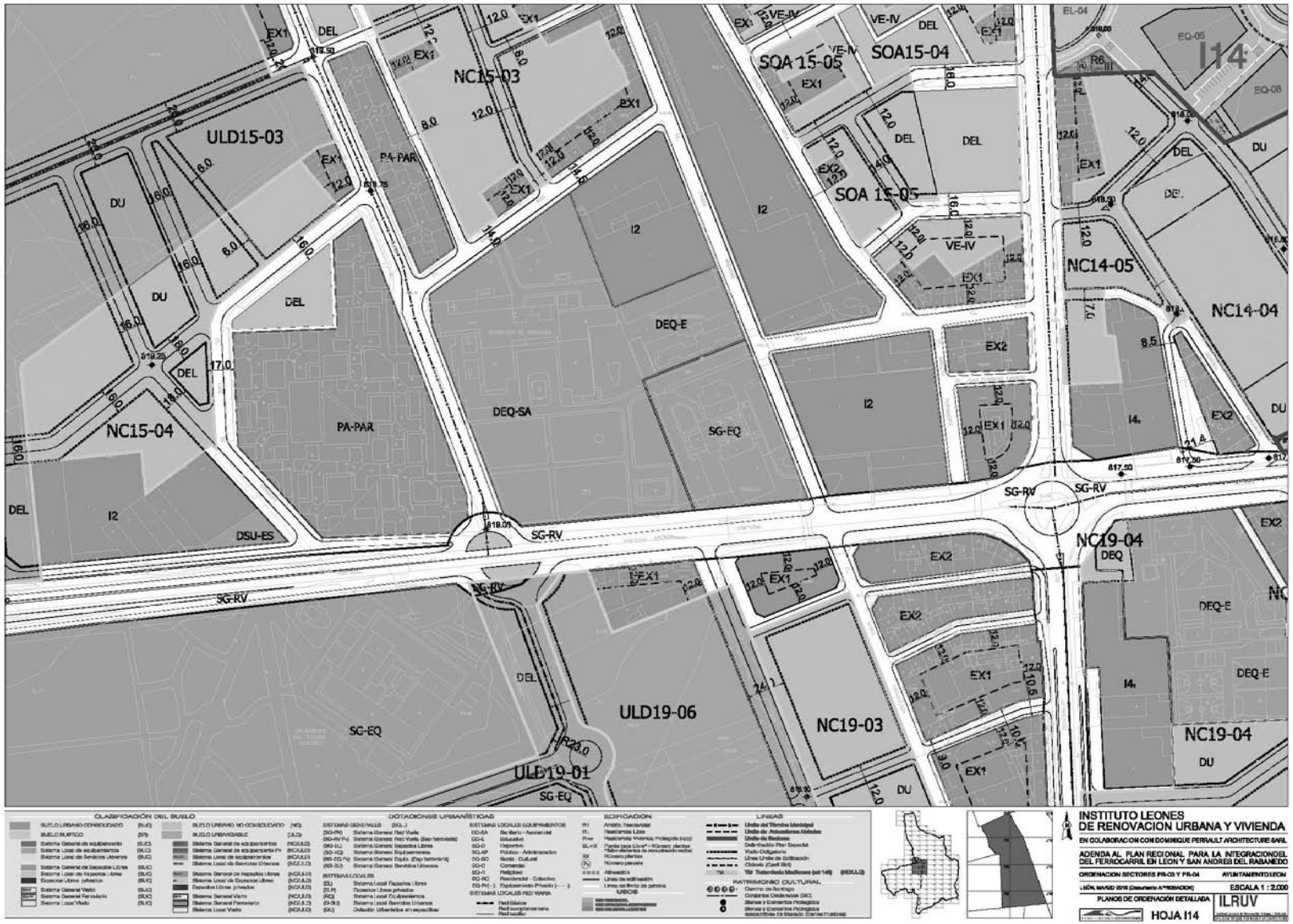

NC14-01
NC14-02
NC15-01
SOA 15-01
SG-EQ
SG-RV(F)
DEQ
DEQ-R
EX1
EX2
DEL
DU
VE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEON, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-12

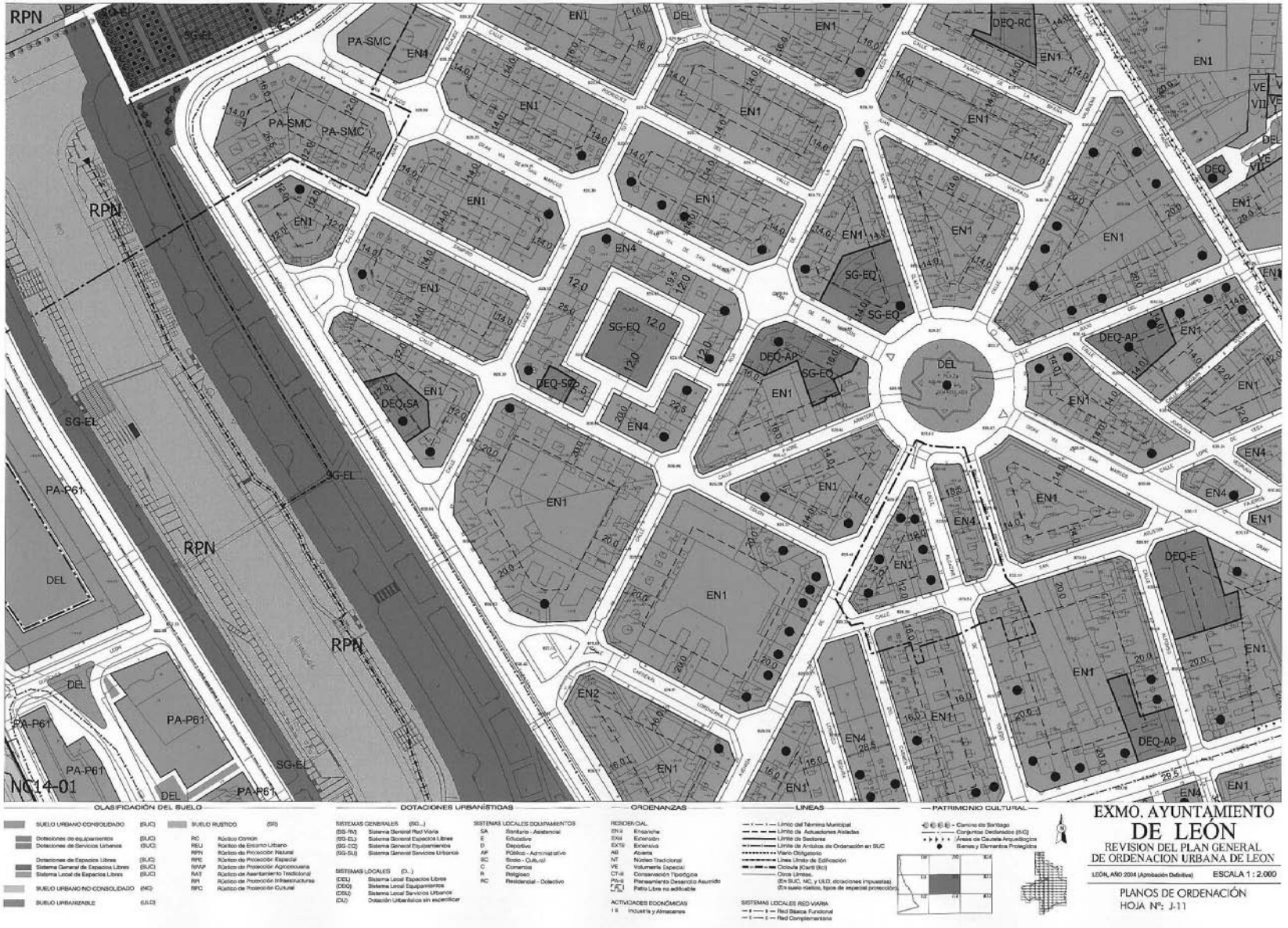

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN
NC15-01
SOA 15-01
EQ-02
EQ-Pr 01
EQ-01
DEQ-R
EL-05
I12
PR-0
INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA I12
ILRUV

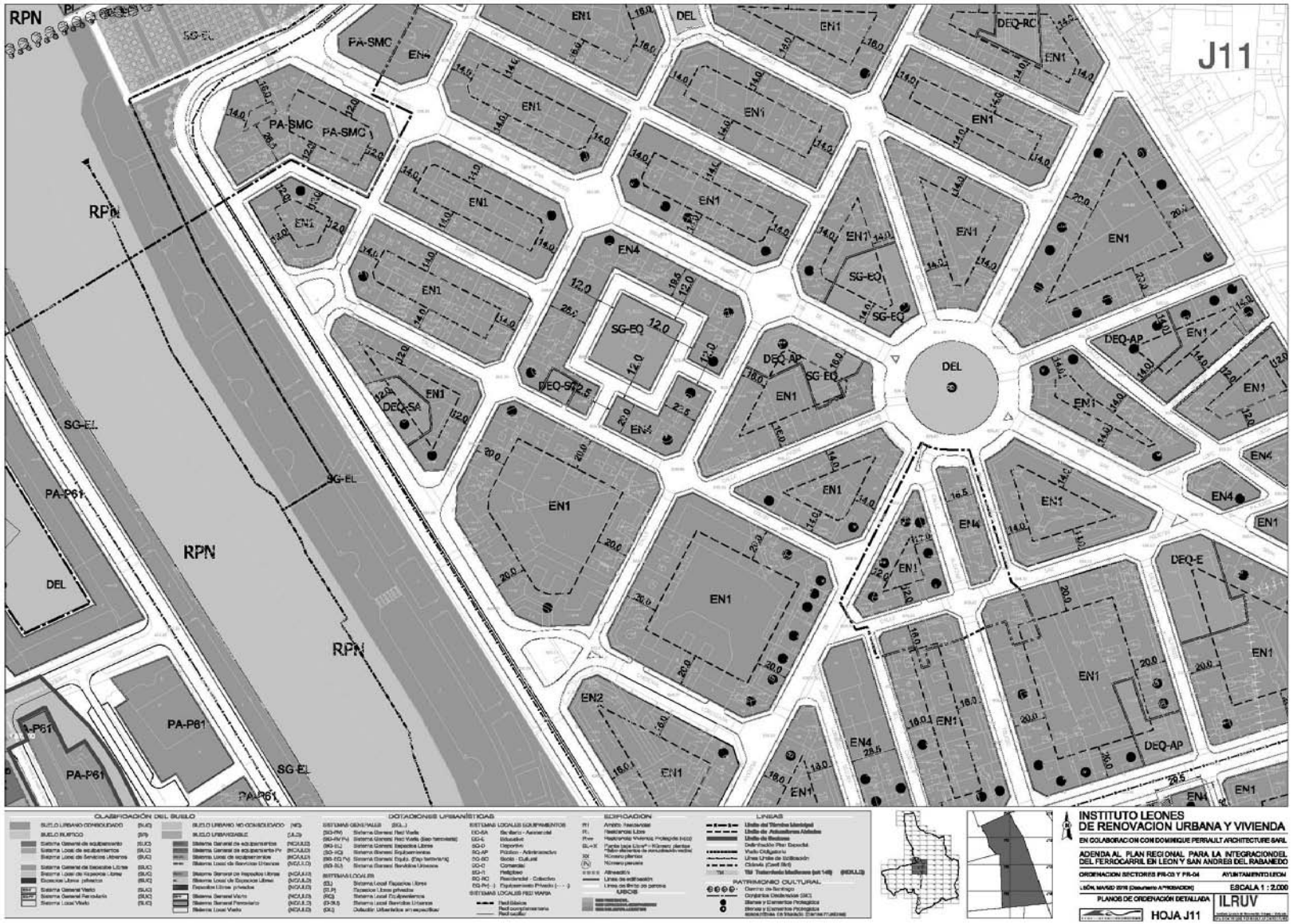

NC15-01
SOA 15-01
NC15-02
SOA 15-02
NC14-02
NC14-03
ULD15-02
ULD15-03
NC15-03
SOA 15-03
SOA 15-04
DEQ
DEQ-E
PA-PAR
SG-EL
DU
DEL
EX1
EX2
VE-IV
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-13

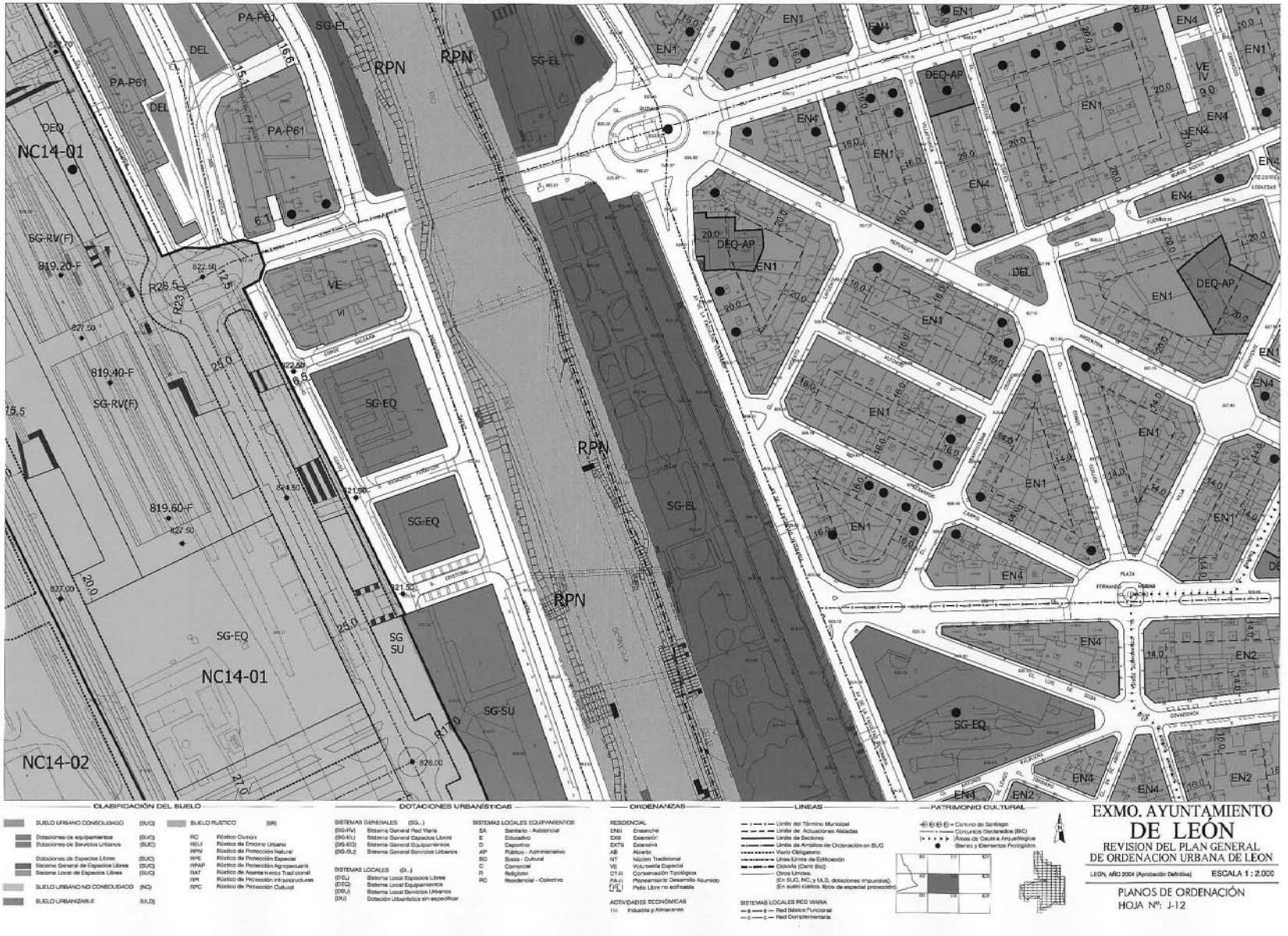

NC15-01
SOA 15-01
NC15-02
SOA 15-02
SOA 15-03
SOA 15-04
ULD15-02
ULD15-03
NC15-03
DEQ
DEQ-E
PA-PAR
DU
DEL
EX1
EX2
VE-IV
I13
INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA I13
ILRUV

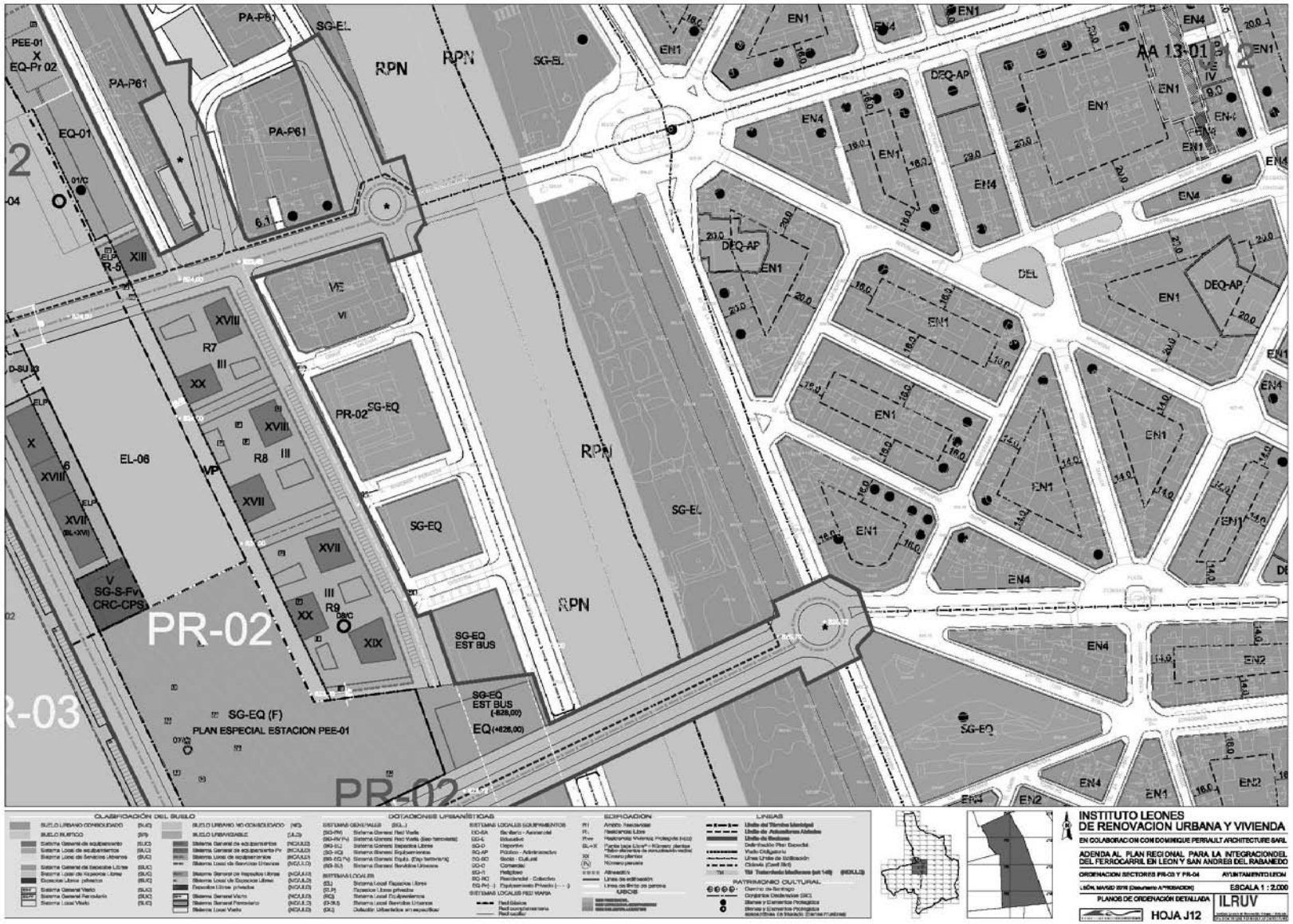

NC15-03
NC15-04
NC14-03
NC14-04
NC14-05
NC19-03
NC19-04
SOA 15-05
SOA15-04
ULD15-03
ULD19-06
ULD19-01
PA-PAR
DEQ-E
DEQ-SA
SG-EQ
SG-RV
DSU-ES
DU
DEL
I2
EX1
EX2
VE-IV
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: I-14

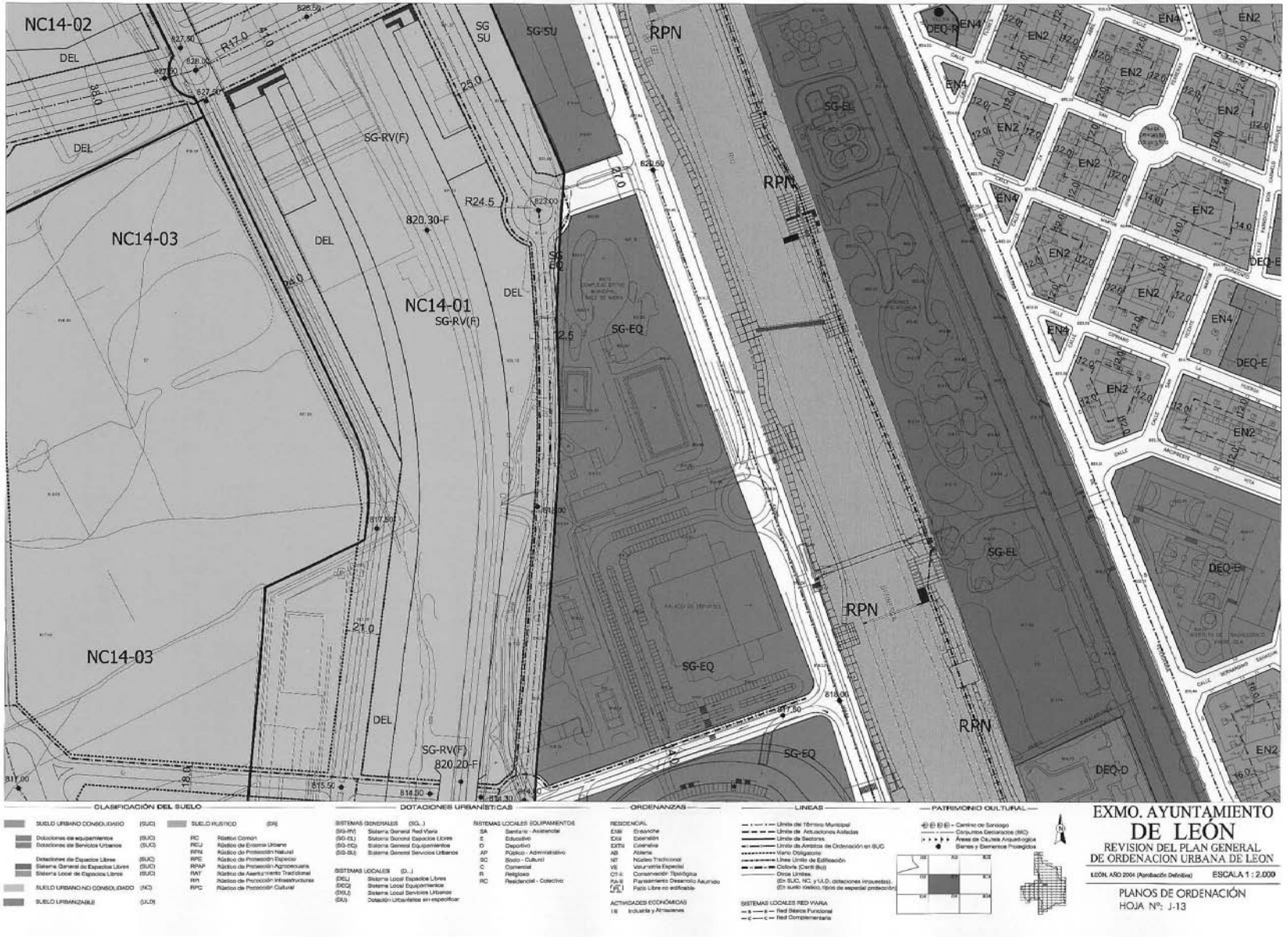

ULD15-03
NC15-03
SOA 15-05
SOA15-04
I14
NC14-05
NC14-04
NC15-04
PA-PAR
DEQ-E
DEQ-SA
SG-EQ
I2
DU
DEL
EX1
EX2
VE-IV
DSU-ES
SG-RV
NC19-04
DEQ
ULD19-06
NC19-03
ULD19-01
I4
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL
DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ESCALA 1 : 2.000
HOJA I14
ILRUV

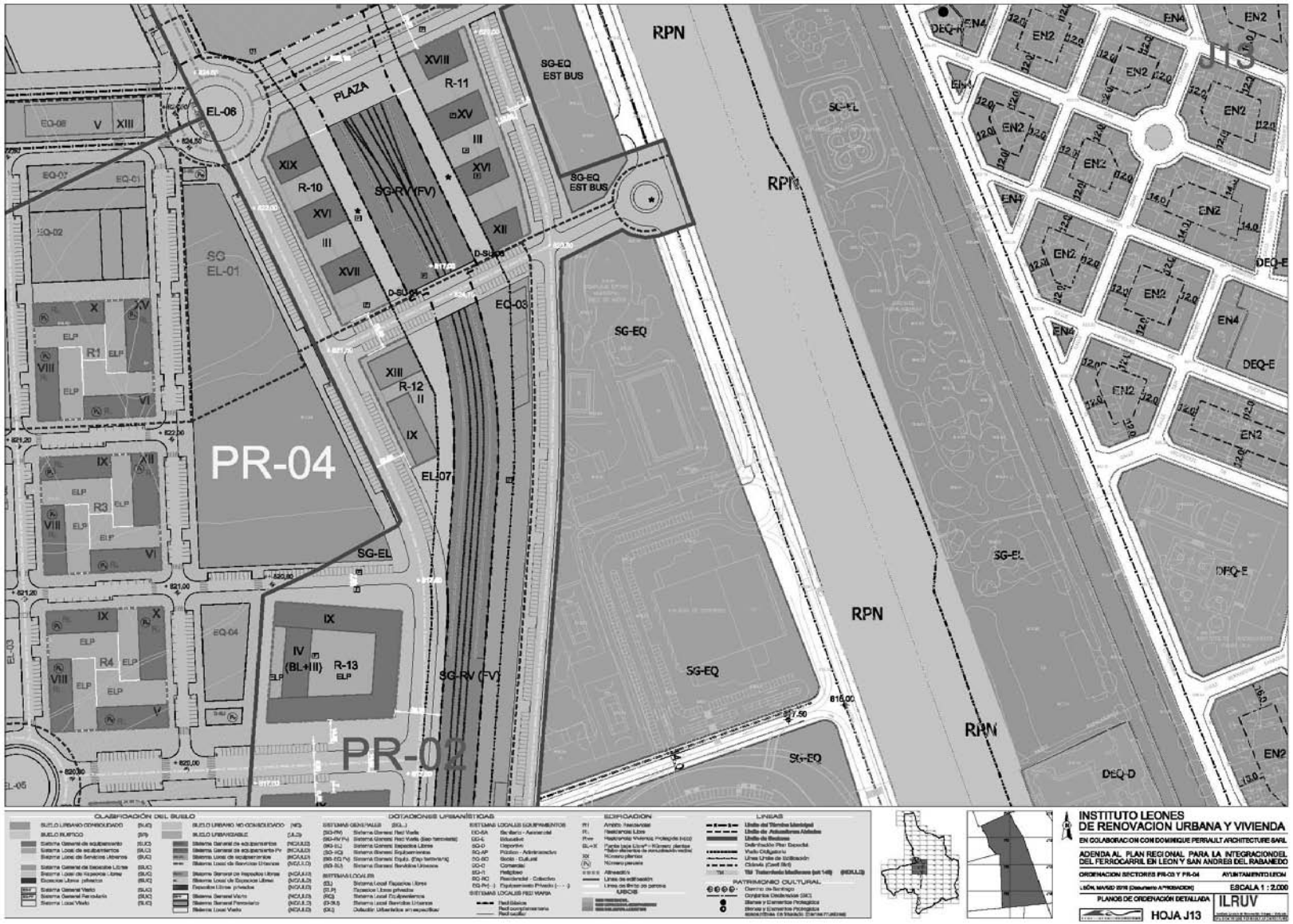

RPN
PA-SMC
EN1
EN4
EN2
DEL
SG-EL
SG-EQ
DEQ-RC
DEQ-AP
DEQ-SA
DEQ-SD
DEQ-E
PA-P61
NC14-01
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-11

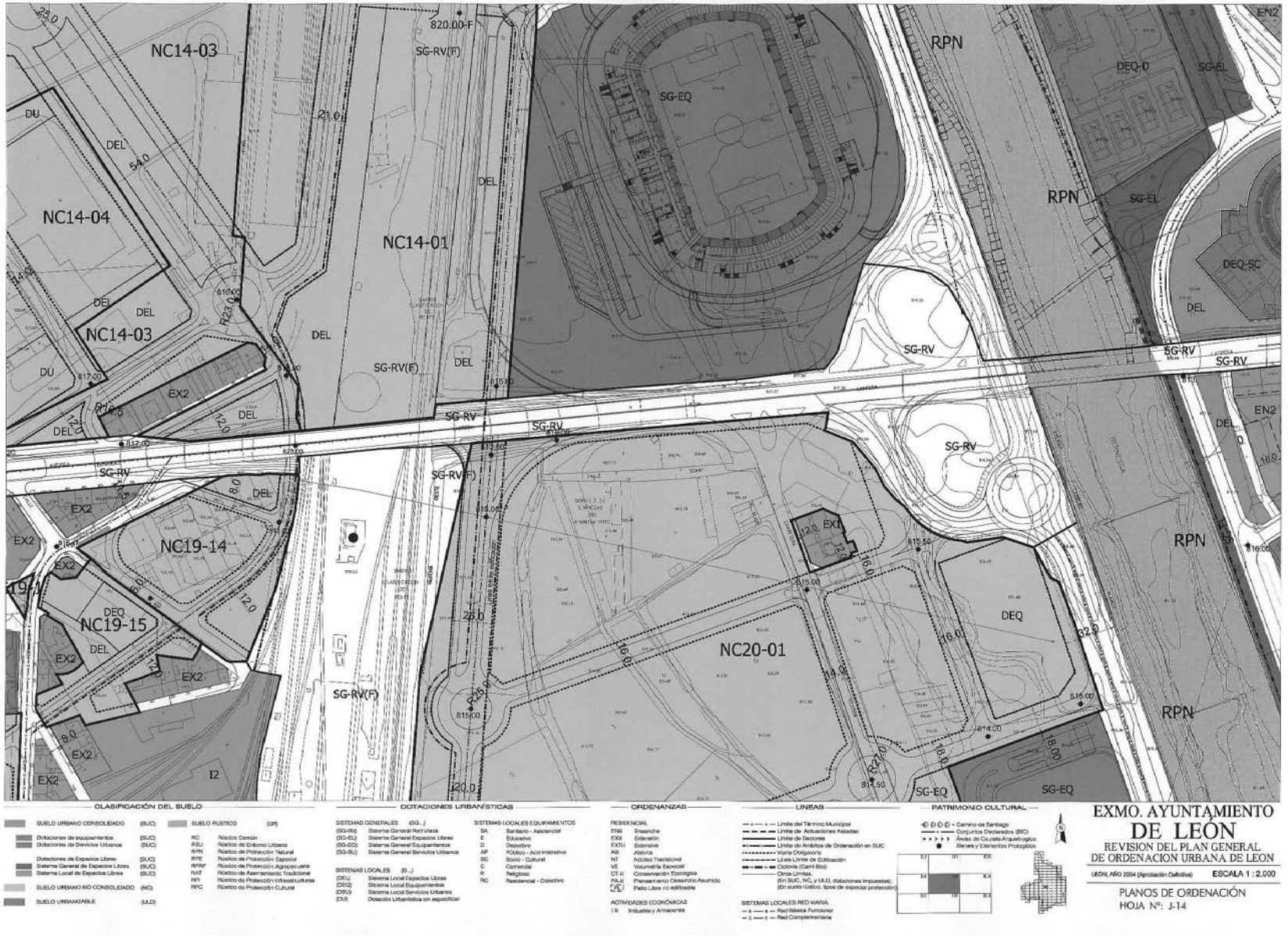

J11
RPN
SG-EL
PA-SMC
PA-P61
DEL
SG-EQ
DEQ-AP
DEQ-RC
DEQ-E
DEQ-SP
DEQ-SA
EN1
EN2
EN4
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA J11
ILRUV

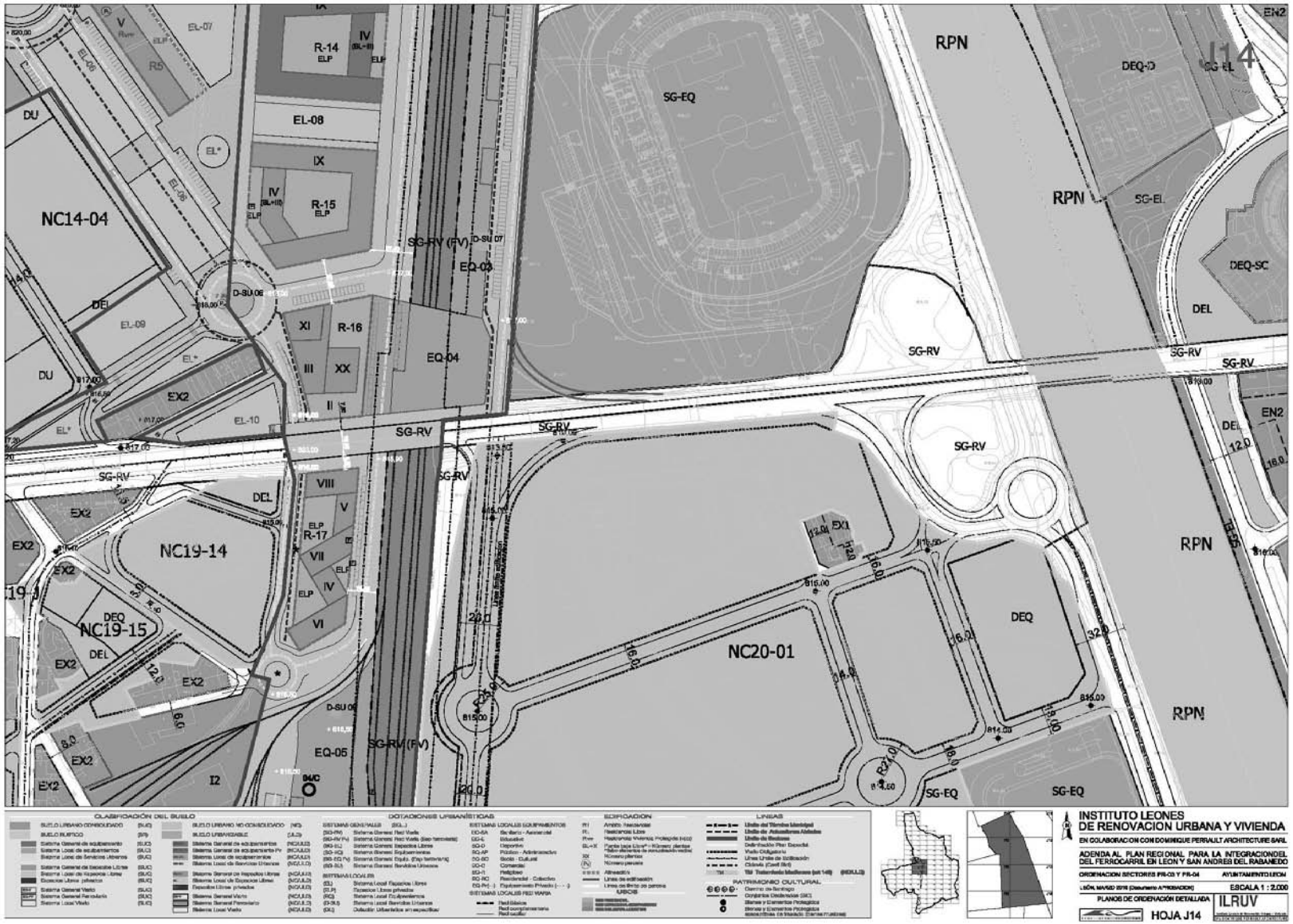

NC14-01
NC14-02
SG-EQ
SG-SU
SG-EL
SG-RV(F)
RPN
PA-P61
DEL
DEQ
DEQ-AP
EN1
EN2
EN4
VE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-12


PA-P61
SG-EL
RPN
PEE-01
EQ-Pr 02
EQ-01
PR-02
SG-EQ
EL-06
SG-S-Fv
CRC-CPS
SG-EQ (F)
PLAN ESPECIAL ESTACION PEE-01
SG-EQ EST BUS
SG-EQ EST BUS (-828,00)
EQ (+828,00)
DEQ-AP
EN1
EN2
EN4
DEL
AA 13-01
INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA J12
ILRUV


NC14-02
NC14-03
NC14-01
SG-RV(F)
SG-EQ
SG-EL
SG-SU
RPN
DEL
EN2
EN4
DEQ-E
DEQ-D
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-13


RPN
SG-EQ
EST BUS
PLAZA
EL-06
SG
EL-01
PR-04
PR-03
SG-RV (FV)
SG-EL
SG-EQ
EQ-03
EL-07
EQ-04
EL-05
EN2
EN4
DEQ-E
DEQ-D
J13
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL
DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA J13
ILRUV


NC14-03
NC14-04
NC14-01
NC19-14
NC19-15
NC20-01
RPN
SG-EQ
SG-RV
SG-RV(F)
DEL
DU
EX2
I2
DEQ
DEQ-D
DEQ-SC
SG-EL
EN2
820.00-F
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONES URBANÍSTICAS
ORDENANZAS
LINEAS
PATRIMONIO CULTURAL
EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE LEON
LEON, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN
HOJA Nº: J-14


NC14-04
NC19-14
NC19-15
NC20-01
RPN
SG-EQ
SG-RV
SG-RV (FV)
EQ-03
EQ-04
EQ-05
EL-08
EL-09
EL-10
R-14
R-15
R-16
R-17
DEQ-D
DEQ-SC
DEQ
DEL
EX2
EN2
J14
INSTITUTO LEONES
DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACION DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO
ORDENACION SECTORES PR-03 Y PR-04
AYUNTAMIENTO LEON
ESCALA 1 : 2.000
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
HOJA J14
ILRUV

f. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTORES PR-03 Y PR-04

SINTESIS Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL ESTABLECIDAS DESDE EL PRAT IF-LEON

En su analogía (PRAT IF-LEON) con un Instrumento de Planeamiento General y a fin de distinguir claramente, dadas sus implicaciones legales y normativas, las determinaciones de Ordenación General establecidas para estos sectores, de aquellas otras de Ordenación Detallada, se desarrollan a continuación aquellas pertenecientes al primer grupo, en base a la sistemática introducida por el art 80, 86 y siguientes del RUCyL:

1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Ya definidas en los documentos G1, G.2.1, y G.2.2 en función del tipo de objetivo y su grado de aplicación (pleno-básico-orientativo).

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito de esta adenda recoge los suelos incluidos en los sectores PR-03 y PR-04 clasificados como suelo urbano en la categoría de no consolidado según los criterios de clasificación legalmente establecidos. No se produce cambio de clasificación ni de categoría.

La clasificación de estos suelos, en relación al resto del ámbito del PRAT-IF LEON y de la ciudad de León se establece en los planos al efecto incluidos en los documentos A2, D y G4.

3. DELIMITACIÓN SECTORES

Se configuran dos nuevos sectores, PR-03 y PR-04, a partir de los anteriores NC 14-02 y NC 14-03 ajustándose los límites de los mismos en base a tres elementos.

1. Se ajusta el límite entre ambos sectores de manera que en el PR-03 pueda materializarse adecuadamente la edificabilidad prevista liberando el espacio frente al Palacio de Congresos en base a la justificación realizada en los documentos G.1 y G.2.
2. Se adapta el límite con el sector PR-02 recogido en el PRAT de modo que no queden espacios sin ordenar.
3. Se modifica ligeramente el límite para adaptarse a la nueva configuración viaria.

La superficie total del conjunto aumenta menos de un 1%, que estaría dentro del 5% permitido por el Plan General en los artículos 6 y 15 de sus Normas Urbanísticas si se modificara únicamente el límite entre los dos sectores como parte de la ordenación general.

SUPERFICIE SECTOR PR-03 (Sb) = 139.803 m2

SUPERFICIE SECTOR PR-04 (Sb) = 123.117 m2

La delimitación de los sectores se encuentra incluida en el apartado G.4 PLANOS.

4. SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Se produce una reubicación del gran parque contenido en el sector NC 14-03 (ahora PR-04) y calificado como sistema general de espacios libres, entendiendo que la nueva localización establece un diálogo interesante y necesario entre los nuevos equipamientos a nivel ciudad de la zona, generando una relación de llenos y vacíos que mejora la calidad de vida de los ciudadanos. Este cambio de ubicación consigue además un frente edificado que dote de carácter suficiente a la Avda Doctor Fleming, mejorando la imagen general del barrio que se verá reforzada con la actuación del ARI-León Oeste (en desarrollo).

CV: BOCYL-D-28072010-2

Esta reubicación lleva aparejada una ligera disminución de la superficie reservada (17.199 m2 frente a 19.025m2), que se justifica en el correspondiente apartado de la Propuesta de Ordenación (B.3) del PRAT IF-LEON en cuanto al cumplimiento de la ratio de 5m2 de SSGG-EL por habitante en el término municipal de León (así como en la presente Propuesta de Ordenación G.2.2). Adicionalmente, se justifica este ligero déficit relativo (si bien a nivel ciudad se mantiene holgadamente el estándar regulado) con la inclusión de dos bulevares verdes que sirven de pulmón lineal a la zona enlazando los grandes equipamientos de nivel ciudad (palacio de congresos y estación intermodal) con los equipamientos planteados a nivel de barrio y dando lugar a un continuo que expande las zonas verdes tan necesarias en este ámbito de la ciudad. La inclusión de ambos bulevares como sistema local de espacios libres garantizará el tratamiento unitario de ambos con un sentido más vegetal, puesto que se pretende primar su carácter de espacio libre frente al de viario. (VER OBJETIVOS NIVEL 01 E-LIBRES).

SUPERFICIE SSGG-EL PR-03 = 0 m2

SUPERFICIE SSGG-EL PR-04 = 17.199 m2

La localización de los SSGG-EL se encuentra incluida en el documento G.4 PLANOS.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

En apoyo de esta actuación, y recogiendo la intencionalidad del proyecto básico del Palacio de Congresos, se prevé el mantenimiento de dos pequeños edificios pertenecientes al conjunto de la Azucarera que se señalan también como Sistema General de equipamientos ("Petit Palace" y aparcamiento de bicicletas). Por tanto, se cumplen sobradamente los estándares o "ratios" mínimos recogidos por la legislación urbanística para los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos (artº 83.2 del Reglamento de Urbanismo) al aumentar la superficie calificada como SSGG-EQ de 9.861m2 establecidos desde el PGOU LEON 2004 a 16.058 m2 en el PRAT.

Al igual que para el apartado anterior se justifica el cumplimiento de la ratio de 5m2 de SSGG-EQ por habitante en el término municipal de León en el presente documento (ver tablas en páginas siguientes).

En cualquier caso, la presente modificación no supone en absoluto afectación del modelo urbanístico del Plan General (cuyo modelo se mejora y adapta), ni de las ratios de Sistemas Generales por habitante que se requieren, sino una mera adaptación de la ordenación a las nuevas realidades que afronta la ciudad de León derivadas de la evolución de los diferentes proyectos sectoriales.

SUPERFICIE SSGG-EQ PR-03 = 16.058 m2

SUPERFICIE SSGG-EQ PR-04 = 0 m2

La localización de los SSGG-EQ se encuentra incluida en el documento G.4 PLANOS.

INCREMENTO SSGG-EL = **-1.493 m2 ***

INCREMENTO SSGG-EQ = **+6.197 m2 ****

*Computados 333 m2 SSGG-EL incluidos en PR-02 que se ordenan en la misma pieza.

** Incremento con el objetivo de dotar de equipamientos de primer orden en al ámbito del FRG14.

En cualquier caso el déficit de 1.493 m2 destinados a SSGG-EL inicialmente en el sector NC14-02 se justifica en un doble sentido:

- Por la necesidad requerida desde la ordenación y el modelo de ámbito seleccionado en cuanto a la implantación de grandes equipamientos, tanto sistemas generales como sistemas locales. En este sentido se incrementa la reserva inicialmente prevista desde el PGOU en +6.197 m2 para SSGG-EQ en estos ámbitos (además de otras grandes reservas en el resto de sectores ordenados desde el PRAT, PR-02 y PR-05).
- Cabe recordar que se ejecutarán en este ámbito del FRG14 cuatro (4) de los más grandes parques urbanos de la ciudad de León (123.000 m2):

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Nuevo parque urbano sobre las vías soterradas (10.705m2).
- Nueva plaza urbana entre Palacio de Congresos y recinto ferial (15.770 m2).
- Nuevo parque urbano en el sector PR-04 (17.199 m2).
- Nuevo parque periurbano vinculado al museo del ferrocarril. (80.000 m2).

Se incluye a continuación la correspondiente justificación del cumplimiento del art 83 del RUCyL tanto para los SSGG-EL como para los SSGG-EQ en la ciudad de León en relación a la nueva ordenación propuesta desde esta adenda para los sectores PR-03 y PR-04 (incluyendo los ajustes derivados también del sector PR-05). Se alcanza de esta manera en la ciudad de León una ratio de 7,55 m2 SSGG-EQ/hab y de 9,65 m2 SSGG-EL/hab.

Se considera para dichos cálculos la cifra de 2,7 hab/vivienda.

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SEGÚN PGOU LEON 2004

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m²)				RATIO (m²/habitantes) (art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	21.656,55	14.306,10	0,00	35.962,65	2,19
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.024,58	0,00	0,00	28.024,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	6.769,90*	16.240	8.932,55	29.099,23*	0,00	26.679,39	2,34*
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	5.656,82*	0,00	20.826,82	2,02*
TOTAL	144.578	**95.212,73***	**239.791***	880.431,98	**495.594,81***	982.774,17	**2.358.800,96**	**9,83***

*Corrección errores materiales PGOU LEON 2004

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SEGÚN PRAT IF-LEON 2010

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (m^2)				RATIO (m^2/habitantes)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	(art. 41 c) 3º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	171,49	134.386,45	229.587,57	364.145,51	38,13
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	0,00	6.659,10	0,00	6.659,10	0,81
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	68.330,16	120.963,95	0,00	189.294,11	50,21
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	86.103,35	0,00	0,00	86.103,35	9,90
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	68.858,48	0,00	0,00	68.858,48	8,49
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	21.656,55	14.306,10	0,00	35.962,65	2,19
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	15.885,26	27.605,64	36.871,39	80.362,29	9,67
FRG. 09	0	0,00	0	249.855,57	0,00	0,00	249.855,57	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	67.730,70	177.593,18	245.323,88	7,67
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	28.024,58	0,00	0,00	28.024,58	3,07
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	26.479,40	7.647,81	0,00	34.127,21	3,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	135.314,45	0,00	0,00	135.314,45	5,70
FRG. 14	9.470	11.845	21.315	8.932,55	17.746,84	0,00	26.679,39	1,25
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	0,00	1.228,39	8.202,70	9.431,09	0,92
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	27.054,21	26.059,48	53.113,69	9,69
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	37.025,06	37.025,06	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	15.706,69	137,22	97.998,92	113.842,83	18,25
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	167,77	18.089,60	91.831,76	110.089,13	9,42
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	0,00	8.655,13	20.312,05	28.967,18	2,72
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	23.276,09	4.725,30	0,00	28.001,39	5,73
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	62.540,57	488,75	29.569,95	92.599,27	10,42
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	830,50	9.479,33	131.486,73	141.796,56	3.297,59
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	66.809,73	11.681,07	96.235,38	174.726,18	27,38
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	20.826,82	0,00	20.826,82	7,45
TOTAL	144.578	100.288	244.866	880.431,98	**499.412,42**	982.774,17	**2.362.618,57**	**9,65**

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN PGOU LEON 2004

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)				RATIO (m2/habitantes) (art. 41 c) 4º Ley 5/1999)
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	CLASE DE SUELO			TOTAL	
				URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.913,85	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	6.769,90	16.240	102.036,99	16.913,00	0,00	158.094,99	7,32
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**144.578**	**95.212,73**	**239.791**	**1.403.919,19**	**40.882,13**	**363.816,10**	**1.808.617,42**	**7,54**

CV: BOCYL-D-28072010-2

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN PRAT IF-LEON 2010

FRAGMENTO	POBLACIÓN (*) (Nº habitantes)			SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)				RATIO (m2/habitantes)
				CLASE DE SUELO			TOTAL	(art. 83) RUCyL
	ACTUAL	NUEVA	TOTAL	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANIZABLE DELIMITADO		
FRG. 01	42	9.509,34	9.551	61.527,22	0,00	0,00	61.527,22	6,44
FRG. 02	4.712	3.518,34	8.230	95.538,19	5.963,64	0,00	101.501,83	12,33
FRG. 03	370	3.400,12	3.770	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 04	8.696	0,00	8.696	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 05	8.111	0,00	8.111	59.674,77	0,00	0,00	59.674,77	7,36
FRG. 06	13.751	2.641,30	16.392	63.607,44	3.306,41	0,00	66.913,85	4,08
FRG. 07	17.108	399,44	17.507	889,15	0,00	0,00	889,15	0,05
FRG. 08	754	7.560,26	8.314	269.769,57	3.685,43	144.216,40	417.671,40	50,24
FRG. 09	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 10	23.337	8.641,86	31.979	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 11	9.131	0,00	9.131	16.512,68	0,00	0,00	16.512,68	1,81
FRG. 12	10.309	542,53	10.852	1.531,29	0,00	0,00	1.531,29	0,14
FRG. 13	23.731	0,00	23.731	34.569,88	0,00	0,00	34.569,88	1,46
FRG. 14	9.470	11.845	21.315	102.036,99	67.334,00	0,00	143.118,99	6,72
FRG. 15	3.428	6.776,47	10.204	6.686,98	0,00	34.787,18	41.474,16	4,06
FRG. 16	55	5.428,28	5.483	0,00	6.906,75	0,00	6.906,75	1,26
FRG. 17	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 18	1.707	4.531,92	6.239	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 19	2.320	9.368,14	11.688	78.634,79	768,30	118.521,05	197.924,14	16,93
FRG. 20	37	10.615,02	10.652	41.114,75	3.338,60	50.556,47	95.009,82	8,92
FRG. 21	4.290	598,86	4.889	106.706,18	0,00	0,00	106.706,18	21,83
FRG. 22	2.518	6.372,33	8.890	129.705,93	0,00	5.418,59	135.124,52	15,20
FRG. 23	19	0,00	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRG. 24	43	0,00	43	223.018,68	0,00	0,00	223.018,68	5.186,48
FRG. 25	459	5.922,41	6.381	112.394,70	0,00	10.316,41	122.711,11	19,23
FRG. 26	180	2.616,21	2.796	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	144.578	100.288	244.866	1.403.919,19	91.303,13	363.816,10	1.859.038,42	**7,59**

CV: BOCYL-D-28072010-2

5. USOS.

Se establecen los usos predominantes, compatibles y prohibidos en las fichas de ordenación especifica para cada sector, incluidas al final de este capitulo y en el documento G.3 FICHAS DE ORDENACION.

En ambos sectores se define el "residencial" como uso global, cualquier uso pormenorizado o categoria del mismo incluida en el global "Dotacional-Terciario", a excepción del uso "estaciones de servicio y suministro de carburantes" como uso compatible y los usos incluidos en el global "Industrial Logistico" como usos prohibidos.

6. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA.

La ordenación detallada se establece desde este documento G. Adenda al PAT IF-LEON.

7. DENSIDAD DE EDIFICACION Y DE USO.

Las nuevas determinaciones propuestas para los sectores PR-03 y PR-04 suponen el mantenimiento de la edificabilidad inicialmente establecida para dichos ámbitos desde el PGOU LEON 2004. Sin embargo se produce un ligero incremento de la densidad de uso o número de viviendas, pasando la misma de 62 viv/ha y 40 viv/ha inicialmente establecidas para los sectores NC14-02 y NC14-03 respectivamente desde el PGOU2004, a 60 viv/ha para el sector PR-03 y 45 viv/ha para el sector PR-04 en el presente documento. Esto supone un incremento de 38 viviendas (aumentando el número de viviendas de 801 según las determinaciones establecidas en el PGOU aplicadas sobre la nueva delimitación de los sectores, a 839 viv en el sector PR-03) y 62 viviendas en el sector PR-04.

Este ajuste se ha tenido en cuenta a la hora de justificar en el apartado anterior las ratios de SSGG-EL y SSGG-EQ por habitante.

Dicho incremento responde al objetivo de ajustar la ratio edificabilidad/vivienda en base a superficies adecuadas de distribución en función del modelo residencial establecido (inferior a 130m2 ccc*) independientemente del régimen de variedad usos establecido finalmente en el sector.

SECTOR PR-03

(90% edificabilidad total/nº viviendas) = 106.547 m2c/839 viv =

126,99 m2ccc*/vivienda

SECTOR PR-04

(90% edificabilidad total/nº viviendas) = 72.023 m2c/554 viv =

130 m2ccc*/vivienda

*m2ccc = metros cuadrados construidos incluidos espacios comunes.

En cualquier caso se cumple y justifica que el indice de densidad de edificación máxima (excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, es decir sobre la superficie neta del sector) no supera la unidad (10.000 m2c/Ha suelo).

SECTOR PR-03

Densidad de edificación máxima	= 118.385 m2c
Nº máximo viviendas sector	= 839
Sup Neta sector (Sbr-SSGG)	= 123.745 m2

IDe (neta)	= 0,9567 m2/m2	< 1m2c/m2 Art 86 RUCyL
IDu (neta)	= 67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha Art 86 RUCyl
		< 70 viv/Ha Art 86 RUCyl

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima	= 80.026 m2c
Nº máximo viviendas sector	= 554
Sup Neta sector (Sbr-SSGG)	= 105.918 m2

IDe (neta)	= 0,7555 m2/m2	< 1m2c/m2 Art 86 RUCyL
IDu (neta)	= 52,31 viv/Ha	> 30 viv/Ha Art 86 RUCyl
		< 70 viv/Ha Art 86 RUCyl

CV: BOCYL-D-28072010-2

DENSIDAD DE EDIFICACION - EDIFICABILIDAD

Edificabilidad Inicial suelos PR-03 (PGOU 2004)

	SUP BR	Ide(br)	Ide(net)	ED (m2t)
NC14-02 *	110.030	0,9000		**99.027**
NC14-03 *	+29.773	0,6500		**19.352**
TOTAL	139.803	0,8468	0,9567	**118.385**

Edificabilidad propuesta suelos PR-03 (PRAT IF-LEON)

PR-03	139.803	0,8468	0,9567	**118.385**
TOTAL	139.803	0,8468	0,9567	**118.385**

DENSIDAD DE EDIFICACION - EDIFICABILIDAD

Edificabilidad Inicial suelos PR-04 (PGOU 2004)

	SUP BR	Ide(br)	Ide(net)	ED (m2t)
NC14-03 *	152.890	0,6500	0,7555	**99.379**
NC14-03 *	- 29.773	0,6500	0,7555	**-19.352**
TOTAL	123.117	0,65	0,7555	**80.026**

Edificabilidad propuesta suelos PR-04 (PRAT IF-LEON)

PR-04	123.117	0,65	0,7555	**80.026**
TOTAL	123.117	0,65	0,7555	**80.026**

* Ajustes según medición y regularización sector.

DENSIDAD DE USO – Nº DE VIVIENDAS

Densidad de uso Inicial suelos PR-03 (PGOU 2004)

	SUP BR	IDu (br)	IDu (net)	Nº viviendas
NC14-02 *	110.030	62		**682**
NC14-03 *	+29.773	40		**+119**
TOTAL	139.803	57,31	66,84	**801**

Densidad de uso propuesta suelos PR-03 (PRAT IF-LEON)

PR-03	139.803	60		**839**
TOTAL	139.803	60	67,69	**839**

DENSIDAD DE USO – Nº DE VIVIENDAS

Densidad de uso Inicial suelos PR-04 (PGOU 2004)

	SUP BR	IDu (br)	IDu (net)	Nº viviendas
NC14-03 *	152.890	40	45,07	**612**
NC14-03 *	- 29.773	40	45,07	**-119**
TOTAL	123.117	40	45,07	**492**

Densidad de uso propuesta suelos PR-04 (PRAT IF-LEON)

PR-04	123.117	45	52,31	**554**
TOTAL	123.117	45	52,31	**554**

* Ajustes según medición y regularización sector.

CV: BOCYL-D-28072010-2

8. INDICE DE VARIEDAD DE USO.

Se establece el indice de variedad de uso como el porcentaje de edificabilidad (lucrativa) del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante. Se ha determinado que entre dichos usos compatibles no puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública al desvirtuar, en ese caso, el cumplimiento de sus objetivos de diversidad funcional o de uso especifico.

SECTOR PR-03

Índice de variedad de uso = 23,75% > 10% Art 86 RUCyL.

SECTOR PR-04

Índice de variedad de uso = 11,02% > 10% Art 86 RUCyL.

9. INDICE DE INTEGRACION SOCIAL.

RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Como ya se ha explicado en el presente documento la nueva ordenación que se propone para estos sectores deviene de la modificación requerida de sendos estudios de detalle presentados para su aprobación el 12.12.2005 (NC 14-02) y el 30.12.05 (NC 14-03) por lo que podria considerarse su régimen de aplicación, en lo que respecta a esta determinación, como un régimen singular. En la fecha de entrada en vigor de la Ley 13/2005 que modifica la Ley de Urbanismo (1 de enero de 2006), los ED no habian sido objeto de aprobación definitiva ni habia transcurrido el plazo de tres meses para promover la información pública por iniciativa privada (art. 154.4 RUCyL).

La Disposición Transitoria 6ª.1 Lucyl determina que los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la Ley podrán continuar tramitándose de acuerdo a la legislación anterior. Por su parte, el apdo. 3 de esta misma Disposición señala que a partir de la entrada en vigor de la Ley no podrán aprobarse instrumentos de planeamiento y gestión que no se ajusten a lo previsto en la Ley.

En el mismo sentido, la Disposición Transitoria 7ª Rucyl señala que las disposiciones del Reglamento no se aplican a los procedimientos iniciados a su entrada en vigor, considerando que los procedimientos han sido iniciados cuando haya recaido el acuerdo de aprobación inicial.

Se considera por tanto de aplicación la obligación de reservar el 10% de edificabilidad residencial de los sectores para vivienda de protección pública.

Adicionalmente el art. 10.b) de la Ley 8/2007 estatal del suelo, establece la obligación de las Administraciones Públicas de reservar una parte proporcionada del uso residencial a vivienda sujeta a un régimen de protección pública. La determinación de esta reserva se encomienda a la legislación autonómica, recientemente adaptada (LMUS 4/2008) y, de conformidad con ésta, a los instrumentos de ordenación, si bien se señala como mínimo el 30% de edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanistica.

Conforme a la Disposición Transitoria primera de la Ley 8/2007, esta reserva para vivienda protegida se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley (1 de julio de 2007), por tanto y dado que se entiende que dichos sectores habian alcanzado la aprobación inicial, en base al procedimiento de información pública realizado por iniciativa particular antes de su entrada en vigor, no se considera de aplicación la reserva del 30%, debiendo reservar, en todo caso, un 10% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas acogidas a algunos de los regimenes establecidos en el Plan Director de Vivienda y Suelo como vivienda protegida.

Dicha previsión, adicionalmente, resulta coherente tanto con los planteamientos municipales establecidos en materia de vivienda protegida, como con la redacción de la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo en su artículo 38.2 B 1º. En este sentido se determina, en base a los parámetros urbanisticos definidos para cada uno de los sectores PR-03 y PR-04, la siguiente reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida:

SECTOR PR-03

Densidad de edificación máxima = 118.385 m2c
Edificabilidad residencial = 90.271 m2c u.r.

10% reserva VPP = 9.027 m2 VPP = 10% Ed u.r.

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima = 80.026 m2c
Edificabilidad residencial = 71.206 m2c u.r.

10% reserva VPP = 7.121 m2 VPP = 10% Ed u.r

CV: BOCYL-D-28072010-2

10. INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

Se establece el índice de variedad tipológica como el porcentaje de edificabilidad (lucrativa) del sector que se debe materializar en tipologías diferentes a la predominante.

SECTOR PR-03

Índice de variedad tipológica = 35,62% > 0% Art 86 RUCyL.

SECTOR PR-04

Índice de variedad tipológica = 10,73% > 10% Art 86 RUCyL

11. SISTEMA VIARIO

(COMO DETERMINACION DE ORDENACION GENERAL ESTABLECIDA EN EL PGOU LEON 2004)

Se produce una modificación de parte de los viales señalados desde el Plan General para dichos sectores como resultado de la adaptación de los mismos a las propuestas del PRAT-IF LEON. Resulta evidente que la modificación de las rasantes del ferrocarril afecta sistemáticamente a todo el viario que se conecta con el entorno de las vías, sin embargo, la afección va más allá, siendo necesario ajustar y modificar alguna de los elementos viarios propuestos, tanto en base a ajustes de trazado y de rasante, como por motivos devenidos de los nuevos objetivos y planteamientos establecidos para estos dos ámbitos. De estas circunstancias se deriva la prolongación de Ordoño II como un vial rodado y la sensible modificación del trazado relativo al bulevar estructurante Este-Oeste que continúa la calle Lancia. Así mismo se potencia el carácter de la rambla longitudinal Norte Sur que articula ambos sectores.

Por otro lado se realiza un ajuste sistemático de los viales, ya pertenecientes a la red complementaria o capilar, de ambos ámbitos y en especial en su relación con el sector PR-02.

Se incluye aquí (como Determinaciones de Ordenación General) las modificaciones y ajuste del sistema viario ya que el PGOU-LEON 2004 incluía los objetivos de Ordenación, y en concreto, la definición de ciertos viales, como determinaciones de Ordenación General potestativas.

La definición precisa de dichos elementos del sistema viario se recoge en el documento G.4 PLANOS.

12. DOTACIONES URBANISTICAS

(COMO DETERMINACION DE ORDENACION GENERAL ESTABLECIDA EN EL PGOU LEON 2004)

SECTOR PR-03 (NC14-02 PGOU LEON)

Se justifica el cumplimiento de los requerimientos incluidos en "CRITERIOS NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANISTICAS LOCALES" reservando para el sistema de dotaciones urbanísticas de carácter local una superficie de 55.556 m2 (superior a los 41.490 m2) requeridos desde la ficha del PGOU del sector NC14-02.

Se establece, así mismo, la construcción de un parking de uso público de al menos 600 plazas en la manzana central definida para la implantación del palacio de congresos en cualquiera de sus espacios diferenciados (Palacio de congresos, recinto ferial, plaza de intercambio asociado). (Distribución red parking subterráneos uso público en pg. 122).

Se incluyen aquí (como Determinaciones de Ordenación General) las modificaciones y ajustes en cuanto al requerimiento y/o localización de ciertas dotaciones urbanísticas, ya que el PGOU-LEON 2004 incluía los objetivos de Ordenación, y en concreto, la definición y/o cuantificación de ciertas dotaciones urbanísticas, como Determinaciones de Ordenación General potestativas.

Se incorpora a la ordenación una serie de equipamientos públicos y espacios libres que ocupan la banda de transición definida entre la Avda Doctor Fleming y las manzanas residenciales R2, R3 y R4. Así mismo el cierre Este de la pieza denominada "gran manzana" se realiza con diversos equipamientos públicos compartidos por ambos sectores PR-03 y PR-04.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Se incorpora como espacio característico de este sector, argumento principal y objetivo de esta nueva ordenación, el espacio libre público (sistema local) de intercambio entre el Palacio de Congresos y la nueva estación de alta velocidad con una superficie de 15.770 m2.

SECTOR PR-04 (NC14-03 PGOU LEON)

Se establece, así mismo, la construcción de una red de parking de uso público de al menos 290 plazas (ver distribución pg. 122).

Se incorpora a la ordenación una serie de equipamientos públicos:

- EQ-01 como reserva conjunta con el sector PR-03 para compleción de una pieza de equipamiento público que se apoya en el bulevar Este-Oeste.
- EQ-02 como equipamiento público asociado al anterior como elemento de remate de la Rambla Norte Sur.
- EQ-03 equipamiento público en manzana exenta en el borde Sur-Oeste del sector.
- EQ-04 y EQ-05 como elementos situados en el acceso al sector desde la Avda. Doctor Fleming al Sur.

La reserva planteada cumple justificadamente con los requerimientos legales al respecto.

Las dotaciones locales de espacios libres se distribuyen organizando dos subsistemas diferenciados:

- Elemento Rambla Norte Sur como espacio libre de comunicación y estructura. En él se pretende incorporar, si fuera posible, el árbol existente en los suelos incluidos en este sector.
- Parque urbano EL-07 ubicado en la gran manzana definida entre los sectores PR-03 y Pr-02 al sur del ámbito.

En la presente Memoria vinculante se han incorporado las fichas de Determinaciones de Ordenación General incluidas en el PGOU LEON 2004 de ambos sectores así como las fichas de Determinaciones, tanto de Ordenación General como Detallada, establecidas desde el PRAT IF LEON 2009 (a través de esta adenda) para estas actuaciones integradas (PR-02 y PR-03).

CV: BOCYL-D-28072010-2

SINTESIS Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDAS DESDE EL PRAT IF-LEON

En su analogía (PRAT IF-LEON) con un Instrumento de Planeamiento General y a fin de distinguir claramente, dadas sus implicaciones legales y normativas, las Determinaciones de Ordenación General establecidas para estos sectores, de aquellas otras de Ordenación Detallada, se desarrollan a continuación aquellas pertenecientes al segundo grupo, en base a la sistemática introducida por el art 92, 101 y siguientes del RUCyL:

1) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente propuesta establece en los correspondientes planos de ordenación, fichas de sector y fichas individualizadas por parcela la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artº 94 del RUCyL, y con las especialidades de los artºs. 102 y 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad y la asignación de la tipología edificatoria específica para cada área. Las intensidades de uso, ya sea del predominante o los compatibles, quedan definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Como se puede observar, el artº 94 del RUCyL establece que la intensidad de uso podrá establecerse en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o bien en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros reguladores. Parece más adecuado a las intenciones de este documento delimitar los parámetros volumétricos que son los que configuran la imagen de ciudad que se quiere definir, estableciendo el siguiente mecanismo coherente con las determinaciones legales: Se establece un volumen o sólido capaz máximo (configuración urbana) en el cual se puede distribuir una edificabilidad máxima establecida para cada parcela en función de los usos establecidos para la misma (uso predominante y/o usos compatibles).

Evidentemente resulta obvio que la suma de las distintas edificabilidades previstas para cada una de las zonas calificadas debe sumar la edificabilidad máxima prevista para el conjunto del sector, las intensidades de uso para cada parcela se expresan, como puede observarse en el cuadro general adjunto, en valores absolutos, y no tanto en índice, pues se entiende que de esta manera queda mejor acotada esta materia, concretándose inequívocamente los parámetros aplicables a cada zona o manzana.

El parámetro de edificabilidad para cada zona, expresado en m2/m2, resulta, en todo caso, sencillo de obtener, sin más que dividir el valor absoluto de edificabilidad que se señala en cada caso, por la superficie de parcela o zona.

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogido en los planos de ordenación incluidos en el documento.

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

2) SISTEMAS DOTACIONALES (sistemas locales)

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el Reglamento para los sistemas locales dotacionales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. La justificación de los parámetros numéricos aplicables se contiene de forma detallada en los cuadros anexos. Se cumplen las determinaciones reguladas a tal efecto en los artículos 95, 104, 105 y 106 del RUCyL.

a. Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el artº 104 del RUCyL, deben reservarse dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad, al menos una de ellas de uso público.

CV: BOCYL-D-28072010-2

SECTOR PR-03

Densidad de edificación máxima	= 118.385 m2c
Nº mínimo plazas aparcamiento	= 2.368 plazas
Nº mínimo plazas aparcamiento u/público	= 1.184 plazas *
Nº mínimo plazas aparcamiento u/privado	= 1.184 plazas **

*Se cumplen según la siguiente distribución:

PLAZAS EN SUPERFICIE (VIARIO PUBLICO)	= 407 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-01/EL-02	= 600 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-02/EQ-03	= 80 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-08	= 100 PLAZAS
TOTAL PUBLICO*	**= 1.187 PLAZAS > 1.184**
TOTAL PLAZAS USO PRIVADO**	**=1.212 PLAZAS > 1.184**

**Se ubican en parcelas privadas de uso lucrativo (ver documento G.3).

Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 217/2001, de 30 de Agosto.

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima	= 80.026 m2c
Nº mínimo plazas aparcamiento	= 1.602 plazas
Nº mínimo plazas aparcamiento u/público	= 801 plazas *
Nº mínimo plazas aparcamiento u/privado	= 801 plazas **

*Se cumplen según la siguiente distribución:

PLAZAS EN SUPERFICIE (VIARIO PUBLICO)	= 511 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PLAZAS EN PARKING PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PUBLICO*	**= 801 PLAZAS = 801**
TOTAL PLAZAS USO PRIVADO**	**= 815 PLAZAS > 801**

**Se ubican en parcelas privadas de uso lucrativo (ver documento G.3).

Así mismo se prevé la reserva de 22 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 217/2001, de 30 de Agosto.

b. Espacios libres públicos

Los espacios libres públicos del sistema local (reserva de 15 m2 por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa) se adaptan a las condiciones establecidas en el artº 105 del RUCyL en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Se ubican en las zonas reflejadas en planos (G.4) según la justificación hecha desde el documento G.2.2 y G.2.3.

CV: BOCYL-D-28072010-2

SECTOR PR-03

Densidad de edificación máxima = 118.379 m2c

Reserva necesaria: (118.379 m2c / 100) x 15 = 17.758 m2

Zonas calificadas como SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

EL-1	143 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
EL-2	15.770 m2	
EL-3	3.142 m2	
EL-4	1.482 m2	
EL-5	100 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
EL-6	925 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
Total	**21.562 m2**	> 17.758 m2

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima = 80.026 m2c

Reserva necesaria: (80.026 m2c / 100) x 15 = 12.004 m2

Zonas calificadas como SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

EL-1	3.599 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
EL-2	1.995 m2	
EL-3	1.860 m2	
EL-4	758 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
EL-5	1.905 m2	
EL-6	2.241m2	
EL-7	1.876 m2	
EL-8	1.930 m2	
EL-9	1.954 m2	(COMPLECION OTRO SISTEMA)
EL-10	1.282 m2	
Total	**19.400 m2**	> 12.004 m2

CV: BOCYL-D-28072010-2

c. Equipamientos

Las zonas reservadas a sistema local de equipamientos públicos (reserva de 10 m2 por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa), se determina según lo establecido en el artº 106 del RUCyL

SECTOR PR-03

Densidad de edificación máxima = 118.385 m2c

Reserva necesaria: (118.385 m2c / 100) x 10 = 11.839 m2

Zonas calificadas como reservas para el SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO:

EQ-1	25.234 m2	
EQ-2	1.141 m2	
EQ-3	688 m2	
EQ-4	260 m2	
EQ-5	260 m2	
EQ-6	260 m2	
EQ-7	565 m2	
EQ-8	5.586 m2	
Total	**33.994 m2**	> 11.839 m2

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima = 80.026 m2c

Reserva necesaria: (80.026 m2c / 100) x 10 = 8.003 m2

Zonas calificadas como reservas para el SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO:

EQ-1	1.551 m2	
EQ-2	3.212 m2	
EQ-3	2.223 m2	
EQ-4	1.637 m2	
EQ-5	1.915 m2	
EQ-6	1.560 m2	
Total	**12.098 m2**	> 8.003 m2

d. Sistema de servicios urbanos

Se califican una serie de parcelas (privadas aunque de uso público) como D-SU con el objetivo de desarrollar aquellos sistemas de suministro y abastecimiento de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y/o otros servicios de carácter urbano.

SECTOR PR-03

Superficie parcelas D-SU = 740 m2

CV: BOCYL-D-28072010-2

SECTOR PR-04

Superficie parcelas D-SU = 594 m2

3) APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio del sector se obtiene de acuerdo con los criterios señalados en el artº 107 del RUCyL. Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizados en el uso predominante plurifamiliar, y se divide por la superficie total del mismo.

En este documento como se ha señalado anteriormente no se definen coeficientes de ponderación ya que se estima necesario su establecimiento desde el proyecto de actuación, decisión justificada desde dos niveles:

- La diferencia temporal entre la ordenación y planeamiento urbanistico y la gestión del suelo pudiera provocar desajustes en la fijación de los coeficientes de ponderación.
- Se considera un elemento propio de la gestión urbanistica por lo que parece recomendable establecer los coeficientes de ponderación desde la misma. Al menos asi se deduce de la reciente evolución de la legislación urbanistica al respecto.

En este caso, al deber establecer como coeficientes de ponderación la unidad (en ausencia de determinación expresa e individualizada de los mismos), el aprovechamiento medio máximo del sector se equipara al concepto edificabilidad máxima (hecho evidente al no existir ponderación entre usos).

SECTOR PR-03

Densidad de edificación (máxima) = 118.385 m2c
Aprovechamiento medio (máximo) = 118.385 m2cup

SECTOR PR-04

Densidad de edificación máxima = 80.026 m2c
Aprovechamiento medio (máximo) = 80.026 m2cup

4) FICHAS URBANISTICAS DE PARCELA

Se adjuntan en el documento G.3 FICHAS URBANISTICAS las fichas de determinaciones urbanisticas de cada sector asi como las fichas individualizadas para cada parcela, o ámbito menor de ordenación, indicando su calificación urbanistica, superficie y edificabilidad (en base a los diferentes usos establecidos), asi como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales fijados por la legislación urbanistica de aplicación.

g. RESUMEN DE DETERMINACIONES DE APLICACIÓN PLENA.

Más allá de la condición vinculante que, con carácter general, la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León le otorgan a la Memoria de todo Plan General (al que por analogia asimilamos los contenidos del Plan Regional) conviene quizás, para facilidad de uso y reforzar la eficacia procedimental, sintetizar las determinaciones en el siguiente Cuadro recogido de la memoria (Propuesta de Ordenación) del documento troncal B.3.

En los sectores ordenados desde esta adenda se establece un grado de aplicación pleno para todas sus determinaciones, tanto de ordenación general como detallada.

En ambos sectores se produce, si bien, con alcance limitado y justificado a través del presente documento, modificación de planeamiento general.

CV: BOCYL-D-28072010-2

CUADRO DE DETERMINACIONES VINCULANTES

MUNICIPIOS			S. ANDRÉS DEL RABANEDO	LEÓN				SANTOVENIA DE LA VALDONCINA	ONZONILLA	VEGA DE INFANZONES
SECTORES			PR-1	PR-2	PR-3	PR-4	PR-5	No sector sólo corredor ferroviario	PR-6	PR-6
SUPERFICE			98.037 m²s	512.090 m²s	139.803 m²s	123.117 m²s	187.659 m²s	-	867.942 m²s	1.113.660 m²s
OBJETIVOS										
GENERALES										
1. Modernización del sistema ferroviario			1	1			1	1	1	1
2. Trasnformación urbana			2	2	2	2	2			
3. Nuevos desarrollos urbanos									3	3
ESPECÍFICOS			Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	Ver ficha	-	Ver ficha	Ver ficha
MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	NO									
	SÍ		X	X	X	X	X		X	X
GRADO DE APLICACIÓN	PLENA		X	X	X	X	X		X	X
	BÁSICA									
	ORIENTATIVA									
(RE)CLASIFICACIÓN SUELO	NO		X (Urbano No Consolidaddo)	X (Urbano No Consolidado)	X (UNC)	X (UNC)	X (UNC)			
	SÍ	CUAL							X (Rústico Común→Urbanizable Delimitado)	X (Rústico Común→Urbanizable Delimitado)
ORDENACIÓN	GENERAL		**X (PRAT)**	**X (PRAT)**	X (PRAT-ADENDA)	X (PRAT-ADENDA)	**X (PRAT)**		X (PRAT)	X (PRAT)
	DETALLADA		X (PRAT)	X (PRAT)	**X (ADENDA)**	**X (ADENDA)**	X (PRAT)			
Instrumentos Desarrollo			No	No	NO	NO	No		Plan Parcial / PE INF	Plan Parcial / PE INF
Actos de gestión			PA	PA	PA	PA	PA		PA	PA

CV: BOCYL-D-28072010-2

h. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES.

A modo de resumen se recoge en el siguiente Cuadro final las determinaciones cuantitativas del Plan.

Las cantidades se desglosan por Sectores y corresponden a tres grandes ítems: Suelo, Edificabilidad y número de viviendas. Los totales constatan la entidad, significativa, del Plan.

RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL PRAT IF-LEON

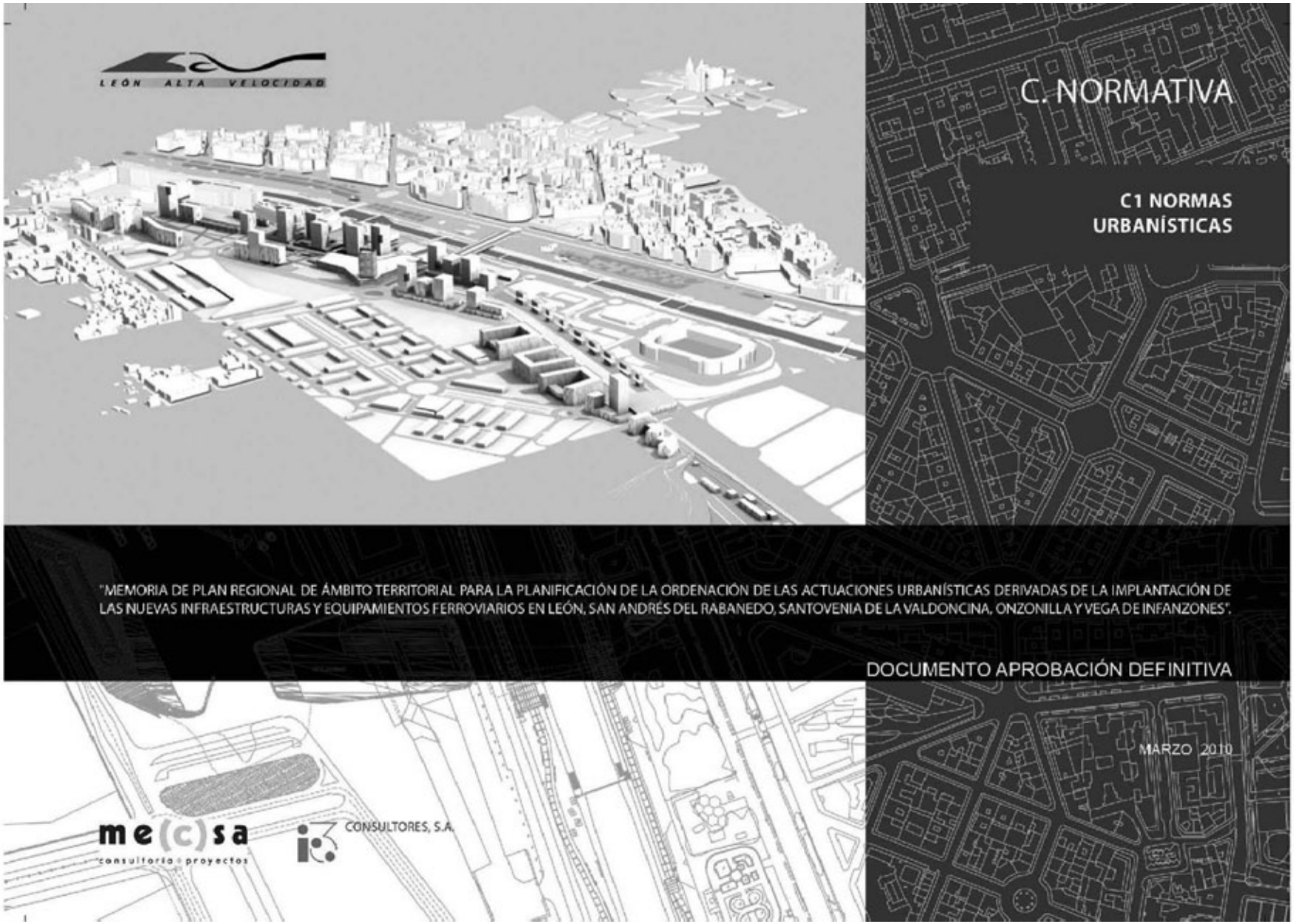
SECTOR	SUELO		EDIFICABILIDAD							VIVIENDAS		
	Sup. Bruta m^2	Sup. Neta m^2	I D ed Br m^2c/m^2	I D ed Neta m^2c/m^2	Tot. Edif. m^2c	Ind-otros m^2c	Terciário m^2c	Comercial m^2c	Residencial m^2c	Viv. Libre	V.P.P	Total
PR-01 S. Andrés	98.037	85.005	0,6800	0,7842	66.665	78	1.118	5.745	59.724	117	612*	729*
PR-02 León Centro	512.090	424.334	0,8200	0,9852	418.061	14.164	39.629	41.209	323.059	2.436	935*	3.371*
PR-03 Azucarera Norte	139.803	123.745	0,8468	0,9567	118.385	370	20.007	7.737	90.271	755	134*	889*
PR-04 Azucarera Sur	123.117	105.918	0,6500	0,7555	80.026	297	1.862	6.661	71.206	498	100*	598*
PR-05 León Sur	187.659	137.112	0,4500	0,6159	84.447	4.387	40.583	5.696	33.781	216	143*	359*
PR-06 Torneros	1.981.603	1.441.914	0,3000	0,4123	594.481	594.481	--	--	--	0	0	0
TOTAL	**3.042.309**	**2.318.028**	**0,4477**	**0,5876**	**1.362.065**	**613.777**	**103.199****	**67.048****	**578.041**	4.022	**1.924***	**5.946***

*se ha tenido en cuenta la aplicación del art. 86.B. 3 del RUCyL relativo a la implantación de modelos de Vivienda Joven tal y como se detalla en las correspondientes fichas de sector.

**No se incluyen los usos pormenorizados (aun por determinar a través del planeamiento de desarrollo correspondiente) del sector PR-06.

ILRUV (INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA)
+
DPA (DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTE)

CV: BOCYL-D-28072010-2


LEÓN ALTA VELOCIDAD
C. NORMATIVA
C1 NORMAS URBANÍSTICAS
"MEMORIA DE PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES".
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2010
me(c)sa
consultoría proyectos
CONSULTORES, S.A.

NORMATIVA

C.1. **NORMAS URBANÍSTICAS**
C.2. FICHAS URBANÍSTICAS

C.1. NORMAS URBANÍSTICAS

C.1 NORMAS URBANÍSTICAS 4

TÍTULO PRELIMINAR: Modelo Normativo del PRAT-IF LEON 4

4.1 TÍTULO I: NORMAS GENERALES. 4

a. Capítulo I: Disposiciones Generales 4

b. Capítulo II: Contenido del PRAT 5

1) Sección 1: Documentación e interpretación 5

2) Sección 2: Carácter y régimen de las determinaciones del Plan Regional 6

c. Capítulo III: Desarrollo del PRAT 7

1) Sección 1: Disposiciones Generales 7

2) Sección 2: Desarrollo del Plan Regional 7

i. Instrumentos para la modificación, desarrollo y establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PRAT-IF LEON. 7

ii. Instrumentos para la gestión 8

3) Sección 3: Desarrollo de los Sistemas previstos por el PRAT-IF LEON 8

i. Régimen aplicable a los suelos destinados a sistemas 8

ii. Desarrollo del Sistema de Vías Públicas o Comunicaciones 8

iii. Especialidad del Sistema General de Vías Públicas o Comunicaciones: Desarrollo del Sistema General Ferroviario 9

iv. Desarrollo del Sistema de Espacios Libres. 11

v. Desarrollo del Sistema de Equipamientos 12

vi. Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos. 14

4) Sección 4: Intervención en el uso del suelo 17

d. Capítulo IV: Normas Generales de los Usos 17

1) Sección 1: Determinaciones Generales 17

2) Sección 2: Regulación detallada de los usos pormenorizados. 23

i. Pormenorización del Uso Global Residencial. 23

ii. Pormenorización del Uso Global Dotacional-Terciario. 24

iii. Pormenorización del Uso Global Industrial-Logístico. 36

e. Capítulo V: Normas Generales de la Edificación. 37

1) Sección 1: Determinaciones Generales 37

2) Sección 2: Regulación General de la Edificación. 38

i. Definiciones Comunes 38

ii. Condiciones de Sección de los Edificios 39

iii. Condiciones de Accesibilidad de los Edificios 43

iv. Condiciones de Ornato de los Edificios 44

f. Capítulo VI: Protección de los Recursos. 46

1) Sección 1: Protección de los Recursos Naturales 46

i. Protección de los recursos hidrológicos 46

ii. Protección de la vegetación 46

iii. Protección del suelo. 47

iv. Regulación de los residuos 47

v. Protección del paisaje 48

2) Sección 2: Protección de los Bienes Demaniales 48

3) Sección 3: Protección del Patrimonio Histórico Construido. 48

4.2 TÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO. 49

a. Capítulo I: Régimen Urbanístico General del Suelo 49

b. Capítulo II: Régimen del Suelo Urbano no Consolidado 49

c. Capítulo III: Régimen del Suelo Urbanizable 50

CV: BOCYL-D-28072010-2

C.1 NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: MODELO NORMATIVO DEL PRAT IF-LEON.

El presente Plan Regional para la Integración del Ferrocarril en León y San Andrés de Rabanedo (PRAT IF-LEON en adelante), de conformidad con el contenido, alcance y ámbito de aplicación que ha quedado definido en la memoria descriptiva y justificativa, despliega su eficacia, desde el punto de vista territorial, al bien en distinta medida, a los términos municipales de León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina.

Siendo, por tanto, el PRAT-IF LEON un instrumento de marcada incidencia supramunicipal pero con sustantividad propia y objetivos y criterios de ordenación comunes a los distintos ámbitos locales, en materia normativa se ha entendido adecuada la elaboración de un modelo común, configurado como cuerpo único al objeto de conseguir el tratamiento unitario, homogéneo y conjunto que facilite su aplicación en cada uno de los municipios en función del ámbito de que se trate.

Bajo estas premisas y con los objetivos indicados, este documento, atendiendo a los requerimientos del artículo 113 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio, aplicables a todos los ámbitos objeto de regulación, bajo el principio de especialidad respecto de los planeamientos generales vigentes en cada uno de ellos, sin perjuicio de que estos instrumentos puedan constituir un criterio subsidiario de interpretación del PRAT, singularmente, en cuanto a la adecuación de éste al modelo urbanístico de cada municipio.

En cuanto al concreto modelo normativo seleccionado, sin perjuicio del carácter supramunicipal reiteradamente apuntado del PRAT, teniendo en cuenta, de una parte, que es la ciudad de León la que es objeto de mayor afección, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo y, por otra, resultando ser este municipio, entre todos los afectados por el PRAT, el que cuenta con PGOU adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento que lo desarrolla, el PRAT-IF LEON ha seguido la estructura sistemática de dicho Plan General, en cuanto a la organización de sus contenidos -en ocasiones comunes por necesidad- adoptando igualmente, en la medida de lo posible, la terminología que aplica dicho Plan, al tiempo que se respeta buena parte de sus determinaciones de carácter técnico o constructivo.

No obstante lo hasta aquí expuesto, la adopción por las presentes Normas del modelo normativo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de León, no supone la importación en bloque de su articulado -si bien gran parte del mismo se ha respetado y reproducido- sino adaptación a las especificidades y requerimientos concretos del Plan Regional, evitando, asimismo, la regulación de los supuestos, bien no contemplados en este documento, bien ya regulados en la legislación urbanística o sectorial de aplicación y cuya regulación en estas normas resulta innecesaria por reiterativa.

TITULO I: NORMAS GENERALES.

a. CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art 1. Ámbito de aplicación del Plan Regional. (P)

El área de intervención del PRAT-IF LEON, en tanto que planifica la ordenación y la ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en los términos municipales de León, San Andrés de Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina, comprende, en mayor o menor medida, parte de los anteriores términos municipales enunciados, todos ellos de la provincia de León, con la delimitación exacta recogida en el *Plano O.01 de Ordenación*.

Art 2. Objeto y fines del Plan Regional. (P)

En virtud de la legislación territorial y urbanística vigente en Castilla y León, el presente Plan Regional de Ámbito Territorial tiene como objeto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1 b) de la Ley 10/1998, planificar la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en los municipios de aplicación, así como llevar a efecto una nueva ordenación del territorio comprendido dentro del límite del mismo para cumplir dicho objetivo, en los términos y condiciones que se especifican en los artículos siguientes, y con los siguientes fines concretos:

1) Definir las condiciones básicas de implantación de dichas infraestructuras en los municipios afectados, estableciendo las clasificaciones, calificaciones y demás determinaciones precisas a fin de adecuar los planeamientos urbanísticos a los requerimientos territoriales y funcionales de la red ferroviaria, garantizando su adecuada integración en la malla urbana.

2) Establecer las determinaciones de ordenación general y detallada en los ámbitos susceptibles de ser desafectados como consecuencia de las actuaciones ferroviarias comprendidas en los proyectos de integración del ferrocarril en León y San Andrés del Rabanedo, así como en otros ámbitos cuya ordenación coordinada se considera necesaria para la actuación.

3) Programar el desarrollo y coordinación de los sistemas generales y locales de los ámbitos afectados con las infraestructuras y equipamientos ferroviarios, definiendo los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a ser de titularidad pública.

4) Definir las tipologías edificatorias y las características arquitectónicas, de morfología, composición e imagen y demás condiciones y parámetros de urbanización y edificación que se consideren adecuados a los ámbitos objeto de ordenación detallada, con el objetivo especial, por lo que respecta a la ciudad de León, de caracterizar la imagen de la nueva centralidad urbana que se genera en su entorno.

Asimismo, en el Área de intervención denominada *"San Andrés del Rabanedo-Material Motor"*, con igual detalle que en el área anterior, definir el diseño y la imagen de las actuaciones de reforma interior necesarias para la integración del ámbito en la trama urbana.

5) Establecer, con carácter puntual, las determinaciones urbanísticas y medioambientales en las zonas de borde en todos los ámbitos de los municipios afectados por el corredor ferroviario de forma apta a su adecuada integración funcional y paisajística.

Art 3. Naturaleza jurídica y vinculación del presente Plan Regional (P)

En atención a sus objetivos, el PRAT-IF LEON se enmarca dentro de los instrumentos de ordenación del territorio definidos en el artículo 20.1.b) de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-28072010-2

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de dicho cuerpo legal, el Plan Regional y sus determinaciones serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones y de los particulares en función del grado de aplicación (plena, básica u orientativa) según el artículo 7 de las presentes Normas, que al efecto se define en este instrumento para cada ámbito, determinación o conjunto de determinaciones.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 10/1998 citada, la aprobación del PRAT-IF LEON, entre los restantes efectos que le son propios, comportará:

1) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para su ejecución.

2) La sujeción de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística en aquellos ámbitos que sean objeto del establecimiento de determinaciones con la precisión equivalente al planeamiento urbanístico preciso en cada caso, de manera que dichas determinaciones podrán desarrollar, completar e incluso modificar y sustituir los instrumentos de planeamiento general vigentes en los municipios afectados.

En coherencia con esta naturaleza y con su grado de vinculación objetiva y subjetiva, el contenido del PRAT-IF LEON, se configura como un instrumento de intervención directa en la ordenación del territorio de Castilla y León, ajustándose a la doble exigencia de:

1) Regular de forma homogénea todos los aspectos comunes, susceptibles de tratamiento unitario, integrado o coordinado, relativos al modelo de implantación territorial de las infraestructuras ferroviarias y sus equipamientos en todo el ámbito de actuación, con especial referencia a la incidencia supramunicipal del modelo y a la utilidad pública e interés social.

2) Establecer con la precisión equivalente al planeamiento urbanístico preciso en cada caso, las determinaciones de ordenación general y detallada, de manera que dichas determinaciones desarrollen, completen e incluso modifiquen y sustituyan los instrumentos de planeamiento general vigentes en los municipios afectados.

Art 4. Vigencia, Modificaciones, Revisiones, efectos y normativa de aplicación. (P)

1. El presente Plan Regional entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León en la forma legalmente establecida; tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en el epígrafe 3 del presente artículo y en la normativa de aplicación.

2. Se entenderá por Revisión del PRAT-IF LEON la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido.

3. Se entenderá por Modificación del PRAT-IF LEON las alteraciones del contenido del mismo que, según lo dispuesto en el apartado anterior, no se consideren revisión del mismo.

No se considerarán modificaciones del PRAT-IF LEON la no aplicación de las determinaciones que, de conformidad con el presente documento, tengan la consideración de determinaciones orientativas, aunque deba justificarse su no aplicación en cada caso concreto.

Los simples errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en el Plan, podrán rectificarse, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, en los términos previstos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. La revisión o modificación del presente PRAT-IF LEON se ajustará al procedimiento establecido en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, para la aprobación por la Junta de Castilla y León de los Planes Regionales, tal y como recogen sus artículos 25.2 y 24.

5. La incoación del presente Plan Regional producirá los efectos legalmente establecidos en los artículos 21 y 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, y, entre otros:

1) Suspender, en su caso, el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística durante un plazo no superior a dos años.

2) Dicha suspensión deberá ser dictada, previa audiencia a los municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, por la propia Orden por la que se disponga la información pública del PRAT. En ella, se deberá indicar el ámbito de aplicación de la suspensión, las actividades, obras e instrumentos afectados, en todo o en parte.

6. En cuanto a las afecciones externas del PRAT-IF LEON, en el sentido de determinaciones territoriales de carácter orientativo referidas a ámbitos exteriores al propio PRAT, se estará a lo expresamente desarrollado en el *Documento A de Información* y el *Documento B Memoria* que forman parte integrante del presente PRAT-IF LEON.

b. Capítulo II: Contenido del PRAT

1) Sección 1: Documentación e interpretación

Art 5. Contenidos y Documentación del Plan Regional. (P)

1. En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, en relación con el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 169 y siguientes de su Reglamento, el PRAT-IF LEON está compuesto de los siguientes documentos:

DOCUMENTO DE INFORMACION (BLOQUE A)
- A1 MEMORIA INFORMACION
- A2 PLANOS INFORMACION
- A3 DETERMINACIONES AMBIENTALES

MEMORIA (BLOQUE B)
- B1 ANTECEDENTES
- B2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION
- B3 PROPUESTA DE ORDENACION

NORMATIVA (BLOQUE C)
- C1 NORMAS URBANISTICAS
- C2 FICHAS URBANISTICAS

PLANOS DE ORDENACION (BLOQUE D)
- D PLANOS DE ORDENACION

CATALOGO (BLOQUE E)
- E CATALOGO

ESTUDIO ECONOMICO (BLOQUE F)
- F ESTUDIO ECONOMICO

ADDENDA (BLOQUE G)
- G ADDENDA PR-03 Y PR-04

CV: BOCYL-D-28072010-2

2.- Además, forma parte integrante del PRAT-IF LEON la Declaración de Impacto Ambiental emitida por Resolución de fecha 2 de Julio de 2004, de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y del Cambio Climático, y las determinaciones que la misma incluye, así como la Resolución de 25 de Febrero de 2008, de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y el Cambio Climático, por la que se adopta la decisión de no someter a evaluación de impacto ambiental los proyectos: *"Integración del ferrocarril en León y San Andrés de Rabanedo"*, *"Proyecto Constructivo del traslado de las instalaciones de material motor y remolcado, U.N. de terminales de mercancías y mantenimiento de infraestructuras en León"* y *"Proyecto constructivo del corredor Norte-Noroeste de alta velocidad, subtramo N-601-Onzonilla"*.

Art 6. Interpretación y aplicación. (P)

1. La interpretación del presente Plan Regional corresponderá a la Administración Pública en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley, y se realizará, en todo caso, conforme al siguiente orden de prelación: en primer lugar, las Normas Urbanísticas y las Fichas Urbanísticas; después, los Planos de Ordenación, a continuación Memoria, Documento de Información y Planos de Información.

Singularmente, en cuanto a la adecuación de las determinaciones del Plan Regional al modelo urbanístico de cada municipio, servirán de criterio interpretativo los objetivos y propuestas contenidas en el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de que se trate.

2. Los documentos del Plan integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la documentación gráfica, en orden al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos expresados en su Memoria, la Exposición de Motivos y el presente Título. En el supuesto de que existiere imprecisión o contradicción, prevalecerá la interpretación más favorable a los siguientes aspectos:

a) Interpretación literal, contextual, sistemática y orientada por las finalidades y principios rectores del Plan.

b) Interpretación estricta, o lo que es lo mismo, ante las situaciones de limitación o gravamen, no se admitirá la extensión analógica.

c) Primacía del interés general sobre el individual.

d) Evitar el deterioro de la calidad medioambiental, del paisaje y de la imagen urbana.

e) Garantizar la conservación adecuada del patrimonio histórico, artístico y cultural.

f) Procurar la transformación de la realidad existente hacia los objetivos planteados desde el Plan, con los menores costes posibles.

g) Garantizar una equitativa distribución de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación general y detallada que el Plan establece.

h) Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella interpretación de la que resulte el mejor equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones urbanísticas, mayores espacios libres, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo.

3. Serán de aplicación todas aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicciones con las propuestas de los demás. Si se dieran contradicciones entre los distintos documentos que integran el PRAT-IF LEON, se estará a los siguientes criterios:

a) Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en los documentos informativos.

b) Prevalecerán las nociones escritas sobre las gráficas, salvo que la interpretación derivada de esta última se vea apoyada por el contenido explícito de la Memoria Vinculante.

c) En la documentación gráfica se estará a lo que indiquen los planos de mayor escala.

d) En las mediciones prevalecerá la realidad sobre la que pueda deducirse de los planos.

e) En todas aquellas determinaciones en que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Las determinaciones contenidas en las Fichas de Sectores en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, tienen la consideración de normas especiales con respecto a las generales establecidas en las presentes Normas, por lo que, en virtud del principio de especialidad, en caso de contradicción prevalecerán aquellas, salvo prueba de su error.

5. Las reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan.

2) Sección 2: Carácter y Régimen de las Determinaciones del PRAT.

Art 7. Grado de aplicación de las determinaciones del Plan Regional. (P)

1. En cuanto a las determinaciones establecidas en el presente PRAT-IF LEON, y conforme a lo previsto en el Artículo 6.3 de la Ley 10/98, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, el mismo diferencia entre determinaciones de aplicación plena, básica u orientativa. Tal identificación figura en el título de cada artículo o determinación a través de la siguiente nomenclatura:

- Determinación de Aplicación Plena: (P): Las determinaciones de aplicación plena serán siempre vinculantes, por lo que modificarán directamente los planes, programas de actuación y proyectos vigentes a los que resulten contrarias.
- Determinación de Aplicación Básica (B): serán vinculantes en cuanto a sus fines, correspondiendo a las Administraciones competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución.
- Determinación de Aplicación Orientativa (O): tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad de su decisión con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio establecidos en el artículo 2 de la Ley.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1 anterior, las determinaciones de Ordenación Detallada que establece este Plan, se hallan sometidas al régimen de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que las regula, pudiendo ser éstas modificadas en el caso de las de Aplicación Plena o complementadas en el caso de las de Aplicación Básica, a través de los instrumentos de planeamiento correspondientes, tal como se regula en la Ley.

Art 8. Determinaciones de Ordenación General. (P)

1. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación general, con grado de aplicación plena, para toda clase y categoría de suelo, las establecidas en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción operada por la Ley 13/2003 y por la Ley 4/2008, y sus concordantes del Reglamento que la desarrolla. Dichas determinaciones se contienen en estas normas, en la memoria vinculante, en los planos de ordenación, en las fichas urbanísticas y en el catálogo; todos ellos documentos integrantes de este Plan Regional.

2. Asimismo, en uso de la facultad conferida por el artículo 80.2 del Reglamento de Urbanismo, en relación con su artículo 91, el PRAT-IF LEON atribuye el carácter de determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo:

CV: BOCYL-D-28072010-2

a) Las condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación y uso, así como los criterios, normas y condiciones relativas a las dotaciones urbanísticas locales y otras condiciones generales establecidas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

b) Los criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas en cualquier clase de suelo, así como las determinaciones referidas a la necesidad de implantación de nuevas vías que garanticen la continuidad de los itinerarios a que atiende.

c) Los usos globales establecidos en las fichas de determinaciones de cada sector.

d) La delimitación del ámbito definido para su desarrollo mediante Plan Especial.

Art 9. Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado. (P)

Con carácter residual respecto de su objeto principal, el Plan Regional actúa en las determinaciones de los ámbitos de borde de los actuales recintos ferroviarios, clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado, estableciendo las determinaciones de ordenación detallada específicas requeridas en cada caso, dentro del marco jurídico establecido en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 92 y siguientes del Reglamento de Urbanismo.

Art 10. Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano No Consolidado. (P)

1. El PRAT-IF LEON establece, de forma completa, la Ordenación Detallada de cinco sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuyas determinaciones se recogen en las fichas correspondientes a cada uno de ellos (PR-01, PR-02 y PR-05, en su cuerpo principal y PR-03 y PR-04, en la addenda correspondiente).

Dichas determinaciones de Ordenación Detallada han sido establecidas de conformidad con los criterios y previsiones contenidos en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción operada por la Ley 13/2003 y por la Ley 4/2008, y en los artículos 101 y siguientes del Reglamento, a cuyo concreto detalle estas normas se remiten.

2. A los efectos de entender establecida de forma completa la ordenación detallada de dichos sectores, y ante la imposibilidad de anticipar la concreta relación de mercado que pudiera existir entre los distintos usos en el momento de ejecutar el Plan, para el cálculo del aprovechamiento medio se ha considerado como coeficiente de ponderación, para todos los usos, la unidad, debiendo ser, en el caso de considerarse conveniente la gestión directa sin planeamiento de desarrollo, el correspondiente Proyecto de Actuación el que establezca coeficientes distintos de ponderación en función de la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente seguirá siendo la unidad. En otro caso, será el planeamiento de desarrollo que eventualmente modifique la ordenación detallada quien defina dicho coeficiente.

Art. 11. Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbanizable. (P)

El PRAT-IF LEON no delimita sectores de Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada. Los posteriores instrumentos de desarrollo que se formulen para establecer la ordenación detallada del único sector de Suelo Urbanizable que se delimita, deberán definir las determinaciones de Ordenación Detallada, de conformidad con las disposiciones y criterios establecidos, para esta clase y categoría de suelo, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento que la desarrolla.

C. CAPÍTULO III: DESARROLLO DEL PRAT

1) Sección 1: Disposiciones Generales

Art 12. Instrumentos para el desarrollo urbanístico del PRAT-IF LEON. (P)

El PRAT-IF LEON se desarrollará mediante los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución urbanística que resulten necesarios de conformidad con las determinaciones del mismo y con lo más adecuado a cada tipo de actuación según la legalidad vigente.

Art 13. Adecuación al PRAT-IF LEON. (P)

1. Los instrumentos de planeamiento para el desarrollo del presente Plan Regional no podrán modificar las determinaciones de Ordenación General que el mismo establece, debiendo limitar su finalidad a modificar, total o parcialmente, la Ordenación Detallada establecida en los sectores de suelo urbano no consolidado y a establecerla en el sector de suelo urbanizable.

2. En coherencia con el párrafo anterior, los sectores que desde este Plan tienen establecida totalmente las determinaciones de Ordenación Detallada con carácter de determinaciones de aplicación plena, podrán ser ejecutados, jurídica y materialmente, sin necesidad de la previa aprobación de ningún instrumento de desarrollo, si bien dicha ordenación podrá ser objeto de modificación en los términos que autorizan los artículos 45 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

Art 14. Delimitación de Sectores. (P)

1. La delimitación de sectores llevada a cabo por el presente PRAT-IF LEON responde a los criterios que fijan al efecto los artículos 35 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 88 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Sin perjuicio de ello, el Proyecto de Actuación que se elabore para la gestión y ejecución de dichos sectores podrá llevar a cabo, respecto de la delimitación establecida en el PRAT, las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, siempre que se respeten los criterios legal y reglamentariamente establecidos en materia de delimitación de sectores.

2) Sección 2: Desarrollo del Plan Regional

i. Instrumentos para la modificación, desarrollo y establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada establecida en el PRAT-IF LEON.

Art 15. Planeamiento de desarrollo en los sectores de suelo urbano no consolidado. (P)

1. Con las determinaciones, contendido y limitaciones establecidas en la legalidad urbanística aplicable, podrán redactarse Estudios de Detalle para modificar la ordenación detallada establecida en cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado que este PRAT delimita.

2. Las modificaciones que introduzcan los Estudios de Detalle que con este objeto puedan redactarse, se justificarán adecuadamente, debiendo dichos instrumentos incorporar, en todo caso, la documentación gráfica necesaria para valorar la incidencia de las modificaciones en la caracterización de la imagen final del ámbito de que se trate.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 16. Planeamiento de desarrollo en el sector de suelo urbanizable PR-05. (P)

1. Con las determinaciones, contenido y limitaciones establecidas en la legalidad urbanística aplicable, podrá redactarse, bien un Plan Parcial o bien un Plan Especial para establecer la ordenación detallada del sector único de suelo urbanizable definido en este Plan Regional.

2. Habida cuenta del carácter supramunicipal de dicho sector, a efectos de su tramitación y aprobación deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 55 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, adicionado por la Ley 4/2008.

Art 17. Planeamiento para el desarrollo del ámbito "Estación de Alta Velocidad de León". (P)

1. El PRAT-IF LEON delimita como ámbito a desarrollar mediante planeamiento especial el área correspondiente a la ubicación de la nueva Estación de Alta Velocidad de León, incluyendo la ficha de su delimitación, determinaciones, parámetros y objetivos para su desarrollo.

2. Dicho Plan Especial y cualquier otro que con el objeto legal y reglamentariamente admitido pueda formularse, deberá contener y observar las determinaciones y limitaciones formales y sustantivas establecidas en la legislación urbanística aplicable y normativa que la desarrolle o complemente.

Art 18. Plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. (P)

Los plazos para la aprobación de los instrumentos de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, así como los deberes urbanísticos propios de dichos suelos serán los regulados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ii. Instrumentos para la Gestión.

Art 19. Proyectos de Actuación. Finalidad, formulación, contenido y procedimiento. (P)

1. A los efectos de la gestión urbanística de los cinco sectores de suelo urbano no consolidado delimitados y ordenados detalladamente por el PRAT-IF LEON, cada uno de ellos constituye un ámbito completo de actuación integrada o unidad de actuación única, coincidiendo su delimitación con la definida para cada sector.

2. De conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que lo desarrolla, la programación técnica y económica de la ejecución de las actuaciones integradas definidas en el PRAT, deberá llevarse a cabo mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación, para un ámbito completo de actuación integrada.

3. No obstante, los Proyectos de Actuación que se formulen podrán definir dentro de cada sector las unidades de actuación que se consideren más adecuadas para la gestión y ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, con sujeción, en todo caso, en cuanto a su contenido, objeto, procedimiento y límites, a lo dispuesto en la legislación urbanística, civil, hipotecaria y sectorial que resulte de aplicación.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 apartado 2 de estas normas, los Proyectos de Actuación que se formulen, podrán establecer coeficientes de ponderación distintos a los considerados, por defecto, desde este Plan Regional, en función de la rentabilidad estimada, en el momento de su redacción, de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente seguirá siendo la unidad.

Art 20. Proyectos de Urbanización. (P)

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto el establecido en la normativa urbanística vigente y, para su tramitación, se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable al efecto.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a los criterios y determinaciones técnicas contenidas en el presente Plan Regional o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

3) Sección 3: Desarrollo de los Sistemas previstos por el PRAT-IF LEON.

i. Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas.

Artículo 21. Gestión de los suelos destinados a nuevos Sistemas. (P)

1. Los suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables y destinados desde este Plan Regional a nuevos Sistemas Generales o Locales Públicos, deberán pasar a dominio público conforme al régimen de plazos establecido por el PRAT-IF LEON.

2. La obtención de tales suelos y el correspondiente cambio de titularidad podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.

3. En concreto, se prevén las siguientes alternativas en cuanto a su obtención:

a) Cesión gratuita, derivada de la gestión integrada o sistemática de los ámbitos correspondientes.

b) Ocupación directa, mediante el procedimiento y con los efectos previstos en el artículo 93 de la Ley y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

c) Expropiación, mediante actuación aislada promovida por cualquier Administración Pública en cualquier clase y categoría de suelo.

4. Para la definición, desarrollo y ocupación de los suelos necesarios para los nuevos Sistemas, la Administración competente para su ejecución, podrá redactar Planes Sectoriales o Planes Especiales que permitan la definición exacta de los terrenos necesarios para los mismos, y ello cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que se emplace o en que haya quedado adscrito tal Sistema. La formulación, contenidos, determinaciones y procedimiento de tales Planes se ajustará a lo establecido en las correspondientes Normas Sectoriales que resulten de aplicación o, en su caso, a lo regulado en estas Normas.

Art 22. Acciones puntuales sobre Sistemas Generales existentes o dirigidas a su ampliación o refuerzo. (P)

1.El presente Plan delimita los terrenos necesarios para la realización de tales acciones, definiendo los sectores de suelo en los que tales terrenos quedan incluidos. La obtención de los suelos para conexión o refuerzo se llevará a cabo en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

2. La ejecución de las obras necesarias previstas en este artículo se llevarán a cabo de conformidad con la legalidad que, por razón de su naturaleza, resulte aplicable.

ii. Desarrollo del Sistema de Vías Públicas. (P)

Art 23. El Sistema General Red Viaria. Identificación. (SG-RV) (P)

Se encuentra integrado por todas las carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial, así como por otras vías y suelos que expresamente se califiquen dentro de este sistema por el presente Plan Regional, como son los destinados a la prestación de servicios de transporte por carretera y ferrocarril en todos sus anchos.

Art 24. Régimen específico de la Red Viaria de Interés General del Estado. (P)

1. En general se regirá por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras del Estado, así como en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, o equivalentes que en el futuro las sustituyan, en función del rango de cada vía.

2. Quedan fuera de su aplicación aquellos elementos de la red que, aun perteneciendo al Estado, están expresamente excluidos por dicha Ley de la aplicación de su régimen y, especialmente, las vías de servicio.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 25. Régimen específico para la Red Viaria de Interés de la Comunidad Autónoma y Diputación Provincial. (P)

Su régimen será el establecido en la Ley 2/1990 de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León o equivalente que en el futuro pueda sustituirla, aplicado para cada rango de vía.

iii. Especialidad del Sistema General Red Viaria (SG-RV): Desarrollo del Sistema General Ferroviario (P) (SG-RV (F)) (P)

Art 26. El Sistema General Ferroviario (SG-RV (F)). Identificación. (P)

1. De conformidad con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, dicho Sistema General se halla integrado por la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio -en superficie y soterradas- y los ramales de desviación para particulares, con excepción, en este último caso, de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción.

2. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, talleres, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica y sus edificios anexos, así como otros que se consideren necesarios para el correcto desarrollo y servicio del sistema ferroviario.

Art 27. Régimen específico de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado.(P)

En general, se regirá por lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, o equivalente que en el futuro la sustituya, así como en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario que actualmente la desarrolla.

Art 28. Intervención sobre la Red Ferroviaria de Interés General objeto del PRAT-IF LEON. (P)

1. La intervención que, sobre la Red Ferroviaria de Interés General, asume este Plan Regional, queda definida en el artículo 2 del presente cuerpo normativo, con la exposición de su objeto y fines. Con total concreción, dicha intervención, desde el punto de vista urbanístico, queda definida dentro de los apartados correspondientes a la propia ordenación de cada uno de los sectores que delimita el PRAT-IF LEON, así como en el propio proyecto sectorial que la legitima.

2. La intervención derivada de la actuación que propone el PRAT-IF LEON sobre las instalaciones ferroviarias existentes, ha cumplimentado debidamente la tramitación a que se encuentra sometida en virtud de los artículos 5 a 11, ambos inclusive, de la Ley del Sector Ferroviario y correlativos del Reglamento que la desarrolla.

Art 29. Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al Sistema General Ferroviario. (P)

1.Siendo el objeto principal del PRAT-IF LEON, establecer las determinaciones de ordenación general y detallada en los ámbitos susceptibles de ser desafectados como consecuencia de las actuaciones ferroviarias comprendidas en los Proyectos de Integración del Ferrocarril en León y San Andrés del Rabanedo, al actual titular de los suelos objeto de dicha desafectación, le corresponderán los derechos de aprovechamiento correspondientes a la superficie incluida en los distintos sectores delimitados.

2. El aprovechamiento urbanístico de los suelos que como consecuencia de la ejecución de las obras ferroviarias permanezcan, o resulten adscritos a la red ferroviaria con la calificación de sistema general, y se encuentren incluidos en cualquiera de los sectores delimitados en el PRAT-IF LEON, en su calidad de bienes de dominio público, pertenecerá a su Administración titular.

3. En el supuesto especial de los tramos del Sistema General Ferroviario soterrados y cubiertos con losa, de conformidad con la facultad prevista en el artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, cuando resulta asegurada la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el Plan Regional ha diferenciado la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando a los terrenos que se encuentren en la superficie diferente calificación con la consiguiente atribución de aprovechamiento urbanístico. El Plano de Ordenación O 04 distingue aquellos tramos en los que el Sistema General Ferroviario discurre bajo Sistemas Locales.

Art 30. Régimen de las actuaciones en el Sistema General Ferroviario. (P)

1. Sin perjuicio de las competencias sectoriales de otras Administraciones Públicas, el PRAT-IF LEON contiene las previsiones correspondientes al Sistema General Ferroviario.

2. Las obras o instalaciones para usos ferroviarios quedan sometidas, como ya se ha hecho constar, a la normativa específica existente sobre la materia, y ello sin perjuicio de su sometimiento al preceptivo informe previo de los municipios que resultan afectados.

En particular, los usos que de conformidad con el PRAT-IF LEON resulte permitido implantar sobre la losa de cobertura del ferrocarril, serán compatibles con el establecimiento de salidas de emergencia, ventilaciones o cualesquiera otras instalaciones de seguridad que resulten precisas para la explotación del ferrocarril, de conformidad con la legislación sectorial vigente en cada momento.

3. En lo que se refiere a la definición de las bandas de dominio y protección, así como a la línea límite de la edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente resultando, en todo caso, las zonas de afección definidas en los planos de ordenación, de carácter meramente orientativo, hasta que se produzca el informe definitivo de la administración competente.

Los terrenos incluidos en la zona de protección podrán destinarse, en todo o en parte, a cubrir el estándar de aparcamientos, sean ellos destinados al uso público o privado, y precisen los mismos o no de construcciones, siempre que ello sea compatible con la seguridad ferroviaria y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Podrán destinarse, asimismo, a cubrir las reservas de espacios libres o equipamientos siempre que, por sí mismas o por continuidad física con otros terrenos del mismo destino, se obtengan las dimensiones mínimas exigidas para su cómputo en la legislación urbanística y este Plan Regional.

4. Las actuaciones urbanísticas expresamente recogidas en la normativa sectorial, requerirán la previa delimitación y el vallado de las líneas férreas o la implantación de cualquier otro medio de seguridad suficiente. El coste que ello suponga, tendrá la consideración de coste de urbanización, por lo que correrá a cargo del titular o titulares de la actuación de que se trate.

5. Se prohíbe expresamente la previsión y construcción de nuevas vías, públicas o privadas, que supongan el establecimiento de nuevos pasos a nivel.

El PRAT prevé la supresión de todos los pasos a nivel existentes en su ámbito y su sustitución por pasos a distinto nivel.

La obtención de los suelos necesarios para estas acciones será, en todo caso, por cesión gratuita correspondiente a la gestión derivada de actuaciones integradas, circunstancia ésta que queda reflejada en las fichas correspondientes de los sectores en los que se prevén dichas actuaciones.

6. El deber legal de llevar a cabo las obras de urbanización con carácter previo o, en su caso, simultáneo a la obra de edificación, podrá ser exceptuado por el órgano competente, atendida la necesidad de ejecutar soluciones ferroviarias puntuales tendentes al mantenimiento del servicio ferroviario.

CV: BOCYL-D-28072010-2

A tal fin, el promotor de las obras deberá presentar ante el órgano competente la correspondiente solicitud, acompañada de memoria descriptiva y justificativa de la obra a realizar, acreditando la necesidad de llevar a cabo éstas de conformidad con lo expresado en el párrafo anterior, planos que definan los contenidos técnicos de las obras y plazo previsto para la ejecución.

Art 31. Condiciones Especificas de Uso e Implantación del Sistema General Infraestructura Ferroviaria (SG-RV FV). (P)

1.Como condiciones sobre uso e implantación del Sistema General de Infraestructura Ferroviaria (SG-RV FV), al margen de las citadas en los artículos precedentes, así como por los correspondientes proyectos ferroviarios aprobados, resultan aplicables de manera preceptiva las establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

2.Desde el presente PRAT-IF LEON se fijan los usos pormenorizados a implantar en el desarrollo del Sistema General de Infraestructura Ferroviaria (SG-RV FV), siendo así que:

- Uso Predominante: Ferroviario, en su especialidad de Infraestructura Ferroviaria.
- Usos Compatibles: Todas las categorías incluidas en el uso pormenorizado Ferroviario, Espacios Libres Públicos, Servicios Urbanos y Vías Públicas.

Art 32. Condiciones Especificas de Uso e Implantación del Sistema General Equipamiento Ferroviario (SG-EQ FV) para el ámbito del Plan Especial Estación AV León. (P)

Como condiciones especificas que fija el PRAT-IF LEON en relación con el Sistema General de Equipamiento Ferroviario, al margen de las concretas establecidas por los artículos precedentes, así como por los correspondientes proyectos ferroviarios aprobados, se encuentran las contenidas en la ficha urbanística especifica, incorporada a este PRAT-IF LEON, que delimita el denominado ámbito del PLAN ESPECIAL ESTACIÓN AV LEON, a la que estas normas se remiten.

Art 33. Condiciones Especificas de Uso e Implantación del Sistema General Servicios Ferroviarios (SG-S FV). (P)

1.Como condiciones especificas que fija el PRAT-IF LEON en relación con el Sistema General de Equipamiento Ferroviario, al margen de las concretas establecidas por los artículos precedentes, así como por los correspondientes proyectos ferroviarios aprobados, se definen las siguientes en relación a las parcelas o ámbitos así calificados en el nuevo Complejo Ferroviario de León, perteneciente al Sector PR-08:

- Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2.
- Altura máxima: En instalaciones ferroviarias, lo será aquella que exija la propia instalación. Para usos complementarios, 4 plantas o 20 metros.

Distribución del suelo:

- Edificación: 50 % máximo.
- Viales, aparcamientos y áreas libres: 50% mínimo.

2. Tales parámetros podrán ser incrementados de manera justificada, en atención al concreto uso que resulte necesario implantar en el sector en el momento de acometer la ordenación detallada del mismo.

3.Desde el presente PRAT-IF LEON se fijan los usos pormenorizados a implantar en el desarrollo del Sistema General de Servicios Ferroviarios (SG-S FV), siendo así que:

- Uso Predominante: Como mínimo, el 50% de la edificabilidad existente deberá ser destinada al uso Ferroviario.
- Usos Compatibles: Equipamiento Público, Servicios Urbanos, Vías Públicas, Industrial y Logística-Almacenaje.

Artículo 34. Sistema Local Viario. Identificación y clasificación. (P)

1. El Sistema Local Viario, grafiado en los planos de ordenación mediante trama continua en color blanco, tiene como función principal garantizar y mantener la accesibilidad de la ciudad en su relación con el Sistema General del mismo tipo, proporcionar unos niveles adecuados de relación y movilidad entre las distintas áreas o sectores.

2. Los Planos de Ordenación O 14, O15 y O 16, sobre Movilidad, distinguen los siguientes tipos de vías, a excepción de la Red Capilar:

a) Red Básica Funcional: Comprende todas aquellas vías que garantizan la conexión con el Sistema General Viario. Ofrecen gran capacidad de asunción de tráficos, por lo que disfrutan de prioridad de circulación en los cruces con otras vías.

b) Red Complementaria: Garantiza la relación de cada una de las grandes zonas o barrios en que se ha dividido estructuralmente el completo ámbito del PRAT-IF LEON, con la Red Básica Funcional, así como la relación entre las distintas zonas.

c) Red Capilar: constituida por las vías de acceso a los puntos finales de los viajes o que meramente dan acceso a las edificaciones y construcciones.

d) Ciclovía-Carril bici: Comprende todas aquellas vías destinadas al tráfico exclusivo de bicicletas.

3. La Red Capilar se halla constituida por todas aquellas vías del sistema Local que no pertenezcan a la Red Básica Funcional, a la Red Complementaria o a la Ciclovía-Carril bici.

Art 35. Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al Sistema Local de Vías Públicas. (P)

A los efectos de la determinación del aprovechamiento correspondiente a los suelos comprendidos en la red viaria definida desde el PRAT-IF LEON, así como aquellos que resulten de la ordenación que en su desarrollo pudiere formularse, se estará a lo dispuesto en la legalidad urbanística vigente.

Art 36. Condiciones especificas para el diseño y construcción del Sistema Local de Vías Públicas. (P)

1. Las líneas que delimitan el Sistema Local de Vías Públicas en los planos de ordenación del PRAT-IF LEON, indican la disposición sobre el territorio de estas vías y el orden de magnitud del suelo reservado para las mismas, en función de las capacidades de tráfico que les asigna. Dentro de estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo, si fueren necesarios, o ejecución, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, carril bici, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos.

2. En el caso de necesitarse la ejecución anticipada de alguna vía sobre suelos que carecieren de ordenación detallada, deberá formularse un Plan Especial, cuyo ámbito incluirá al menos tramos completos comprendidos entre dos tramos de vías con rango semejante al que se pretende construir, y que permitan definir las mismas desde la consideración de los desarrollos urbanísticos previstos sobre ambas márgenes de la vía.

3. En los suelos rústicos deberán formularse, en todo caso, Planes Especiales que atenderán a las necesidades específicas a que la vía ha de servir, así como a los criterios de protección fijados para cada categoría de suelo.

CV: BOCYL-D-28072010-2

4. Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, no podrán disminuir, en ningún caso, las dimensiones de la red viaria establecidas desde este Plan como determinaciones de Ordenación General, debiendo limitarse en estos casos, a señalar la localización exacta de sus líneas definitorias. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará, en ningún caso, una disminución de sus niveles de servicio sea ésta por distorsión de la traza, disminución de los radios de curvatura, de la visibilidad en los encuentros, aumento de las pendientes, distancia entre nuevos cruces o implantación de aparcamientos adosados a la calzada.

5. El diseño definitivo de la red viaria deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 7 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o de doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo, paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro, etc.

Sus trazas y secciones no tienen porqué ser homogéneas, procurándose su adaptación al carácter del ambiente urbano por el que discurren. A estos efectos, se procurará una distribución equitativa del espacio transversal asignado al automóvil, al peatón y al ciclista, acorde con el entorno urbano de cada tramo, debiendo garantizarse, en todo caso, que no se destine a estos últimos menos de un tercio de la dimensión transversal de la vía, con una dimensión mínima de acera que no podrán ser en ningún caso inferior a 2,50 metros.

6. De conformidad con lo indicado en el apartado 3 del artículo 29 anterior, en el Plano de Ordenación O 04, el PRAT-IF LEON ha distinguido igualmente aquellos casos en los que el Sistema Local Viario se halla situado sobre Sistemas Generales.

Art 37. Condiciones específicas para la Red ciclovías. (P)

1. Las ciclovías, o vías acondicionadas y reservadas para el tráfico exclusivo de bicicletas, serán de una de las categorías siguientes:

a) Carril-bici-protegido. Está provisto de elementos laterales que lo separan físicamente de la calzada, así como de la acera.

b) Acera-bici. Es una vía ciclista señalizada sobre la acera y dotada de un pavimento diferenciado.

c) Senda ciclable. Es una vía para ciclos, que discurre por espacios abiertos, parques y jardines.

2. Condiciones que han de cumplir las ciclovías:

a) La anchura mínima será la indicada en el siguiente cuadro:

Categoría	Doble dirección	Dirección única
a	2,5 m.	1,5 m.
b	2 m.	1,5 m.
c	3 m.	2 m.

b) En las categorías 1 y 2, la distancia entre el límite de la ciclovía y la calzada deberá ser de al menos 0,80 m.

c) En las categorías 1 y 3, los cruces de calzada deberán ser exclusivos y diferenciados de los peatonales, aunque adosados a éstos.

d) En todas las categorías se dispondrá de señalización horizontal y vertical, indicando esta última la preferencia de paso sobre los automóviles, excepto en los cruces semaforizados.

iv. Desarrollo del Sistema de Espacios Libres (P)

Art 38. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL). (P)

1. Estará constituido por todos aquellos espacios o instalaciones asociadas, destinados a parques públicos y áreas de ocio, expansión recreo de la población, áreas reservadas a recreo infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos. Aparecen grafiados por el PRAT-IF LEON en el plano de Ordenación O 04, y en su calidad de Sistema General, están al servicio de toda la población, y son de uso y dominio público en todo caso.

2. Estos espacios, deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del 5% de su superficie. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no podrá ser inferior al 50% de su superficie.

3. En sectores con uso predominante industrial, el presente sistema se destinará preferentemente a arbolado en banda lineal, con un ancho mínimo de 5 metros.

4. Está permitida la apertura de vías de circulación interiores al servicio del Espacio Libre, así como la implantación de otros usos permitidos, tales como instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, la ocupación de suelo no podrá superar, en su conjunto, el 10% de la superficie del Espacio Libre. Los aparcamientos deberán, preferente y mayoritariamente, implantarse en las zonas no vegetales, y serán convenientemente arbolados.

Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua, sino que intentarán potenciar el uso y disfrute de los mismos.

En todo caso, los equipamientos públicos que se pretendan construir conforme al presente artículo en este tipo de suelo, serán autorizables en tanto se aporte el compromiso escrito de la Administración competente en cuanto a su construcción.

5. A efectos de determinación de la edificabilidad y demás condiciones edificatorias de estas construcciones e instalaciones se estará a lo que establezcan las presentes Normas.

6. En el subsuelo de estos espacios, podrán implantarse aparcamientos, siempre que los mismos sean de dominio y uso público. La superficie máxima a ocupar para estos usos no podrá ser superior al 50% de la total superficie del Espacio Libre, y la utilización combinada con otros usos posibles en superficie deberá garantizar la disponibilidad, totalmente libre, tanto en suelo como en subsuelo de, al menos, el 50% de su superficie.

7. En todo caso, en el desarrollo de este sistema deberán garantizarse las condiciones establecidas en el artículo 38.1. c) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

Art 39. Sistema Local de Espacios Libres (EL). (P)

1. El sistema Local de Espacios Libres está constituido por aquellos terrenos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para el juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, así como otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos. En su calidad de sistema local, estarán al servicio de un ámbito inferior al del término municipal, siendo en todo caso, de uso y dominio público.

2. En suelo urbano, estos espacios podrán ocuparse en el subsuelo para la construcción de aparcamientos de uso público.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3. En suelo urbanizable, también podrá ocuparse el subsuelo para la construcción de aparcamientos, en un porcentaje de hasta un 50% de su superficie, únicamente cuando la superficie unitaria y continua del espacio en el que se pretenda este uso sea superior a 5.000 m2.

4. Para la ubicación de los aparcamientos en el subsuelo, deberán respetarse las reglas establecidas en el artículo 104.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art 40. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres (EL). (P)

1. Los espacios que se destinen al Sistema Local de Espacios Libres, en aplicación de las reservas legalmente establecidas en el artículo 105.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las especificaciones de localización que, en su caso, se puedan establecer desde el PRAT-IF LEON, además de cumplir con las condiciones de implantación establecidas en el artículo 105.2 de dicho Reglamento, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Los elementos integrantes del sistema local de espacios libres no podrán disgregarse en fracciones que desvirtúen su carácter y finalidad. Para ello cumplirán, en función de las zonas, los porcentajes mínimos de concentración, es decir, de superficie continua, en una única extensión, referidos a las reservas obligatorias que para este sistema se establecen, dentro de los límites fijados legal y reglamentariamente para cada sector.

b) Podrán declararse a este uso y destino los espacios libres entre edificaciones, siempre que se garantice su accesibilidad desde el sistema local viario, para lo que deberán disponer de un frente de contacto con una calle equivalente al menos a la décima parte de su perímetro total.

2. Está permitida la apertura de vías de circulación interiores al servicio del Espacio Libre, así como la implantación de otros usos permitidos, tales como instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, la ocupación de suelo no podrá superar, en su conjunto, el 10% de la superficie del Espacio Libre.

Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua, sino que intentarán potenciar el uso y disfrute de los mismos.

En todo caso, los equipamientos públicos que se pretendan construir conforme al presente artículo en este tipo de suelo, serán autorizables en tanto se aporte el compromiso escrito de la Administración competente en cuanto a su construcción, o cesión de su titular en caso de que ya existieran.

3. A efectos de determinación de la edificabilidad y demás condiciones edificatorias de estas construcciones e instalaciones se estará a lo que establezcan las presentes Normas.

Art 41. Condiciones de acondicionamiento y equipamiento para el Sistema Local de Espacios Libres (EL). (P)

1. A efectos del cumplimiento de la obligación de urbanizar los terrenos destinados a este uso por los propietarios de suelo clasificado como suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se entenderá por obras mínimas a ejecutar para el efectivo acondicionamiento de estos suelos, las siguientes:

1) Se destinarán, en todo caso, a estos usos aquellos espacios del sector por los que discurran canalizaciones de servicios y, en especial, presas o canales de agua abiertos, y sus bandas de servidumbre, así como las bandas laterales que dispongan de vegetación de ribera de cierta entidad. El acondicionamiento de estos singulares espacios deberá garantizar la integración en los mismos de estos canales en debidas condiciones de seguridad, evitándose en lo posible su canalización o entubamiento.

2) Sin perjuicio del índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales reglamentariamente establecido, al menos el 25% de la superficie de cada ámbito, se deberá arbolar con especies frondosas en el caso de parques de ribera o especies xerófitas, en otro caso. La densidad de este arbolado será la máxima recomendada por las prácticas agrícolas o forestales en función de las especies concretas que se implanten.

3) En las zonas con plantación de árboles o arbustos, deberá disponerse de una red de riego automático por goteo, cuyo proyecto técnico formará parte, en todo caso, del correspondiente Proyecto de Urbanización, con una dotación mínima prevista de 5 litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con especies frondosas, y de 2 litros por metro cuadrado y día para el resto de zonas arboladas. Para las restantes zonas ajardinadas no arboladas, se dispondrá, asimismo, riego automático con una dotación equivalente a la menor de las dotaciones anteriores.

4) Al menos el 40% de la superficie pisable o no ajardinada, se acondicionará como paseo peatonal terrizo, compactado o similar. En el caso de paseos en pendiente, se deberá proyectar éste de forma que en ningún caso se dispongan pendientes superiores al 8%, debiendo proyectarse las correspondientes pendientes transversales y cunetas que garanticen la evacuación de las aguas pluviales sin producir arrastres del pavimento.

5) Se dispondrá de un número de asientos equivalente a un tercio del número de viviendas del ámbito de que procede y, en cualquier caso, de una por cada 100 m2 de superficie del parque.

6) Las zonas destinadas a juego de niños se dotarán de aparatos específicos a estos fines, en número que, garantizándose las distancias convenientes entre ellos en función de sus específicas condiciones de uso, quede dotada totalmente su superficie.

7) Se dotarán de instalación de alumbrado público adecuada a su finalidad, de tal forma que se garantice un nivel de iluminación mínimo de 50 lux sobre los paseos peatonales y zonas acondicionadas para el juego de niños.

8) Se dispondrá un punto de agua potable con vaso y mecanismo de accionamiento, adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías, por cada 5.000 m2 de superficie y, en todo caso, un punto por ámbito unitario a este uso.

9) Todos los materiales a utilizar en el acondicionamiento de los parques y jardines deberán figurar especificados en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo ajustarse a los que se determinen por los servicios técnicos municipales en función de la disponibilidad para su eventual reposición.

10) Se dispondrá de un número de papeleras suficiente para la recogida de residuos en estos espacios libres, con un mínimo de una por cada 400 m2 de superficie.

v. Desarrollo del Sistema de Equipamientos (P)

Artículo 42. Definición. (P)

1. El sistema de equipamientos está integrado por aquellos suelos que el PRAT-IF LEON o el planeamiento que se debiere formular para su desarrollo, establecen para cualquiera de los usos previstos en la Ley y en el Reglamento dentro de este Sistema.

2. Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan, así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el PRAT-IF LEON no determina, con carácter general, los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema de equipamientos, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico o singularizado será definido en cada momento por la Administración que resulte competente en función de las distintas necesidades, con la limitación de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas por el presente Plan.

CV: BOCYL-D-28072010-2

3. La reserva legalmente prevista para el Sistema Local de Equipamiento Público en suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, lo será, tal y como dicha legislación establece, para equipamiento público, pudiendo disponerse mayores equipamientos de carácter privado.

Art 43. Condiciones generales de la edificación en el Sistema de Equipamientos para el Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable. (P)

Para la regulación de las condiciones y parámetros de edificación en el sistema de equipamientos:

a) En el Suelo Urbano no Consolidado que clasifica el PRAT-IF LEON, se habrá de estar a lo expresamente previsto por el mismo en el apartado correspondiente al uso concreto de que se trata, así como a la ordenación prevista para cada uno de los sectores.

b) En el suelo Urbanizable, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle deberá establecer dichas determinaciones en el marco de las condiciones establecidas para los Sistemas Locales reguladas expresamente en estas Normas, y las particularidades que se establecen en las fichas individualizadas de los sectores.

Art 44. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ). (P)

1. Se encuentra integrado por aquellos suelos que, desde la estrategia de ordenación adoptada por el PRAT-IF LEON, se destinan a atender las necesidades del completo ámbito municipal en que los mismos se encuentren ubicados, o incluso del completo ámbito del PRAT-IF LEON.

2. El PRAT-IF LEON establece, en los ámbitos que son objeto de ordenación detallada, la concreta localización de los Sistemas Generales de Equipamientos que el mismo prevé.

3. La implantación de usos en los suelos destinados a Sistema General de Equipamientos públicos en parcela exclusiva, se ajustará a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican a continuación:

I. Equipamiento Sanitario-Asistencial (Hospitales):

Edificabilidad máxima, 3 m2/m2

Altura máxima, 25 m

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

II. Equipamiento Sociocultural - Educativo:

Edificabilidad máxima, 3 m2/m2

Altura máxima, 5 plantas y 20 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

III. Equipamiento Deportivo (Abierto):

Edificabilidad máxima, 0,5 m2/m2

Altura máxima, para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 25% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 75% mínimo.

IV. Equipamiento Deportivo (Cubierto):

Edificabilidad máxima, 1 m2/m2

Altura máxima, para instalaciones deportivas, la que exija la instalación, y para servicios complementarios, 9 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

V. Equipamiento Público-Administrativo:

Edificabilidad máxima, 5 m2/m2

Altura máxima, 10 plantas y 40 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

VI. Equipamiento Espectáculos Recreativo

Edificabilidad máxima, 2 m2/m2

Altura máxima, 4 plantas y 20 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

VII. Equipamiento Comercial - Comercial Sujeto a Licencia autonómica:

Edificabilidad máxima, 2 m2/m2

Altura máxima, 3 plantas y 20 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

VIII. Equipamiento Residencial Colectivo:

Edificabilidad máxima, 3 m2/m2

Altura máxima, 13 plantas y 55 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 80% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 20% mínimo.

IX. Equipamiento Residencial Movil:

Edificabilidad máxima, 0,1 m2/m2

Altura máxima, 2 plantas y 8 metros.

Distribución del suelo:

Edificación, 10% máximo.

Viales, aparcamiento y áreas libres, 90% mínimo.

CV: BOCYL-D-28072010-2

X. Equipamiento del transporte:

Edificabilidad máxima, 2m2/m2

Altura máxima: Según fichas de ordenación y en función de la instalación y uso.

Distribución del suelo:

Edificación, 100% máximo

Viales, aparcamientos y áreas libres, (superficie no ocupada por la edificación)

Se establecen dos categorías:

SG-EQ- Fv	(Regulado en art.32 y en la correspondiente ficha urbanística)
SG-EQ- EST BUS	(Regulado en ficha urbanística de parcela)

4. La implantación de usos en los suelos destinados a Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva, se ajustará a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican en las correspondientes fichas de parcela que incorpora el PRAT-IF LEON.

5. Para otro tipo de usos pertenecientes al Sistema General de Equipamientos, no expresamente recogidos en esta relación, se estará, por asimilación o comparación, a las condiciones de edificación del uso que, en cada caso, más se aproxime al considerado.

6. Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación salvo que, circunstancias excepcionales de interés público, debidamente justificadas, exijan condiciones de ordenación diferentes.

7. En todo caso se fija en un 50% el incremento máximo de las edificabilidades y otras condiciones previstas, salvo que un Plan Especial fije otra edificabilidad para las citadas dotaciones.

Art 45. Sistema Local de Equipamientos (EQ)/(EQ Pr). Identificación. (P)

1. Se encuentra integrado por aquellos suelos que, desde la estrategia de ordenación adoptada por el PRAT-IF LEON, se destinan a atender las necesidades de ámbitos inferiores al del ámbito municipal en que los mismos se encuentren ubicados.

2. Asimismo, el PRAT-IF LEON establece en los ámbitos que son objeto de ordenación detallada, como lo deberá hacer el instrumento de planeamiento que desarrolle el suelo urbanizable, la concreta localización del Sistema Local de Equipamientos Públicos (EQ) y privados (EQ-Pr), acreditando el cumplimiento de los porcentajes mínimos establecidos por el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o, en su defecto, la exención del cumplimiento de dicho porcentaje en los casos en que el apartado 3 de dicho artículo lo permite.

Art 46. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos. (P)

1. En su caso, los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que modifiquen o establezcan la ordenación detallada, ordenarán sus ámbitos destinados al Sistema Local de Equipamientos una superficie de suelo neta igual al menos a la requerida para este uso y destino por la legislación vigente y por el presente Plan, y respetando en todo caso la localización y demás condiciones de diseño que establecen estas mismas Normas.

2. Las superficies de suelo destinadas a este sistema, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Las reservas para estos usos se establecerán, siempre que sea posible, ocupando manzanas completas, delimitadas en todo su perímetro por espacios de uso público y, en al menos uno de sus linderos, con el Sistema Viario de dominio y uso público en un frente recto mínimo de 15 metros.

b) Al menos una parcela de las que se reserven para estos usos en cada sector de planeamiento alcanzará una superficie unitaria neta mínima de 1.000 m2 en Suelo Urbano no Consolidado y 2.000 m2 en Suelo Urbanizable.

c) En todo caso, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, podrá aplicarse en los términos que motivadamente sean estimados por los servicios técnicos de la Administración competente, las excepciones establecidas en el artículo 106.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Al menos el 30% de la superficie neta de cada una de las parcelas que se destinen a estos usos, tendrá una pendiente final (resultante de las rasantes definitivas que el Plan establezca) inferior al 5% medida en cualquier dirección, pudiendo alcanzarse en el resto de la parcela hasta un 15% de pendiente.

3. La implantación de usos en los suelos destinados a Sistema Local de Equipamientos privados (EQ-Pr) se ajustará a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican en las correspondientes fichas de parcela que incorpora el PRAT-IF LEON, y, en caso de no reflejarse en fichas de parcela, serán asimilables (en base a su uso específico pormenorizado) a las definidas específicamente para cada una de las categorías del Sistema General de Equipamientos definida en el artículo 44 anterior.

4. La implantación de usos en los suelos destinados a Sistema Local de Equipamientos públicos (EQ) se ajustará a las condiciones de ordenación urbanística que se especifican en las correspondientes fichas de parcela que incorpora el PRAT-IF LEON, y, en caso de no reflejarse en fichas de parcela, serán asimilables (en base a su uso específico pormenorizado) a las definidas específicamente para cada una de las categorías del Sistema General de Equipamientos definida en el artículo 44 anterior.

vi. Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos (P)

Art 47. Sistema de Servicios Urbanos. Definición e identificación. (P)

1. El sistema de servicios urbanos está integrado por aquellos suelos que el PRAT-IF LEON, o los planes que debieren formularse para su desarrollo, establecen para ser ocupados por las infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, recogida, almacenamiento y transformación de residuos, estaciones para el suministro de combustibles, instalaciones de telecomunicaciones, etc.)

2. El PRAT-IF LEON contiene las condiciones técnicas para la ordenación, gestión y ejecución urbanísticas de estos suelos y elementos, y establece las precisas reservas para estos fines, todo ello sin perjuicio del sometimiento de todas ellas a las normas técnicas específicas que, tanto para la implantación, como para la gestión e implantación y ejecución de estos servicios, resulten en cada caso de aplicación.

Las condiciones que para el diseño e implantación de este tipo de infraestructuras se establecen a través del PRAT-IF LEON, en lo que respecta al sector PR-06, cuya ordenación detallada deberá aprobarse a través del instrumento de desarrollo correspondiente, tienen un carácter indicativo, de manera que éstas podrán adaptarse por dicho instrumento en función de los concretos requerimientos de la urbanización en dicho sector.

3. Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan, así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el PRAT-IF LEON no determina en general los usos específicos o básicos a que deba destinarse cada porción de suelo.

4. En el subsuelo de los espacios libres públicos podrán implantarse construcciones destinadas a prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general.

5. El uso específico o singularizado de los sistemas de servicios urbanos, será definido en cada momento por el Ayuntamiento que corresponda en función de las necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 48. Régimen del suelo y de las construcciones para el sistema de Servicios Urbanos. (P)

1. En los suelos asignados desde el PRAT-IF LEON a este específico sistema sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados a la instalación o servicio de que se trate. Excepcionalmente, se admitirá el uso de vivienda siempre y cuando sea necesaria para servicio de guarda y constituya una única unidad registral con la totalidad de la parcela destinada a este uso.

2. Salvo las previsiones específicas recogidas en los apartados siguientes, la edificabilidad neta máxima para estos suelos será de 0,5 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

3. La altura máxima permitida será de 5 metros, medidos sobre las rasantes del elemento viario o espacio libre que delimita el suelo y en cualquier punto de sus lindes. Se autoriza sobrepasar esta altura tan sólo con aquellos elementos técnicos que requiera la propia instalación, y siempre que los cuerpos de edificación o construcciones que sobrepasen esta altura no se destinen a actividades que requieran la estancia continuada de personas.4. La implantación, distribución y forma de las construcciones deberá permitir la disponibilidad en el interior de la parcela de amplios espacios de arbolado y jardinería. En todo caso, se cumplirán las determinaciones para las condiciones de la edificación para estos servicios, recogidas en las presentes Normas. La ocupación máxima en parcela será del 50%, debiendo destinarse el 50% restante a viales, aparcamientos o áreas libres.

5. Las condiciones de ordenación precedentemente establecidas serán de aplicación, salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan condiciones de ordenación diferentes.

Art 49. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo del PRAT-IF LEON. (P)

1. Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas Sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las Administraciones Públicas, como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales, prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2. Las dotaciones mínimas unitarias a considerar por los distintos instrumentos de desarrollo de este Plan Regional según los distintos usos a que se destine el suelo que ordenan serán las siguientes:

a) Uso global residencial: 300 litros (0,3 m^3) por habitante y día. En esta dotación se incluye el consumo necesario para los usos complementarios y especialmente el riego de los espacios libres a prever.

b) Usos globales industrial y terciario: 1.500 (mil quinientos) litros (1,5 m^3) por hectárea de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados y compatibles, complementarios y compatibles a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales a implantar.

3. El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 (doscientas cuarenta centésimas) en suelo de uso global residencial y 3,0 (trescientas centésimas) en suelos de otros usos predominantes.

4. La implantación de la red de abastecimiento de agua se hará siempre bajo las bandas lineales de uso peatonal, a una profundidad mínima de 120 (ciento veinte) centímetros bajo la cota de pavimento terminado y separada de otras conducciones por una distancia de, al menos, la que se establece en la siguiente tabla:

SEPARACIÓN MEDIA RECOMENDADA ENTRE GENERATRICES DE LAS INSTALACIONES (cm.)		
Redes	Distancia Horizontal	Distancia Vertical
Saneamiento	100	100 (la red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por encima de la de saneamiento)
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telecomunicaciones	30	20
Alumbrado	Según Reglamento de Baja Tensión	

5. Estas distancias de separación media entre generatrices, así como la profundidad mínima de las redes, se establecen con carácter general. En supuestos de imposible cumplimiento, deberá justificarse la solución a adoptar que, en todo caso, habrá de cumplir la reglamentación sectorial vigente.

6. Se implantarán bocas de riego en cada una de las aceras a una distancia de 25 metros. Entre ambas aceras, las bocas de riego se dispondrán al tresbolillo.

7. Se implantarán, asimismo, las bocas de incendios aptas para cumplir las Normas Básicas vigentes.

Art 50. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan Regional. (P)

1. Las normas contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer, tanto las Administraciones Públicas, como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2. Todas las fincas tendrán la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables, que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales y aguas de lluvia a la red o redes de alcantarillado, en el caso de que éste sea separativo, mediante una red horizontal colgada del techo correspondiente a la primera planta del sótano o enterrada bajo el suelo del semisótano o planta baja, si no hubiese sótano.

3. En zonas de uso global residencial se dispondrá red de saneamiento separativa para aguas pluviales y fecales siempre que aquéllas puedan ser fácilmente conducidas a un cauce público.

4. Las redes se proyectarán siguiendo los siguientes criterios:

a) Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados al Sistema Viario o de Espacios Libres.

b) La sección mínima para la red de saneamiento será de 30 centímetros de diámetro y las velocidades máximas de cálculo estarán comprendidas entre los 3 metros por segundo para conductos circulares y 5 metros por segundo para secciones ovoides y galerías visitables.

Para el caudal mínimo, la velocidad del agua, tanto de residuales como de pluviales, será como mínimo de 0,60 metros por segundo.

CV: BOCYL-D-28072010-2

c) El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca se construirá con tubería de 15 centímetros de diámetro interior mínimo, siendo totalmente impermeable y de paredes interiores lisas, debiendo el cálculo, ubicación y características de dicha tubería figurar en el correspondiente proyecto.

d) Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro, situada en la acera a la que dé fachada el edificio y a la que acometerán todas las tuberías que conduzcan tanto las aguas fecales como las pluviales procedentes del mismo, y el punto de acometida del alcantarillado general. Cuando el alcantarillado sea separativo habrá una arqueta y una acometida para cada tipo de aguas, siendo unas y otras de las mismas características. Tendrá este ramal una pendiente mínima de 1,5 centímetros por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y/o pluviales y terminará en la conexión con el alcantarillado general correspondiente de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es un tubular) por medio de una pieza T, con el ramal vertical y con un codo de acuerdo si esto es posible. En caso contrario, la conexión se hará construyendo un pozo de registro normalizado en el alcantarillado general.

e) Las arquetas de registro se construirán sobre una solera de hormigón, con murete de fábrica de ladrillo, guameciéndose interiormente con mortero de cemento y tendrán en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en su longitud total. Las arquetas tendrán su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será como mínimo de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.

f) En las cabeceras de las alcantarillas de aguas residuales se dispondrán cámaras de descarga para la autolimpieza de los conductos, siendo su capacidad de 600 litros (0,60 m^3), que deberán descargar en 20 segundos.

g) Se dispondrán pozos de registro con boca de hombre a distancias no superiores a 50 metros y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. Si la conducción discurre por galería visitable, esta distancia podrá aumentarse hasta los 150 metros.

h) Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán a cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

i) Es obligatorio que la finca acometa a la/s alcantarilla/s general/es y bajo ningún concepto se autorizará que dos fincas, colindantes o no, tengan una única acometida común.

j) Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

k) Las precauciones enumeradas en este artículo son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias, para las cuales, al solicitar las licencias correspondientes, deberá acompañarse a la solicitud una memoria, en la que se exprese la clase de residuos, la cantidad aproximada de éstos y por día que haya de evacuarse, así como los líquidos corrosivos o gases perjudiciales que pudieran desprenderse, indicando al propio tiempo los procedimientos que se piensan seguir para neutralizar sus efectos. Deberán, en todo caso, solicitar al ente competente la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos que resulte de aplicación.

Todas aquellas instalaciones que puedan generar vertidos con contenido en hidrocarburos (servicios del automóvil, talleres, trenes de lavado, aparcamientos, estaciones de servicio, etc.), deberán disponer de un separador de hidrocarburos previo a la acometida general al subsistema de saneamiento.

l) Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con la red de evacuación y abastecimiento.

5. Los caudales a adoptar para el cálculo de las redes de aguas residuales serán los previstos para el subsistema de abastecimiento de agua disminuidos en un 15%.

6. Para el cálculo de caudales pluviales se utilizarán las instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales de la Administración del Estado, afectados de los coeficientes de escorrentía siguientes:

a) Viales: 0,85 (ochenta y cinco centésimas).

b) Ámbitos con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80 (ochenta centésimas).

c) Ámbitos con usos predominantes de los globales industrial y terciario: 0,40 (cuarenta centésimas).

d) Espacios libres, parques y jardines: 0,20 (veinte centésimas).

7. Toda la red viaria estará dotada desde el momento de su construcción de los sumideros y colectores correspondientes, así como de los sistemas de drenaje precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas a las que esté sometida, sea cual fuere su origen.

Art 51. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este Plan Regional. (P)

1. Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las Administraciones Públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas y sus coeficientes de simultaneidad, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas vigentes.

3. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional hasta que el Ayuntamiento que corresponda estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso tales obras sean a cargo de éste.

4. El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá tener una profundidad media de al menos 80 centímetros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico; en este caso, deberán situarse a 100 centímetros de profundidad y bajo protección de tubo.

5. Las distancias de separación con otras instalaciones deberán ser superiores a 20 centímetros, y entre conductores de alta y baja tensión, superiores a 30 centímetros.

6. La media y alta tensión se ajustará al voltaje que autorice el organismo competente, y el tendido de sus cables deberá ser siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos eléctricamente correctos que se señalen por los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

7. Se prohíbe la implantación de Centros de Transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas de la edificación deberán ajustarse a las que existan en las Ordenanzas Municipales correspondientes para el Sector.

CV: BOCYL-D-28072010-2

8. En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., la propiedad estará obligada a facilitar un local a la empresa suministradora en las condiciones que ambas partes determinen; no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

9. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como de la compañía suministradora de energía, que no se opondrá a lo aquí establecido.

Art 52. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado público y sus redes de distribución en los instrumentos de desarrollo de este PRAT-IF LEON. (P)

1. Las normas contenidas en este artículo tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las Administraciones Públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y, al mismo tiempo, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

3. En vías con iluminación media igual o superior a 15 (quince) lux, se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de color corregido, o sistemas análogos, justificando una solución adaptada al consumo de energía mínimo. La vida económica prevista debe ser superior a 18 (dieciocho) años.

4. Todos los equipos que se empleen deberán estar normalizados. Los báculos o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético y sistemas ópticos de larga vida y reducida depreciación.

5. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes a los ciudadanos, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

6. Las redes de distribución serán subterráneas.

Art 53. Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Residuos Urbanos en los instrumentos de desarrollo del PRAT-IF LEON. (P)

1.Las determinaciones contenidas en este artículo tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las Normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las Administraciones Públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea materia de su competencia.

2. Se entenderá por "Residuo Urbano o municipal" los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes: Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas; animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados; residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

Se incluyen en el presente artículo también los siguientes tipos de residuos:

- Pilas y acumuladores usados.
- Vehículos fuera de uso (VFU).
- Neumáticos fuera de uso (NFU).
- Residuos de construcción y demolición (RCD).
- Residuos y despojos animales procedentes de mataderos, decomisos, subproductos cárnicos y animales muertos (RMDSAM).
- Barros y lodos de depuradora (LD).

3. Las operaciones de gestión de residuos (recogida, almacenamiento, transporte, valorización y eliminación) se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos y métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire, ni para la fauna o flora, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de interés, siempre por un gestor autorizado y cumpliendo las diferentes normativas sectoriales.

4. Queda prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito del PRAT y toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión.

4) Sección 4: Intervención en el uso del suelo. (P)

Art 54. Régimen Jurídico de los actos de ejecución de este Plan Regional. (P)

1. De conformidad con el apartado 4 del artículo 22 de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución de los Planes y Proyectos Regionales, se tramitarán por los procedimientos de urgencia que prevea la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, y de conformidad con el apartado 5 del mismo artículo, la ejecución de las obras públicas e instalaciones complementarias definidas en los planes y proyectos regionales no estará sometida a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Art 55. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución. (P)

1. Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos establecidos en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

2. Las autorizaciones y licencias se regirán por las normas sustantivas y procedimentales estatales o autonómicas correspondientes y, en su caso, por las ordenanzas reguladoras aprobadas al efecto por cada municipio comprendido en el ámbito de actuación del PRAT-IF LEON, con las especialidades establecidas en el artículo anterior.

d. Capítulo IV: Normas Generales de Usos

1) Sección 1: Determinaciones generales

Art 56. Objeto. (P)

Es objeto del presente capítulo, la definición y regulación detallada de los usos según el destino urbanístico de los suelos.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 57. Ámbito de aplicación. (P)

1. El régimen general de los usos regulado a continuación, será aplicable a todo el ámbito del PRAT-IF LEON, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se regula para cada clase y categoría de suelo, en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

2. Asimismo, la regulación que aquí se contiene supone la aplicación de las distintas herramientas urbanísticas previstas legal y reglamentariamente, dirigidas a la adscripción o a la materialización sobre cada clase y categoría de suelo, de los usos e intensidades, a través de la técnica de la zonificación y la calificación urbanística.

Art 58. Definiciones. (P)

Con carácter adicional a las definiciones establecidas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento que la desarrolla, se definen a continuación los términos que más adelante se utilizan en este capítulo.

1.- Uso Global: Se integra por el conjunto de usos pormenorizados que caracteriza el destino edificatorio específico de cada sector, por ser mayoritario en el mismo y que, como tal, contribuye a definir los objetivos y propuestas generales para el territorio.

2.- Uso Pormenorizado: El uso específico a que deben destinarse los distintos suelos objeto de calificación por este Plan Regional, y que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en el presente Plan. Implican una calificación urbanística del suelo. La determinación del uso pormenorizado de los terrenos es condición común a todas las clases de suelo, si bien, para cada una de ellas presenta singularidades específicas en cuanto a la técnica para su asignación.

3. Superficie Bruta (Sb) del sector: Superficie total del ámbito según medición cartográfica. Incluye todos los suelos con derecho a aprovechamiento.

4. Superficie Neta (Sn) del sector: Superficie resultado de detraer de la Superficie Bruta del sector, la superficie destinada a Sistemas Generales.

5.- Densidad de uso máxima (número de viviendas): Número de viviendas y metros cuadrados edificables por hectárea en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, considerando su superficie neta.

6.- Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de suelo: es el aprovechamiento que, según la ley, y previo cumplimiento de los deberes inherentes a la gestión del planeamiento, puede ser adquirido por el propietario de un terreno.

Art 59. Determinaciones de Ordenación General en cada clase y categoría de suelo en relación a los usos. (P)

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el PRAT-IF LEON establece, en las fichas correspondientes a cada Sector:

- El uso global, pormenorizado y predominante en que, dicho pormenorizado, se encuentra incluido.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos, en su caso.
- El grado de implantación, referido a los porcentajes mínimos y máximos de edificabilidad que debe dedicarse a los usos predominantes y compatibles.
- Densidad máxima de edificación en cada caso.
- Densidades máxima y mínima de población, en cada sector de suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial.
- El índice de variedad tipológica en cada sector de suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial.
- Índice de integración social en los sectores de suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial, consistente en el porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe dedicarse a la construcción de viviendas con protección pública.

Art 60. Determinaciones del planeamiento de desarrollo en cada clase y categoría de suelo en relación a los usos. (P)

En el marco establecido por las determinaciones de Ordenación General de este Plan para el sector de Suelo Urbanizable en que no ha sido establecida la Ordenación Detallada y en los sectores de Suelo Urbano no Consolidado que, habiendo sido establecida dicha ordenación, se considere oportuno su modificación, el planeamiento de desarrollo deberá respetar los siguientes criterios:

- Las determinaciones relativas a su zonificación, entendida como asignación a cada ámbito de ordenación de los usos pormenorizados integrantes del uso global establecido, y de los compatibles, debiendo respetar su grado de implantación, los límites máximos y mínimos de aprovechamiento objetivo establecidos en el régimen general de usos, mediante las técnicas establecidas en esta sección.
- Las determinaciones relativas a su calificación, entendidas como asignación a cada parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea de la ordenanza correspondiente, expresiva de la asignación pormenorizada de uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria.

Art 61. Usos Existentes. (P)

1. Las condiciones generales de los usos establecidas en este Capítulo, las particularidades reguladas en cada una de las fichas de parcela, así como las que se determinen en los instrumentos de desarrollo correspondientes, serán de aplicación a los usos existentes a la entrada en vigor del PRAT-IF LEON, determinando, en su caso, la aplicación del régimen de fuera de ordenación o de disconformidad con el planeamiento, previsto en la legislación urbanística y en estas normas.

2. En este sentido, el uso existente ferroviario se mantiene, se modifica o desaparece de conformidad con lo que establecen los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de Sector, los cuales se ajustan a los correspondientes proyectos sectoriales aprobados.

Art 62. Situaciones especiales. Uso Autorizable y Uso Provisional.

1.- Uso Autorizable: el susceptible de ser implantado, bien a través del procedimiento de autorización excepcional regulado en la legislación urbanística para el suelo rústico, bien a través de un Plan Especial, para toda clase de suelo, en cuyo caso dicho instrumento deberá justificar el cumplimiento del régimen general de los usos de este texto.

2.- Uso Provisional En el sector de suelo urbanizable que el PRAT ha definido sin ordenación detallada podrán autorizarse, hasta que se establezca dicha ordenación detallada, usos y obras de carácter provisional, siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística o sectorial, o por el propio PRAT-IF LEON.

A los efectos anteriores se deberá:

a) Seguir el procedimiento y las condiciones previstas en la legislación urbanística.

b) Justificar la provisionalidad de esos usos y obras vinculadas, así como garantizar que no dificultarán, en su caso, la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico.

c) Condicionar la correspondiente licencia a que, antes de la iniciación del uso o de las obras, el peticionario otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad documento, público de renuncia a toda indemnización y de compromiso de cese en el uso y demolición de la obra.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 63. Condiciones generales de compatibilidad de usos. (P)

1. La compatibilidad entre los usos que resulten de la ordenación de cada sector o de la asignación de cada ficha a una parcela, manzana o área homogénea, en cuanto a su grado de implantación y a su posición relativa, se regirá por lo dispuesto en las normas generales para los sectores.

2. En cuanto a la interrelación entre las actividades propias de cada uso, deberá estarse a lo dispuesto en la legislación ambiental y/o sectorial de aplicación, especialmente, la Ley del Sector Ferroviario.

Art. 64. Usos pormenorizados. (P)

1. Se distinguen los usos pormenorizados que a continuación se expresan; todos ellos, a su vez, comprenden distintas categorías en atención, bien a su distinto modo de implantación tipológica, o bien en función de sus características específicas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:

CV: BOCYL-D-28072010-2

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORIAS
RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR
	VIVIENDA VPP	PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR
DOTACIONAL- TERCIARIO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	SANITARIO-ASISTENCIAL SOCIO CULTURAL-EDUCATIVO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMERCIAL EQUIPAMIENTO COMERCIAL SUJETO A LICENCIA AUTONÓMICA RELIGIOSO ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECTACULOS – RECREATIVO RESIDENCIA MOVIL EQUIPAMIENTO DEL TRANSPORTE
	EQUIPAMIENTO PUBLICO	SANITARIO-ASISTENCIAL SOCIO CULTURAL-EDUCATIVO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMERCIAL EQUIPAMIENTO COMERCIAL SUJETO A LICENCIA AUTONÓMICA RELIGIOSO ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECTACULOS – RECREATIVO EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL (VPP ALQUILER) RESIDENCIA MOVIL
	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	PARQUES Y JARDINES AREAS DE EXPANSION, OCIO Y RECREO ZONAS DEPORTIVAS AREAS DE JUEGOS PARA NIÑOS
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	AREAS DE EXPANSION, OCIO Y RECREO ZONAS DEPORTIVAS AREAS DE JUEGOS PARA NIÑOS
	SERVICIOS URBANOS	ABASTECIMIENTO DE AGUA SANEAMIENTO Y DEPURACION ENERGIA ELECTRICA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS ESTACIONES DE SERVICIO Y SUMINISTRO DE CARBURANTES GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL TELECOMUNICACIONES
	VIAS PUBLICAS	RED VIARIA CICLOVÍA-CARRIL BICI
	FERROVIARIO	INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA EQUIPAMIENTO FERROVIARIO ZONAS DE SERVICIOS FERROVIARIOS
INDUSTRIAL-LOGISTICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 1 INDUSTRIAL 2 INDUSTRIAL 3 INDUSTRIAL 4 INDUSTRIAL 5P LOGISTICA-ALMACENAJE 1 LOGISTICA-ALMACENAJE 2
	LOGISTICA-ALMACENAJE	

CV: BOCYL-D-28072010-2

2. La regulación de los usos en cuanto a sus condiciones funcionales y de implantación, se contiene en el presente Capítulo, sin perjuicio de que la legislación sectorial pueda establecer particularidades para cada caso.

3. Para la regulación de los usos propios del Suelo Rústico definidos en este PRAT-IF-LEON, -protección de infraestructura- se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

Art 65. Régimen de los sectores de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable definidos en el PRAT-IF LEON (P)

1. Régimen de los usos globales:

El *uso global*, en cuanto objeto del planeamiento en materia de zonificación, constituye una determinación de Ordenación General que el presente Plan Regional fija, específicamente, para cada uno de los sectores delimitados. La determinación del uso global se establece en la ficha individualizada correspondiente, debiendo ser el planeamiento que establezca la ordenación detallada, en el sector de suelo urbanizable que este PRAT delimita o el que, en su caso, la modifique en los cinco sectores de suelo urbano consolidado, el que determine, justificadamente, la modalidad de ordenación que se estime más conveniente, en atención a las características del ámbito, a los efectos de cumplir los índices de variedad urbana definidos.

Cada uso global lleva aparejada una relación de posibles usos pormenorizados, dentro de los cuales el presente Plan Regional determina cuál es el predominante para cada sector, en congruencia con el concepto de zonificación o estructuración de usos que dicho concepto de uso global incorpora.

2. Índice de variedad de uso.

El *uso predominante* para cada sector viene determinado por el Plan Regional, señalándose en la ficha de ordenación correspondiente, y refiriéndose siempre a un uso pormenorizado de los incluidos, según la tabla del artículo 64 anterior, dentro del uso global definido para el sector de que se trate.

Si el uso pormenorizado que se define como predominante, estuviera integrado a su vez por distintas categorías de conformidad con la citada tabla, y figurase sin expresión de ninguna de ellas, será susceptible de ser implantado en una o varias de ellas, dentro de los límites, en su conjunto máximo y mínimo, que se establecen en el epígrafe siguiente. Para el caso de que, en las fichas de ordenación del sector, el uso pormenorizado predominante figure definido con indicación de una categoría concreta, ésta será la que tenga carácter de predominante.

A fin de obtener el *índice de variedad de uso*, dentro de los porcentajes determinados en el Reglamento de Castilla y León, la asignación a un sector, con el carácter de predominante, de cualquiera de los usos pormenorizados que integran cada uso global, exige su implantación dentro de los límites de edificabilidad mínimos y máximos siguientes:

- *En suelo urbano no consolidado entre el 51% y el 90%.*
- *En suelo urbanizable entre el 51% y el 80%.*

El resto de la edificabilidad deberá destinarse:

- Al menos un 10% en los sectores PR-01, PR-02, PR-03 Y PR-04, de suelo urbano no consolidado, a la implantación de cualquier uso pormenorizado incluido en el uso global dotacional-terciario, a excepción del uso "*estaciones de servicio y suministro de* carburantes"
- Entre un 10% y un 40% en el sector PR-05, de suelo urbano no consolidado, a la implantación de cualquier uso pormenorizado incluido en el uso global residencial.
- Al menos un 20% en el sector PR-06 de suelo urbanizable, a otros usos pormenorizados incluidos en el uso global dotacional-terciario.

En el caso de que el uso predominante no consuma el límite máximo de edificabilidad establecido en el párrafo anterior, 90% y 80%, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable respectivamente, el resto de edificabilidad, entre el 51% y el 90% y entre el 51% y el 80%, en cada caso, podrá destinarse a otros usos pormenorizados incluidos en el mismo uso global.

A los efectos de la obtención del *índice de variedad de uso*, definido un uso global residencial para un ámbito, no será posible entender incluida para el cómputo del *índice de variedad de uso*, la edificación de viviendas con protección pública con respecto a viviendas sin protección pública correspondientes a la misma tipología residencial, aún cuando ello resultara permitido por el Reglamento de Urbanismo de León.

El instrumento de planeamiento que en el sector de suelo urbanizable establezca la ordenación detallada y, el que, en su caso, pueda modificar la establecida para cada sector de suelo urbano no consolidado, deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo, debiendo ser el que determine la adscripción de cada terreno a cada uno de los usos pormenorizados, usos compatibles y sus intensidades, siempre dentro de los límites señalados en estas normas.

3. Régimen de los usos prohibidos del sector.

El uso predominante integrante del global definido para cada uno de los sectores, lleva aparejado también una relación de usos prohibidos. A estos efectos, se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la correspondiente ficha del sector.

4. Régimen de la densidad máxima de la edificación.

El presente Plan fija para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea de sector, excluyendo, a efectos de su cálculo y limitación legal, los terrenos reservados para sistemas generales.

Este parámetro se establece para cada sector, dentro de los límites establecidos legalmente, en las correspondientes fichas individualizadas, mediante índice numérico y mediante la expresión del valor absoluto estimado, resultando, en cualquier caso, inferior a 10.000 metros cuadrados construibles por cada Hectárea de suelo neto del sector.

5. Índices para los distintos sectores.

5.1. Régimen para los sectores de Suelo Urbano no Consolidado con uso predominantemente residencial.

Los índices que establece en concreto el PRAT-IF LEON, para los sectores de Suelo Urbano no consolidado que delimita, al ser todos ellos de uso predominante residencial, son los siguientes:

a) *Densidad de uso.*

Expresa el número de viviendas edificables por cada hectárea de superficie neta del sector, y se define, dentro de los límites legales y reglamentariamente fijados, en las correspondientes fichas individualizadas de cada ámbito bajo el epígrafe "*densidad de uso*" y se encuentran, en cualquier caso entre 30 y 70 viviendas por Ha de suelo neto del sector.

A los efectos de determinación del señalado índice, se han excluido de la superficie de los sectores, los terrenos reservados para sistemas generales, o lo que es lo mismo, se ha tomado la superficie neta del sector.

El instrumento de planeamiento que, en su caso, modifique la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de este parámetro.

CV: BOCYL-D-28072010-2

De conformidad con el artículo 86 bis, apartado 4, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento que, en su caso pudiere modificar la Ordenación Detallada en los Sectores de suelo Urbano no Consolidado delimitados por el PRAT-IF LEON, podrá computar, a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, como una única vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados, siempre y cuando sean éstas calificadas como vivienda joven por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar tales viviendas el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector de que se trate.

b) *Índice de variedad tipológica.*

El índice de variedad tipológica expresa el porcentaje de edificabilidad lucrativa del sector que debe destinarse, dentro de los límites establecidos reglamentariamente, a tipologías edificatorias distintas de la predominante, entendida ésta como la reflejada en los planos de ordenación. Este índice se establece con carácter general, en el 10%. Esto quiere decir, que al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa se materializará con modelos de disposición u ordenación edificatoria diferentes al predominante.

c) Índice de integración social.

Expresa, de conformidad con el artículo 87 del Reglamento de Urbanismo, el porcentaje de edificabilidad lucrativa residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

El presente Plan establece como determinación de Ordenación General para el los sectores PR-01 y PR-02, vinculados patrimonialmente a la actuación de integración dada su actual titularidad, que el 30% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales, se destinará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de viviendas vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya. De esta manera, el cumplimiento del presente índice, se justifica a nivel territorial y en conjunto para los sectores.

El cumplimiento de esta determinación respecto de los sectores PR-03 y PR-04, se justifica en la adenda correspondiente del PRAT, donde se establece su ordenación detallada fijándose un índice de integración social del 10%.

En el sector PR-05, aún tratándose de un sector de uso global DOTACIONAL-TERCIARIO, se establece un Índice de integración Social del 30% en relación a los usos residenciales establecidos para el mismo.

5.2. Régimen para el Sector de Suelo Urbanizable.

Para el único sector de Suelo Urbanizable que el PRAT-IF LEON delimita estableciendo únicamente las determinaciones de Ordenación General, cuyo uso predominante no es residencial, quedan fijados en la correspondiente ficha de ordenación del sector, los siguientes índices:

a) *Densidad máxima de edificación.*

En el presente caso, la ficha urbanística correspondiente a este ámbito, indica la edificabilidad máxima lucrativa, bajo el epígrafe *"densidad de edificación"* por cada hectárea de superficie neta del sector.

b) *Índice de variedad de uso.*

El cual expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, remitiéndose al Plan Parcial o Especial que deba redactarse la concreta definición de este índice.

c) Índice de variedad tipológica:

Dado que el PRAT IF-LEON solamente establece las determinaciones de Ordenación General en el único sector de suelo urbanizable, se remite al Plan Parcial o Especial que deba redactarse la concreta definición de este índice

En todo caso, el uso predominante queda establecido para todos los sectores delimitados por el presente PRAT, a través de las fichas de éstos.

d) Índice de integración social.

El sector PR-06 se trata de un sector de uso global INDUSTRIAL-LOGÍSTICO, por lo que el uso residencial se encuentra prohibido (a excepción de las viviendas que resulten del posible destino a guarda y dirección).

6. Usos Dotacionales Públicos.

Los usos dotacionales públicos de carácter local que se establecen desde este PRAT-IF LEON o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento, se regulan mediante las condiciones contenidas en el Título I, Capítulo III, Sección 3, relativas al desarrollo de los sistemas previstos por el PRAT-IF LEON. Estos usos incluirían:

Todos los integrantes del grupo de equipamientos públicos.

Vías Públicas.

Espacios Libres Públicos.

Todos los integrantes del grupo de servicios urbanos, si bien algunos de ellos pudieran ser de titularidad privada (tales como centros de transformación o instalaciones de telecomunicaciones).

Las condiciones contempladas en el citado Capítulo III, Sección 3, son comprensivas tanto de la regulación del uso pormenorizado y sus usos compatibles, en este caso de segundo nivel o unidad funcional, como de su intensidad y de su tipología edificatoria.

Los usos dotacionales públicos, por no generar aprovechamiento, no deben tenerse en cuenta para el cómputo de los índices expresados de densidad máxima de edificación o de variedad de uso.

En relación con el sistema de equipamientos, cuyas necesidades no son previsibles en su totalidad desde la presente ordenación urbanística, el PRAT-IF LEON no determina, en general, el uso específico que corresponde a cada porción de suelo calificada como equipamiento público, salvo que por necesidades de la ordenación, tanto general como detallada, así se haya considerado conveniente.

En consecuencia, cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado no se establece destino específico para un ámbito o parcela calificada como equipamiento, será el Ayuntamiento correspondiente quien lo asigne.

En el caso del sector de suelo urbanizable, el instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada, deberá asignar el uso pormenorizado para dichos equipamientos públicos, en función de las necesidades que, motivadamente, fueren apreciadas por las Administraciones competentes.

7. Calificación Urbanística.

En materia de usos, la ordenación detallada en estas clases de suelo comprende la calificación urbanística y la regulación detallada del uso.

CV: BOCYL-D-28072010-2

El planeamiento de desarrollo que, en cada caso se formule, además de ser coherente con los principios señalados en el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los suelos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:

Deberá asignar un único *uso pormenorizado* a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana o área homogénea) que serán, bien el predominante que se defina en cada ámbito, bien alguno de los compatibles del sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en estas normas.

Fijará, a su vez, la *tipología edificatoria* de cada parcela, solar o ámbito de ordenación, mediante la regulación de parámetros tales como altura, fondo, porcentaje de ocupación del suelo, retranqueos y separaciones a linderos y otros. Estos parámetros servirán a los solos efectos de la definición volumétrica de la edificación o sólido capaz.

Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la *densidad de edificación o intensidad de uso total* para cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea) asignando, en todo caso, un determinado número de metros cuadrados de techo, siendo pues este parámetro, el definitorio del contenido de la edificación materializable sobre la unidad considerada.

2) Sección 2: Regulación detallada de los Usos Pormenorizados

Art 66. Objeto. (P)

1. Se trata de la regulación de los usos pormenorizados, entendidos como las actividades humanas que pueden desarrollarse den los distintos terrenos y a los solos efectos de definir sus condiciones funcionales y de implantación.

2. Se denomina uso predominante, al uso pormenorizado característico de un ámbito de ordenación que resultase mayoritario con respecto al aprovechamiento total del ámbito.

Art 67. Ámbito de aplicación. (P)

1. Se aplicará a todo el ámbito del PRAT-IF LEON, sin perjuicio de las especialidades que resulten de aplicación por la legislación sectorial aplicable en materia ambiental, de protección contra incendios, ruidos, vibraciones u otra materia objeto de regulación específica.

2. Asimismo, las condiciones de implantación y uso contenidas en esta sección, resultan de aplicación, sin perjuicio del régimen de usos compatibles establecidos en estas normas.

i. Pormenorización del Uso Global Residencial.

Art 68. Definición. (P)

1. Vivienda: Con carácter general, consiste en el edificio o parte de un edificio que permite y se destina al desarrollo de la vida familiar o privada.

2. Distinguimos como Vivienda Libre, aquellas que carecen de cualquier tipo de protección de carácter público; y como Vivienda Protegida, aquellas que gozan de algún tipo de régimen de protección pública.

3. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Plurifamiliar o colectiva: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

b) Unifamiliar: Edificio constituido por una única vivienda dotada de acceso propio e independiente.

Art 69. Situación en el edificio. (P)

1. El uso de vivienda no podrá situarse en plantas de sótano o semisótano.

2. Si las plantas bajas se destinan a vivienda será obligado proteger la planta baja con un forjado sanitario o solución técnica apta para aislarlo de humedades.

Art 70. Usos compatibles con el de vivienda. (P)

El uso de vivienda podrá ser compartido con el ejercicio dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina en las condiciones siguientes:

a) No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 metros cuadrados la superficie útil conjunta de dichas habitaciones.

b) En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cumplir el programa mínimo de vivienda vigente.

c) Estos usos no se considerarán a los efectos del cómputo de intensidad de usos compatibles o índices de variedad urbana.

Art 71. Condición de vivienda exterior. (P)

1. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, entendiéndose que tal condición se cumple cuando se de alguno de los requisitos siguientes:

a) Que tenga huecos abiertos a una vía de uso público.

b) Que recaiga a espacio libre público, unido a calle, siempre que la apertura a dicho espacio público sea como mínimo de 8 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado o patio de manzana en el que pueda inscribirse un cuadrado de lado no inferior a 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto o de la coronación existente si fuera mayor que aquella.

2. Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente, con una fachada de 3,00 metros de longitud como mínimo a la que recaigan piezas habitables, según se define en este artículo.

3. Se entiende por pieza habitable todo espacio edificado previsto para la estancia continuada de personas.

4. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa a un espacio exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la pieza de que se trate.

5. Se permite la existencia de piezas habitables unidas interiormente por medio de embocaduras de comunicación, siempre que tales embocaduras tengan una dimensión transversal de al menos 2 metros de anchura libre, y la profundidad máxima resultante de la pieza en su conjunto, medida respecto del plano del hueco, no exceda de 10 metros.

Art 72. Programa mínimo. Dimensiones y características de las piezas de viviendas. (P)

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, cuarto de estar o pieza que agrupa las anteriores, un dormitorio de dos camas, cuarto de baño o aseo, en las condiciones que se señalan en el presente artículo.

Este programa mínimo tendrá una superficie no inferior a 45 m2 útiles. Esta superficie podrá excepcionarse para el cumplimiento de los artículos 18.2 y 27.2 del Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León, en caso de que el promotor se acoja a cualquiera de los Planes Directores de Vivienda y suelo de régimen estatal o autonómico, u otra normativa que los desarrolle, completamente o sustituya.

2. Dimensiones y características de las piezas:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m2, y los de dos camas a 10 m2.

CV: BOCYL-D-28072010-2

b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie de al menos 14 m2.La cocina tendrá al menos 7 m2 de superficie. Si la cocina constituye una sola pieza con el cuarto de estar, ésta no deberá tener una superficie inferior a 20 m2.Las cocinas han de ser independientes de los aseos o baños y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán de al menos una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación. Dispondrán de una zona de tendedero no menor de 1,5 metros cuadrados en la que se podrá inscribir un cuadrado de dimensiones mínimas 0,8x0,8.

c) El aseo habrá de tener una superficie de al menos 1,50 m2, se le dotará de red de suministro de agua y dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus parámetros verticales, al igual que en el parámetro horizontal del suelo. Los aparatos sanitarios llevarán todos sus desagües dotados de sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos. El aseo constará al menos de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro y un lavabo.

d) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de 3 m2. Dispondrán de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus parámetros verticales y los aparatos sanitarios dispondrán de sifón hidráulico en los desagües, que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará, al menos, de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro, un lavabo y una ducha o bañera.

e) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 metro.

3. En los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, pasillos y la cocina, la altura mínima de planta referida con carácter general en estas Normas, podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2,20 metros.

4. Toda vivienda dispondrá de un espacio diferenciado para tender ropa, que podrá ser una terraza cubierta, accesible desde una puerta, o en el patio.

5. Toda vivienda de dos o más dormitorios dispondrá de un trastero de unas dimensiones mínimas de 2,5 metros cuadrados, que podrá ser accesible desde el interior de la misma o desde alguna zona común.

Art 73. Otras condiciones especificas de los edificios con Uso de Vivienda. (P)

1. Las escaleras de los edificios que acojan el uso de vivienda quedan reguladas, en lo que a sus condiciones físicas y geométricas se refiere, por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, como es la relativa a la protección contra incendios, así como la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. Las escaleras que den acceso a viviendas, deberán cumplir la normativa sectorial en materia de protección contra incendios, en lo referente a sectorización y comunicación con locales de otros usos.

3. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio destinado al uso de vivienda en que así venga exigido por la normativa aplicable en cada momento en materia de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4. El número de ascensores será el requerido por la normativa especifica de accesibilidad, evacuación y protección contra incendios, y los desembarcos no podrán hacerse nunca en vestíbulos cerrados, comunicados únicamente con las puertas de las viviendas, sino que estos vestíbulos han de tener comunicación con alguna escalera.

5. Los portales deberán tener un ancho mínimo de 2 metros, prohibiéndose la colocación en los mismos de vitrinas, kioscos o puestos de venta. Los portales que den servicio a un máximo de cuatro viviendas, podrán tener un ancho mínimo de 1,50 metros.

6. En los portales, transportales o arranques de escalera, se colocarán casilleros o buzones para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituya obstáculo para la normal circulación en el edificio.

7. A la entrada de los inmuebles, y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores que permitan accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda que corresponde.

8. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas. Deberán tener acceso desde las zonas comunes de circulación del edificio a los que se llegará obligatoriamente a través de la escalera y ascensor.

9. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 metros del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito. En todo caso, los trasteros deberán estar dotados de ventilación, no permitiéndose en ellos la disposición de instalaciones distintas a las de iluminación.

10. Si los trasteros no alcanzaran la dimensión mínima unitaria de 2x2 metros, todo edificio de viviendas estará dotado de un espacio para el aparcamiento de bicicletas situado en la planta baja o en las plantas de garaje, con dimensiones suficientes para contener 1 bicicleta por vivienda, al menos en el número correspondiente a los trasteros inferiores a las medidas indicadas.

11. En relación con las condiciones establecidas en el presente artículo, y en lo que se refiere a edificios existentes, cuando resulte necesaria la realización de obras que constituyan una mejora de las condiciones generales de accesibilidad a los edificios, podrán aplicarse las condiciones excepcionales establecidas en materia de patios de parcelas, luces rectas, dimensiones de escaleras, y condiciones de ventilación que se establecen en las Normas Generales de la edificación.

Art 74. Viviendas Protegidas. (P)

Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública estarán sujetas, en lo que respecta a cualesquiera condiciones de programa y proyecto, a la normativa especifica que sobre la materia resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Tal normativa prevalecerá en todo caso sobre las condiciones especificas de las presentes Normas, previstas para viviendas libres.

ii. Pormenorización del Uso Global Dotacional-Terciario.

A) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

Art 75. Definición de los distintos Equipamientos Públicos y Privados. (P)

1. Equipamiento Sanitario-Asistencial: Locales destinados a la prestación de servicios de atención o asistencia a las personas en aspectos relacionados con la salud, que presten en ellos o no servicios concurrentes de alojamiento.

2. Equipamiento Socio-Cultural Educativo: Locales destinados a actividades culturales, el estudio, formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados, en prestación privada o pública.

3. Equipamiento Deportivo: Locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva.

4. Equipamiento Comercial: Uso que corresponde a los locales abiertos al público en general, destinados a la actividad comercial en general y la compraventa o permuta al por menor de mercancías. El equipamiento comercial público se diferenciará del privado en atención al especial interés o a la finalidad eminentemente pública en la difusión, comercialización y venta de determinados productos.

CV: BOCYL-D-28072010-2

5. Equipamiento comercial sujeto a licencia autonómica: Los establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 2000 metros cuadrados, computables en los términos establecidos en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León, y por su remisión a la normativa que la desarrolla.

6. Equipamiento Religioso: edificios y locales destinados al culto público o privado.

7. Equipamiento Administrativo: Incluyen este uso los locales destinados a la realización de actividades de prestación de servicios administrativos o burocráticos, de carácter privado o público, así como al ejercicio o prestación de servicios profesionales o de gestión de cualquier tipo.

8. Equipamiento Residencial Colectivo: Locales destinados al alojamiento temporal o eventual, normalmente con servicios comunes integrados en una unidad funcional.

9. Equipamiento residencial (alquiler): Se trata de dotaciones publicas de equipamientos aptas para programas de vivienda pública en régimen alquiler dirigidos a determinados colectivos de conformidad con los programas que la Administración competente defina al efecto, que dada la titularidad publica del suelo deberán gestionarse por el sistema establecido en la legislación patrimonial aplicable.

10. Equipamiento Espectáculos y Actividades Recreativas: Locales abiertos al público en general, con fines de difusión de la cultura, el espectáculo, el recreo o destinados a fomentar o facilitar la vida de relación, tales como cines, teatros, salas de exposiciones y/o conferencias, salas de fiesta, cafeterías, bares, restaurantes y otros.

11. Equipamiento Residencial Móvil: Espacios destinados al estacionamiento de caravanas, dotados de los servicios necesarios para el alojamiento temporal en las mismas, o la práctica de la acampada.

12. Equipamiento del Transporte: Espacios destinados al intercambio y relación de viajeros entre diferentes modos de transporte y a usos complementarios del mismo propios de las estaciones, intercambiadores y terminales de viajeros. Se regulan en las fichas pormenorizadas de las correspondientes parcelas (1/Estación de Ferrocarril y 2/Estación e Intercambiador de Autobuses).

Uso de Equipamiento Sanitario Asistencial

Art 76. Clasificación del Uso Sanitario Asistencial. (P)

A efectos de su regulación se establecen los siguientes grados:

1º Establecimiento para el tratamiento y atención de enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2º Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3º Ambulatorios.

4º Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con menos de veinte camas, en edificio exclusivo.

5º Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

6º Residencias asistenciales y hogares de ancianos.

7º Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

8º Consultorios profesionales. Son aquellos locales en los que se ejerce una actividad de tratamiento o atención de enfermedades o enfermos en razón de titulación oficial y a título personal, en régimen de consulta externa diurna, sobre una superficie útil inferior a 120 metros cuadrados.

Art 77. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Sanitario Asistencial. (P)

1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º y 7º, los locales destinados a este uso no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como sistema general.

2. Los locales destinados a este uso que requieran hospitalización o dispongan de habitaciones o salas acondicionadas para la estancia prolongada o permanencia nocturna del público en general, cualquiera que sea la modalidad libre, de seguro o iguala por la que se presta el servicio, deberán disponerse en todo caso en edificación exclusiva.

3. En el grado 8º, en los edificios en los que exista el uso de vivienda, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los locales destinados a consultorio profesional, vinculados o no al uso de vivienda del prestatario o prestatarios del servicio, que podrán implantarse en cualquier planta del edificio, en las mismas condiciones que se regulan para los despachos profesionales, siempre con observación de las medidas correctoras necesarias de acuerdo con lo previsto en legislación sectorial y en la correspondiente licencia ambiental.

4. Cualquiera que sea la posición relativa en el edificio de los locales destinados a estos usos, en el caso de que para la actividad concreta a desarrollar se precise o prevea la disposición de aparatos o instalaciones sometidas a control administrativo o técnico de emisiones de radiactividad u ondas electromagnéticas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Uso de Equipamiento Socio-Cultural Educativo

Art 78. Clasificación del Uso Socio-Cultural Educativo. (P)

A efectos de su regulación en estas Normas, se consideran los siguientes grados:

1º Centros de estudios oficiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2º Academias oficiales, centros de formación e investigación profesional, academias de enseñanza, guarderías, centros de enseñanza preescolar, centros de primaria y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado. (colegios y academias con más de 50 alumnos.)

3º Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos.)

4º Residencias colectivas ligadas al uso socio-cultural y educativo.

Art 79. Condiciones de implantación y uso del equipamiento Socio-Cultural Educativo. (P)

1. No podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como sistema general.

2. En el edificio en que exista el uso de viviendas, sólo podrán ubicarse en planta primera, siempre que no exista dicho uso, planta baja o sótano primero, cuando éste esté unido al local de planta baja. Salvo centros clasificados en los grados 2º y 3º, estos establecimientos deberán disponer de accesos diferentes de los de las viviendas.

3. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas y uso hotelero, que le fueren de aplicación en función del uso a que se destinen.

Uso de Equipamiento Deportivo

Art 80. Clasificación del Uso Deportivo. (P)

A efectos de su regulación en estas Normas, se consideran los siguientes grados:

1º Establecimientos o locales con capacidad o aforo superior a 5.000 personas.

2º Establecimientos o locales con capacidad o aforo comprendido entre 1.500 y 5.000 personas.

3º Establecimientos o locales con capacidad o aforo comprendido entre 501 y 1.500 personas.

4º Establecimientos o locales con capacidad o aforo inferior a 500 personas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

5º Establecimientos o locales para la práctica deportiva dirigida al esparcimiento o el mero cuidado físico, sin asistencia de espectadores.

Art 81. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Deportivo. (P)

1. Excepto los de grado 5º, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como sistema general.

2. En grado 5º, en los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior, y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de la vivienda excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando estos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

3. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral y sectorial, todos los locales de uso deportivo dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) En el grado 5º y hasta 100 metros cuadrados de superficie, dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro, ducha y lavabo individualizado para cada sexo.

b) Por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará un retrete, una ducha y un lavabo para cada unidad individualizada.

c) Dispondrán de elementos suficientes en cuanto a taquillas o compartimentos privados para almacenaje de ropa y efectos personales igual al aforo del local.

d) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.

e) Los servicios o aseos estarán alicatados en la totalidad de sus parámetros verticales, así como en el parámetro horizontal del suelo.

Uso de Equipamiento Comercial

Art 82. Clasificación del Uso de Equipamiento Comercial. (P)

1. La actividad comercial de carácter mayorista definida en la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León se regula en estas ordenanzas como Uso Industrial-Logístico (Almacenaje).

2. A los efectos de su ordenación urbanística se distinguen los siguientes grupos:

a) Alimentación.
b) Vestido.
c) Calzado.
d) Tocado.
e) Mobiliario.
f) Artículos de viaje y guarnicionerías.
g) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
h) Maquinaria.
i) Productos metálicos y material de saneamiento.
j) Papeles, artes gráficas y prensa.
k) Material de oficina.
l) Loterías.
m) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y musicales.
n) Varios (agrupación de alguno de los anteriores).

La anterior relación no es excluisva o excluyente, pudiendo incluirse otros grupos que respondan a la definición contenida en el artículo.

3. Del mismo modo, a los efectos de su ordenación urbanística, se establecen los siguientes grados:

1º Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2º Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la ficha correspondiente.

3º Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera, u otras plantas.

4º Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótanos o sótanos.

5º Locales comerciales en pasajes.

Art 83. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Comercial. (P)

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente en cuanto les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y las de carácter específico que en cada caso le correspondan según la Categoría en que resulten incluidos.

a) Los establecimientos comerciales de 1º, 2º y 5º grado no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

b) En los grados 3º y 4º, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

c) En los grados 3º, 4º y 5º, en el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes. Esta exigencia no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se constituyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

d) La altura mínima libre de los locales comerciales será, en todo caso, de 2,80 metros.

e) Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales comerciales con atención al público dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

- Locales de hasta 200 m^2 de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo.
- Por cada 200 m^2 más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de los 200 m^2 se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
- Cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria y otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la disponibilidad anterior se aplicará en la siguiente proporción: hasta 500 m^2, un retrete y un lavabo; por cada 100 m^2 más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 500 m^2, los servicios se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
- En ningún caso podrán los aseos comunicarse directamente con el local, debiendo disponerse un vestíbulo previo entre éstos y aquéllos.
- En el grado 5º o en el caso de agrupaciones de diversos locales en conjuntos comerciales tales como mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, los servicios sanitarios podrán agruparse en un recinto único considerándose en tales casos la totalidad de la superficie en su conjunto, incluyéndose para su cómputo la superficie común correspondiente.

CV: BOCYL-D-28072010-2

- Los servicios sanitarios o aseos dispondrán de ventilación directa al exterior, pudiendo realizarse ésta mediante conductos de aspiración forzada natural o mecánica, pero en todo caso para uso exclusivo de estos servicios.
- Los servicios sanitarios tendrán una superficie mínima de 1,50 m^2 cuando existan en el mismo recinto el inodoro y el lavabo, y deberán dotarse de un vestíbulo de aislamiento de al menos 1,00 m^2 de superficie.
- Los zócalos de los servicios higiénicos serán tratados con material cerámico o similar en la totalidad de los paramentos verticales, al igual que el paramento horizontal de suelo.

f) Todo local comercial deberá disponer de iluminación y ventilación, bien sea natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos técnicos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, en los términos establecidos en la legislación ambiental aplicable. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire –no de humos- y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.

g) Dispondrán de las salidas de emergencia, evacuación, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la normativa sectorial correspondiente y en su defecto, por el Ayuntamiento correspondiente.

h) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego según disponga la normativa sectorial. Los materiales de revestimiento que se dispongan en el local deberán igualmente cumplir las condiciones de comportamiento al fuego que en dicha normativa se establezca. Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como en las respectivas normativas municipales y de otras Administraciones.

i) Los kioscos de prensa que no estén situados en la vía pública en virtud de concesión, sino en edificios particulares, estarán sometidos a las Normas generales de los locales comerciales.

Art 84. Condiciones específicas de posición del uso del Equipamiento Comercial. (P)

1. Cualquiera que sea su posición de localización, cuando los locales y sus dependencias anejas implantados superen en su conjunto en una misma manzana, parcela o edificio la superficie de 2.000 metros cuadrados, dispondrán dentro de la parcela o edificio, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

2. Los locales comerciales de grados 1º, 2º, 3º y 4º que se establezcan en planta primera o primer sótano y no formen parte de un establecimiento de planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros, y una meseta con un fondo mínimo de 2 metros al nivel del acceso.

3. Los locales comerciales del grado 5ª en pasaje, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 10% de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de 4 metros.

Uso de Equipamiento Comercial sujeto a Licencia Autonómica

Art 85. Uso de Equipamiento Comercial. Establecimientos sujetos a Licencia Comercial de Carácter Autonómico. Ámbito de aplicación. (P)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales y por lo tanto están sujetos a licencia comercial específica:

a) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 2.000 metros cuadrados en municipios de más de 50.000 habitantes.

b) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.500 metros cuadrados en municipios con más de 10.000 y menos de 50.000 habitantes.

c) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.000 metros cuadrados en municipios con menos de 10.000 habitantes.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, tienen la consideración de medianos establecimientos comerciales y como tales están sujetos a la correspondiente licencia comercial:

a) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 1.500 metros cuadrados en municipios de más de 50.000 habitantes.

b) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.200 metros cuadrados en municipios con más de 10.000 y menos de 50.000 habitantes.

c) Los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 500 metros cuadrados en municipios con menos de 10.000 habitantes.

3. Aquellos establecimientos comerciales que se dediquen de forma exclusiva a comercializar productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta, tendrán la consideración de grandes y medianos establecimientos comerciales, y como tales requerirán las correspondientes licencias comerciales, de acuerdo con su superficie de venta ponderada en función de sus características especiales.

Para obtener dicha superficie de venta ponderada, se multiplicará su superficie de venta al público por un índice corrector de 0.30. Las superficies resultantes a partir de las cuales se considerarán grandes y medianos establecimientos comerciales serán de 2.000 y 1.500 metros cuadrados respectivamente, independientemente del municipio en el que se localicen.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, requerirán licencia del titular de la Consejería competente en materia de comercio para su instalación, ampliación, transmisión o traslado, los establecimientos comerciales de descuento duro con una superficie de venta al público igual o superior a 300 metros cuadrados, cuenten con un predominio en su oferta comercial de productos de alimentación en régimen de autoservicio, y reúnan, al menos, dos de las siguientes condiciones:

a) Que el volumen de ventas de la empresa o grupo de empresas titular del establecimiento, en el ejercicio económico anterior o en el previsto, sea de al menos 30 millones de euros.

b) Que el porcentaje de referencias de marcas blancas propias o del distribuidor supere el 30% de las comercializadas en el establecimiento.

c) Que el número de referencias en la oferta total del establecimiento sea inferior a mil.

d) Que más del 30% de los artículos puestos a la venta se expongan en el propio soporte de transporte.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 86. Uso de Equipamiento Comercial. Establecimientos sujetos a Licencia Comercial de Carácter Autonómico. Clasificación. (P)

1. A efectos de su regulación en estas Normas se consideran los siguientes grados:

1º Establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público entre 2.000 y 5.000 m^2.

2º Establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 5.000 m^2.

2. Los establecimientos comerciales con una superficie de ventas inferior a 2.000 m2 serán considerados uso pormenorizado equipamiento comercial incluido en la categoría que dentro de dicho uso le corresponda.

Art 87. Uso de Equipamiento Comercial. Establecimientos sujetos a Licencia Comercial de Carácter Autonómico. Condiciones de implantación y uso. (P)

1. Los establecimientos comerciales pertenecientes al grado 2º, sólo podrán ser implantados en una manzana independiente pudiendo materializar una edificabilidad máxima de 0,5 m^2t/m^2s.

2. Los establecimientos de grado 1º podrán implantarse en planta baja de edificio con uso comercial compatible.

3. En grado 2º, cuando sea posible su implantación, la ejecución de los instrumentos urbanísticos aplicables podrá contemplar la necesidad de desarrollar un plan especial que regule la adecuación del espacio y las infraestructuras del emplazamiento, así como el impacto que pueda generar sobre la estructura urbanística y comercial del área urbana en que se pretende implantar.

4. Deberá disponerse en el interior de la parcela o parcelas de los aparcamientos de automóviles en estas normas y áreas o dársenas de carga y descarga.

5. En lo no previsto se estará en lo dispuesto en la legislación sectorial sobre equipamientos comerciales.

Uso de Equipamiento Religioso

Art 88. Clasificación del Uso Religioso. (P)

A efectos de su regulación en estas Normas se consideran los siguientes grados:

1º Conventos.

2º Centros parroquiales.

3º Templos.

4º Capillas y oratorios.

5º Residencia colectiva ligada a estos usos.

6º Otros centros dedicados al culto de cualquier religión.

Art 89. Condiciones comunes de implantación y uso del Equipamiento Religioso. (P)

1. Los locales de este uso que cuenten con una superficie total superior a 250 m^2 no podrán tener acceso desde las vías calificadas como Sistema General.

2. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta alta primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, todo ello con excepción del uso clasificado en el grado 5º, no pudiendo utilizar los accesos a viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando éstos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

Uso de Equipamiento Administrativo

Art 90. Clasificación del Uso Administrativo. (P)

En el caso de oficinas, se establecen los siguientes grados:

1º Edificios con más del 50% de la superficie total edificada, superior en todo caso a 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

2º Edificios con más del 50% de la superficie total edificada hasta un máximo de 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos.

3º Locales de oficina en semisótano, planta baja, primera u otras plantas.

4º En edificio exclusivo con la altura máxima permitida en la ficha correspondiente.

Art 91. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Administrativo. (P)

1. Los locales de oficinas de 1º, 2º y 5º grado, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

2. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, la escalera de acceso desde el espacio público exterior deberá disponer de un espacio horizontal previo a nivel de planta baja de 1 metro de ancho mínimo, 2 metros de fondo y altura libre no inferior a 2,20 metros.

3. Las oficinas que se establezcan en planta sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior al que estarán unidas por escalera con un ancho mínimo regulado por la normativa básica de edificación en cuanto a condiciones de protección contra incendios y la normativa reguladora de las condiciones de accesibilidad. La altura libre de estos locales no será inferior a 2,80 metros.

4. Salvo que existan accesos y escaleras independientes, los locales destinados a este uso no podrán estar situados en la misma planta en que exista el uso de vivienda o en plantas superiores, con la excepción de locales destinados a despachos profesionales de menos de 120 metros cuadrados de superficie útil. A estos efectos se entenderá como despacho profesional la actividad liberal ejercida en virtud de titulación académica que faculte para ello. El sujeto o sujetos de la profesión liberal deberán ser a su vez los titulares de la actividad.

5. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales de oficina dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) Locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo.

b) Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

c) A partir de los 200 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

d) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.

e) Cuando los locales de oficina formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

f) Los servicios o aseos estarán alicatados en la totalidad de sus paramentos verticales, así como en el paramento horizontal de suelo.

CV: BOCYL-D-28072010-2

6. Los locales de oficina dispondrán de luz y ventilación, pudiendo ser ésta natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire –no de humos- y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se señalen en la normativa sectorial correspondiente y, en su defecto, por el Ayuntamiento competente.

8. Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego según disponga la normativa sectorial. Los materiales de revestimiento que se dispongan en el local deberán igualmente cumplir las condiciones de comportamiento al fuego que en dicha normativa se establezca. Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como la normativa sectorial correspondiente, tanto municipal como de otras administraciones.

9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

10. Las condiciones relativas a las escaleras se regularán por la normativa sectorial correspondiente en materia de accesibilidad y protección contra incendios en los edificios.

11. Los locales destinados a despachos profesionales deberán cumplir, asimismo, las condiciones del uso de vivienda que les fueren de aplicación.

Uso de Equipamiento Residencial Colectivo

Art 92. Clasificación del Uso Residencial Colectivo. (P)

1. A efectos de su ordenación urbanística se distinguen los siguientes grados:

1º Establecimientos con más de 4.000 metros cuadrados de superficie construida o más de 100 habitaciones.

2º Establecimientos con superficie construida comprendida entre 1.501 metros cuadrados y 4.000 metros cuadrados de superficie construida o más de 50 y menos de 100 habitaciones.

3º Establecimientos con superficie construida comprendida entre 501 metros cuadrados y 1.500 metros cuadrados de superficie construida o más de 25 y menos de 50 habitaciones.

4º Establecimientos con superficie construida comprendida entre 201 metros cuadrados y 500 metros cuadrados de superficie construida o más de 10 y menos de 25 habitaciones.

5º Establecimientos con superficie construida igual o inferior a 200 metros cuadrados de superficie construida o menos de 11 habitaciones.

2. Cuando un establecimiento supere por cualquier causa cualquiera de los dos límites especificados, será clasificado en el grupo inmediatamente anterior.

Art 93. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Residencial Colectivo. (P)

1. Los establecimientos de grados 1º, 2º y 3º, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

2. Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las establecidas para el uso de vivienda.

3. Las actividades complementarias tales como restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc. que se ubiquen en los mismos se someterán a las condiciones correspondientes a cada uso específico.

Uso de Equipamiento Residencial (Alquiler)

Art 94. Condiciones comunes de implantación y uso del Equipamiento Residencial (Alquiler). (P)

1. Se estará a lo dispuesto en la regulación específica del uso residencial, artículo 68 a 74 de las presentes Normas.

2. Podrán incorporar además del uso específico de vivienda otros usos compatibles en función de su régimen de implantación y superficie, tales como equipamiento comercial, oficinas, deportivo, otros usos pertenecientes al uso dotacional-terciario, etc, regulándose en este sentido su compatibilidad y relación igual que si se tratara de un uso residencial.

Uso de Equipamiento Espectáculos y Actividades Recreativas

Art 95. Clasificación del Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas. (P)

1. A efectos de su regulación urbanística se establecen los siguientes grados:

1º Edificios o locales con capacidad o aforo superior a 5.000 personas.

2º Edificios o locales con capacidad o aforo comprendido entre 1.501 y 5.000 personas.

3º Edificios o locales con aforo comprendido entre 501 y 1.500 personas.

4º edificios o locales con aforo comprendido entre 251 y 500 personas.

5º edificios o locales con aforo inferior a 250 personas.

6º Parques de atracciones, verbenas, parques zoológicos, pabellones de exposiciones y recintos de espectáculos al aire libre en general tales como teatros y cinematógrafos.

2. Para la determinación del aforo máximo se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Art 96. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento de Espectáculos y Actividades Recreativas. (P)

1. En general serán de aplicación a estos locales las condiciones establecidas en estas Normas correspondientes al uso comercial, complementadas en su caso por las que se refieren en este artículo.

2. No podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

3. En el grado 5º, en los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera, cuando ésta esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando éstas cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

4. Las condiciones aplicables a las escaleras y elementos de evacuación que deban ser utilizados por el público serán igualmente las que se establecen en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre accesibilidad condiciones de protección contra incendios en los edificios.

5. Se exigirá proyecto de insonorización, según normativa sectorial.

CV: BOCYL-D-28072010-2

6. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral y sectorial, todos los locales de uso espectáculos y actividades recreativas dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) Locales de hasta 100 metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo individualizado para cada sexo.

b) Por cada 100 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada unidad individualizada.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.

d) Los servicios o aseos estarán alicatados en la totalidad de sus paramentos verticales, así como en el paramento horizontal de suelo.

Uso de Equipamiento Residencial Móvil

Art 97. Condiciones de implantación y uso del Equipamiento Residencial Móvil. (P)

Las actividades de carácter complementario que se desarrollen dentro de ellos se someterán a las condiciones que corresponden a cada uso específico.

B) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Art 98. Definición de los Espacios Libres Públicos y condiciones comunes de implantación. (P)

1. Los Espacios Libres Públicos que define el presente PRAT-IF LEON, se distinguen a través de las siguientes categorías:

a) Parques y jardines.

b) Áreas de expansión, ocio y recreo.

c) Zonas deportivas.

d) Áreas de juego para niños.

2. En cuanto a su concreta definición, así como las condiciones comunes para su implantación, nos remitimos al Capítulo 3, Sección 3 del PRAT-IF LEON, donde se regula el Sistema de Espacios Libres.

C) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Art 99. Definición de los Espacios Libres Privados y condiciones comunes de implantación. (P)

1. Los Espacios Libres Privados que define el presente PRAT-IF LEON, se distinguen a través de las siguientes categorías:

a) Áreas de expansión, ocio y recreo.

b) Zonas deportivas.

c) Áreas de juego para niños.

2. En cuanto a su concreta definición, así como las condiciones comunes para su implantación, nos remitimos al Capítulo 3, Sección 3 del PRAT-IF LEON, donde se regula el Sistema de Espacios Libres, con las siguientes particularidades:

a) En parcelas destinadas de conformidad con la ordenación prevista por el PRAT-IF LEON a Espacios Libres Privados, un máximo del 20% del suelo no ocupado por la edificación sobre rasante podrá ser destinado a zona de aparcamiento en superficie. Dichas zonas de aparcamiento serán de carácter privado y de uso público o privado, según queda determinado a través de la ficha correspondiente a la parcela concreta.

b) Se permite la edificación de zonas de aparcamiento bajo rasante con una superficie de ocupación máxima equivalente al 20% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante, y siempre coincidiendo con la superficie máxima del 20% que, en virtud del punto anterior, haya sido destinada en superficie a la edificación de zonas de aparcamiento.

c) Queda permitida la ocupación de un 30% máximo de la superficie libre de edificación por instalaciones deportivas al aire libre y zonas pavimentadas.

d) Para asegurar una permeabilidad mínima de las parcelas calificadas como Espacios Libres Privados, al menos el 50% del suelo restante libre de edificación sobre o bajo rasante, deberá consistir en ajardinamiento de carácter permeable.

e) Se establece la obligatoriedad de dotar a las parcelas calificadas por el PRAT-IF LEON como Espacios Libres Privados, de cerramientos de altura equivalente a 2 metros, compuestos por un zócalo opaco de 1 metro de altura y, el resto, hasta completar los 2 metros de altura, de elementos vegetales.

D) SERVICIOS URBANOS.

Art 100. Clasificación de los distintos Servicios Urbanos. (P)

1. El uso de servicios urbanos se divide en las categorías que se definen a continuación:

a) Abastecimiento de Agua.

b) Saneamiento y Depuración.

c) Energía Eléctrica.

d) Recogida y tratamiento de residuos urbanos.

e) Estaciones de servicio y suministro de carburantes: Instalaciones destinadas a la venta al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de tres aparatos surtidores, pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios de atención al cliente.

f) Garaje aparcamiento y Servicios del automóvil: Todo espacio, construido o no, destinado a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase, uso o destino. Se consideran incluidos en este uso los espacios anejos de acceso, maniobra o espera.

g) Telecomunicaciones.

2. Todos aquellos usos que no se encuentren expresamente definidos en el presente artículo, se remiten a la definición y demás determinaciones previstas en el Capítulo 3, Sección 3 del PRAT-IF LEON el cual desarrolla el Sistema de Servicios Urbanos.

Art 101. Definición y régimen Normativo del Uso de Garaje Aparcamiento y Servicios del Automóvil. (P)

1. Se incluyen dentro de este epígrafe aquellos locales construidos o edificados y los espacios abiertos destinados a la guarda y estancia pasiva de vehículos automóviles. Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

Se utilizarán indistintamente las palabras garaje, aparcamiento o garaje-aparcamiento.

2. Las Normas contenidas en el presente Plan Regional para este uso y sus locales o espacios asociados serán de aplicación complementaria o subsidiaria, según los casos, en relación con las normas sectoriales existentes y, en particular, con las contenidas en la normativa de protección contra incendios en los edificios, las cuales se declaran expresamente de carácter prevalente sobre estas Normas en aquellas cuestiones en las que pueda existir incompatibilidad entre ambas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 102. Clasificación del Uso de Garaje Aparcamiento y Servicios del Automóvil. (P)

A efectos de su regulación en estas Normas se distinguen las siguientes tipologías:

1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.

2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.

3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4ª Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5ª Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6ª Garaje-aparcamiento sobre espacios de dominio público.

7ª Garaje-aparcamiento bajo espacios de dominio público.

8ª Depósitos de vehículos usados.

Art 103. Carácter y régimen del Uso de Garaje Aparcamiento y Servicios del Automóvil en relación con otros Usos. Dotación mínima. (P)

1. El Uso de garaje-aparcamiento resulta compatible con cualquier otro uso pormenorizado de los contemplados en estas Normas, debiendo los locales o espacios en los que se ubique cumplir con las condiciones establecidas en la presente Sección. Podrán implantarse, asimismo, en el subsuelo de la red viaria y de los espacios libres y dotaciones siempre que no supongan alteración de su carácter ni dificulten las condiciones de su implantación, conservación o mantenimiento, todo ello de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. La implantación de garaje-aparcamiento en régimen rotatorio requerirá la aprobación previa o simultánea de un estudio de organización y distribución de tráficos en la zona, que deberá extenderse a todas las calles de necesaria utilización para enlazar desde ellos con alguna de las calles o vías calificadas en este Plan como Sistema General Viario y Red Básica.

3. En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 20%, deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación, la reserva mínima de plazas de aparcamiento que en el cuadro adjunto se señalan, en función de los diferentes usos que en cada caso se pretendan implantar.

4. Las reservas que en el presente epígrafe se señalan, serán aplicables en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable, en tanto la ordenación detallada venga establecida por el propio PRAT, o a lo que sobre el particular determine el instrumento que establezca la ordenación detallada que, en cualquier caso, podrá remitirse a lo que se señala en el presente artículo. Todo ello se hará sin perjuicio del cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento que a su vez se establecen en la legislación urbanística para sectores incluidos en estas clases de suelo, ya se trate de plazas de aparcamiento públicas o privadas

USO	NÚMERO DE PLAZAS EN RÉGIMEN NORMAL
VIVIENDA	Una plaza por vivienda y, al menos, una plaza por cada 100 m2 construidos.
ADMINISTRATIVO	Una plaza por cada 100 m2 construidos.
RESIDENCIAL COLECTIVO	Una plaza por cada 100 m2 construidos.
ESPECTÁCULOS RECREATIVOS DEPORTIVO	En todo caso, una plaza por cada 100 m2 construidos. Adicionalmente, en el caso de usos e instalaciones con espectadores, una plaza por cada 15 plazas de aforo del local o espacio destinado a estos usos.
COMERCIAL	Una plaza por cada 100 m2 construidos.
INDUSTRIA Y ALMACENAJE	Una plaza para vehículos tipo turismo por cada 100 m2 construidos. Adicionalmente, y con independencia de las anteriores, una plaza para vehículos pesados por cada 1.000 m2 de edificación o fracción.
ASISTENCIAL SOCIO-CULTURAL RELIGIOSO	Una plaza por cada 100 m2 construidos.
OTROS USOS NO ESPECIFICADOS	En defecto de determinación específica la dotación no podrá ser inferior a una plaza por cada 100 m2 construidos.

5. Las plazas de aparcamiento requeridas deberán resolverse en todo caso en el interior de la propia parcela a edificar, pudiendo implantarse en superficie o subsuelo. En los sectores delimitados en suelo urbano y urbanizable podrán resolverse las necesidades de aparcamiento total o parcialmente en espacios específicos comunes a varias parcelas.

6. Cuando en una parcela o edificio existan zonas destinadas a distintos usos, la reserva necesaria de plazas será el resultado de sumar las dotaciones mínimas aplicables a cada uso por separado.

7. Cuando por aplicación de estos módulos el número de plazas resultante sea igual o menor a seis, no será necesaria su reserva.

8. Cuando por las especiales características geométricas de las parcelas no resulte técnicamente posible la ubicación del número total de plazas de aparcamiento derivado de la aplicación de los módulos anteriormente señalados entre la planta baja y primer sótano, o entre primer y segundo sótano, en las condiciones previstas en esta sección, se eximirá parcialmente de la señalada obligación de reserva, debiendo disponerse, exclusivamente, las plazas que resulten funcionalmente viables en uno de los dos conjuntos alternativos de plantas señalados anteriormente, a elegir. En caso de que no se llegase a alcanzar siquiera el 25% de las plazas de garaje necesarias, podrá optarse por disponer las que resulten viables en las anteriores condiciones o bien cumplimentar el 100% de las plazas necesarias fuera del edificio, siempre que el nuevo lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 250 metros del edificio en cuestión. En caso de inviabilidad total de localización de plazas en la parcela se aplicará siempre esta última posibilidad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Estos extremos serán evaluados por los servicios técnicos municipales, que podrán recabar la documentación justificativa necesaria a fin de comprobar las circunstancias que concurran en cada caso.

9. Los edificios catalogados quedan eximidos del cumplimiento de las reservas de aparcamiento señalado.

10. Los edificios públicos erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento cuando existan razones técnicas, de interés general o público que así lo impongan.

11. El Ayuntamiento que corresponda podrá imponer restricciones horarias de acceso a los garajes en las calles peatonales. En parcelas con frente a dos calles, de las cuales una tenga carácter peatonal, los accesos a garaje deberán realizarse por la calle que tenga acceso rodado.

Art 104. Condiciones generales de implantación, seguridad y construcción de los garajes-aparcamientos. (P)

1. Con carácter general, el Ayuntamiento correspondiente podrá denegar la instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiera.

2. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil deberán disponer en todos sus accesos de un espacio de espera o meta, de tres metros de ancho por cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, dirigido a facilitar las maniobras de incorporación o salida del recinto.

3. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento o sus establecimientos anexos, debiendo fijarse con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda *"No fumar – Peligro de incendio"*.

4. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros. Podrá, no obstante, admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

5. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

6. Queda prohibido también todo almacenamiento detrás de las plazas de aparcamiento o de los elementos comunes de circulación, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de vehículos.

7. En los garajes-aparcamientos al aire libre o en espacios abiertos (estacionamientos), tipología 6ª, deberán observarse las siguientes condiciones:

a) Deberán disponerse sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. A partir de ocho plazas de estacionamiento deberán integrarse en el paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos), mediante plantación de arboleda, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc. La iluminación utilizada para alumbrar estos espacios no producirá deslumbramientos que ocasionen molestias a las zonas residenciales próximas. En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

b) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, cada plaza de aparcamiento deberá disponer de una superficie de suelo rectangular mínima de 2,20 metros de ancho por 4,75 metros de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 400 centímetros. Sin embargo, cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio, el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 20 metros cuadrados de superficie, destinada a las mismas.

c) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará en ningún caso los 7,50 metros.

d) Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

8. En los garajes-aparcamientos de tipologías 1ª a 5ª y 7ª, deberán observarse las siguientes condiciones:

a) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,40 por 4,75 metros. Sin embargo, se deberá asegurar una ratio de 20 metros cuadrados construidos de garaje por plaza, incluidas zonas comunes de garaje, pasillos de circulación, rampas y otros.

b) Para las plazas situadas en los finales de los recorridos, con perímetro limitado por cerramientos por dos o tres caras, las dimensiones de las plazas serán de 4,75 metros por 3,00 metros.

c) En el caso que sea necesaria, se deberá disponer de un área de maniobras dentro del recinto del garaje con las dimensiones suficientes para poder efectuar el cambio de sentido.

d) Podrán autorizarse garajes individuales en planta baja con unas dimensiones mínimas de 3 por 5 metros con acceso directo desde la vía pública.

e) Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso a los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas. Los pasillos de acceso de los vehículos tendrán un ancho mínimo de 4 metros. Se permite reducir puntualmente la citada anchura de pasillo hasta los 3 metros, por razones de ubicación de elementos comunes y otros, siempre y cuando que el tramo de pasillo afectado sea exclusivo para circulación de vehículos por no recaer directamente plazas al mismo y no se requiera en consecuencia su utilización para efectuar maniobras de aparcamiento. Las anchuras de pasillo así señaladas para cada caso no podrán ser reducidas por ningún otro elemento constructivo puntual, tales como pilares, bajantes, instalaciones, conductos de ventilación o mobiliario.

f) En ningún caso se permitirá la individualización de las plazas de garaje de reserva obligatoria mediante obras de fábrica, mamparas u otros elementos portátiles de separación.

g) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico.

h) Los garajes-aparcamientos de estas categorías dispondrán en todos sus accesos de un espacio de espera en su interior, previo a la desembocadura a la vía pública, destinado a mejorar las maniobras de acceso y salida, de 3 metros de ancho por 5 de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

CV: BOCYL-D-28072010-2

i) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros. Los pasillos en curva cumplirán la misma condición en cuanto a la curvatura que las rampas.

j) Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno de estos aparatos por cada veinte plazas o fracción, debiendo disponerse un espacio útil interior en el montacoches de 3 metros de ancho por 5,20 de fondo de dimensiones mínimas. Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente a través de este sistema, habrá de establecerse un acceso independiente para peatones.

Art 105. Condiciones especificas de accesibilidad para los garajes-aparcamientos de las tipologías 1ª a 7ª. (P)

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde cualquier vía del Sistema General, excepto para las tipologías 1ª, 2ª y 3ª, cuando, según la ordenación detallada establecida por el Plan Regional, la parcela no pueda tener acceso desde otra vía.

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán de accesos para vehículos con una anchura mínima de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles cuya latitud sea de más de 12 metros, entre 8 y 12 metros o de menos de 8 metros, respectivamente.

3. Los garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Habrán de tener también un acceso para peatones que podrá servirse de la misma puerta de acceso que los vehículos o de otra puerta practicada en aquélla, debiendo en ambos casos estas puertas ser susceptibles de abrirse desde el interior normalmente, sin necesidad de utilización de llaves o dispositivos eléctricos, aunque éstos hayan sido instalados para una mayor comodidad de los usuarios. En el caso de que el acceso peatonal esté ubicado en otras zonas del edificio, habrá de ajustarse a las condiciones establecidas en el punto 5 siguiente de este artículo.

4. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

5. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, de una anchura mínima de 6 metros, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquél, que pueda consistir en una escalera de acceso desde el resto del inmueble dotada de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

6. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 hasta 6.000 metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros. Tendrán, además, una salida de ataque y salvamento independiente de la escalera del edificio.

7. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 metros cuadrados la entrada y la salida de vehículos estarán situadas en calles diferentes, pudiendo cada uno de estos accesos disponer simultáneamente de espacios diferenciados para entrada y salida de vehículos. El acceso de los peatones será siempre independiente del de los vehículos.

Art 106. Condiciones especificas de higiene, construcción y seguridad para los garajes-aparcamientos de las tipologías 1ª a 7ª. (P)

1. Dispondrán de una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 centímetros. Esta altura, salvo en los pasillos de circulación y puntos de cruce con las instalaciones generales, debiendo señalizarse a su entrada el galibo mínimo existente en toda la instalación

2. Los garajes-aparcamientos con superficie total comprendida entre 600 y 2.000 metros cuadrados dispondrán al menos de un aseo de superficie mínima de 1,50 metros cuadrados, dotado de inodoro y lavabo. Para superficies mayores se incrementará esta disponibilidad en un aseo de idénticas características por cada 2.000 metros cuadrados más o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

3. Los elementos constructivos y estructurales que formen parte de los locales de garaje-aparcamiento deberán adecuarse a la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso en materia de protección contra incendios en los edificios. Especialmente se observará el cumplimiento en materias tales como compartimentación, resistencia, estabilidad y comportamiento ante el fuego, así como todos los aspectos referidos a evacuación, como dimensiones mínimas de escaleras y protección de las mismas. Igualmente se observará el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de aislamiento térmico y acústico.

4. El garaje-aparcamiento podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc. Siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación entre ambos se realice mediante vestíbulo de independencia, de conformidad con la normativa sectorial.

5. Condiciones de ventilación.

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en los términos que se establezcan en la normativa sectorial aplicable, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 300 metros cuadrados que accionen automáticamente dichas instalaciones, que deberán estar situados situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados.

b) Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en al menos un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales correspondientes para el edificio y alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si no fuera posible respetar la señalada distancia, la chimenea deberá en todo caso rebasar un metro la altura del edificio más alto situado en dicho radio, incluida la edificación donde se sitúe el garaje-aparcamiento.

c) Cuando las soluciones anteriores fuesen de imposible aplicación, se admitirá también la posibilidad de que las chimeneas o patinillos desemboquen en zonas de uso o acceso peatonal, como son los patios de manzana. En este caso, las chimeneas y patinillos deberán estar exentos, y a una distancia mínima de 10 metros de cualquier edificación, incluidas las colindantes, y su altura de coronación no será inferior a 2,50 metros desde la superficie transitable.

d) A efectos del cumplimiento de este artículo, se entiende por ventilación natural aquélla en la que existe 1 metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos mecánicos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que cuando menos existan dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

e) Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

6. Condiciones de iluminación.

a) La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En los garajes de más de 2.000 metros cuadrados de superficie será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia con un nivel mínimo de 5 lux.

b) En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados existirá, además, una señalización reflectante en el suelo. En cualquier caso, se cumplirá la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

7. Instalaciones de protección contra incendios.

a) Las instalaciones de protección contra incendios que deban establecerse en los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento se dispondrán conforme a la normativa sectorial que se encuentre vigente en cada caso, CTE DB-SI o norma que la sustituya. Igualmente deberán acomodarse al texto reglamentario que en materia de regulación de instalaciones de protección contra incendios sea aplicable en cada caso.

b) Los propietarios de las edificaciones vendrán obligados al mantenimiento constante de las instalaciones de protección contra incendios, asegurando el perfecto funcionamiento de las mismas en todo momento y en los términos que se establezcan en la normativa vigente.

c) En los casos en que sea preceptivo dotar los locales de garaje-aparcamiento de bocas de incendio o equipos de manguera, será preciso documentar en el proyecto técnico las presiones de servicio que la red municipal de agua garantiza en cada caso, previa consulta al servicio correspondiente, asegurando la eficacia de la instalación. En caso de que la presión fuere insuficiente, será preciso dotar la red interior de los correspondientes equipos de presurización, conforme a la normativa vigente, debiendo preverse, si fuese necesario, el grupo electrógeno autónomo que garantice el funcionamiento de la instalación ante una posible interrupción del fluido eléctrico.

8. Condiciones de vertidos.

Los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento deberán, en todo caso, en su acometida a la red general de saneamiento, estar dotados de un sistema eficaz de depuración de grasas y de control de vertidos, todo ello de conformidad con la Ordenanza Reguladora correspondiente.

Art 107. Régimen y condiciones específicas para las actividades complementarias o anejas al de garaje-aparcamiento. (P)

1. En el caso de que en los locales regulados en esta Sección se pretendan desarrollar otras actividades o prestar otros servicios distintos a los de mera guarda y custodia de los vehículos, dichos locales deberán respetar, además de las condiciones generales y específicas que por sus características, tipo y categoría les resulte de aplicación, las demás contenidas en este artículo en función de tales actividades o servicios complementarios y las de la normativa sectorial que resultase aplicable.

No obstante, en ningún caso la superficie dedicada a dichas actividades complementarias o anejas podrá superar el 30% de la superficie dedicada a garaje-aparcamiento.

a) Engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

b) Reparación de vehículos.

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que se señalan en las Normas Generales. Deberán estar aislados del resto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios. Estarán sujetos en su caso a las correspondientes autorizaciones administrativas, como la licencia ambiental, donde se acreditará el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

c) Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. Su instalación y servicio deberá cumplir, además, todas las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente.

d) Prueba de motores.

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza Industrial.

e) Suministro de combustibles.

Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos surtidores de combustibles en el interior de los garajes-aparcamientos regulados en esta Sección.

2. Se deberá, en todo caso, para estas actividades, solicitar al ente que resulte competente en cada caso, la correspondiente autorización de vertidos. Se deberá observar el estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental referida a eliminación de residuos.

Art 108. Condiciones específicas para la tipología 8ª, depósito de vehículos usados. (P)

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento correspondiente, todo ello de acuerdo con la normativa sectorial existente sobre la materia y con la concesión de las correspondientes licencias específicas.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

3. Se deberá, en todo caso, solicitar al ente que resulte competente, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos aplicable y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos de conformidad con dicha ordenanza.

Art 109. Definición y tipologías en el uso Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes. (P)

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se definen dos tipos diferenciados de establecimientos destinados a estos usos:

a) *Estaciones de servicio:* Son las instalaciones destinadas a la venta y suministro al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de dos aparatos surtidores (aunque ellos sean de multiproducto), pudiendo contar, además, con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil, como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios característicos de atención al cliente, como son pequeño bazar o tienda complementarios.

b) *Unidades de suministro de carburantes:* Instalaciones con la misma finalidad anterior, pero que cuentan exclusivamente con un único aparato surtidor.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 110. Condiciones de emplazamiento del uso Estaciones de Servicio y Suministro de Carburantes. (P)

1. Las Estaciones de Servicio se implantarán, como uso exclusivo, en los ámbitos calificados como sistema general de servicios urbanos de suministro de carburantes.

2. Podrán emplazarse Unidades de Suministro, al servicio exclusivo de agrupaciones de actividades empresariales o industriales para su suministro propio, en cualquier clase y categoría de suelo, calificado como industrial o como un uso vinculado al transporte público a excepción del suelo rústico.

3. Cualquiera que sea la clase de instalación que se pretenda, el expediente que se tramite al efecto contendrá la definición de las zonas y puntos de acceso de vehículos a la misma y las áreas de maniobra y espera previstas, tanto para los vehículos de sus usuarios como las de los vehículos de abastecimiento a la misma.

Art 111. Otras condiciones para su implantación. (P)

1. Para la implantación de Estaciones de Servicio definidas en esta Sección, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones contenidas en el Capítulo III, relativas al sistema de Servicios Urbanos:

a) Se deberá disponer de una parcela con superficie mínima de 500 metros cuadrados, en el caso de que no se prevea la instalación de servicio de lavado de coches, y de 700 metros cuadrados, si se pretende la instalación de este servicio.

b) La ocupación máxima será la equivalente a un 25% de la superficie de parcela. La altura máxima edificable será la correspondiente a dos plantas de altura, equivalentes a 7 metros medidos en cualquier punto de la parcela y de 9 metros para los elementos de marquesina o cubierta general de las mismas.

2. Para la implantación de Unidades de Suministro definidas en esta Sección se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

a) La superficie neta de parcela a destinar a este uso será como mínimo de 300 metros cuadrados.

b) La edificabilidad máxima materializable no podrá ser superior a 15 metros cuadrados, cualquiera que sea la superficie real de la parcela, debiendo disponerse dicha edificación con una altura máxima de una planta, equivalente a 4 metros de altura, medida en cualquier punto de la parcela.

3. Se cumplirán, además, todas aquellas condiciones que vengan impuestas por la reglamentación sectorial que resulte de aplicación, así como aquellas otras que pudieran exigirse por el organismo responsable de la carretera a cuyo servicio se pretende la instalación.

4. Se deberá, en todo caso, solicitar al ente competente la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos correspondiente y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos de conformidad con dicha ordenanza.

5. Asimismo, deberá acreditarse, en el proyecto técnico correspondiente, que las condiciones de implantación, en materia de acceso y salida de vehículos, no alteren la funcionalidad de la vía a cuyo servicio se pretende la instalación.

6. En ambas modalidades se dispondrá de plazas de aparcamiento asociadas en un número superior a 3 por cada elemento surtidor y, en caso de disponer de tienda asociada, contará, además, con una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

Art 112. Definición del Uso de Telecomunicaciones. (P)

Infraestructuras de radiocomunicación susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 Hz, y concretamente antenas e infraestructuras de redes de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil, antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso vía radio y radioenlaces.

Art 113. Régimen de Implantación y Uso del Servicio Urbano de Telecomunicaciones. (P)

1. Se determinan como zonas de exclusión, a los efectos de localización de cualquiera de los elementos de las infraestructuras indicadas anteriormente, las guarderías, los centros de educación reglada no universitaria, los centros de salud, los hospitales, los parques públicos y las residencias y centros geriátricos.

Asimismo, queda excluida la posibilidad de implantación de dichas infraestructuras y sus elementos en los Bienes de Interés Cultural y en las zonas comprendidas en los ámbitos correspondientes a los Planes Especiales vigentes.

2. Deberán respetarse, en todo caso, las limitaciones y condiciones de protección que se derivan de la regulación contenida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; del Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, relativo a la instalación de infraestructuras de Radiocomunicación, así como en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

3. Las instalaciones existentes en los ámbitos de exclusión indicados se declaran desde el Plan Regional como usos fuera de ordenación, con los efectos inherentes a dicha declaración de conformidad con las presentes Normas.

D) VÍAS PÚBLICAS.

Art 114. Definición de los Espacios Libres Públicos y condiciones comunes de implantación. (P)

1. Las diferentes Vías Públicas que define el presente **PRAT-IF LEON**, se distinguen a través de las siguientes categorías:

a) Red Viaria de Sistema General.

b) Red Viaria de Sistema Local.

i. Red Viaria Básica.

ii. Red Viaria Complementaria.

iii. Ciclovía-Carril bici.

2. En cuanto a su concreta definición, así como las condiciones comunes para su implantación, nos remitimos al Capítulo 3, Sección 3 del **PRAT-IF LEON**, donde se regula el sistema de Vías Públicas y Comunicaciones.

CV: BOCYL-D-28072010-2

E) FERROVIARIO.

Art 115. Definición del Uso Ferroviario. (P)

El Uso Ferroviario se subdivide en las siguientes categorías:

1ª *Infraestructura Ferroviaria (SG-RV FV):* la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.

2ª *Equipamiento ferroviario (SG-EQ FV):* dentro de estos usos, se encuentran comprendidos todos los usos dotacionales y terciarios que, por resultar compatibles con la Nueva Estación de Viajeros y con el Nuevo Complejo ferroviario, se consideren usos asociados o complementarios en las fichas correspondientes.

3ª *Zonas de Servicios Ferroviarios (SG-S FV):* ámbitos vinculados a estaciones o terminales de carga, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.

Art 116. Régimen de Implantación y Uso Ferroviario. (P)

En cuanto al régimen general y de implantación de este uso en el territorio, nos remitimos a lo expresamente previsto por el PRAT-IF LEON en su Capítulo III, Sección 3, en cuanto al desarrollo del Sistema General Ferroviario.

iii.- Pormenorización del Uso Global Industrial-Logístico.

Art 117. Definición. (P)

1. El uso global Industrial-Logístico distingue los siguientes usos pormenorizados:

a) *Industrial:* Establecimientos destinados a la obtención o transformación de primeras materias o de su preparación para posteriores transformaciones.

A efectos de su regulación en estas Normas, se distinguen las siguientes categorías:

1ª *Industrial 1.* Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie construida inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 metros cuadrados), potencia instalada inferior a cinco C.V. y cumplan los niveles de ruidos y vibraciones exigidos por las diversas Ordenanzas Municipales, por lo que no crean ni transmiten molestia alguna, no originan peligro ni requieren contacto con el público en general.

2ª *Industrial 2.* Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, independientes pero compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la categoría 1ª, sin superar la superficie construida de mil metros cuadrados (1.000 metros cuadrados), potencia instalada de veinte (20) C.V. y cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos por las diversas Ordenanzas Municipales, y que no crean tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

3ª *Industrial 3.* Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las categorías 1ª y 2ª sin superar los tres mil metros cuadrados (3.000 metros cuadrados) de superficie construida, 100 C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones exigidas por las diversas Ordenanzas Municipales.

4ª *Industrial 4.* Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos por las diversas Ordenanzas Municipales y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

5ª *Industrial 5.* Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

b) *Logística-Almacenaje:* Aquellos espacios que se destinan a la guarda, conservación, distribución e intermediación con aportación directa de productos y artículos transformados o manufacturados para su uso final, con exclusivo suministro a consumidores en general, no finalistas, aunque puedan esporádicamente destinarse a éstos. Se incluyen en este grupo tales locales, se realicen en ellos o no actividades de preparación o envasado de los productos para su distribución o transporte, así como operaciones secundarias de transformación parcial de los productos almacenados.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª *Logística-Almacenaje 1:* Se incluyen en esta categoría los locales en los que no se desarrolla otra actividad que el almacenaje, sin que los productos sufran ningún tipo de modificación, preparación o envasado.

2ª *Logística- Almacenaje 2:* Se incluyen en esta categoría los locales en los que los productos pueden alterar su presentación, envasado o incluso ser objeto de pequeñas transformaciones parciales.

Art 118. Régimen normativo del Uso Industrial. (P)

1. El uso industrial ofrece ciertas singularidades derivadas de su especial significación y relevancia dentro de la ordenación y planificación del territorio municipal. La localización de áreas industriales tiene una importancia estratégica, tanto en lo que se refiere al fomento y dinamización de la actividad económica, como a la racional y equilibrada implantación de usos en el territorio, o zonificación, debiendo garantizarse su compatibilidad con la residencia. Por último, las decisiones sobre su localización en relación con los grandes elementos de la accesibilidad y el transporte inciden también sobre aspectos estructurales del territorio.

2. La regulación completa del uso industrial se establece a través de determinaciones de distinto orden, pero complementarias, similares a las del resto de los usos, aunque, atendiendo a lo expresado anteriormente, presenta algunas singularidades.

3. Las determinaciones en materia de Zonificación, calificación y asignación del uso pormenorizado, intensidad y tipología edificatoria, son objeto de regulación en la ficha urbanística correspondiente al sector de suelo urbanizable delimitado por el PRAT-IF LEON.

Art 119. Condiciones funcionales y de implantación del Uso Industrial y Logística-Almacenaje. (P)

1. Tanto en la categoría 1ª como en la categoría 2ª, la ocupación de la parcela por la edificación deberá permitir el cumplimiento del artículo 101 de las presentes Normas en cuanto a dotación de plazas de aparcamiento y, en especial, de las plazas y zonas de maniobras de los vehículos pesados, que no podrán contar para ello con la vía pública.

2. En la categoría 2ª, la edificación dispondrá de muros de separación con los edificios colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, o solución técnica equivalente que de manera justificada pueda adoptarse.

3. Dada la específica regulación existente en las diversas materias que al uso industrial puedan afectar, las presentes Normas no establecen determinaciones ambientales adicionales, remitiéndose a la legislación y normativa sectorial que incida sobre la materia, debiéndose entender, a todos los efectos, que el control e intervención administrativo sobre el uso queda enteramente subsumido en el expediente de licencia o autorización ambiental, o procedimiento administrativo que lo sustituya.

CV: BOCYL-D-28072010-2

4. Todo lo anterior se señala sin perjuicio de la incidencia que la regulación urbanística que se desprende de este Plan Regional tenga sobre el uso, en lo que se refiere a la definición de usos globales, predominantes, compatibles y prohibidos y la definición de intensidades, además de las limitaciones o prohibiciones que de dicha regulación pudieran derivarse en relación con la entidad o categoría de cada una de las industrias.

5. En el procedimiento de licencia o autorización ambiental, mediante los correspondientes documentos técnicos que se incorporen en su trámite, deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa existente sobre las materias expresadas, atendida el tipo concreto de industria de que se trate.

6. Las instalaciones y construcciones que sustenten las actividades industriales quedan también sometidas a la normativa técnica en materia de edificación que resulte de aplicación.

7. Se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, debiéndose disponer las instalaciones higiénicas, aseos, vestuarios, condiciones de ventilación, iluminación y climatización y otros que correspondan. Igualmente, las propias obras de construcción de edificaciones e instalaciones cumplirán la citada normativa, debiendo venir acompañados los proyectos técnicos de los necesarios Estatutos de Seguridad y Salud.

e. Capítulo V: Normas Generales de Edificación

1) Sección 1: Determinaciones generales.

Art 120. Régimen general para las Construcciones y Edificaciones. (P)

1. A partir de la entrada en vigor del presente Plan Regional, todas las construcciones, edificaciones e instalaciones de nueva planta que se realicen en el ámbito que el mismo delimita, deberán ajustarse a sus determinaciones, en todo caso, si se trata de determinaciones de carácter o aplicación plena.

2. Asimismo, cualquier obra de adaptación o reforma que se pretenda realizar sobre construcciones existentes, deberá adecuarse a las mismas en la medida que, en función de sus objetivos específicos, les resulte de aplicación.

3. Para la obtención de la correspondiente licencia edificatoria, los proyectos de edificación para cualquier uso, excepto el industrial, comprendidos en el ámbito del PRAT-IF LEON, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de vibraciones producido por el ferrocarril en el ambiente interior de dichos edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos, que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supere el permitido por la normativa sectorial vigente.

Art 121. Usos, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento. (P)

Se entiende por disconformes con el planeamiento, aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Regional, que presentaran algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones de aplicación plena contenidas en el mismo.

Art 122. Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación. (P)

1. Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las siguientes construcciones:

a) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente PRAT-IF LEON, y emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento, deban ser objeto de cesión, expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.

b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente PRAT-IF LEON, emplazados en terrenos que el mismo destine a la ejecución de nuevos sistemas generales, sistemas locales, dotaciones y equipamientos públicos o para la ampliación de los ya existentes.

2. Los instrumentos de planeamiento que establezcan o, en su caso, modifiquen la ordenación detallada, deberán señalar la relación de usos, construcciones, edificaciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación, si los hubiere, de conformidad con lo señalado en el art. 42 de la norma citada en el apartado anterior, siendo igualmente de aplicación, a los efectos de establecer esta relación, los criterios anteriormente señalados.

Art 123. Régimen para los usos, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento. (P)

1. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Regional, disconformes con las determinaciones de aplicación plena, y no declarados fuera de ordenación, quedarán sujetos al régimen general que del artículo 64 de la Ley de Urbanismo y 186 del Reglamento que la desarrolla, con las especialidades señaladas en este artículo:

a) *Usos disconformes con el planeamiento*: Los usos no declarados fuera de ordenación, que presentaran algún tipo de inadecuación grave, por tratarse de usos no autorizables por el planeamiento, con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo, podrán mantenerse dentro de los límites físicos que presenten en el momento de la entrada en vigor de este Plan, no admitiéndose ampliaciones de los mismos; no cabrá autorización por ampliación de superficie, ni tampoco de la maquinaria o instalaciones existentes, aunque sí su mantenimiento y conservación. En caso de procederse a la demolición parcial o total de las edificaciones que alberguen estos usos, no serán autorizables, sobre las nuevas edificaciones que se construyan, los usos disconformes que pudiesen existir con anterioridad.

b) *Construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento*: En las construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento podrán autorizarse obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas en el presente Plan Regional.

En caso de proceder a la demolición parcial o total de estas edificaciones, las nuevas que se fueren a construir, se ajustarán a las determinaciones establecidas en el PRAT-IF LEON.

En los edificios disconformes con el planeamiento cuyo volumen o superficie edificable se encuentre por debajo del que resulte de la aplicación de los parámetros reguladores por el PRAT-IF LEON o instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse el aumento de dicho volumen o superficie edificable hasta alcanzar el previsto en el planeamiento, aún cuando la disconformidad con éste venga derivada del incumplimiento de alguno de dichos parámetros volumétricos, como altura, fondo u ocupación.

A estos efectos, deberá realizarse un estudio comparativo entre el volumen o superficie edificable que el planeamiento prevé y el que resultaría en el inmueble como consecuencia de su ampliación. La zona objeto de ampliación, en lo que le pudiera corresponder, deberá acomodarse íntegramente a las determinaciones de planeamiento, incluyendo los parámetros reguladores que le afecten. El Proyecto Técnico de obras deberá contener un apartado específico dirigido a la justificación de los extremos anteriormente señalados, entre ellos, el estudio comparativo del volumen o superficie edificable resultante de los parámetros reguladores previstos en el Plan Regional y el que se derive de la ampliación solicitada. Podrá asimismo redactarse un Estudio de Detalle con este mismo objeto.

CV: BOCYL-D-28072010-2

En el estudio comparativo de edificabilidad que se desarrolle deberá asimismo justificarse el cumplimiento de lo que en cada caso se establezca por el planeamiento en relación con las limitaciones de intensidad de usos pormenorizados y compatibles, a fin de que no se altere este régimen con el aumento de volumen propuesto.

2. En las edificaciones disconformes con el planeamiento, no declaradas fuera de ordenación, podrán aplicarse las condiciones excepcionales expresamente contempladas en las presentes Normas Urbanísticas dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad en el inmueble, aunque la disconformidad derive de aspectos volumétricos del mismo.

Art 124. Condiciones de las parcelas. (P)

1. Se entiende por *parcela* toda fracción de superficie de suelo apta para ser transformada en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. Toda parcela, para poder ser edificada, deberá tener acceso rodado por vía pavimentada abierta al uso público y que cumpla las condiciones de accesibilidad de los edificios fijadas en estas Normas.

3. Se define como *parcela mínima* la menor superficie de suelo continua que se ha de disponer para poder materializar sobre ella la edificabilidad permitida desde este Plan Regional o el planeamiento que lo desarrolle.

4. Además de definirse la superficie, en determinados casos, puede exigirse algún otro requisito para la parcela referido principalmente a la necesidad de disponer de dimensiones u otras características geométricas mínimas.

5. Cuando no esté expresamente regulada, la parcela mínima edificable será aquella que permita la inscripción de un rectángulo de 6 por 9 metros con una superficie no inferior a 65 metros cuadrados.

Art 125. División o segregación de parcelas. (P)

1. Se entiende por *parcelación* la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más parcelas nuevas e independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

2. Se entiende por *parcelación urbanística* la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven el derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de las parcelas urbanas.

3. Los actos de *segregación, división o parcelación* de suelos se encuentran sujetos al régimen general establecido, para cada clase y categoría de suelo, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla, al que estas Normas se remiten íntegramente.

4. No se autorizará la segregación de terrenos que de lugar a la aparición de parcelas con superficie o dimensión inferior a la definida como mínima por las condiciones particulares del uso de que se trate.

5. En los sectores delimitados por el presente Plan, de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, por estar afectos en cuanto a su ejecución a actuaciones de tipo sistemático o integradas, no se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas, salvo las que vengan determinadas por la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, en tanto éstas hayan tendido lugar.

7. En todo caso, las condiciones de indivisibilidad de las parcelas serán las establecidas en el artículo 104 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Art 126. Cerramiento de parcelas. (P)

1. Se entiende por *cerramiento de parcela* la construcción o implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a fincas o parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada uno de ellos.

2. Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en el presente Plan Regional o en el planeamiento de desarrollo.

2) Sección 2: Regulación General de la Edificación

I. Definiciones Comunes.

Art 127. Alineaciones y linderos. (P)

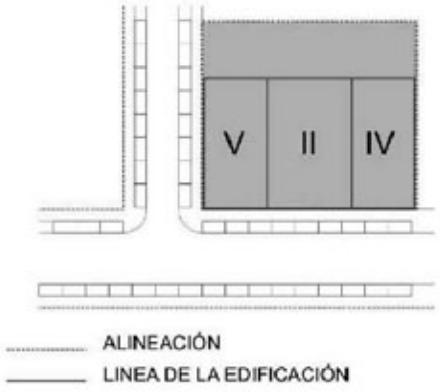
1. Se entiende por *alineación* la línea que separa los terrenos de uso y dominio público de las parcelas destinadas a otros usos privados.

La alineación marca la posición obligada del cerramiento de las parcelas y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones a nivel del terreno, la cual podrá coincidir con la alineación o se determinará aplicando a partir de ella el retranqueo en su caso especificado en los planos y fichas de ordenación detallada.

2. En todo caso, cuando ello resulte procedente, la alineación se dispondrá a una distancia no inferior a la que determinan, tanto la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, atendidas las posteriores reducciones que, en su caso, sean autorizadas por el órgano competente y que quedan reflejadas de manera orientativa en los Planos de Ordenación que forman parte del PRAT-IF LEON, como por la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

3. Se entiende por *retranqueo* la separación que ha de resultar entre las alineaciones de parcela o resto de los distintos linderos de la parcela edificable y la línea definitoria de la posición de las construcciones o edificaciones, denominada línea de edificación, que sobre la misma se pueden construir o levantar, tomada ésta en su planta baja.

La franja de terreno así resultante ha de quedar por tanto libre de edificaciones, excepción hecha de las construcciones permitidas en su caso por cada Ficha.



CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 128. Línea de la Edificación. (P)

1. La *línea de la edificación*, grafiada en los planos de ordenación detallada y en las fichas de parcela mediante una línea continua, define la posición de los planos de fachadas exteriores e interiores de los edificios o de los cuerpos de edificación de altura diferenciada. Esta línea resulta obligatoria tanto para la posición de las fachadas exteriores, coincidentes con el límite de la parcela, como para las interiores, pudiendo alterarse su trazado en más menos un metro y su superficie en más menos un 5%. Alteraciones de mayor magnitud requerirán la tramitación de un Estudio de Detalle.

2.En todo caso, cuando ello resulte procedente, la línea de la edificación deberá disponerse a una distancia no inferior a la que determinan, tanto la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, atendidas las posteriores reducciones que, en su caso, sean autorizadas por el órgano competente y que quedan reflejadas de manera orientativa en los Planos de Ordenación que forman parte del PRAT-IF LEON, como por la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Art 129. Edificabilidad. Definición y Formas de determinación. (P)

1. Se entiende por *edificabilidad* la cantidad máxima de edificación que el Plan Regional, por sí o mediante los planes que lo desarrollen, atribuye a los distintos ámbitos, zonas o parcelas edificables. Se expresa en metros cuadrados construidos o metros cuadrados de techo edificable; abreviadamente: m2c.

2. En el presente PRAT-IF LEON, se regulan los ámbitos recogidos en el apartado anterior, tanto en base a la aplicación de techo máximo edificable, como con la definición de sólido capaz mediante parámetros geométricos volumétricos o definitorios de las condiciones de emplazamiento físico de la edificación sobre la parcela, tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos y otros. En cualquier caso, la edificabilidad correspondiente, será siempre la menor de la obtenida por la aplicación de ambos criterios.

Art 130. Cómputo de la Edificabilidad. (P)

1. A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.

2. Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable. Se computarán las superficies construidas a partir de 1,50 metros de altura libre.

3. Serán tenidas en cuenta a efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados en todos sus lados, aunque se realicen en forma de galería acristalada. Los balcones y cuerpos salientes abiertos, accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, computarán en un 50% de su superficie siempre que los mismos estén cubiertos y cerrados con elementos macizos por dos o más de sus lados, tal como queda regulado en el artículo 140 de las presentes Normas.

4. En el caso de terrazas entrantes se estará a lo dispuesto en cuanto al cómputo de la edificabilidad a lo especificado en el artículo 144 de las presentes Normas.

5. Para el cómputo de los soportales, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de estas Normas.

Art 131. Rasante de referencia. (P)

Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles, y puede venir directamente definida desde el Plan Regional, o remitida su concreción a los planeamientos de desarrollo. La rasante permite diferenciar la altura de las edificaciones en función de lo señalado en las presentes Normas para cada tipo de edificación.

Art 132. Cota de referencia. (P)

Es la cota altimétrica de la rasante de referencia en el punto medio de la fachada.

ii. Condiciones de Sección de los edificios.

Art 133. Alturas. (P)

1. Se entiende por *altura* de una edificación en un punto determinado, la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo anterior y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio.

En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

2. Se entiende por *altura máxima edificable*, la máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación en el punto de referencia, y se establece para cada parcela, según la ficha correspondiente.

Normalmente se establece el número de plantas. Para transformar tal parámetro en metros habrá que aplicar las normas reguladoras de cada uso concreto, así:

a) En el uso residencial, la altura máxima edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas que fija la ficha correspondiente por tres, incrementando esta operación mediante una constante de un metro.

De conformidad con lo anterior, $h = 3\,n + 1$

Siendo, h: altura máxima en metros

n: número de plantas

b) En el uso dotacional-terciario, el resultado de multiplicar el número de plantas que fija la ficha correspondiente por 3,6, incrementando esta operación mediante una constante de un metro.

De conformidad con lo anterior, $h = 3{,}6\,n + 1$

Siendo, h: altura máxima en metros

n: número de plantas

Dicha altura podrá modificarse por los servicios técnicos del Ayuntamiento si existen causas motivadamente justificadas a la hora de la implantación de un uso específico.

c) En los usos industriales, la altura máxima edificable será aquella que resulte necesaria para servir al fin al que estén destinado, debiendo justificar las soluciones planteadas.

3. Por encima de la altura de la edificación tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares, tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado y bombas de calor o similares.

CV: BOCYL-D-28072010-2

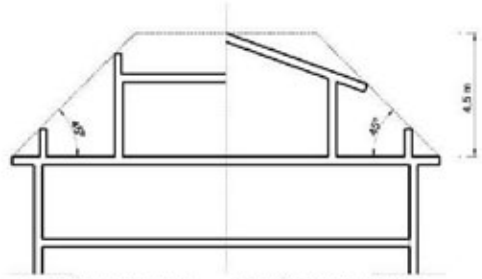
Se permitirán, así mismo, soluciones de ático siempre y cuando éstas se desarrollen dentro del gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de pendiente 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 metros sobre el plano de dicho forjado. La cubierta de los mismos, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente, con la prohibición de realizar faldones partidos en diferentes planos, que deberán disponerse continuos, permitiéndose secciones de arco de circunferencia o incluso cubiertas planas. Las terrazas resultantes vinculadas a la solución de áticos computarán al 50%. La cubierta plana, en su caso, no computará edificabilidad si se destina a usos comunes del edificio (solárium, cubierta jardín, piscina, salas comunes, etc). Dichas cubiertas no podrán dedicarse al uso de tendedero.

b) En el caso de cubierta inclinada, la cubierta del edificio se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de pendiente 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 metros sobre el plano de dicho forjado. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente, con la prohibición de realizar faldones partidos en diferentes planos, que deberán disponerse continuos, permitiéndose secciones de arco de circunferencia.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en otros apartados de las presentes Normas.

En estos casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del propio volumen de la cubierta, salvo estrictamente las chimeneas, el casetón del ascensor, en lo que sea técnicamente imprescindible y las antenas de telecomunicación al servicio del edificio.

Las terrazas abiertas resultantes vinculadas a la solución de plantas bajo cubierta, siempre y cuando resulten vinculadas a usos privados, computarán al 50%.



SOLUCIÓN CUBIERTA PLANA SOLUCIÓN CUBIERTA INCLINADA

c) Las barandas o petos de las fachadas anterior y posterior y la de los patios inferiores que se levanten directamente sobre la altura máxima edificable, no podrá superar los 100 centímetros, medidos desde la cara superior del último forjado.

d) Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 150 centímetros de altura si son opacos, ni más de 200 centímetros si son rejas o similares.

e) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

Art 134. Planta Baja. (P)

1. Se entenderá por *planta baja* aquella cuyo pavimento se sitúe hasta 150 centímetros por encima o por debajo de la rasante de referencia de la vía pública a la que dé fachada en todos sus puntos.

En los casos en que a causa de la pendiente de la calle más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello concurra, definirá una distinta planta baja, lo que obligará a un escalonamiento en el edificio. Se excluyen de esta obligación aquellos edificios con frentes de fachada inferiores a 20 metros.

Para las parcelas con frente a dos viales opuestos a la cota de la planta baja se tomará en cada frente como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad será proporcional a los anchos que dichos viales tengan.

2. La distancia entre la cara inferior del techo de la planta baja y la rasante será como mínimo de 320 centímetros, y como máximo de 460 centímetros.

3. En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo. Se permitirá la construcción de entreplantas o altillos en aquellos edificios cuya planta baja no esté situada a cotas inferiores de 50 centímetros contados desde cualquier rasante del terreno urbanizado exterior, y siempre y cuando su superficie sea inferior al 30% de la superficie total de la planta baja. La altura libre de la planta baja resultante no será inferior a la altura mínima definida en estas normas para el uso previsto. En cualquier caso la superficie construida en dicha planta intermedia computará a los efectos de edificabilidad o densidad máxima de edificación establecida desde estas normas.

4. Para edificios construidos con anterioridad al presente Plan, no declarados fuera de ordenación, en los que se hubieran autorizado plantas bajas de altura libre que lo permita, se podrán autorizar entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie total. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 220 centímetros y la de la planta baja no inferior a la requerida en función del uso previsto. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, esta condición se cumplirá en cada uno de los locales resultantes, debiéndose en su caso realizar las obras de demolición necesarias.

Art 135. Sótanos y Semisótanos. (P)

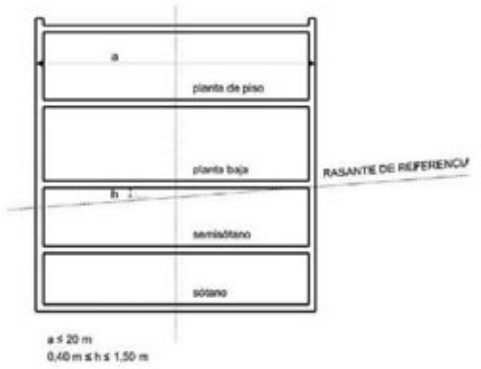
1. *Planta semisótano* es toda planta de un edificio que se encuentre por debajo de la baja, tal como se ha definido en estas Normas, y cuyo techo se encuentre 40 centímetros por encima de la rasante de referencia.

2. *Planta sótano* es toda planta de un edificio que se encuentre por debajo de la planta o condiciones del semisótano, tal como se ha definido en estas Normas.

3. En los Sótanos y Semisótanos no se permite el uso de vivienda.

CV: BOCYL-D-28072010-2

4. La altura libre mínima de las plantas Sótano y Semisótano será de 220 centímetros para los usos de aparcamiento, servicios del edificio y trasteros, y de 280 centímetros para los restantes usos permitidos.



Art 136. Plantas de Piso. (P)

1. Se entiende por *planta de piso* toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja.

2. La altura libre mínima en plantas de piso será de 250 centímetros.

Art 137. Plantas bajo cubierta o áticos. (P)

1. Se entiende por *planta bajo cubierta* la que resulta entre la última planta autorizada del edificio y la cubierta del mismo, tanto en el caso de cubierta inclinada como plana.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor, cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias, en las condiciones definidas en las presentes ordenanzas, con una superficie útil, (entendida como tal la que cuente con más de 1,80 metros de altura libre) mínima de 45 metros cuadrados. Así mismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o independientemente, a éste o a otros usos que resulten permitidos, según el régimen general de usos y la ordenanza que resulte de aplicación. El espacio de la última planta, caso de estar vinculado a la planta bajo cubierta, contará con una superficie de, al menos, 40 metros cuadrados útiles, y la suma entre las superficies de ambas plantas no será inferior a 80 metros cuadrados útiles. Estas superficies de los programas residenciales podrán reducirse a fin de adaptarse a los diferentes programas estatales y regionales de vivienda y suelo en cuanto a las dimensiones residenciales propuestas en los mismos.

2. En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

3. Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, e incluso en los faldones verticales citados en estas normas, no autorizándose fuera de los mismos ningún tipo de cuerpo saliente.

4. Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

Art 138. Soportales. (P)

1. Se denominan *soportales* los espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la línea de edificación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta línea de edificación (o de fachada) las plantas superiores de piso.

2. Su disposición vendrá obligada cuando así figure en los planos y fichas correspondientes de este Plan Regional. Podrán disponerse en otros casos siempre que lo sea por frentes de manzana completos, y cumplan las demás condiciones que para los mismos se establecen en este artículo.

3. Serán de uso público, aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un fondo mínimo de 3 metros, descontando el espacio ocupado por los elementos estructurales que lo soportan, los cuales deberán estar en todo caso alineados a la alineación oficial.

4. Los soportales no computarán edificabilidad siempre que cumplan con los requisitos que fija el presente artículo.

5. Su altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio en que se emplacen y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Art 139. Pasajes. (P)

1. Se denominan *pasajes* las porciones de plantas bajas no ocupadas por la edificación que la atraviesan transversalmente, teniendo acceso desde un vial público por ambos extremos.

2. Se autoriza la apertura de pasajes cuando se determine en el planeamiento que, en su caso, pueda modificar la ordenación detallada establecida en este PRAT, así como en los estudios de detalle, que con el objeto de reordenar volúmenes, puedan redactarse.

3. Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un ancho libre mínimo de 5 metros y una longitud máxima de 30 metros entre espacios plenamente ventilados no edificados en su plano superior (viales públicos, espacios libres o patios libres de dimensión mínima 100 metros cuadrados).

4. Su altura mínima será de 320 centímetros y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Art 140. Cuerpos salientes del plano de fachada. (P)

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación del espacio libre interior de manzana o de la la línea de edificación de la edificación.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad, intensidad de edificación o superficie construida.

Los cuerpos salientes abiertos computarán al 50% a efectos del cálculo de la edificabilidad o superficie construida.

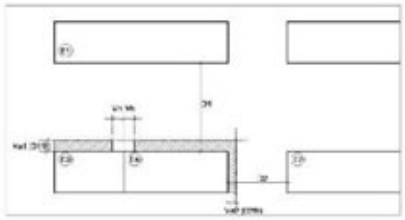
CV: BOCYL-D-28072010-2

Se permitirá el vuelo de cuerpos salientes del plano de fachada siempre y cuando se realicen el fachadas con frente a calle o espacio libre de al menos 8 metros de anchura.

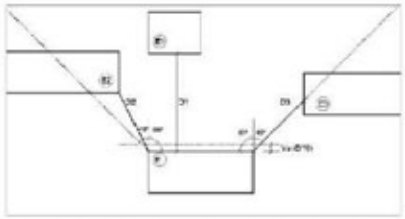
3. Se entiende por *"plano límite de vuelo A"* el plano paralelo a la fachada o línea de edificación que limita el vuelo (v) de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso. Dicho plano se situará como máximo a la menor de las siguientes dimensiones:

a) 3 metros desde la línea de edificación.

b) Un octavo de la separación mínima entre el plano de fachada donde se establezca el vuelo y el plano de fachada más próximo de edificación más cercana, medido de manera perpendicular a la misma (sin incluir las edificaciones adosadas que mantengan el mismo plano de fachada).



Calculo de vuelos en edificaciones E3 y E4 en relación a edificaciones E1 y E2



Calculo de vuelos en edificacion E en relación a edificaciones E1, E2 y E3

* Para el cálculo de "D" se tomará la menor de las 3 distancias (D1, D2, D3)

4. Se entiende por *"plano límite de vuelo B"* el plano perpendicular a la fachada o línea de edificación que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso en el caso de edificaciones contiguas. Dicho plano se situará como máximo a la menor de las siguientes dimensiones:

a) 1,50 metros desde la línea de separación de las edificaciones (medianera) en el caso de que sean contiguas o adosadas.

b) La distancia (v) que define el "plano límite de vuelo B" medida desde la línea de separación de las edificaciones (medianera) en el caso de que sean contiguas o adosadas. Es decir, a mayor vuelo establecido, mayor distancia de separación del "plano límite de vuelo B" de la línea de contacto entre edificaciones o medianera.

Art 141. Límite de extensión de los cuerpos salientes. (P)

1. Los cuerpos salientes de la línea de edificación podrán situarse en cualquier segmento del perímetro de los edificios exentos, pero no podrán ocupar una longitud superior al 80% de este perímetro. En los edificios no exentos o adosados se limitará a un 80% máximo en cada una de sus fachadas a fin de mantener, en cierta manera, la definición de la alineación establecida por el plano de fachada.

2. Cuando en una misma parcela se diferencien diferentes planos de fachada en función de la altura y dimensión de los diferentes cuerpos de edificación podrán establecerse vuelos de los cuerpos superiores sobre los inferiores (vuelos sobre azoteas, cubiertas, espacios libres, etc) en las mismas condiciones de los artículos anteriores siempre que el plano inferior de los mismos (cara inferior del forjado de los vuelos) alcance una altura libre de al menos 4 metros sobre los elementos de remate de los cuerpos inferiores.

Art 142. Comisas y aleros. (P)

El vuelo máximo para las comisas y aleros será el mismo que se señale en cada caso para los cuerpos salientes del plano de fachada, pudiéndose volar sobre el paramento de los mismos un máximo de 30 centímetros. El alero o comisa podrá desarrollarse de forma continua en toda la longitud del frente de fachada donde se realiza el vuelo.

Art 143. Otros elementos salientes del plano de fachada. (P)

1. Incluye este artículo todos aquellos elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos delimitadores del edificio, tales como zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen en este artículo los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2. El vuelo de los elementos salientes se admite en todos los tipos de ordenación en planta baja y primera, siempre que se den las siguientes condiciones:

a) Que den frente a calle de más de 6 metros de anchura.

b) Que no sobresalgan de la alineación oficial más del cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 30 centímetros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de 15 centímetros cuando ocupen más del quinto de la longitud total de la fachada.

Art 144. Entrantes sobre el plano de fachada. (P)

1. Se permiten terrazas entrantes en la definición arquitectónica del edificio.

2. La superficie en planta de los cuerpos entrantes computará en todo caso a efectos del índice de edificabilidad, salvo que se destinen a usos comunes o colectivos del edificio que computarán al 50%.

Art 145. Patios de parcela. (P)

CV: BOCYL-D-28072010-2

1. Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables que se disponen en el interior de la propia parcela o edificación al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados.

2. Los patios de parcela carecen de edificabilidad propia o independiente de la correspondiente a la parcela de acuerdo a la definición anterior.

3. A los efectos de su regulación y condiciones, se distinguen dos tipos de estos patios:

a) *Patios cerrados*: Son aquellos limitados en todo su perímetro por las edificaciones o por otro patio de parcela.

Cuando pretendan dar luz y ventilación a piezas habitables su dimensión mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura media del muro que le circunda, y nunca inferior a cuatro metros. Esta dimensión deberá mantenerse libre de todo cuerpo o elemento saliente en toda la altura del edificio.

b) *Patios abiertos*: Son aquellos en que parte de su perímetro colinda con un espacio exterior público o con un patio de manzana según se define éste en estas Normas.

La dimensión del lado abierto será al menos igual a la cuarta parte de la altura media del muro que le delimita, y su profundidad máxima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual la dimensión del mayor frente abierto.

4. Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble, quedan exceptuadas de la aplicación de las normas anteriores, siempre que se den simultáneamente las siguientes condiciones:

a) La dimensión mínima exigible en este caso para patios y luces rectas será de 1.50 metros.

b) En el expediente para la tramitación de la licencia deberá acreditarse la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión sobre la que informarán los servicios técnicos.

c) A tal efecto, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia, y en orden a acreditar la inviabilidad de otro tipo de soluciones, deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

Art 146. Patios mancomunados. (P)

1. Se denomina *patio mancomunado* a aquel patio formado por agrupación de dos o más patios cerrados pertenecientes a dos o más parcelas colindantes con la finalidad de alcanzar entre todos ellos conjuntamente las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior.

2. La mancomunidad de espacios con este fin, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre todos y cada uno de los solares que se agrupan a este fin, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización de la Administración competente.

La servidumbre anterior no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren de esta agrupación para alcanzar las dimensiones mínimas requeridas.

3. Se permite la separación de estos patios mancomunados en tantas porciones como parcelas o edificaciones los constituyen mediante la construcción de muros a nivel de su suelo y con una altura máxima de 3 metros medidos desde la rasante del suelo del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

iii. Condiciones de Accesibilidad de los Edificios.

Art 147. Carácter de las disposiciones contenidas en esta Sección. (P)

1. Todas las disposiciones contenidas en la presente Sección tienen carácter complementario en relación con las disposiciones legales en materia de accesibilidad, seguridad y utilización, ventilación, iluminación y climatización y protección contra incendios vigentes en cada momento, por lo que prevalecerán aquéllas sobre estas Normas Urbanísticas en todos aquellos aspectos que sean objeto de regulación específica en dicha normativa sectorial.

2. Por el contrario, prevalecerán las condiciones establecidas en las presentes Normas para todas aquellas cuestiones no incluidas o insuficientemente reguladas en las normas sectoriales.

Art 148. Condiciones de accesibilidad exterior. (P)

Toda parcela sobre la que se pretenda construir o edificar deberá disponer de al menos un acceso rodado directo desde vial, calle o espacio de uso público, bien sea de los grafiados en el propio Plan, bien desde los que pudiera establecer la ordenación detallada. Dicho acceso garantizará, en cuanto a sus condiciones y dimensiones la correcta accesibilidad, evacuación y seguridad del inmueble.

Art 149. Espacios de acceso común. (P)

1. Todo edificio al cual no se acceda directamente desde vial, calle o espacio de uso público, deberá disponer de un espacio común, comunicado con los anteriores, que permita el acceso rodado en condiciones funcionales similares a dichos espacios de uso público a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad necesarias.

2. Se consideran integrantes de los espacios de acceso común regulados en la presente Sección todas aquellas áreas o recintos que permiten la comunicación entre el espacio público exterior y los diferentes recintos privativos de que conste el edificio.

3. Todos los elementos que integren los espacios de acceso común dispondrán en todo caso de pavimentos antideslizantes. Los desniveles que puedan existir en los espacios de acceso común, se salvarán en todo caso mediante rampas y escaleras que cumplan las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad y en este Plan.

Art 150. Portales. (P)

1. Todo edificio dispondrá de un hueco de acceso en fachada de planta baja con anchura mínima de 150 centímetros y dispondrá de un portal o espacio en el interior del edificio entre este hueco y el inicio de la escalera o aparato elevador con una superficie totalmente horizontal de al menos 6 metros cuadrados, un ancho mínimo de 2 metros, y una altura libre de al menos 250 centímetros. En caso de edificio destinado al uso de vivienda se aplicarán las especialidades correspondientes a la regulación de este uso.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

4. Los portales dispondrán de aparatos o buzones, individualizados para cada propietario o inmueble diferenciado, para el depósito de correspondencia de las dimensiones adecuadas para tal fin.

Art 151. Escaleras. (P)

1. Las condiciones físicas o geométricas que deban aplicarse a las escaleras de las edificaciones se regularán por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, tanto en lo que se refiere a condiciones de protección contra incendios como en lo relativo a accesibilidad, seguridad de uso y supresión de barreras arquitectónicas.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Dispondrán en todo su desarrollo de barandilla con pasamanos situado a una altura no inferior a 95 centímetros medida en el borde exterior de la huella, en los tramos inclinados y de 100 centímetros en los tramos horizontales.

2. Las escaleras interiores de vivienda, utilizables únicamente por sus moradores, dispondrán de un ancho mínimo de 80 centímetros, y sus formas, pendientes y dimensiones lineales serán libres.

3. Las escaleras de edificios dispondrán de iluminación y ventilación natural, directa a calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial. En el caso de que la ventilación no se disponga directamente a calle o patio, se hará por medio de conductos tipo shunt o extracción mecánica. En este caso, se permitirá la iluminación con huecos de superficie mínima de 1 metro cuadrado por planta a través de otros espacios intermedios como terrazas abiertas a dichas calles o patios.

En las edificaciones en las que el desnivel a salvar por la escalera sea de hasta cuatro plantas de altura, la iluminación y ventilación podrá ser cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 100 centímetros.

4. Las escaleras que den acceso o comuniquen con sótanos o semisótanos, deberán cumplir igualmente con las condiciones específicas que se le exijan en base a la normativa sectorial de protección contra incendios en los edificios.

5. Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble, quedan exceptuadas de la aplicación de las condiciones a que se refieren las normas anteriores, en los términos que a continuación se señalan, siempre que en el expediente se acredite la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión que se valorará motivadamente por los servicios técnicos municipales.

6. Respecto de la anchura de escalera, podrá admitirse una reducción de la misma hasta un mínimo de 0,80 metros, admitiéndose, asimismo, una variabilidad de ancho y estrechamiento del cinco por ciento sobre la condición general de ancho de paso de 0,80 metros, por lo que, puntualmente, la dimensión mínima del ancho de paso podrá ser de 0,75 metros, para posibilitar la instalación de ascensores en edificios existentes, siempre que la anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento establecido en el CTE DB-SI.

En todo caso, deberán cumplirse las condiciones siguientes:

a) La instalación del ascensor deberá respetar el espíritu de la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y personas con movilidad reducida.

b) Deberán proponerse medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por la autoridad de control, como, por ejemplo, instalación de extintores, alumbrado de emergencia y otros.

c) Deberá tenderse a la eliminación, en los elementos comunes de evacuación, de aquellos materiales de revestimiento o mobiliario que no tengan la consideración M0 a los efectos de su comportamiento ante el fuego, minimizando la posibilidad de producción de humos potencialmente tóxicos.

7. En cuanto a las condiciones de ventilación e iluminación, en edificios existentes, se admite la eliminación, con motivo de la instalación de ascensores en patios de luces o de manzana, o en ojos de escalera, en escaleras no protegidas, de los huecos de ventilación, siempre que ello no suponga menoscabo de las condiciones de seguridad contra incendios preexistentes.

8. Al objeto de valorar tanto la concurrencia de los presupuestos de aplicación de las excepciones anteriores, como la inviabilidad de otro tipo de soluciones, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

Art 152. Rampas. (P)

Las dimensiones y pendientes de rampas peatonales, como elementos de accesibilidad pertenecientes a los espacios de acceso común, se adecuarán en general a los requerimientos definidos para las mismas en las normas autonómicas y sectoriales de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art 153. Aparatos elevadores. (P)

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios en los términos que se señalen en la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente con las puertas de los pisos, sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor o recinto protegido, y tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Art 154. Accesos a las instalaciones o elementos comunes del edificio. (P)

1. Además de los espacios de acceso común destinados a las personas y definidos en artículos anteriores, todos los edificios deberán disponer de acceso a los espacios o recintos destinados a albergar las instalaciones comunes de que dispongan, cuyas características deberán ser adecuadas a su carácter y destino, y según dispongan las normas sectoriales correspondientes.

2. Los accesos a las instalaciones comunes de los edificios podrán coincidir o no con los espacios de acceso común, según dispongan las correspondientes normas sectoriales que les resulten de aplicación.

3. En el caso de que en el edificio se dispongan espacios, recintos o locales de uso común por los usuarios o propietarios del mismo, éstos serán accesibles en todo caso desde los espacios de acceso común definidos anteriormente. Las cubiertas del edificio serán también accesibles desde dichos espacios de acceso común. Para los patios de manzana o parcela se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de estas Normas.

iv. Condiciones de ornato de los Edificios.

Art 155. Condiciones de ornato.

Las condiciones de ornato reguladas en estas Normas podrán ser excepcionadas en aquellos casos en que se estime su idoneidad y adecuación por los servicios técnicos municipales, previo informe técnico justificativo, todo ello sin menoscabo de la Normativa sectorial de accesibilidad, señalización, seguridad y cualquier otra de obligado cumplimiento.

Art 156. Materiales de acabado en fachadas.

Queda prohibida la utilización exclusiva del ladrillo cerámico visto como material de acabado de las fachadas. En caso de utilizarse este material, deberá combinarse con algún otro, buscando una composición coherente con la ordenación de huecos, cuerpos salientes y otros elementos de la fachada.

Art 157. Tendederos en fachadas.

En caso de disponer los tendederos de ropa en las fachadas exteriores, se evitará, por medio de elementos como celosías, lamas, etc, la visión de la ropa desde la vía pública.

CV: BOCYL-D-28072010-2

Art 158. Cubiertas inclinadas.

1. Las cubiertas inclinadas estarán compuestas por faldones de pendiente continua, no permitiéndose los quiebros u otros recursos para conseguir el peraltado de la misma.

2. Los faldones de cubierta inclinada no podrá tener una dimensión inferior a 3 metros en el sentido de la pendiente de los mismos.

3. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 20% y el 50%.

Art 159. Elementos sobresalientes de la cubierta.

1. Los elementos sobresalientes de la cubierta, como chimeneas, shunts, antenas, maquinaria de aire acondicionado u otros, se agruparán y ordenarán funcionalmente, reduciendo al mínimo el número de elementos resultantes.

2. Los paneles para captación de energía solar u otras instalaciones especiales deberán disponerse de forma que queden integrados en la solución de cubierta, si ésta es inclinada, o en el remate superior del edificio si es plana.

Art 160. Cerramiento de solares. (P)

1. Todos los solares no edificados o cuya edificación haya sido derribada deberán estar cerrados en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de estas Normas para el cerramiento de parcelas.

2. Cuando se produzca el derribo de una edificación, será obligatorio el cerramiento de la parcela o solar resultante en las condiciones del apartado anterior, en el plazo de quince días a partir de la fecha de finalización del derribo.

Art 161. Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias. (P)

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas principales, tengan calidad análoga a las de éstas y, como mínimo, se encontrarán revestidas con revoco y pintura.

2. Los cerramientos laterales que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo pasando a constituir así la fachada a plaza, vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, deberán tratarse como fachadas principales, para lo cual se optará por alguna de las siguientes estrategias:

a) Se podrán abrir huecos de vistas, iluminación o ventilación realizando un tratamiento de la medianera o testero acorde a su nueva función de fachada principal, debiendo presentar para su aprobación por los servicios municipales, un proyecto o estudio unitario por fachada, edificio o frente.

b) Así mismo, y siempre dichos elementos se apoyen sobre suelos de dominio público (viales, espacios libres públicos, equipamientos públicos, etc), también podrán realizarse proyectos específicos desde el Ayuntamiento, o las Administraciones implicadas en su caso, para la compleción de dichos elementos urbanos y el tratamiento de las mismas a modo de jardín vertical y/o elemento cultural o artístico. Para ello se delimitarán y señalarán dichas actuaciones desde el planeamiento (TM – Tratamiento Medianeras). No establecerán en su desarrollo edificabilidad lucrativa, pudiéndose vincular a elementos de equipamiento público. Dichas actuaciones incluirán entre sus objetivos los siguientes:

- Mejora de la imagen urbana.
- Mejora de los criterios ambientales.
- Implantación de elementos para el fomento de la cultura y manifestaciones artísticas.
- Implantación de elementos vegetales y establecimiento de criterios de sostenibilidad ambiental.

Art 162. Portadas, escaparates y vitrinas. (P)

1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes, y no podrán sobresalir más de 15 centímetros. Del plano de fachada.

2. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la planta inmediatamente superior.

Art 163. Toldos o marquesinas. (P)

1. El saliente de los toldos o marquesinas podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, con un vuelo máximo de 3 metros y respetando en todo caso el arbolado, alumbrado público y visibilidad de las señales de tráfico.

2. Cuando se trate de calles que no tengan diferenciadas las aceras o espacios de uso peatonal, el saliente de los toldos o marquesinas no podrá ser superior a 1/6 del ancho de tales calles o espacios peatonales, con un máximo absoluto de 3 metros.

3. La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera o terreno será de 225 centímetros. Medida en cualquier punto, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 200 centímetros.

4. La altura de las marquesinas no podrá sobrepasar la del forjado de la planta baja, no pudiendo tampoco estar situada a una altura inferior a 260 centímetros, medidos en cualquier punto de la rasante de la acera.

Art 164. Muestras. (P)

1. Se entienden por *muestras* los carteles, rótulos, anuncios o elementos de llamada de atención de cualquier tipo que se instalen paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Deberán reunir en todo caso unas mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura no superior a 90 centímetros, situada por encima de una altura de 220 centímetros. Deberán quedar a una distancia superior a 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 por 50 centímetros, podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en otras plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 90 centímetros de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación.

d) Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc, con dimensión no superior a 90 por 40 centímetros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 metros, y debiendo estar ejecutado con letra suelta.

f) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

CV: BOCYL-D-28072010-2

g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 260 centímetros sobre la rasante de la calle o terreno.

h) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones de las normas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Art 165. Banderines. (P)

1. Se encuadran bajo esta denominación los carteles y anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada.

2. La altura mínima medida en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno será de 2,80 metros, y su saliente máximo será igual al fijado en estas Normas para los toldos.

3. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

4. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

Art 166. Señalización de fincas. (P)

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

f. CAPÍTULO VI: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS.

Art 167. Fines y objetivos de la ordenación. (B)

1. La importancia de las tensiones entre las exigencias del desarrollo socioeconómico y la capacidad de acogida del territorio hace que, en la actualidad, sea imprescindible asumir la protección de los recursos naturales y del patrimonio cultural como un principio fundamental de toda actividad de gobierno. No basta con proteger aquellas zonas de acreditado valor natural o elementos aislados de valor patrimonial; es preciso regular racionalmente el aprovechamiento de todos los recursos para que puedan seguir siendo útiles en el futuro y garantizar que tal principio básico esté efectivamente presente en las distintas políticas y actuaciones sectoriales.

2. La protección de los recursos naturales y culturales es un objetivo paralelo del presente PRAT-IF LEON, que subyace como criterio de ordenación con carácter orientativo en aras a aportar unas guías básicas a futuros planificadores que pretendan incidir en el área territorial de influencia del presente Plan Regional, sean de naturaleza territorial o sectorial.

3. Se consideran objetivos básicos en la ordenación, gestión, uso y aprovechamiento de los recursos naturales y culturales, los siguientes:

a) Promover su utilización racional, compatibilizando el desarrollo económico con la conservación de los valores patrimoniales y productivos y de su aportación a la calidad de vida de la población.

b) Impulsar la prevención de los impactos, tomando medidas cautelares que disminuyan la necesidad de las medidas de corrección.

c) Promover el equilibrio y solidaridad territorial en el reparto de los costes y beneficios, tanto ambientales como económicos, de la protección.

Art 168. Generalidades, objeto y alcance de la ordenación. (B)

1. Es objeto de las disposiciones contenidas en este capítulo establecer la política de intervención de las Administraciones Públicas para la protección del patrimonio natural y cultural. Este patrimonio se entiende integrado por los recursos naturales que sustentan la vida y la capacidad productiva, y por los bienes inmuebles que, por su interés histórico, artístico o cultural, formen parte del acervo cultural de la sociedad leonesa.

2. A efectos de la presente normativa se consideran recursos naturales la atmósfera, las aguas terrestres, el suelo, la vegetación, la flora y fauna silvestres.

3. Se consideran recursos patrimoniales los bienes inmuebles de especial interés histórico, arqueológico o artístico.

4. Cada grupo de recursos requiere medidas específicas de protección que se concretan en el presente caso, por directrices que deben presidir las actuaciones de las Administraciones Públicas y, finalmente, en criterios para la formulación de instrumentos a través de los cuales completar la ordenación sobre esta materia.

Art 169. Prevención de impactos sobre el medio ambiente y los recursos. (B)

1. En la ordenación de los usos e intervenciones a través del planeamiento, así como en la ejecución de cualesquiera otras actividades, deberá garantizarse que se producen los menores impactos posibles sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales. A tales efectos, cuando procediera, se aplicarán los procedimientos de evaluación de impactos previstos en la legislación vigente.

2. En cualquier caso, se considerará el principio de no actuación como directriz de ordenación territorial cuando los impactos previsibles sobre el medio derivados de una eventual actuación sean mayores que los beneficios que se esperan obtener de su ejecución.

1) Sección 1ª: Protección de los recursos naturales

i. Protección de los Recursos Hidrológicos.

Art 170. Cauces, Riberas y Márgenes. (P)

1. Quedarán prohibidas la obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

2. En aplicación del Art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores

Art 171. Vertidos líquidos (P)

Para la concesión de cualquier licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que deba darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

ii. Protección de la Vegetación.

Art 172. Directrices para el desarrollo urbanístico. (B)

1. Con carácter general, se entenderá sometida a protección la vegetación natural autóctona. Los planes de desarrollo considerarán la presencia de vegetación natural autóctona como uno de los aspectos fundamentales a tener en cuenta a la hora de establecer áreas de especial protección.

2. En el presente documento se han señalado específicamente aquellas áreas que presentan una cobertura arbórea importante o que poseen capacidad para sustentarla.

3. La cobertura vegetal es, en cualquier caso, un elemento protector del suelo y configurador del

CV: BOCYL-D-28072010-2

paisaje, por lo que su protección y eventual incremento debe ligarse muy estrechamente a las políticas de protección del suelo y del paisaje.

4. Las Administraciones competentes elaborarán Programas de Actuación específicos destinados a la preservación de la vegetación natural y al incremento de la superficie con cobertura vegetal, ligados a la preservación de los suelos y a la conservación y mejora del paisaje.

Art 173. Incremento del patrimonio urbano natural. (B)

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los instrumentos de desarrollo contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística en las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. A fin de conservar y mejorar el Medio Ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar un ejemplar de especie arbórea por cada fracción de 80 metros cuadrados de superficie libre de edificación.

iii. Protección del suelo.

Art 174. Actividades extractivas y vertidos. (B)

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de los vertidos de escombros que se originen en las mismas, se realicen en los vertederos autorizados por la Administración competente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierras, se incluirán en el proyecto la documentación y los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

iv. Regulación de los residuos.

Art 175. Residuos sólidos. (B)

1. A efectos de esta sección se entiende por *tratamiento y gestión de los recursos sólidos* el conjunto de operaciones encaminadas a la eliminación de los desechos y residuos o al aprovechamiento de los recursos contenidos en ellos, en condiciones tales que no produzcan riesgos a la salud pública y los recursos naturales.

2. Se establecen como objetivos concretos de la gestión de residuos, complementariamente a los que establece la legislación vigente en esta materia, los siguientes:

a) Minimizar los residuos en origen para reducir los costes de su gestión.

b) Lograr la eficacia del principio de responsabilidad en la generación de residuos industriales, integrando plenamente las externalidades ambientales producidas por la gestión de residuos en el sistema socioeconómico.

c) Clasificar y recoger selectivamente los residuos y promover la reutilización y el reciclado, a fin de evitar el despilfarro de materias primas y contribuir a un desarrollo sostenible en el ámbito insular.

d) Prevenir la eliminación inadecuada de los residuos en razón de los impactos ambientales que ocasiona sobre los recursos naturales así como para garantizar la seguridad en la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos.

Art 176. Gestión de los residuos sólidos urbanos. (B)

1. Se entenderá por *residuos sólidos urbanos domiciliarios* los que normalmente son generados en los procesos de consumo vinculados a los usos residenciales y los de naturaleza similar asociados a la industria ligera, los usos terciarios, dotacionales y turísticos en el contexto de la economía urbana.

2. Se considerarán, en cambio, como *residuos especiales* aquellos que deben tener un tratamiento singularizado en función de su volumen, capacidad de reciclado, no biodegradabilidad u otros criterios que se establezcan, tales como vehículos y sus componentes, elementos de maquinaria industrial, escombros y residuos inertes, plásticos de invernadero, maquinaria y otros objetos empleados en explotaciones primarias, pilas, acumuladores y baterías, lodos de depuradoras, animales muertos, etc.

3. En la gestión de los residuos sólidos urbanos de origen domiciliario deberá optarse por métodos de recogida selectiva. El depósito de los residuos urbanos domiciliarios en la vía pública se hará en las condiciones, lugares y tiempos establecidos de acuerdo al funcionamiento del servicio de recogida.

Art 177. Gestión de residuos industriales. (B)

1. Los productores de residuos industriales adoptarán sus sistemas de producción para eliminar o reducir al máximo la utilización de productos tóxicos o peligrosos, elaborando auditorías ambientales en colaboración con las Administraciones competentes.

2. Los productores deberán efectuar una separación de los residuos industriales según su toxicidad y/o peligrosidad, manteniéndolos en las condiciones legalmente establecidas, con indicación para cada grupo de éstos de sus características o cualquier otro aspecto que fuera significativo para su tratamiento.

3. Los residuos industriales habrán de ser entregados por los productores a empresas u organismos competentes para su gestión y tratamiento, o bien ser tratados por los propios productores, previa autorización expresa.

4. Los productores que generen aceites usados en cantidades superiores a 500 litros al año deberán llevar un registro con indicaciones relativas a las cantidades, calidad, origen, localización y fechas de entrega y recepción, que estará a disposición de la Administración Ambiental y se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente. En relación con los aceites industriales queda prohibido lo siguiente:

a) Todo vertido de aceite usado en aguas superficiales o subterráneas, así como en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales.

b) Todo depósito o vertido de aceite usado sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.

c) El empleo como combustibles de aceites con contenidos en Policlorobifenilos y Policloroterfinilos (PCB's y PCT's) superiores a 50 mg/l.

Art 178. Protección frente a la contaminación atmosférica. (B)

1. El inicio o modificación de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera requerirá la autorización de las Administraciones competentes que verificarán el cumplimiento de los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo de contaminante. A estos efectos, se considerarán como actividades potencialmente contaminantes todas las que, en razón de su propia naturaleza o de los procesos tecnológicos empleados, se encuentren en alguno de los supuestos previstos en las disposiciones vigentes.

CV: BOCYL-D-28072010-2

2. En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias se adoptarán los procedimientos de dispersión y las medidas correctoras más adecuados para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetando siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de las instalaciones los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.

3. La ampliación de industrias sólo se autorizará si satisfacen los niveles de emisión que les sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que técnica y económicamente sean viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que el promedio de las emisiones de la instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

Art 179. Protección frente al ruido y vibraciones. (B)

1. Se deberá garantizar que el ejercicio de actividades potencialmente molestas no genere al exterior de los recintos en que se desarrollen niveles de ruido o vibraciones que ocasionen molestias al vecindario o alteren las condiciones ambientales propias del entorno de que se trate. A tal respecto, según el uso global del área en que se sitúe, el nivel sonoro procedente de una actividad, medido en el linde del predio con el espacio público o parcelas vecinas, no podrá superar los siguientes valores:

a) Sanitarias: 55 dBA durante el día y 45 dBA durante la noche.

b) Residenciales, turísticas o docentes: 60 dBA por el día y 50 dBA por la noche.

c) Comerciales y oficinas: 65 dBA durante el día y 55 dBA por la noche.

d) Industrial: 70 dBA durante el día y 60 dBA por la noche.

2. En la autorización de la instalación de nuevas actividades o la ampliación de las existentes, siempre que por su naturaleza o características se prevea que pueden incrementar sensiblemente el nivel sonoro del entorno, se exigirá la formulación de un proyecto acústico, que garantice el cumplimiento de las normas anteriores.

3. En la formulación de proyectos de intervención viaria se estudiarán las distintas alternativas para reducir los efectos del ruido del tráfico sobre el entorno, evaluando los correspondientes impactos y justificando, con las soluciones adecuadas, que los niveles sonoros previsibles no superarán los máximos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

4. En cuanto a la protección frente al ruido y vibraciones ocasionadas por el ferrocarril en todo el ámbito del PRAT se estará a lo dispuesto en el artículo 116 de estas Normas Urbanísticas.

v. Protección del Paisaje.

Art 180. Adaptación al ambiente. (B)

Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y, a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los espacios urbanos enumerados en el apartado anterior, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) Los cerramientos o vallados se realizarán con una zona inferior cerrada a las vistas y una zona superior resuelta con vegetación.

d) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

2) Sección 2ª. Protección de los Bienes Demaniales.

Art 181. Disposición general. (P)

Todos los terrenos colindantes con los bienes de Dominio Público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan Regional.

3) Sección 3ª: Protección del Patrimonio Histórico construido.

Art 182. Disposiciones generales. (P)

Las presentes disposiciones tienen por finalidad la protección de los bienes que integran el patrimonio cultural inmueble; tienen por objeto asimismo, evitar la degradación de su interés como parte integrante del patrimonio colectivo de los leoneses y de su identidad cultural. A tales efectos se establecen las siguientes determinaciones:

a) Las encaminadas a la definición, identificación y catalogación de los elementos integrantes del patrimonio cultural inmueble del área de influencia del presente PRAT.

b) Las normas mediante las cuales se establece el régimen básico de protección de los elementos integrantes de dicho patrimonio.

c) Los criterios para el desarrollo de la protección del patrimonio cultural inmueble a través de las figuras de planeamiento.

d) Los criterios para la actuación pública en orden a garantizar la efectiva protección del patrimonio cultural inmueble, su mantenimiento y revitalización.

Art 183. Catálogo de Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial. (P)

1. De conformidad con el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el PRAT-IF LEON incorpora un *Catálogo (Documento E)*, el cual comprende todos aquellos elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores culturales o naturales, presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en las distintas normativas urbanísticas municipales o por su relación con el dominio público.

2. En los planos de ordenación del PRAT-IF LEON, figuran incluidos en el Catálogo las siguientes clases de bienes protegidos, acompañados de un número para su identificación en el propio Catálogo:

a) *Bienes y elementos protegidos*: señalados con un círculo lleno.

b) *Bienes y elementos protegidos a trasladar de ubicación*: señalados con un círculo vacío.

3. En el Catálogo se enumera y describe cada bien o elemento protegido y se señalan las condiciones y las actuaciones permitidas sobre cada uno de ellos.

4. Serán bienes integrantes de dicho Catálogo, al menos, los bienes inmuebles que hayan sido declarados como Bienes de Interés Cultural o que hayan sido objeto de incoación de expediente para su declaración como tales.

CV: BOCYL-D-28072010-2

TÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

a) Capítulo I: Régimen Urbanístico General del Suelo

Art 184. Clases de suelo. (P)

1.El presente Plan, asumiendo con carácter general las determinaciones en esta materia de los planeamientos generales de los distintos municipios afectados, clasifica el suelo de su ámbito en urbano, urbanizable y rústico.

Dicha delimitación figura en el *Plano de Clasificación O 03*, integrante del presente Plan Regional.

2. Se clasifican en el Plan Regional como *suelos urbanos* los terrenos que, cumpliendo con las condiciones y criterios establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla, ostentan dicha clasificación en cada uno de los municipios comprendidos en el ámbito de ordenación de este Plan Regional, respecto de los cuales se ha modificado la ordenación general y se ha modificado y establecido la ordenación detallada atendiendo a criterios de racionalidad y adecuación a los objetivos específicos explicitados en el artículo 2 de este documento.

3. Desde el Plan Regional se clasifican como *suelos urbanizables*, en los municipios de Onzonilla y Vega de Infanzones, los terrenos que, de conformidad con la legalidad aplicable, pueden ostentar dicha clasificación y resultan aptos para llevar a cabo el desarrollo ferroviario-logístico que, motivadamente, se expone en los Documentos de Información y de Memoria integrantes del PRAT.

4. Constituyen suelo rústico los terrenos que, según el modelo de ordenación general adoptado por este Plan, deben ser destinados a la implantación y protección de infraestructuras, fundamentalmente ferroviarias, tal y como se prevé en la legislación urbanística de Castilla y León.

Art 185. Categorización del Suelo Urbano. (P)

1. A efectos de los diferentes regímenes urbanísticos definidos en la legislación vigente, el PRAT-IF LEON desarrolla tanto suelo urbano en su categoría de No Consolidado con ordenación detallada, como suelos delimitados como Urbanos Consolidados, singularmente, los ocupados por la infraestructura ferroviaria a su paso por los distintos municipios, así como por otros sistemas generales que mantienen dicha clasificación, y con la calificación pertinente en cada caso.

Art 186. Suelo urbanizable. (P)

1. Dentro de esta clase de suelo el Plan Regional, en el marco de las facultades previstas en la legalidad aplicable, ha delimitado el sector PR-06 (Torneros), integrado por los terrenos necesarios para la implantación del nuevo polígono ferroviario -calificados como sistema general- así como por aquellos suelos aptos para la implantación de una plataforma logística intermodal asociada.

2. El presente Plan no establece la ordenación detallada de dicho sector, debiendo desarrollarse a través del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, que deberá aprobarse en el plazo de 8 años desde la entrada en vigor del presente documento.

Art 187. Categorías del suelo rústico. (P)

A los efectos del presente Plan, de entre todas las categorías de Suelo Rústico que establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sólo se incluye la de Suelo Rústico de protección de infraestructuras. Dicha categoría integra los siguientes terrenos:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Capítulo II: Régimen Del Suelo Urbano No Consolidado.

Art 188. Condiciones específicas reguladoras en el Suelo Urbano No Consolidado. (P)

1. En el Suelo Urbano no Consolidado, el presente Plan Regional establece la ordenación detallada de todos los sectores que delimita, habilitando su ejecución inmediata sin necesidad de planeamiento de desarrollo para el caso que, desde los intereses generales, se considere prioritaria e inmediata su ejecución. A tal efecto, las condiciones específicas de su ejecución se definen detallada y pormenorizadamente mediante las fichas correspondientes.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida.

2. No obstante, aún cuando no estuviesen previstas en el Plan Regional o General operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle de ámbito inferior al sector, la Administración competente, con independencia de la división en Sectores, podrá formular Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que se estime necesario.

3. Asimismo, en esta clase y categoría de suelo, singularmente en el sector PR-02, teniendo en cuenta la especificidad del complejo que conformará la nueva estación de viajeros y sus usos asociados, así como su gran vinculación con los proyectos ferroviarios, desde el PRAT-IF LEON se ha remitido la ordenación detallada de esta área a un Plan Especial.

A tal efecto el PRAT-IF LEON, por una parte, delimita el ámbito objeto de ulterior ordenación detallada mediante dicho instrumento de desarrollo, estableciendo las determinaciones de ordenación general correspondientes y, por otra, establece, con el carácter de determinación orientativa, algunos de los criterios de ordenación, diseño e imagen.

Art 189. Sectores en Suelo Urbano no Consolidado. (P)

1. En los cinco sectores de suelo urbano no consolidado, el PRAT-IF LEON establece las determinaciones de ordenación detallada de aplicación a los mismos a través de las *Fichas Urbanísticas (Documento C.2.)* y mediante la *Addenda (Documento G)*, integrantes del mismo.

2. Dichos sectores con ordenación detallada completamente establecida desde el PRAT son los siguientes:

a) El *Sector PR-01, San Andrés de Rabanedo.*

b) El *Sector PR-02, León Centro.*

c) El *Sector PR-03, Azucarera Norte.*

d) El *Sector PR-04, Azucarera Sur.*

e) EL *Sector PR-05, León Sur.*

Art 190. Regulación de la Ordenación Detallada en los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado. (P)

1. Atendiendo a la heterogeneidad tipológica de estos sectores, todos los parámetros de calificación y de regulación detallada se contienen en las propias *Fichas Urbanísticas* de Sector y de Parcela *(Documento C.2)*, en lo que respecta a los Sectores *PR-01, PR-02 y PR-05*, y en la *Addenda (Documento G)*, en lo que respecta a los Sectores *PR-03 y PR-04.*

CV: BOCYL-D-28072010-2

2. Las *Fichas Urbanísticas* integrantes del *Documento C.2*, así como las incluidas en el *Documento G o Addenda*, constituyen por tanto, ordenanzas zonales específicas, con el siguiente contenido:

a) *Fichas de sector*: clase y categoría de suelo, superficie, condiciones de desarrollo (ordenación, urbanización, edificación y uso), criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales, plazos, otras condiciones generales y parámetros de ordenación urbanística del sector.

b) *Fichas de parcela*: edificabilidad máxima, usos e intensidades, alturas máximas y número de plantas, número de viviendas libres y protegidas, plazas de aparcamiento y, finalmente, usos pormenorizados y compatibles.

Art 191. Edificaciones existentes. (P)

A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad en el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido para estos supuestos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla.

Art 192. Condiciones de desarrollo y ejecución en Suelo Urbano no consolidado. (P)

1. Estando establecida la ordenación detallada desde este Plan en todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, su ejecución podrá ser directa, por lo que no se requerirá aprobación del planeamiento de desarrollo alguno.

2. A los efectos de la gestión urbanística de dichos sectores, cada uno de ellos constituye un ámbito completo de actuación integrada o unidad de actuación única, coincidiendo en su delimitación con la definida para cada sector.

3. De conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que lo desarrolla, la programación técnica y económica de la ejecución de las actuaciones integradas definidas en el PRAT, deberá llevarse a cabo mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación, para un ámbito completo de actuación integrada.

4. No obstante, los Proyectos de Actuación que se formulen podrán definir dentro de cada sector las unidades de actuación que se consideren más adecuadas a la gestión y ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, con sujeción, en todo caso, en cuanto a su contenido, objeto, procedimiento y límites a lo dispuesto en la legislación urbanística, civil, hipotecaria y sectorial que resulte de aplicación.

5. En todo caso, para la gestión de las actuaciones en esta categoría de suelo, tanto en sus aspectos sustantivos como formales, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo III del Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en sus concordantes del Reglamento que la desarrolla.

c) Capítulo III: Régimen del Suelo Urbanizable

Art 193. Identificación y Ámbito de aplicación. (P)

1.El PRAT-IF LEON ha procedido a la delimitación de un único Sector de Suelo Urbanizable denominado *PR.06 (Nuevo Complejo Ferroviario y Plataforma Logística)*, para el que han establecido las determinaciones de ordenación general a través de su correspondiente Ficha de Sector.

2.Dicha Ficha de Sector contiene todas las determinaciones propias del tipo de ordenación concreta, indicando el grado de vinculación de éstas según lo previsto en la legalidad vigente.

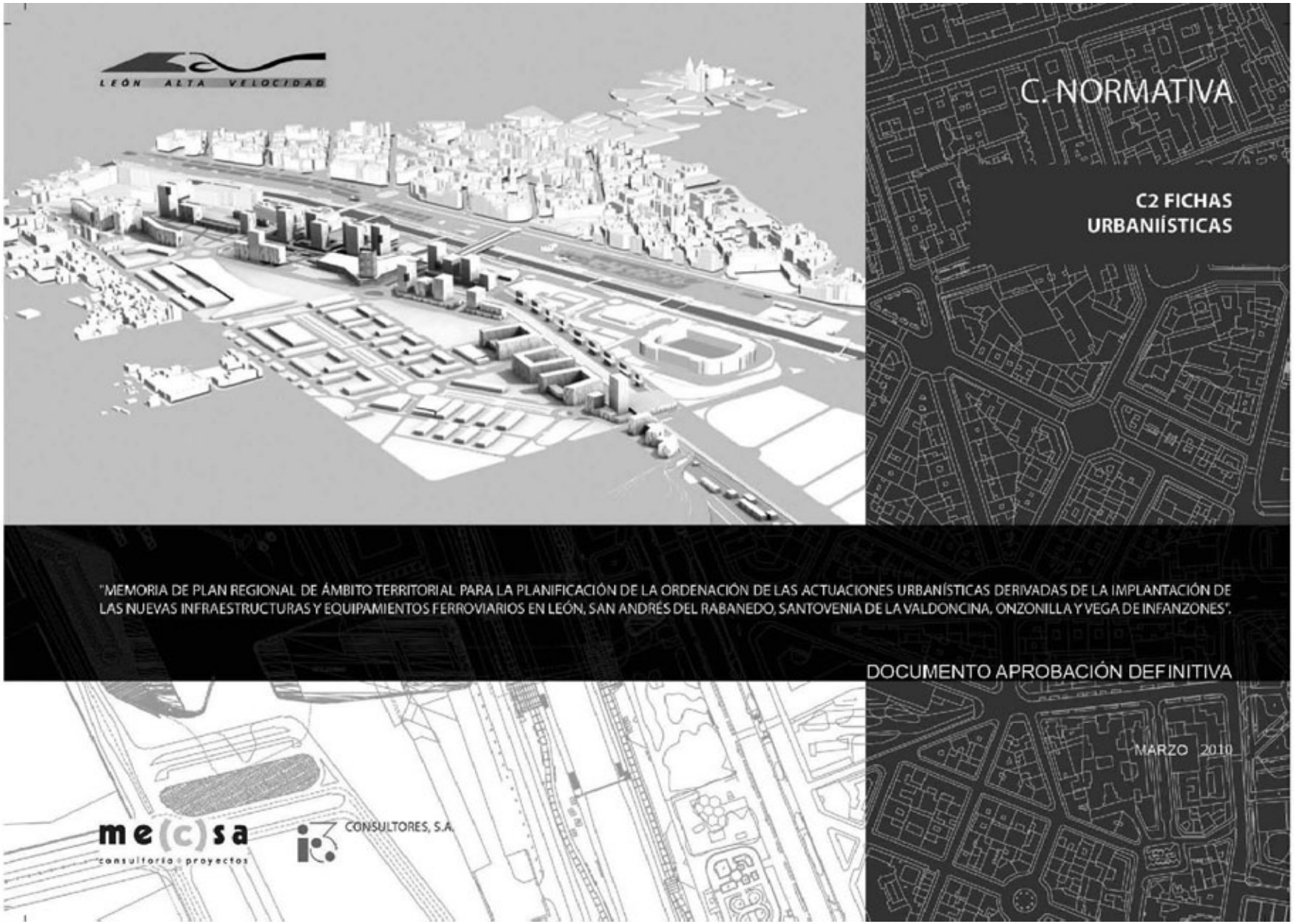
Art 194. Condiciones de desarrollo y ejecución. (P)

Sin perjuicio de definición de derechos y deberes que, conforme a la legalidad aplicable le son propios a esta clase de suelo, para su desarrollo y ejecución serán aplicables las previsiones contenidas en este Plan Regional para el Suelo Urbano no Consolidado, con las especialidades que se establecen en el artículo siguiente.

Art 195. Atención y preservación del medio físico y elementos preexistentes. (P)

El instrumento de desarrollo que se redacte para incorporar al desarrollo urbanístico los suelos clasificados como urbanizables, deberá tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio natural en que se plantea la actuación, atendiendo esencialmente al respeto a la red hídrica y de drenaje natural y las masas arbóreas preexistentes, procurando la integración de todas ellas de la forma más inalterada posible en la nueva estructura urbana pretendida para el ámbito.

CV: BOCYL-D-28072010-2


LEÓN ALTA VELOCIDAD
C. NORMATIVA
C2 FICHAS URBANIÍSTICAS
"MEMORIA DE PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES".
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2010
me(c)sa
consultoría proyectos
CONSULTORES, S.A.

NORMATIVA

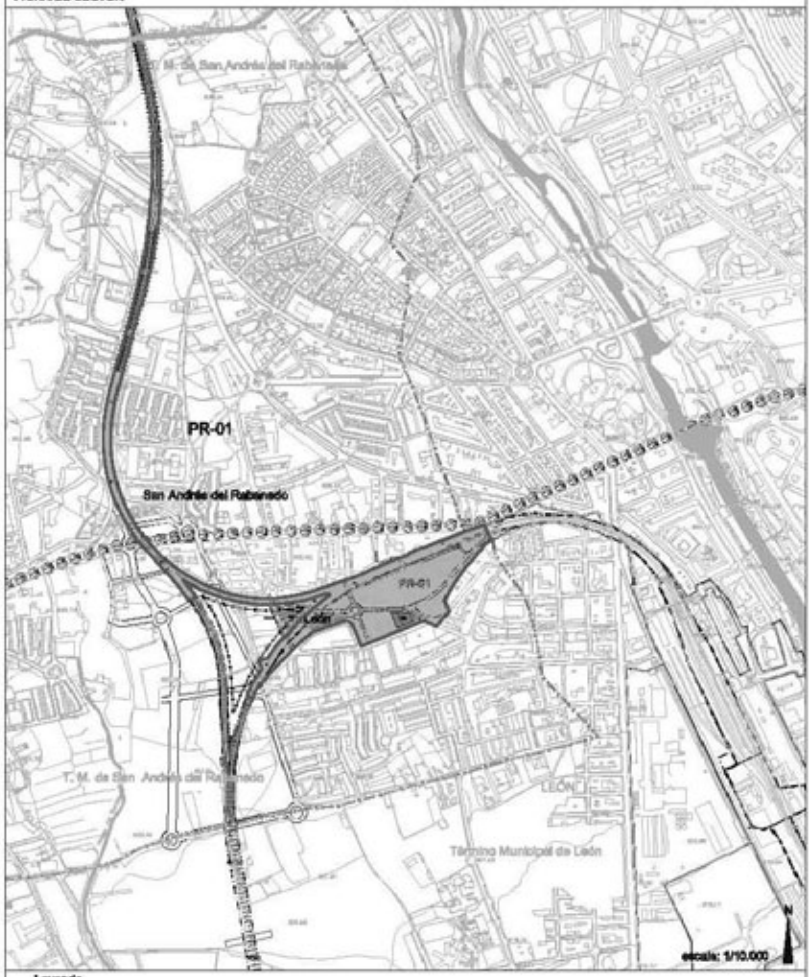
C.1. NORMAS URBANÍSTICAS
C.2. FICHAS URBANÍSTICAS

C.2. FICHAS URBANÍSTICAS

2.1 FICHAS DE SECTOR

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



Leyenda
Límite del sector
Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-01 (San Andrés del Rabanedo)

Ámbito: Suelos liberados por las actuaciones derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras ferroviarias en las instalaciones actuales del taller de material motor en San Andrés

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 98.037 m²s

OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación: integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del sector atiende a los siguientes objetivos particulares:

- El desmantelamiento de las instalaciones de los talleres de material motor, posibilitando el soterramiento de la traza ferroviaria a su paso por el sector.
- La eliminación de la barrera ferroviaria facilita la nueva ordenación con la integración de los tejidos urbanos existentes en las áreas de borde al norte y sur, logrando su conectividad mediante la continuidad de las calles y consiguiendo la deseada permeabilidad a través del sector.
- Configurar un corredor lineal viario y verde sobre la traza ferroviaria que se soterra que, mediante la creación de un viario estructural, facilite las conexiones este-oeste y con el área de centralidad que se creará entorno a la nueva estación de León.
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- Nuevas dotaciones de equipamientos y espacios libres de referencia que, a la vez que, neutralizan los déficits existentes, dotan de identidad de referencia a la zona.
- Conseguir una importante oferta de viviendas con protección pública.

Urbanización: El soterramiento del corredor ferroviario que discurre a lo largo del sector, facilita la apertura y urbanización de un nuevo viario estructural que interconecta los viarios existentes en los bordes. Creación de un nuevo corredor viario y verde sobre la traza ferroviaria que conecta los extremos este y oeste del sector. Una nueva vía curva paisajista que conecta San Andrés con el área de la nueva estación de León.
Nuevos corredores de espacios libres que integran las áreas urbanas del norte y sur, y así mismo, del este con el oeste.
Cubrimiento mediante losa del pasillo ferroviario deprimido en la bifurcación, Asturias y Galicia, y creación de un parque. Con ello se facilitará también la extensión de la ciudad en esa zona. A fin de completar las determinaciones de urbanización del sector, El Prat delimita la actuación aislada de urbanización por expropiación AA-URB-01 a efectos de la obtención de dichos suelos y su posterior urbanización.

Edificación: Permitir el remate de las traseras de las manzanas existentes en el borde norte que da frente a la Avda. Párroco Pablo Díaz. Asimismo rematar las traseras de la s edificaciones con frente a la calle Dña. Urraca situadas en el borde sur-este del sector.

Uso: Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

Sector: PR-01	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ingeniería y consultoría s.a.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

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

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-01 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR *(1)

02

Usos:	Global:	Residencial	
	Predominante:	Plurifamiliar	
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO	
Sistemas Generales:			
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	12.578 m²s	(superficie)
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	45.257 m²s	(subsuelo)
	S.G. Red Viaria SG-RV	454 m²s	
	S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s	
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s	
	Total Sistemas Generales	**13.032 m²s**	**(superficie)**
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	98.037 m²s	
	Superficie neta del sector (Sn)	85.005 m²s	
	I Ded Br (sobre Sb)	0,66 m2c/m2s	
	I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
	D ed máxima (edificabilidad)	66.665 m2c	
	D uso máxima (nº viviendas)	588 viviendas *(2)	
	I Ded N (sobre Sn)	0,7842 m2c/m2s	< 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	69,20 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	10,41% > 10% Art. 86.2D RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	17,16% > 0% Art. 86.3.b RUCyL
Indice de Integración Social	80,00% > 10% Art. 86.3.b RUCyL

*(1) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.

*(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".

*(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 262 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 729 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-01	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ingeniería y consultoría s.a.	fecha de edición: Marzo2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	15.313	64.351
Equipamientos	(EQ-Pr)	1.720	2.236
Otros	(D-SU)	156	78
Total Lucrativo		**17.189**	**66.665**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	6.885	> 6.420 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	1.720	
Esp. Libres	(EL)	29.306	> 9.630 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		1.747	
Servicios Urbanos	(DSU)	156	
Viario y Aparcamiento	(RV)	29.878	
Total Dotacional		**69.692**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	2.118 m2
Parcela EQ-02	1.652 m2
Parcela EQ-03	1.967 m2
Parcela EQ-04	1.148 m2
TOTAL reservas EQ	6.885 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	670[2]	>	667 (1/100 m2 Ded) Art 104 RUCyL
Uso privado (parking pr en parcela priv)	782	>	667 (1/100 m2 Ded) Art 104 RUCyL

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

PARKING EN SUPERFICIE	= 300 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 40 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-Pr-01	= 130 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 670 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 14 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos **03**

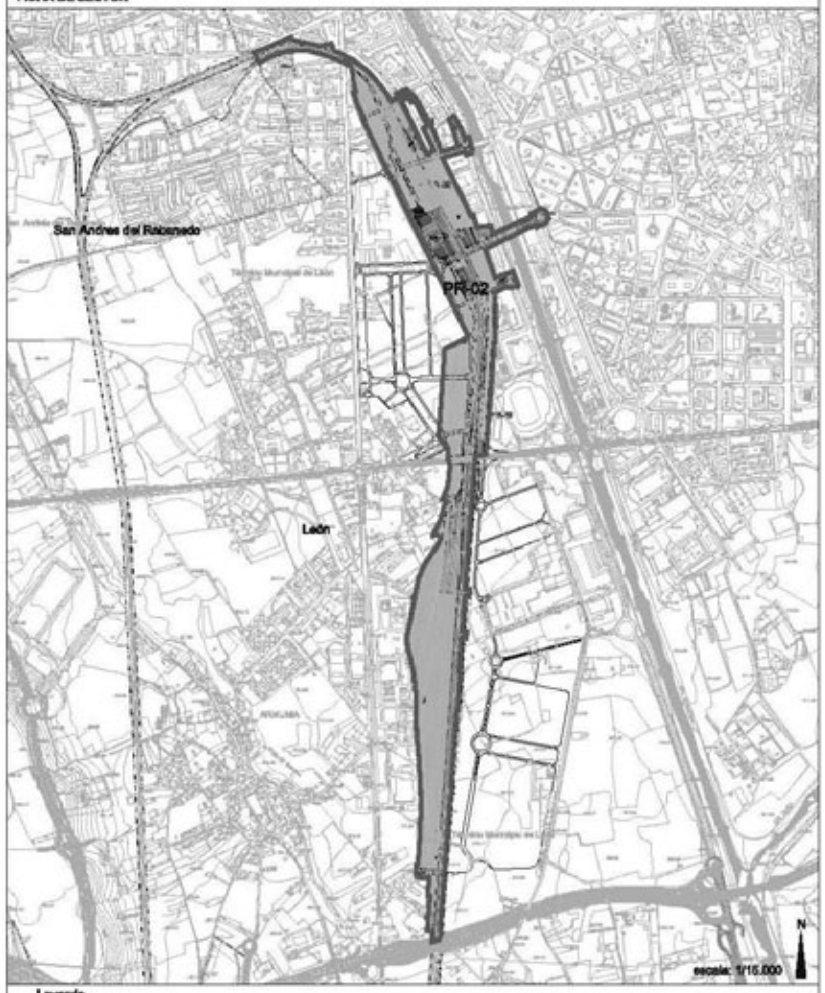
Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

Sector: PR-01 | **Hoja: 3 de 3** | PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: | Equipo redactor: mecsa | fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-02 (León-Centro)

Ámbito: Suelos liberados por las actuaciones ferroviarias en la nueva estación de León y en la zona de la antigua estación de clasificación de León, en el sector NC 14-01 y el SG-FV del PGOU.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 512.090 m²s

OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación: Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema Ferroviario, la ordenación del sector atiende a los objetivos de:

- Configurar una nueva área de centralidad mediante el soterramiento de las vías y la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano.
- Configurar un corredor lineal Norte-Sur sobre la infraestructura lineal ferroviaria deprimida.
- Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, algunos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc.
- Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos.
- Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.

Urbanización: La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona.
La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambos márgenes del sector.

La actuación aislada AA14-02, prevista desde el PGOU, se elimina desde el Prat por no resultar necesaria en la actualidad ya que debido a la mayor depresión prevista para el sistema ferroviario no se necesita de la misma a la hora de configurar el vial de penetración desde San Andrés del Rabanedo hasta el Área Central.

Edificación: Rematar las traseras de los edificios con frente a la calle Pardo Bazán mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.

Uso: Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

Sector: PR-02	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario definido tanto en subsuelo como en superficie.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

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

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-02 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

Usos:	Global:		Residencial *(1)
	Predominante:		Plurifamiliar
	Compatibles:		Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO *(2)
Sistemas Generales:			
	S.G. Ferroviario	SG-RV(FV)	64.941 m²s
	S.G. Red Viaria	SG-RV	1.721 m²s
	S.G. Espacios Libres	SG-EL	334 m²s
	S.G. Equipamiento	SG-EQ	20.760 m²s
	Total Sistemas Generales		87.756 m²s
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)		512.090 m²s
	Superficie del sector con derecho a aprovechamiento		509.630 m²s
	Superficie neta del sector (Sn)		424.334 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)		0,8200 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sb)		58 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)		418.081 m2c *(3)
	D uso máxima (nº viviendas)		2.970 viviendas
	I Ded N (sobre Sn)		0,9852 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)		69,99 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	22,72% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	38,68% > 0% Art. 86.3.b RUCyL
Indice de Integración Social	20,76% > 10% Art. 86.3.b RUCyL

*(1) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
*(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
*(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 871 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 3.258 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-02	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	69.028	391.082
Industrial	(I)	27.659	13.530
Equipamientos	(EQ-Pr)	3.177	12.816
Otros	(D-SU)	1.267	634
Total Lucrativo		**101.131**	**418.061**

Usos Dotacionales (Sistema local)		**Suelo (m²s)**	
Equipamiento[1]	(EQ)	50.062	> 41.827 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	3.177	
Esp. Libres	(EL)	108.084	> 62.741 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		3.817	
Servicios Urbanos	(DSU)	1.267	
Viario y Aparcamiento	(RV)	161.240	
Total Dotacional		**327.647**	

Plazas aparcamiento	**Unidades**	
Uso público (parking publico+superficie)	4.190[2]	= 4.181 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	4.230	> 4.181 (1/100 m2 Ded) Art 104

Parcela EQ-01	2.390 m²
Parcela EQ-02	3.210 m²
Parcela EQ-03	11.069 m²
Parcela EQ-04	4.812 m²
Parcela EQ-05	19.436 m²
Parcela EQ-06	8.234 m²
Parcela EQ-07	450 m²
Parcela EQ-08	461 m²
TOTAL reservas EQ	50.062 m²

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

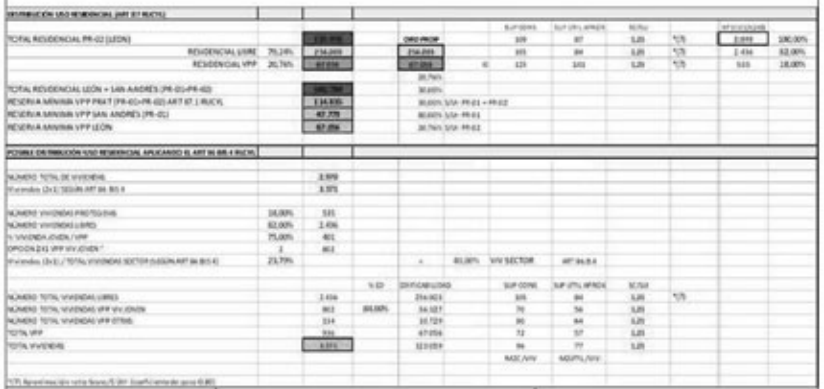
PARKING EN SUPERFICIE	= 1.560 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 60 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-04	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 30 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 300 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-07	= 180 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-7	= 280 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-8	= 320 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-9	= 400 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 3.390 PLAZAS [3]

El resto de plazas de aparcamiento de uso público hasta completar la reserva requerida por el Art 104 RUCYL se localizarán en el Plan Especial 01(Estación AV) que debe prever una reserva de 800 plazas. En total 4.190 plazas de aparcamiento público. Las plazas de aparcamiento privado se localizan en el interior de las parcelas.

[3] Asimismo se prevé la reserva de 84 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Distribución Usos residenciales

03



Sector: PR-02	**Hoja: 3 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa CS CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

Parcelas de usos lucrativos

Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

Parcelas de usos lucrativos

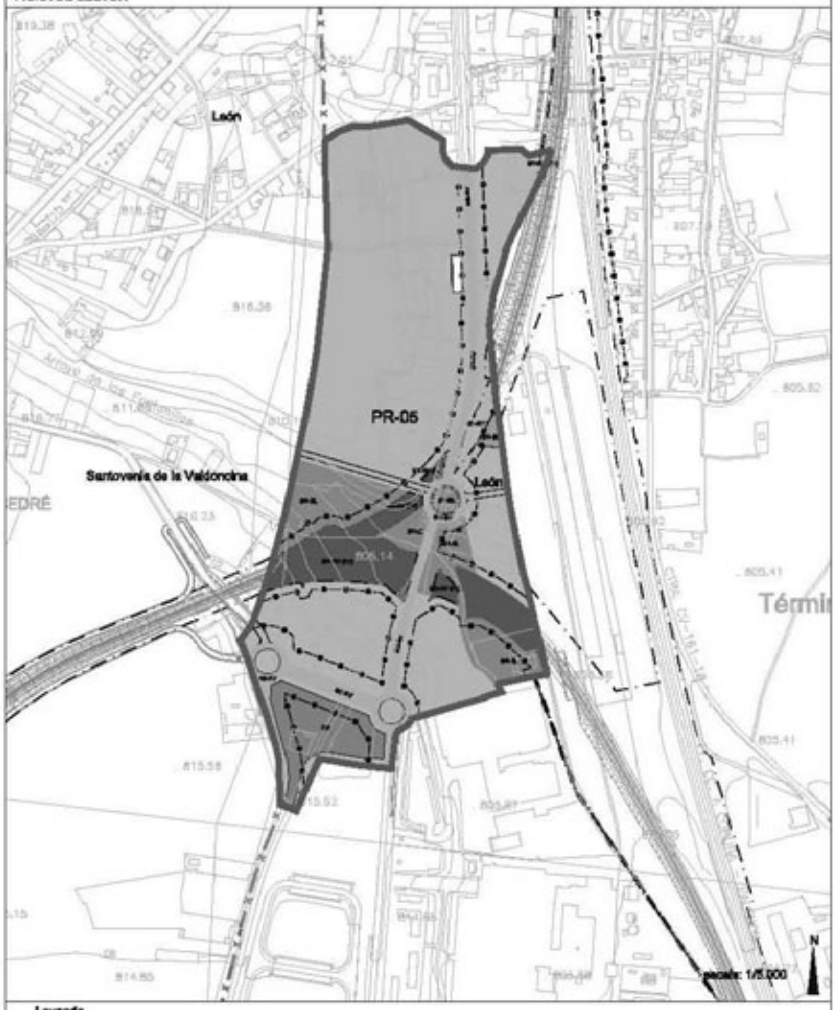
Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

04

Sector: PR-02	Hoja: 4 de 4	Documento Aprobación: PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa CS CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-05 (León-Sur)

Ámbito: Engloba el área comprendida en el sector NC 26-06 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 187.659 m²s

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de desarrollo

Ordenación: Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones -viario y ferroviario-, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico.
La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, entorno a ésta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la cornisa, los que quedan al oeste de la vía que discurre paralela a la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. La zona al sur del by-pass se destinará a actividades económicas exclusivamente.

Urbanización: Garantizar la capacidad de asunción de tráficos prevista para la Avenida de Antibióticos para lo cual no podrá abrirse a la misma ningún acceso rodado aparte de los grafiados en planos.
La ejecución del Sistema General ferroviario deberá atender a la canalización del arroyo existente, debiendo discurrir éste en suelos de dominio y uso público y libre de edificación.

Edificación: La altura máxima de las edificaciones destinadas al uso residencial no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros). Las edificaciones de uso residencial se disponen al Noroeste del sector.
No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada entre la línea límite de edificación marcada en plano y la traza ferroviaria.
Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general ferroviario una distancia no inferior a los 50 metros.

Uso: Se destinará al menos un 60 % de la edificabilidad lucrativa total a usos pormenorizados de las categorías del terciario, tales como: Comercial, dotacional, oficinas, hotelero y aquellos otros compatibles según la ordenación en cada parcela, siendo permitido el uso pormenorizado de vivienda hasta el 40 %.
El índice de integración social aplicable al sector no será inferior al 30% del aprovechamiento con uso predominantemente residencial (30 % s/ 33.781 m²c), o sea 10.134 m²c, destinados a Vivienda de Protección Pública.

Sector: PR-05	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRES DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

Se vinculan en una única acción urbanística integrada las actuaciones ferroviarias relativas al nuevo Enlace Sur de mercancías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan Regional para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías, si bien las actuaciones ferroviarias podrán anticiparse, dada su naturaleza, respecto de la urbanización y desarrollo del sector.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-05 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (a)

Usos:	Global:	Dotacional-Terciario
	Predominante:	Equipamiento privado
	Compatibles:	Residencial-Dot-Terciario (c)
Sistemas Generales:		
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	19.714 m²s
	S.G. Red Viaria SG-RV	10.717 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	19.332 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	S.G. Servicios Urbanos SG-SU	784 m²s
	Total Sistemas Generales	50.547 m²s
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	187.659 m²s
	Superficie neta del sector (Sn)	137.112 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,45 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sb)	16 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	84.447 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	300 viviendas (c)
	I Ded N (sobre Sn)	0,6159 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	21,90 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	40,00% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	42,39% > 0% Art. 86.3.b. RUCyL
Indice de Integración Social	30,00% > 10% Art. 86.3.b. RUCyL

(a) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(c) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(d) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 118 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 359 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-05	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa i CONSULTORES S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	21.845	35.795
Industrial	(I)	8.220	4.110
Comercial-Terciario	(T) y (EQ-Pr)	48.622	44.266
Otros	(D-SU)	554	277
Total Lucrativo		79.241	84.447

Usos Dotacionales (Sistema local)

		Suelo (m²s)	
Equipamiento[1]	(EQ)	8.587	> 8.445 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	9.306	
Esp. Libres	(EL)	17.610	> 12.667 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		3.247	
Servicios Urbanos	(DSU)	554	
Viario y Aparcamiento	(RV)	28.427	
Total Dotacional		67.731	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	2.345 m²
Parcela EQ-02	2.272 m²
Parcela EQ-03	3.970 m²
TOTAL reservas EQ	8.587 m²

Plazas aparcamiento

	Unidades	
Uso público (parking publico+superficie)	855[2]	> 845 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	882	> 845 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

PARKING EN SUPERFICIE	= 486 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 35 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 35 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-Pr 01	= 200 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 855 PLAZAS[3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 18 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

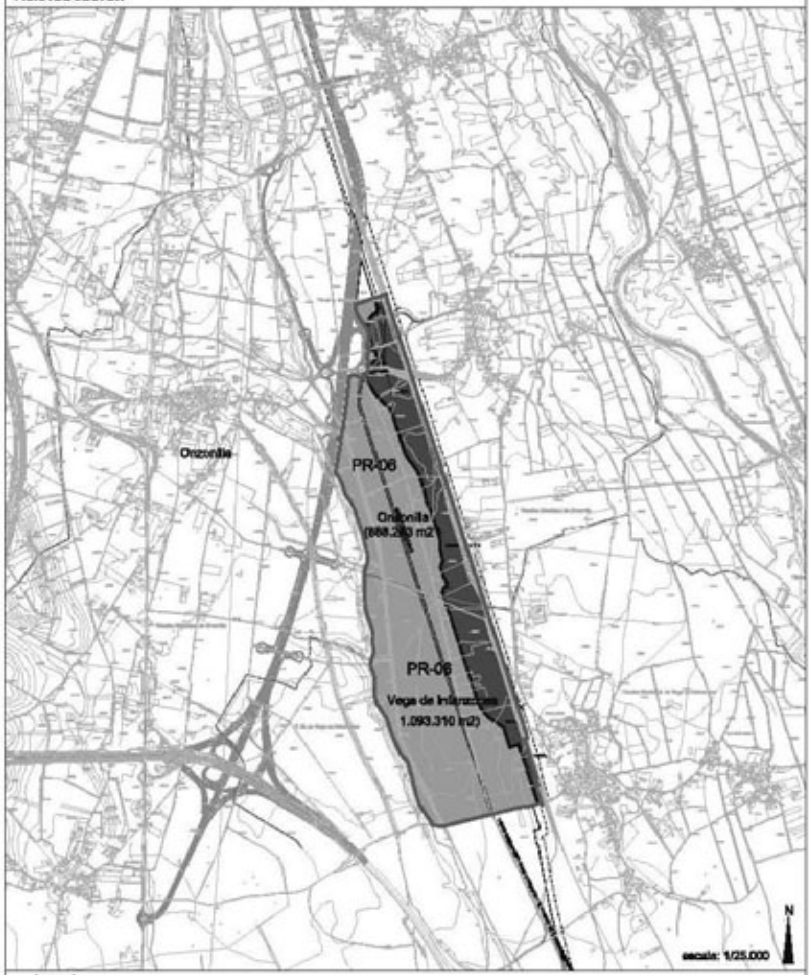
Parcelas de usos lucrativos **03**

Sector: PR-05 | **Hoja: 3 de 3** | PPAT IP-LEÓN 2010

Promotor: | Equipo redactor: mecsa | fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-06 (Torneros)

Ámbito: Suelos colindantes al oeste del nuevo polígono ferroviario del área de Torneros y delimitados al oeste por el arroyo de la Oncina. Situado entre los núcleos urbanos de Onzonilla, Torneros del Bernesga y Vega de Infanzones (Grulleros). Abarca terrenos de los términos municipales de Onzonilla y Vega de Infanzones

Municipio: Onzonilla y Vega de Infanzones.

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbanizable delimitado

Superficie: 1.961.603 m²s

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de desarrollo

Ordenación: Es objetivo estratégico general dotar a la centralidad regional del área de León de una Plataforma Logística de primer orden junto al nuevo Complejo Ferroviario de León, junto al nuevo Acceso Sur a León como continuidad, hacia el Sur, de la actuación Industrial de Onzonilla.
Como objetivos de la propuesta aparecen:
- Dotar de accesibilidad rodada al enclave seleccionado.
- Garantizar la eliminación del efecto barrera que suponen los nuevos trazados ferroviarios.
- Integración ambiental del trazado ferroviario, respetando el entorno físico y sus afecciones.
- Lograr una ordenación eficaz del nuevo polígono ferroviario y una accesibilidad adecuada al uso no solo ferroviario sino también a los otros posibles usos logísticos e industriales.

Urbanización: Creación de un Complejo Ferroviario junto a la estación de Torneros de la línea Palencia - La Coruña, donde se aúnen tanto las instalaciones de cargas (Haz de Clasificación y Terminal de Contenedores), como los de mantenimiento de material móvil y remolcado.
Distribución en grandes manzanas, con trazado apoyándose en la línea de ferrocarril con vía de servicio y separando el conjunto del entorno por un buffer verde.
Conexiones con el Enlace Sur de León al norte de la actuación, con la A-231 Burgos-León, y con la vía ferroviaria al este.

Edificación: Se destinará, al menos, el 10 % de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de garantizar cierta diversidad en el ámbito.

Uso: Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial-logísitica al menos el 10 % de la edificabilidad lucrativa (terciario y/o equipamientos).

Sector: PR-06	Hoja: 1 de 2	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ia	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Conexiones con las vías de enlace del entorno: el enlace sur a León y la A-231. El acceso viario a las grandes manzanas de uso logístico debe hacerse a través de una vía de servicio separada del borde Oeste mediante un buffer verde.

Espacios libres: Los espacios libres se distribuirán a modo de bordes de protección sobre los espacios industriales y como protección del elemento natural, arroyo de la Cincha que discurre por el límite oeste.

Equipamientos:

Servicios urbanos:

Otras condiciones generales

Se vinculan en una única acción urbanística integrada en el nuevo proyecto ferroviario León Alta Velocidad y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan Regional para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías, accesibilidad suficiente y conexiones tanto rodadas como ferroviarias.

Plazos Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

Usos:

Global:	Industrial-Logístico
Predominante:	Ind-Logístico-Almacenaje
Compatibles:	Todos los Industriales en Dot-Terciario
Prohibidos:	Residencial (excepto vivienda guarda y dirección)

Sistemas Generales:

S.G. Ferroviario	SG-RV(F)	539.689 m²s
S.G. Red Viaria	SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres	SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento	SG-EQ	0 m²s
Total Sistemas Generales		539.689 m²s

Parámetros urbanísticos:

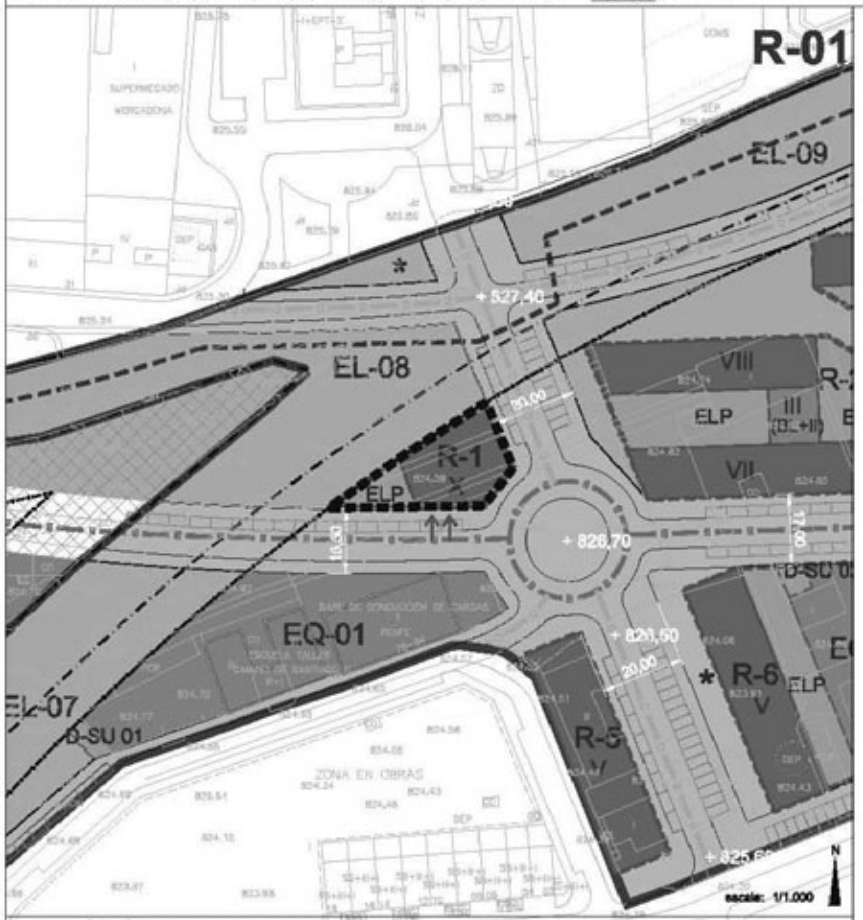
Superficie bruta del sector (Sb)		1.961.603 m²s
Superficie neta del sector (Sn)		1.441.914 m²s
I Ded Br (sobre Sb)		0,30 m2c/m2s
I Du Br (sobre Sb)		0 viv/Ha
D ed máxima (edificabilidad)		594.481 m2c
I Ded N (sobre Sn)		0,4123 m2c/m2s < 1,0000
I Du N (sobre Sn)		0 viv/Ha

Sector: PR-06	**Hoja: 2 de 2**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ingeniería y arquitectura	Fecha de edición: Marzo 2010

2.2 FICHAS DE PARCELA

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-1
Parcelas: P1
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	570	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.169	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	3.862	m²
- Dotacional Comercial:	307	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	49	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	49	
Plazas de aparcamiento mínimas:	49	
- Plazas privadas:	49	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

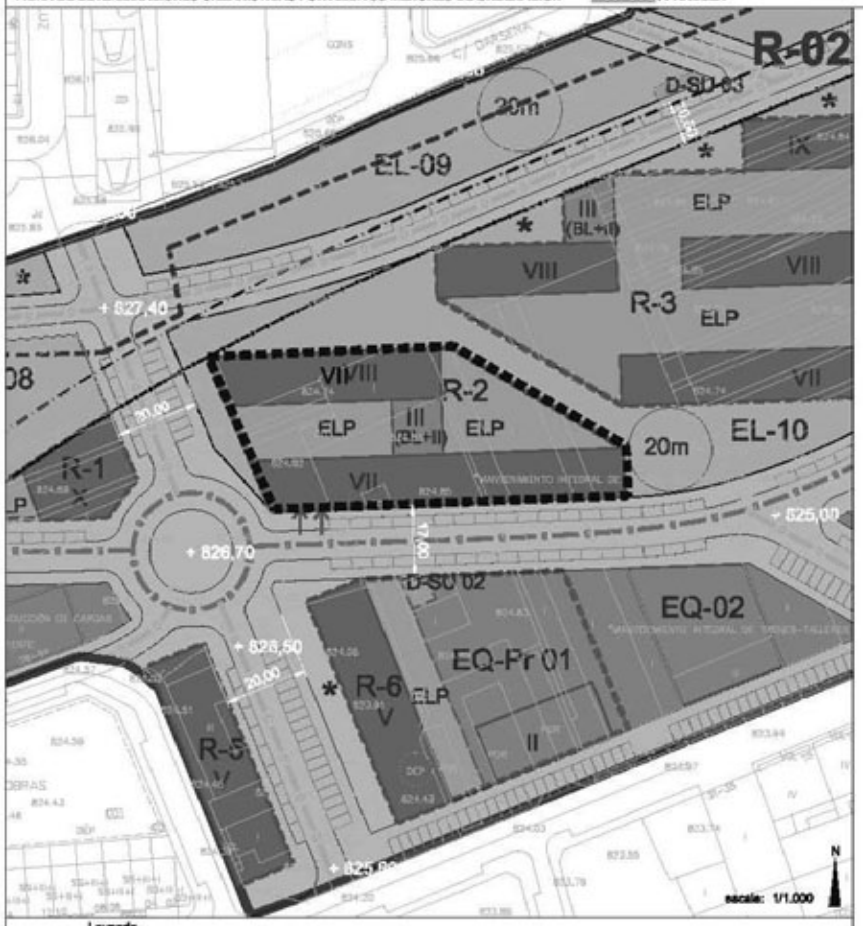
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-2	
Parcelas:	P2-P3-P4	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.913	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	12.625	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	11.945	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	680	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
N° máximo de viviendas:	127	
- Viviendas Libres:	127	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	127 *(3)	
- Plazas privadas:	127	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores de 50.000 habitantes, se admitirá el uso de Hostelería en el régimen general de usos incluidos en el documento C.1 del PRAT D-LEÓN. Por encima de este límite poblacional, se admitirán los usos de Hostelería compatibles con el uso predominante, salvo que en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos dentro de esta Ficha, se justificase el cumplimiento del Artículo 6 de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

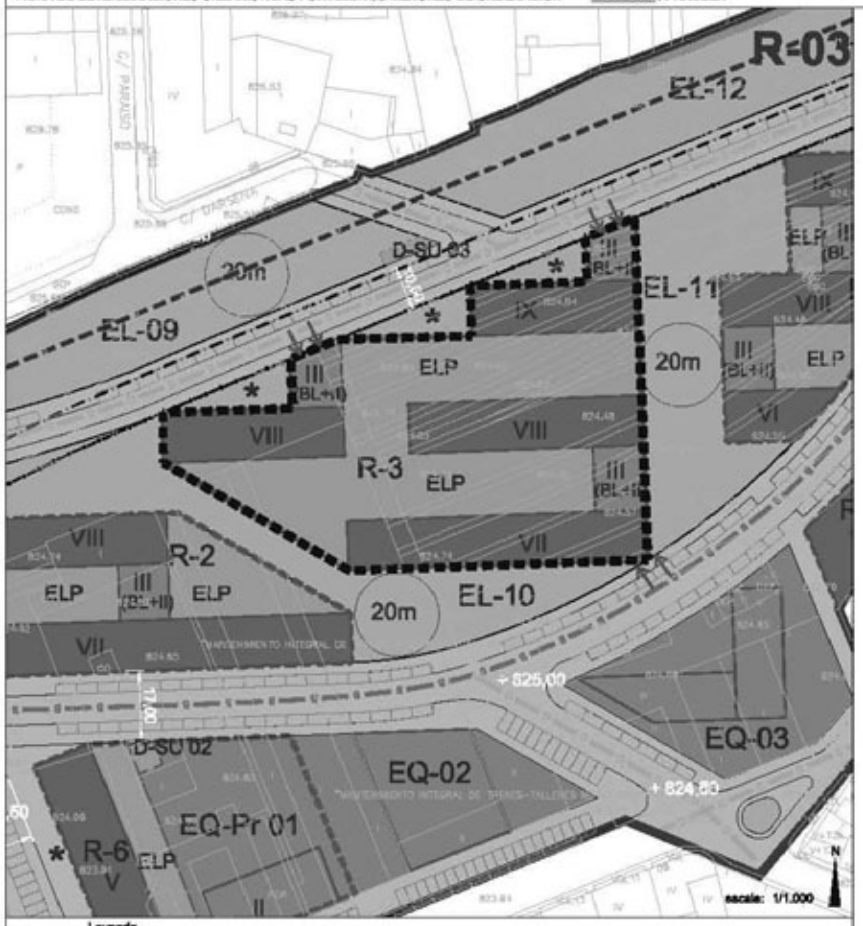
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT D-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-3

Parcelas: P5-P6-P7-P8-P9-P10-P11

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo:	5.863 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	20.805 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	19.880 m²
- Dotacional Comercial:	926 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	254
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	254
Plazas de aparcamiento mínimas:	254 *(3)
- Plazas privadas:	254
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

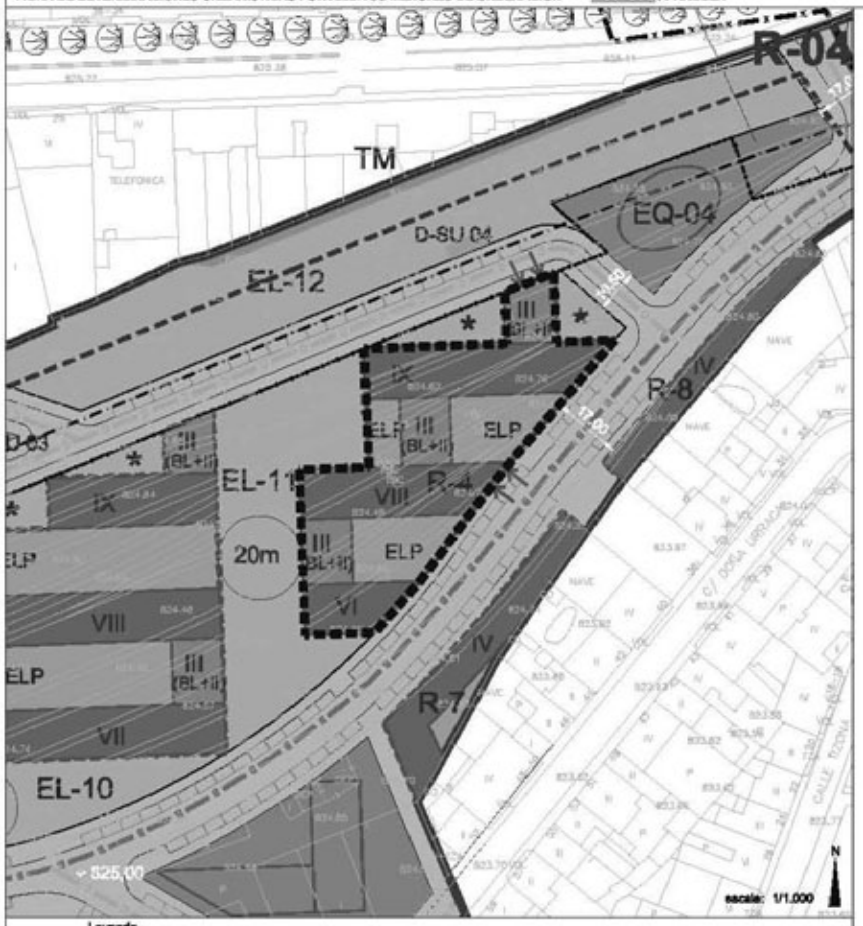
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4
Parcelas:	P12-P13-P14-P15-P16-P17
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	2.858 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.036 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	12.164 m²
- Dotacional Comercial:	873 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	156
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	156
Plazas de aparcamiento mínimas:	156*(3)
- Plazas privadas:	156
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por ejemplo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificabilidad de Uso establecida para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del actuación.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

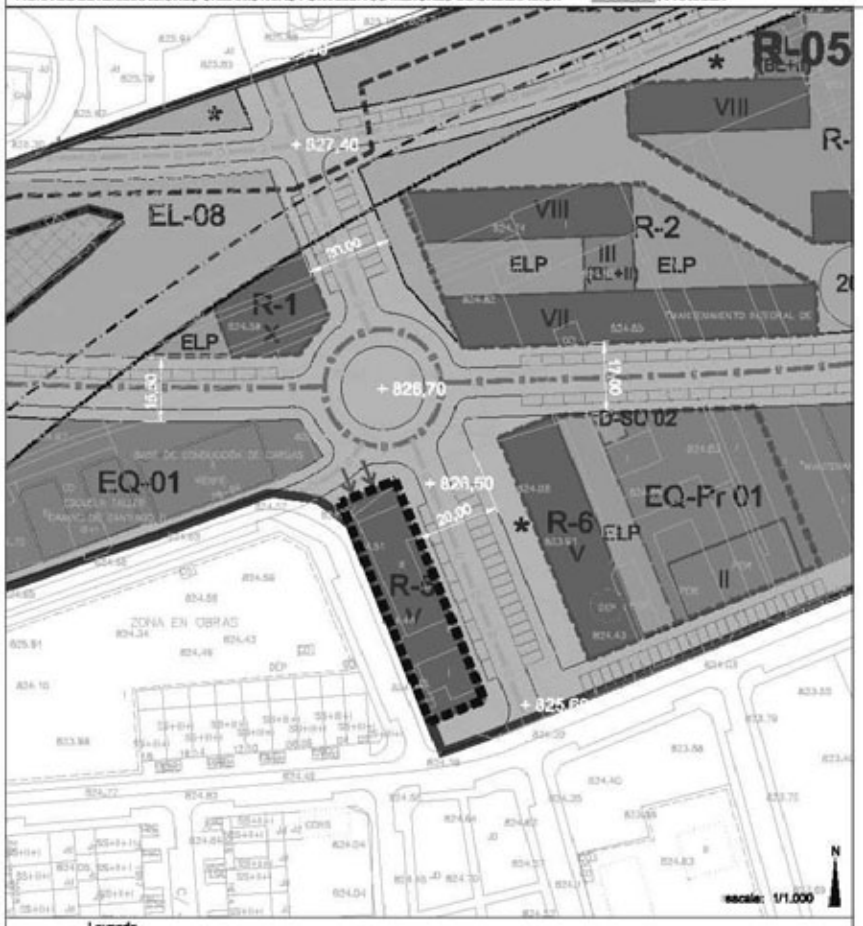
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-5
Parcelas:	P18
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	793 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.362 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	3.806 m²
- Dotacional Comercial:	555 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	49
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	49
Plazas de aparcamiento mínimas:	49
- Plazas privadas:	49
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores, se señala a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por ejemplo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes descritos en esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Unidad de Uso establecida para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

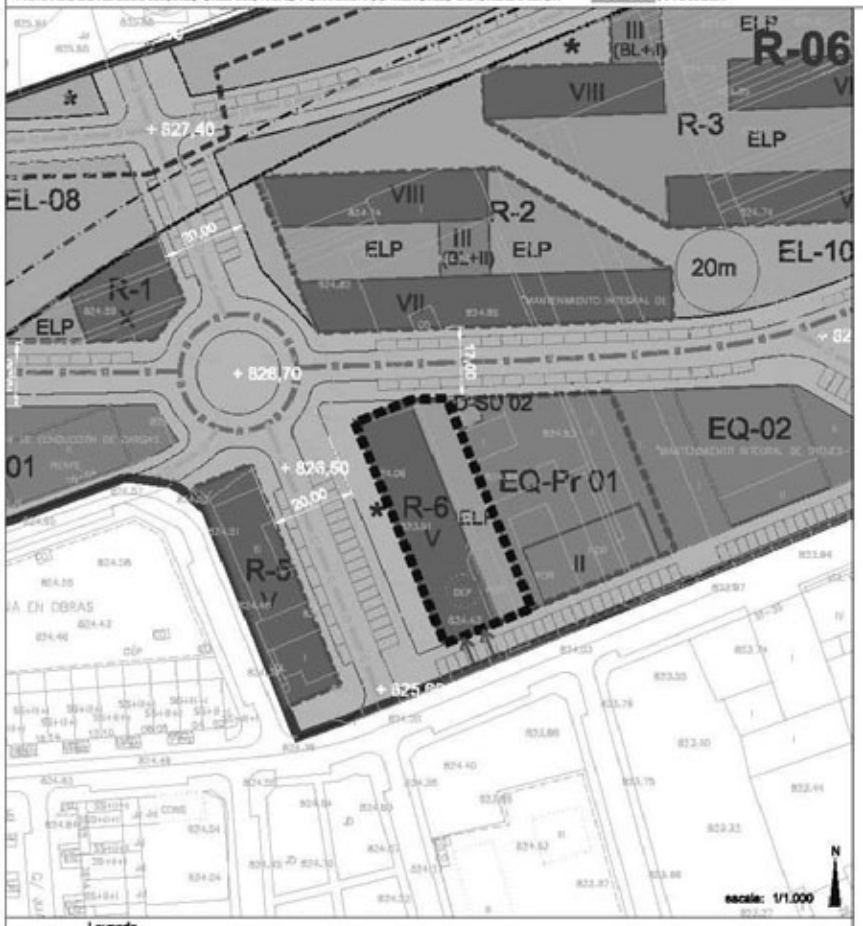
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-6
Parcelas:	P19
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	1.276 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.400 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	3.840 m²
- Dotacional Comercial:	560 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	49
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	49
Plazas de aparcamiento mínimas:	49
- Plazas privadas:	49
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 9ª-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos dentro esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificable para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

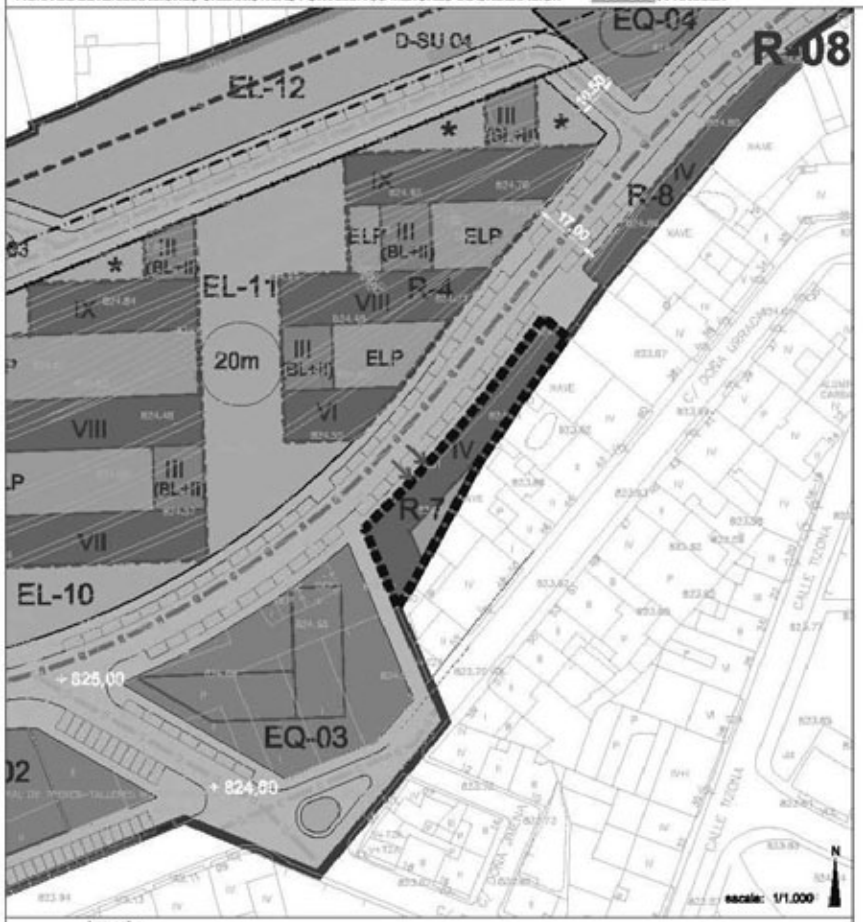
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 9ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-7
Parcelas:	P20
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	632 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	2.996 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	2.555 m²
- Dotacional Comercial:	442 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	33
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	33
Plazas de aparcamiento mínimas:	33
- Plazas privadas:	33
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificabilidad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

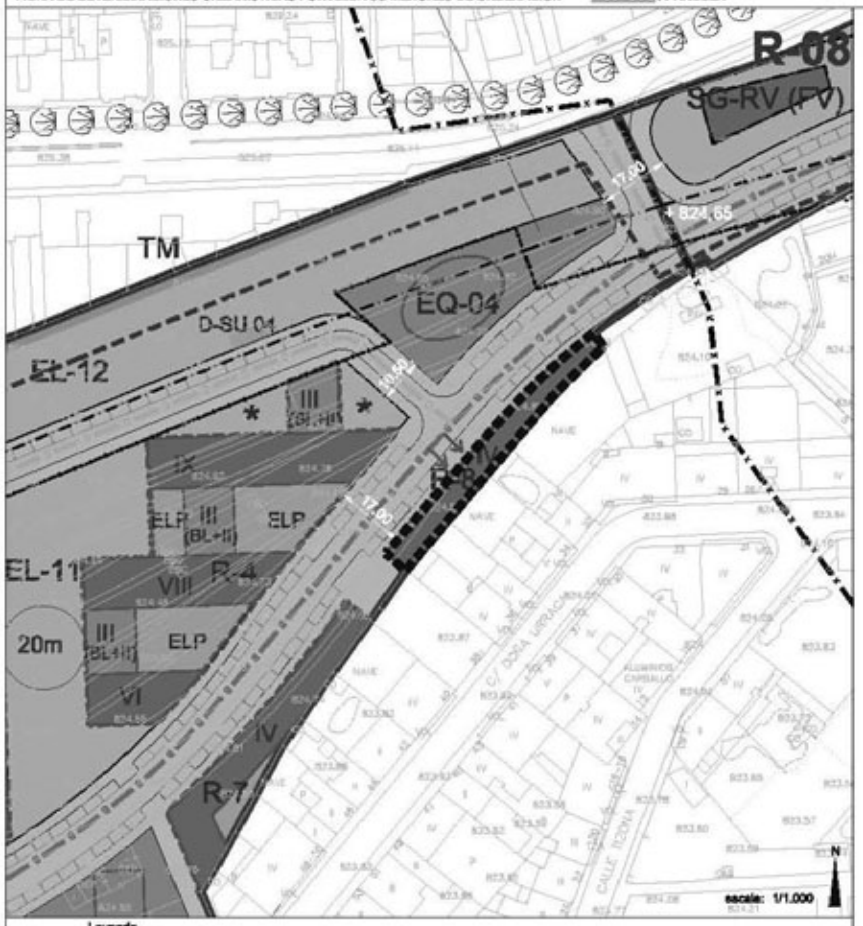
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-8
Parcelas:	P21
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	408 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.958 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	1.673 m²
- Dotacional Comercial:	286 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	21
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	21
Plazas de aparcamiento mínimas:	21
- Plazas privadas:	21
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

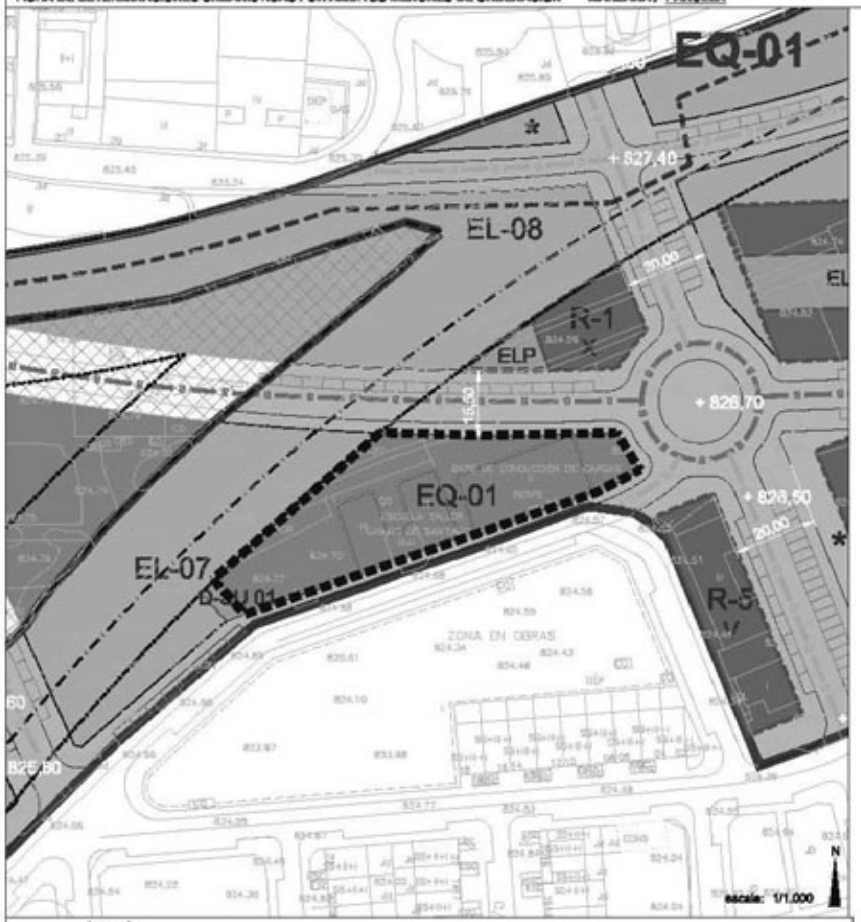
Promotor: LEÓN ALTA VELOCIDAD

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

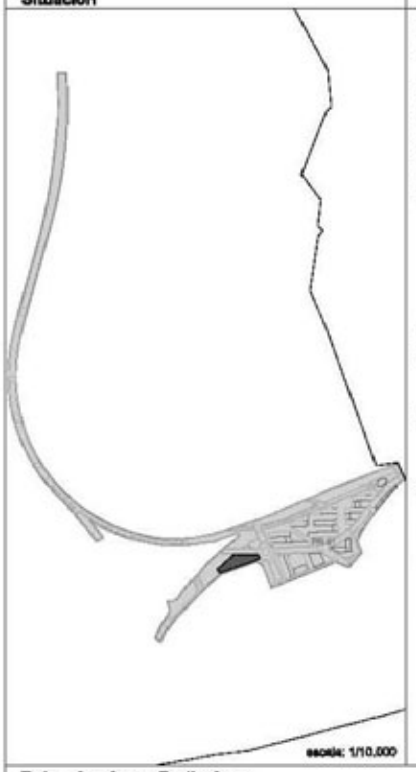
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-01	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.118	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	40
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	40

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

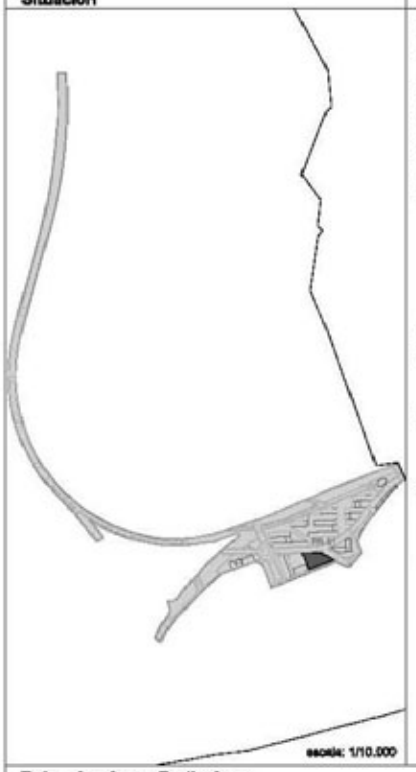
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

SGF	Sistema General Ferroviario		Residencial		Límite del Término Municipal
SGFE	Sistema General Ferroviario Estación		Terciario		Límite del sector
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		Industrial		Alineación
EL	Sistema Local de Espacios Libres		Dotación Servicios Urbanos		Línea obligatoria de la edificación
SGEQ	Sistema General de Equipamientos		Localización ámbito (1)		Acceso rodado (orientativo)
EQ--	Sistema Local de Equipamientos		Localización ámbito (2)		Sit. pref. Acometida de Servicios
					Bienes Inmuebles Protegidos
					Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EQ-02

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.682 m²

Edificabilidad máxima: *(2) - m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: *5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 100
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 100

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Se establece la conservación parcial de la edificación existente (Edificio de Talleres de material Motor) como elemento que se incorporará a la red de dotaciones urbanísticas públicas del sector, para lo cual, una vez establecido su destino específico por parte del Ayto de San Andrés del Rabanedo, deberá aprobarse el proyecto arquitectónico correspondiente por los Servicios Técnicos de la Concejalía de Urbanismo de dicho ayuntamiento.

Sector

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

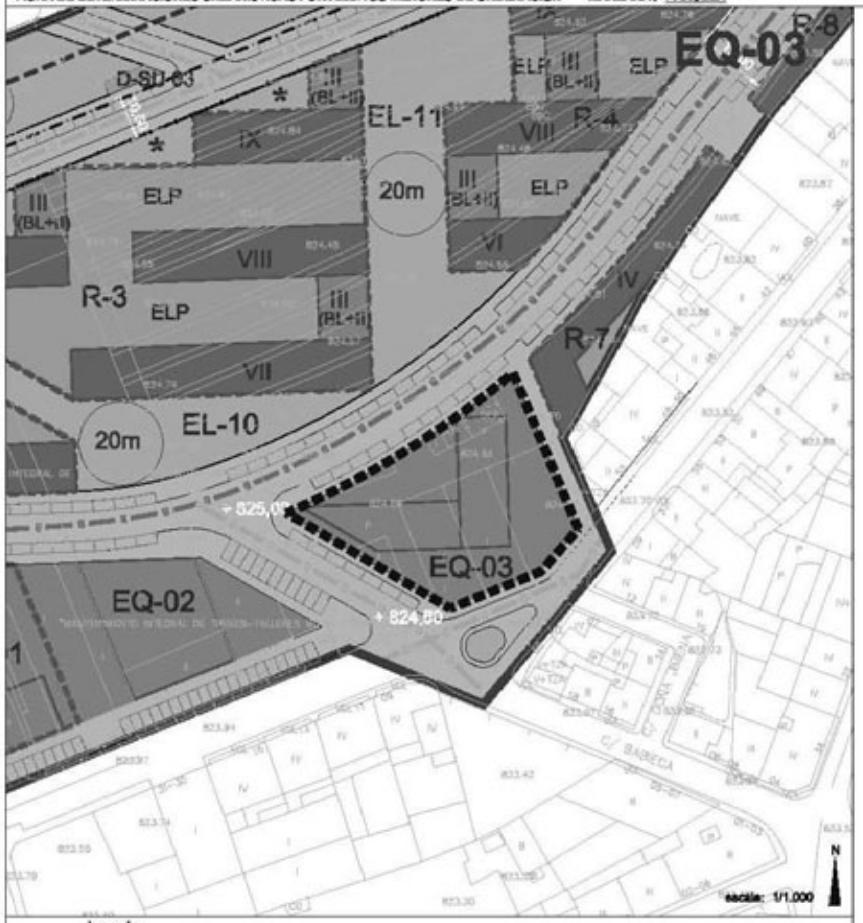
Promotor: LEON ALTA VELOCIDAD

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

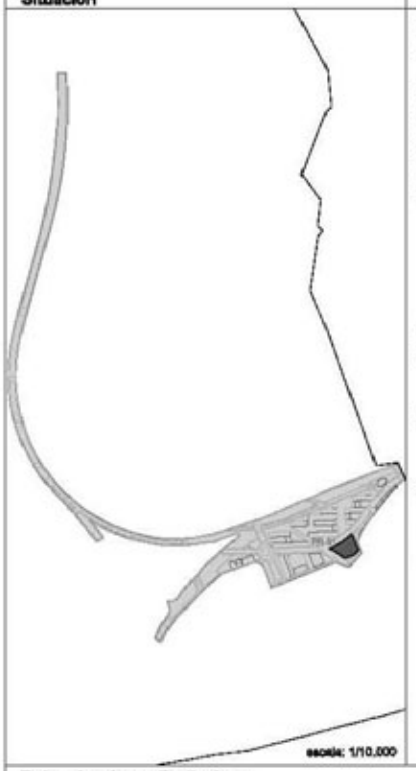
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EQ-03	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	1.970	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	100
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	100

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

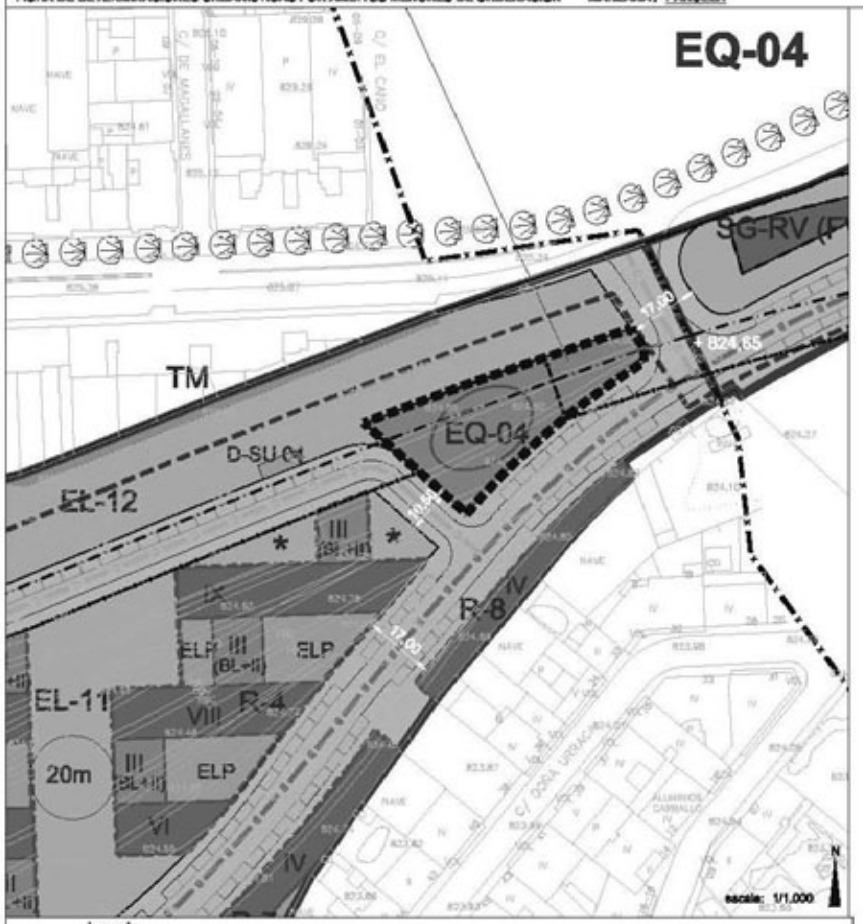
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

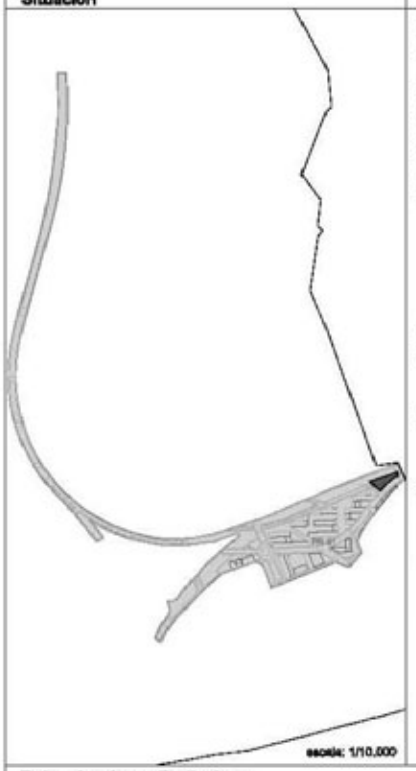
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acomet.da de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	1.148	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

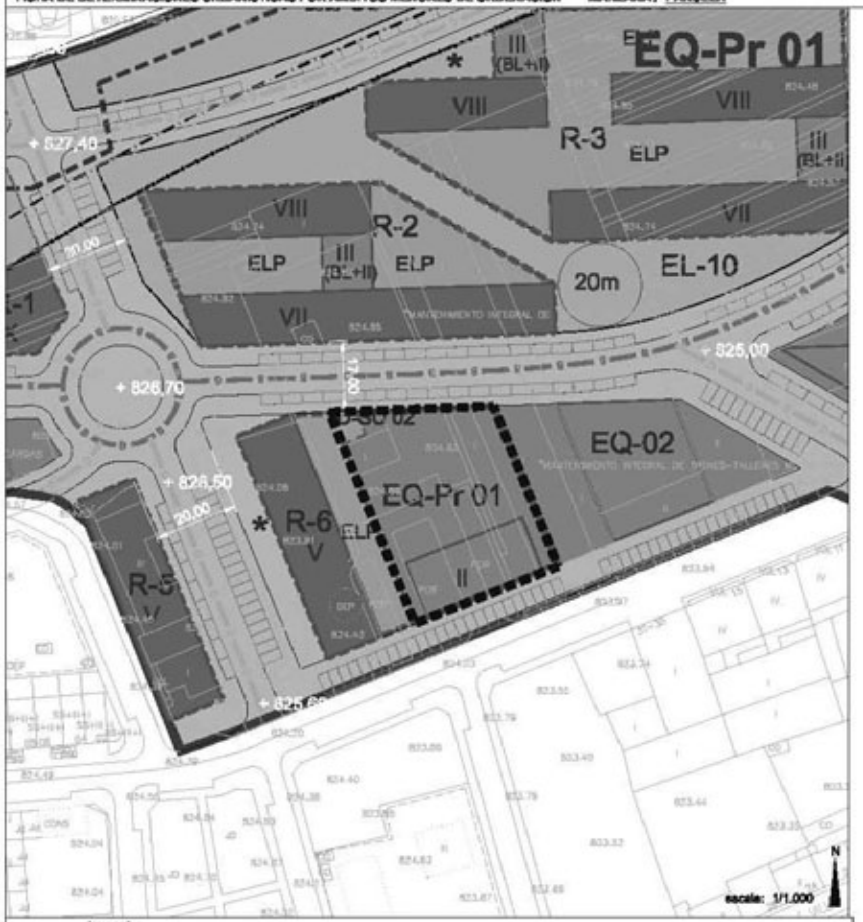
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

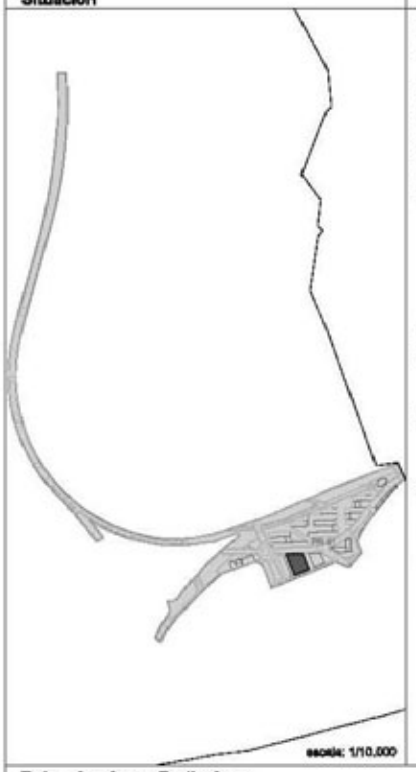
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	EQ-Pr 01
Parcelas:	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	1.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	2.236 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.118 m²
- Dotacional Terciario:	1.118 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	143
- Plazas privadas:	23
- Plazas públicas:	130

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Privado

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

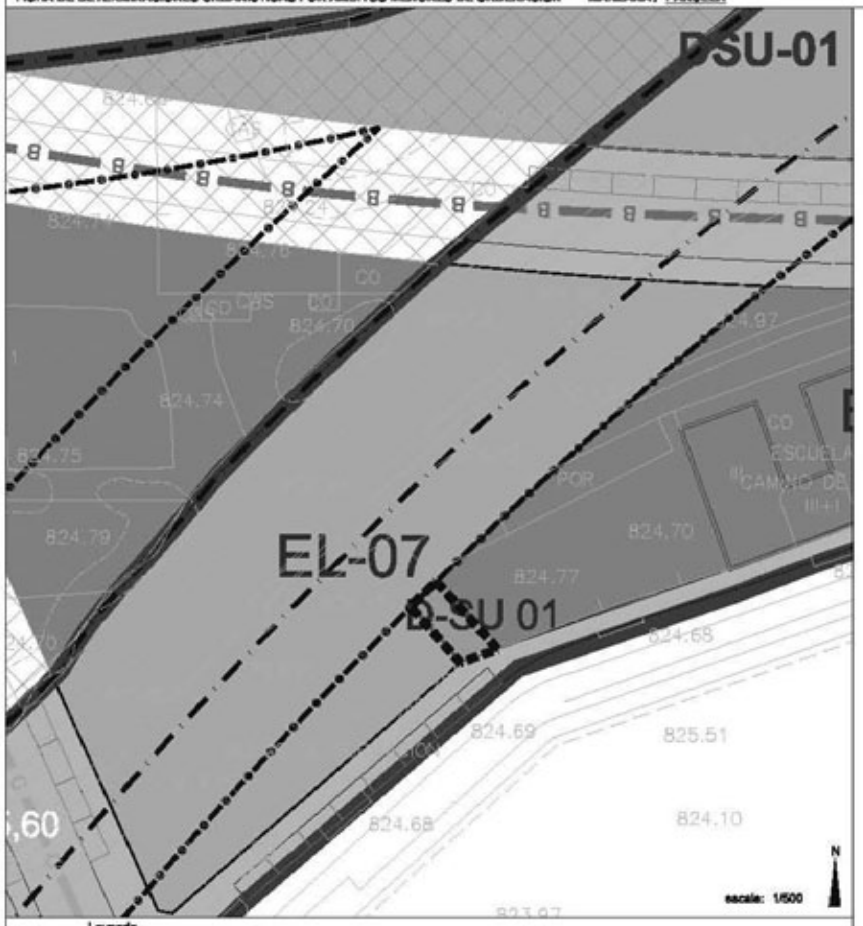
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-01
Parcelas:	P23
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	42 m²
Edificabilidad máxima:	21 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	21 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

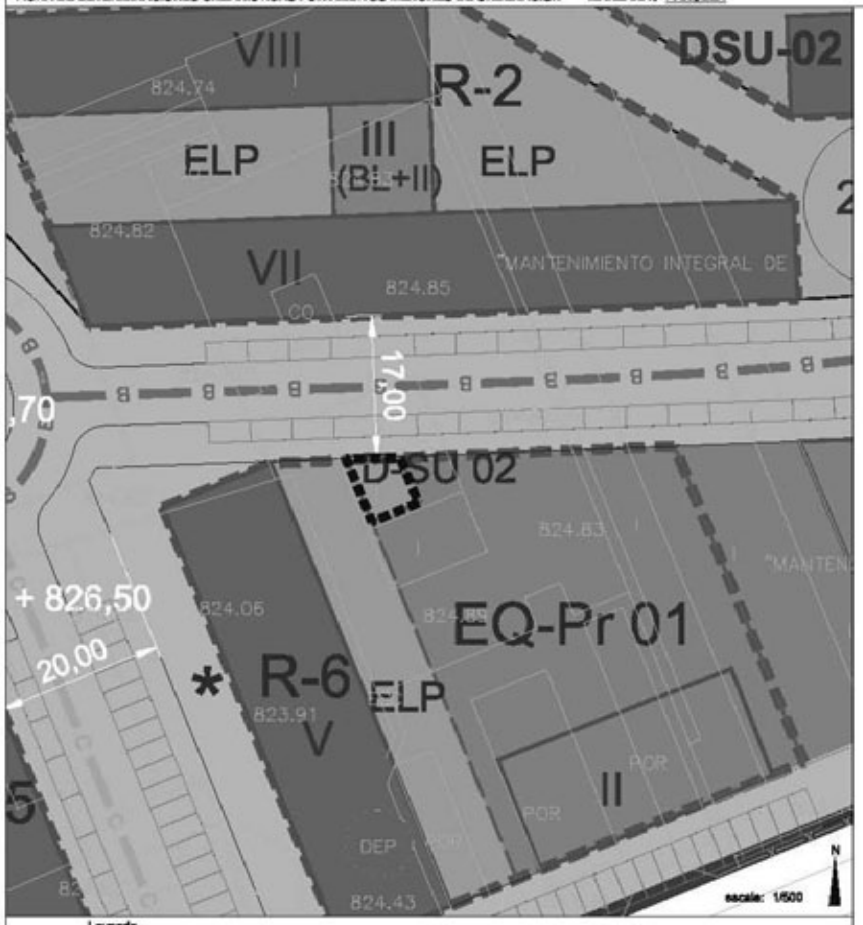
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-02
Parcelas: P24
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	42 m²
Edificabilidad máxima:	21 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	21 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

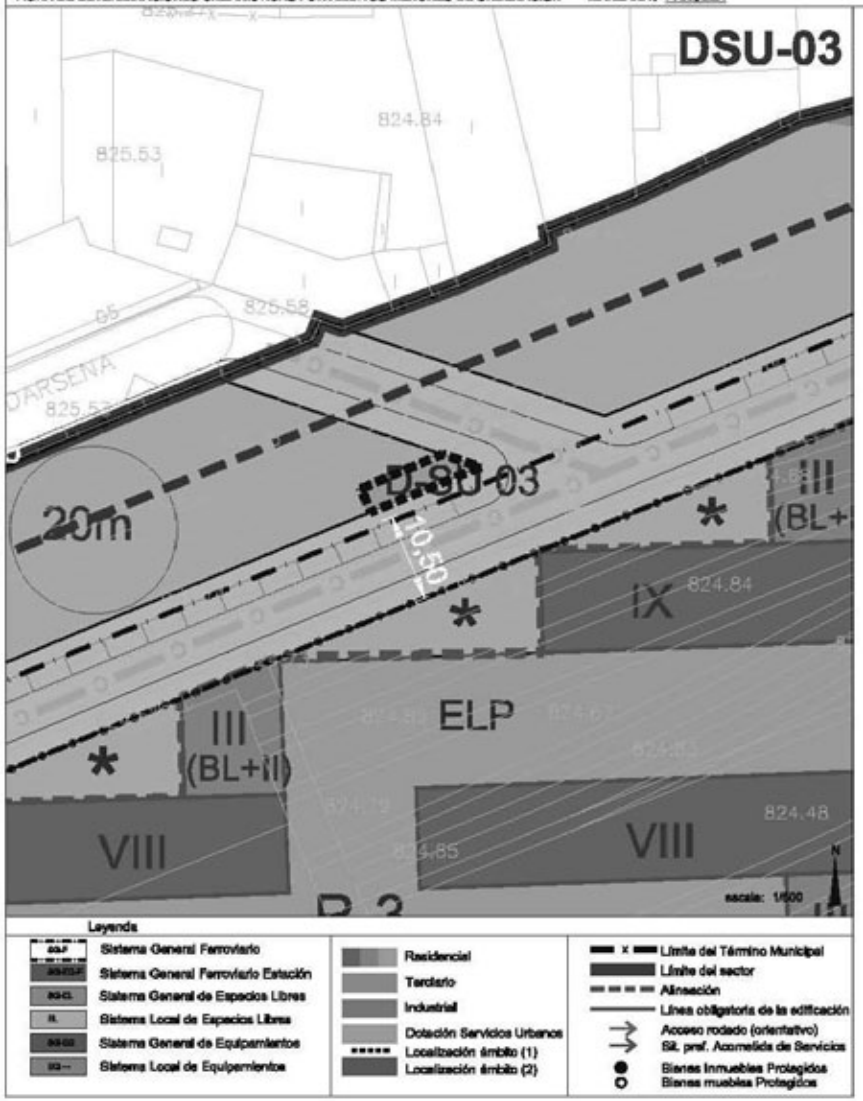
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-03
Parcelas:	P25
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	38 m²
Edificabilidad máxima:	19 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	19 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

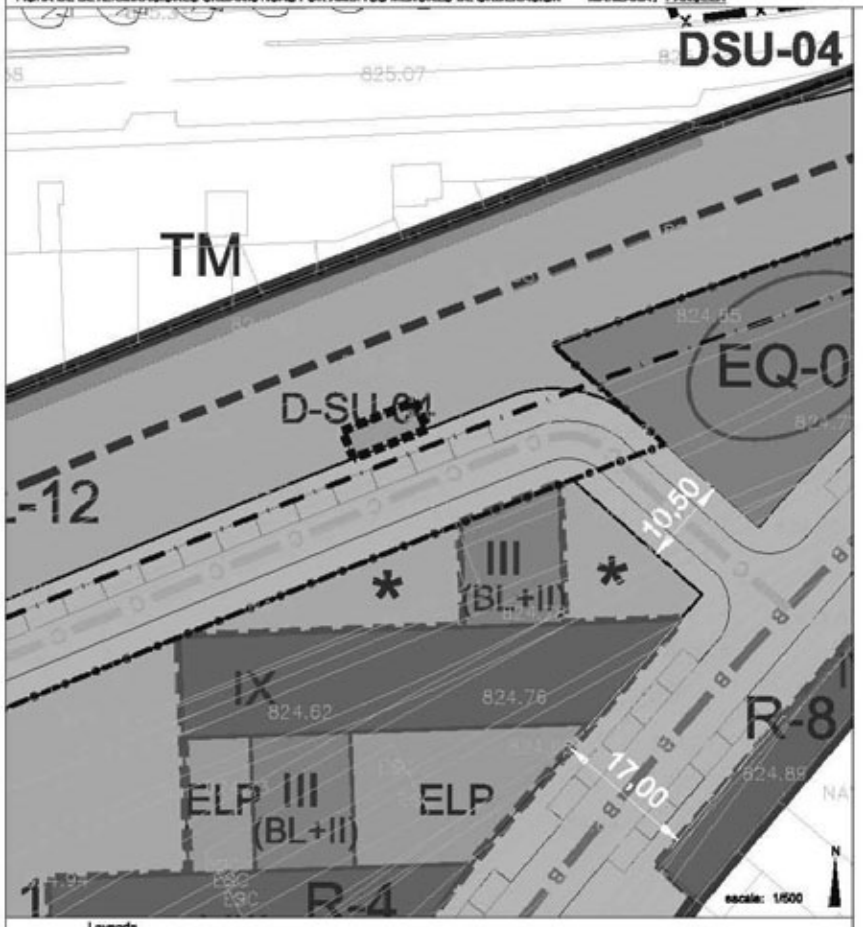
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-04
Parcelas: P26
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	34 m²
Edificabilidad máxima:	17 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	17 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

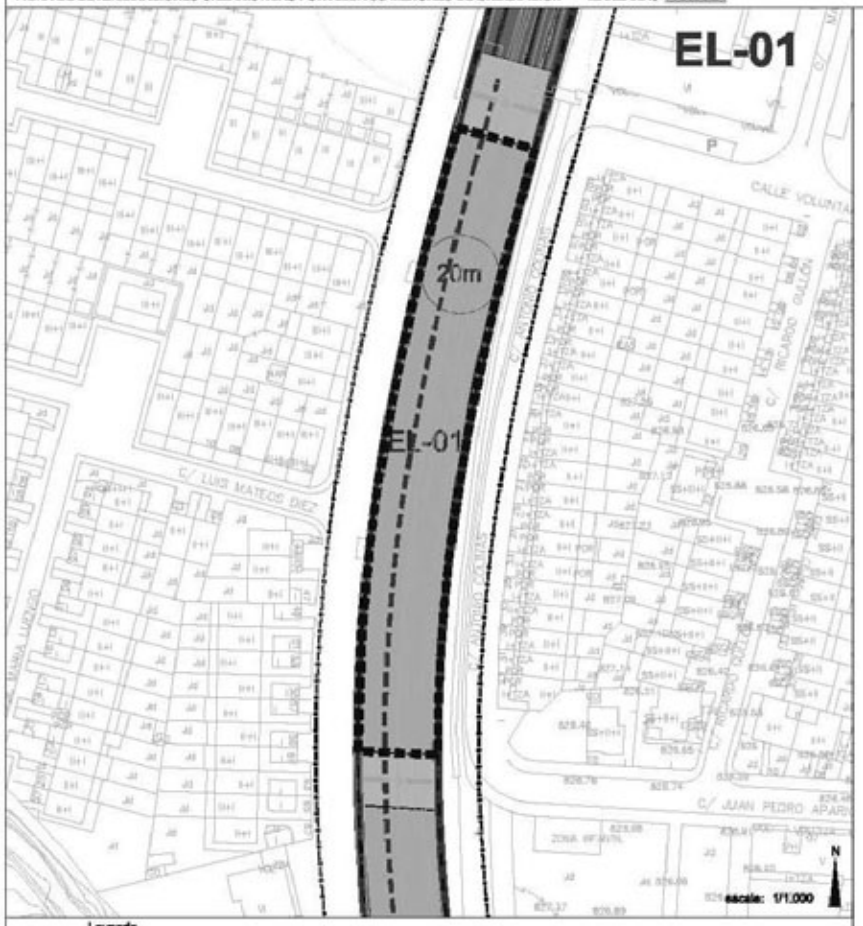
Sector PR-01

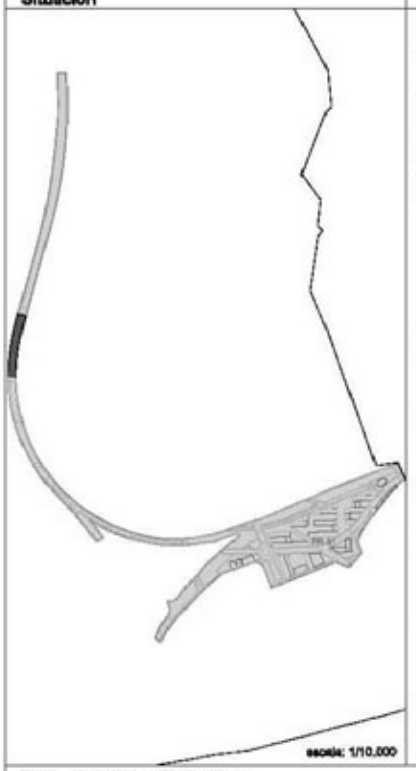
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA





Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas: EL-01

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.872 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 9-LEON, y en los art. 53 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

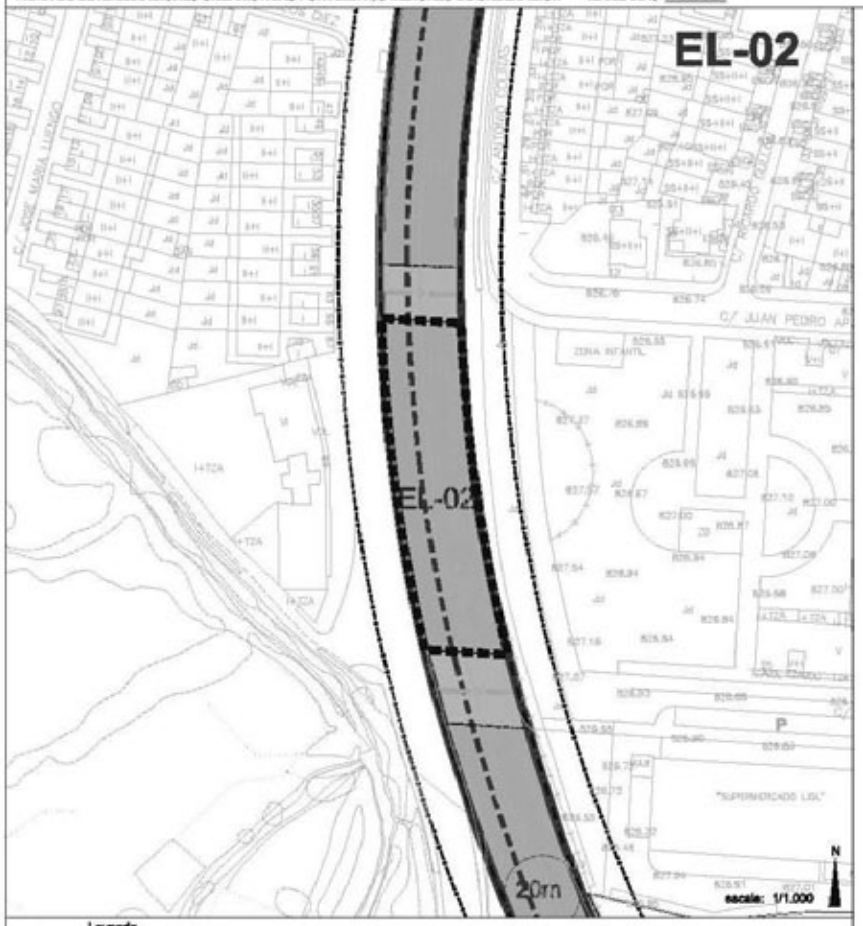
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 9-LEÓN 2010

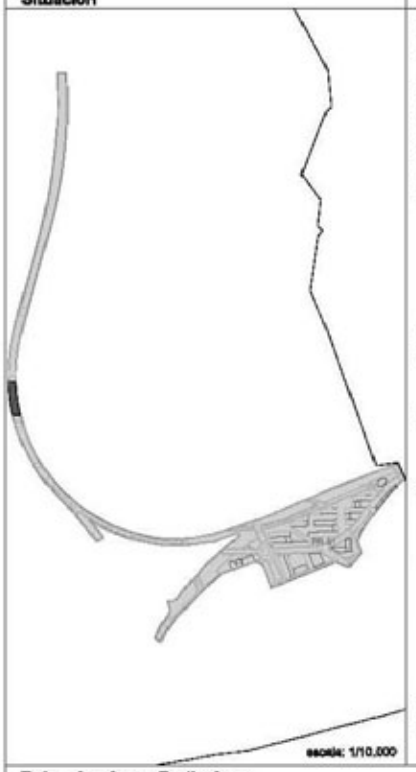
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-02

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.533 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 33, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

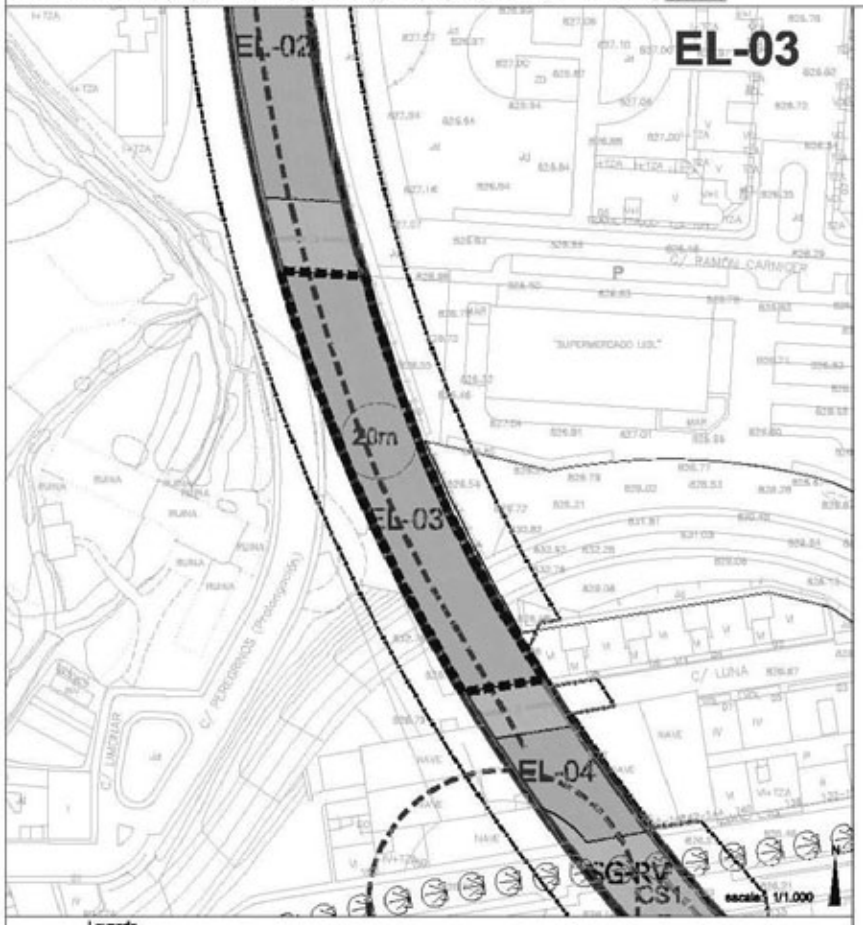
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

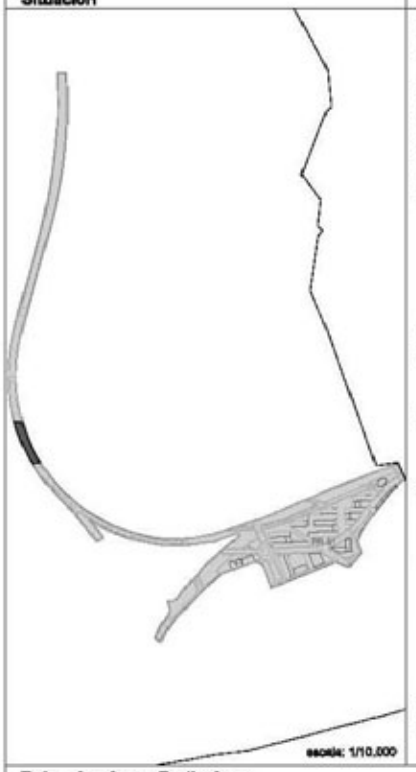
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-03

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.962 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 33, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

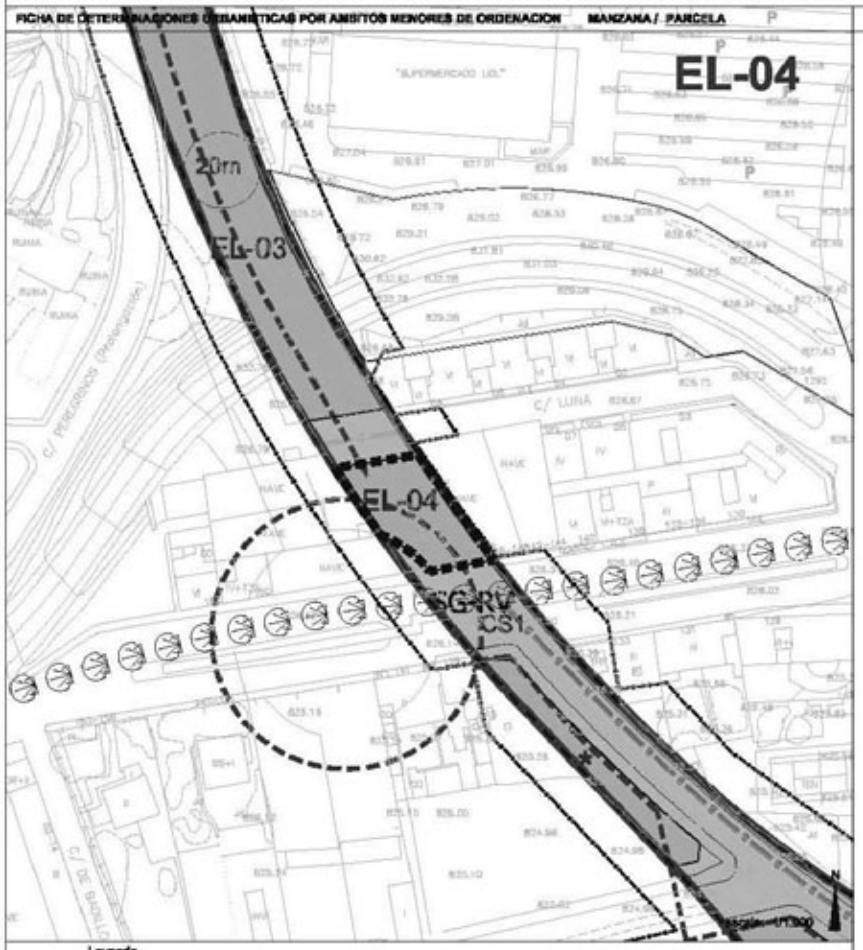
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

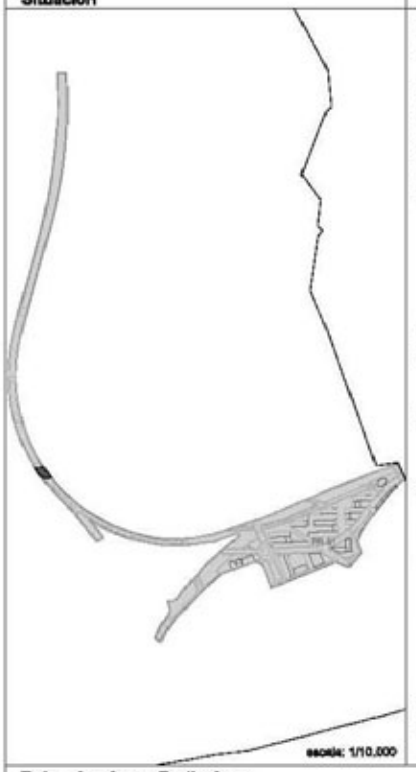
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR ÁMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-04	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	533	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEON, y en los art. 53 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

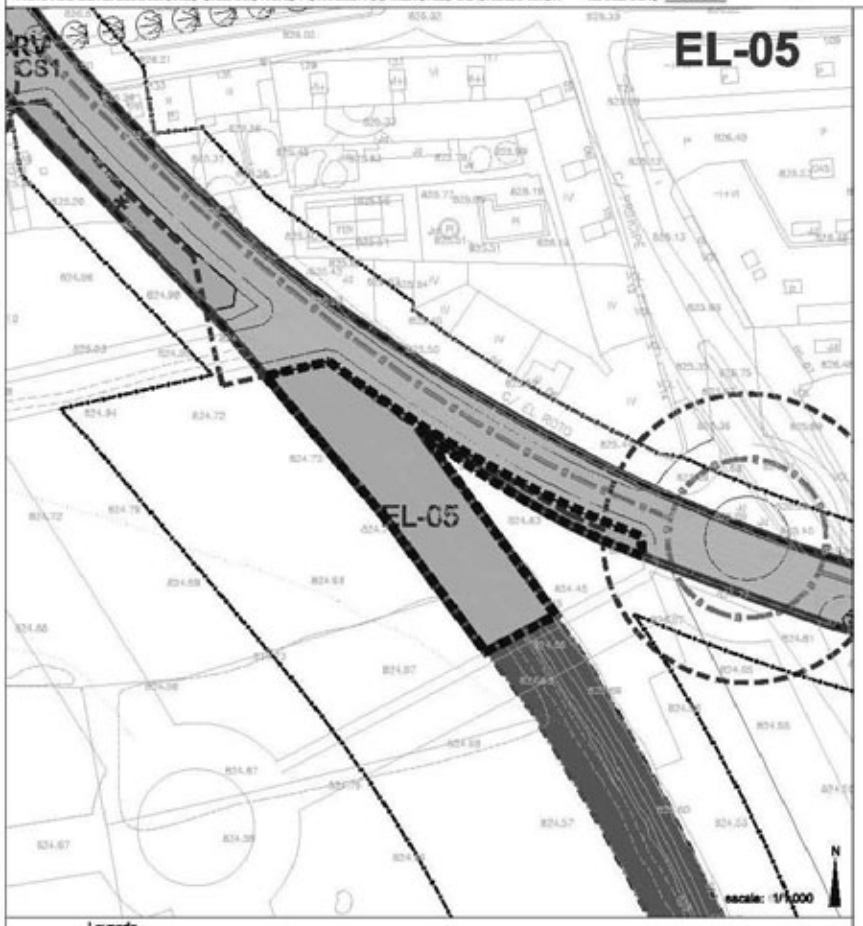
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

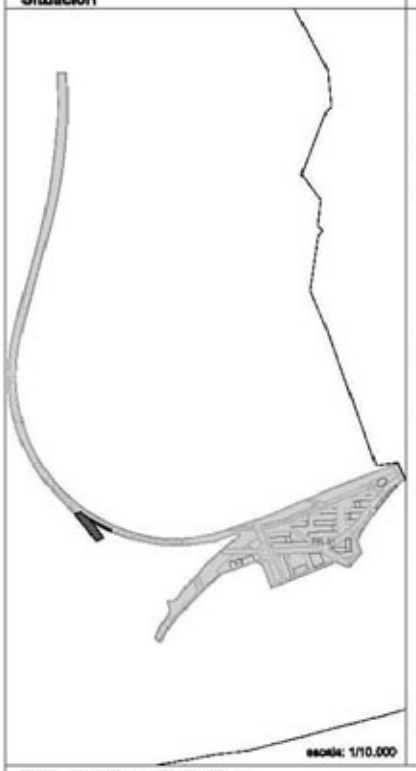
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-05

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.711 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 33, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

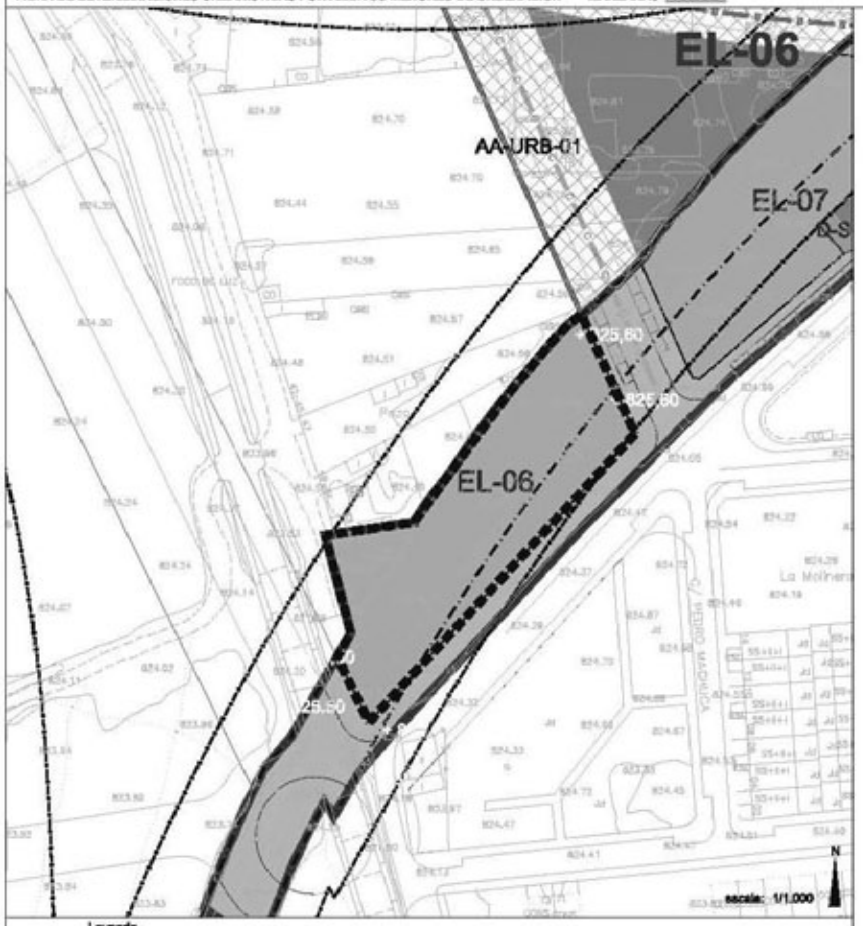
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

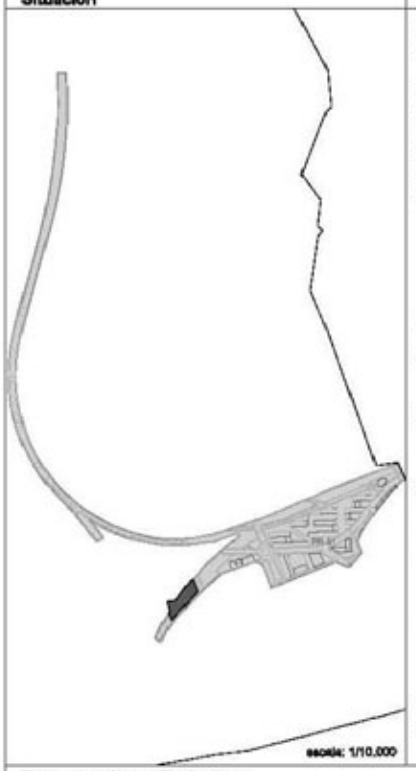
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-06

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.646 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

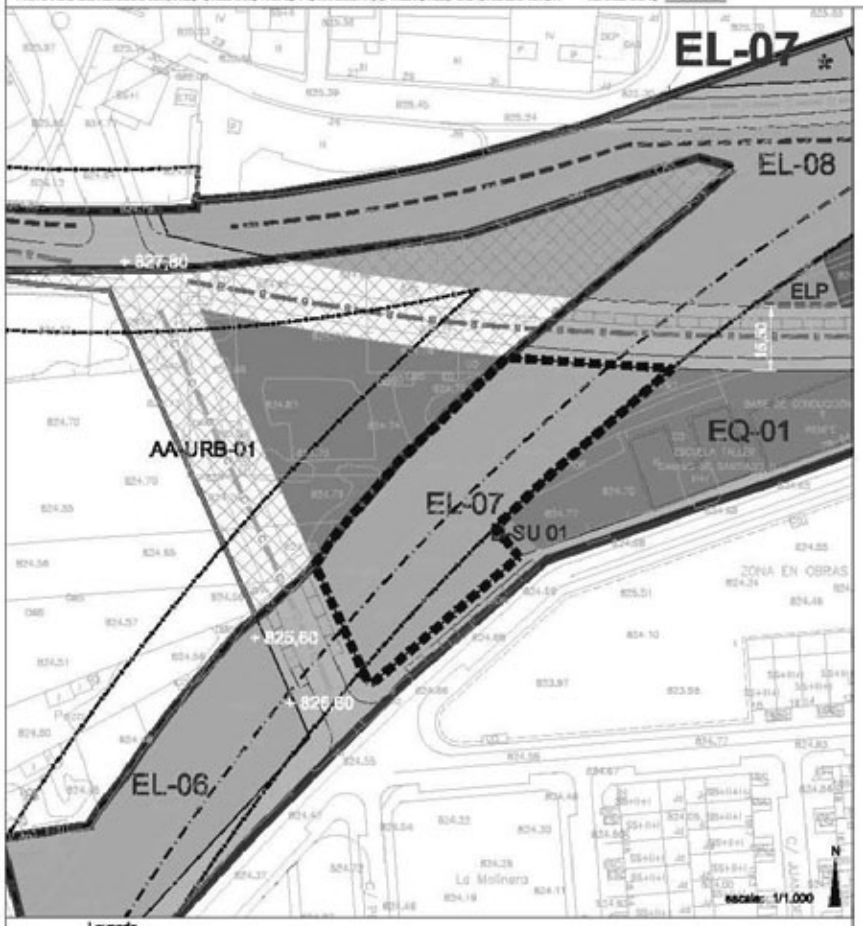
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

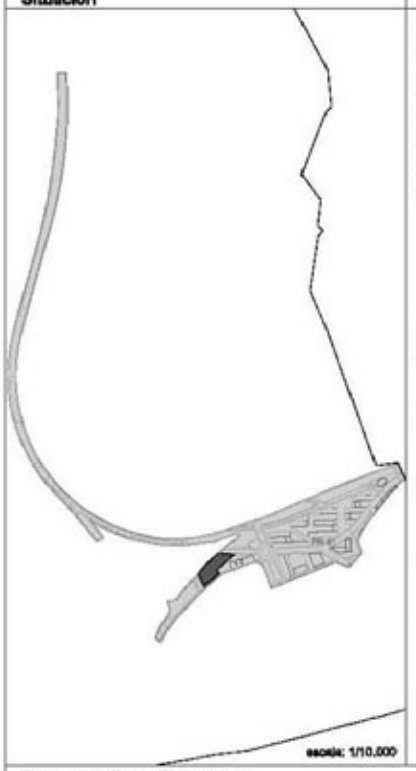
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-07

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.570 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

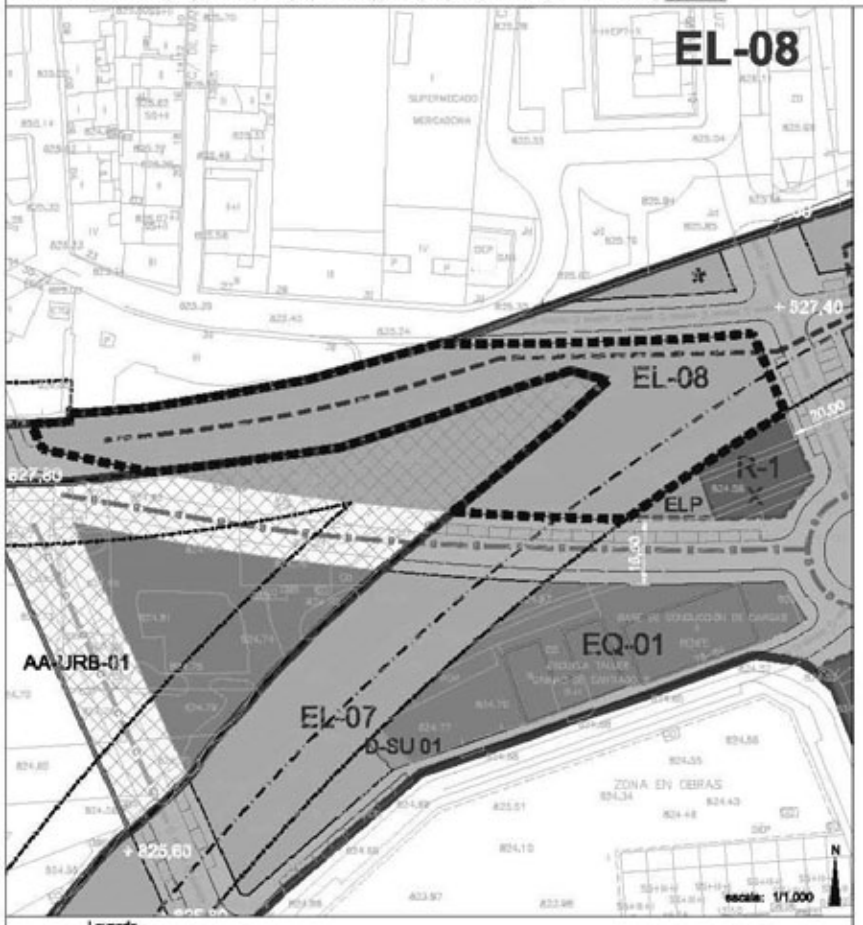
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

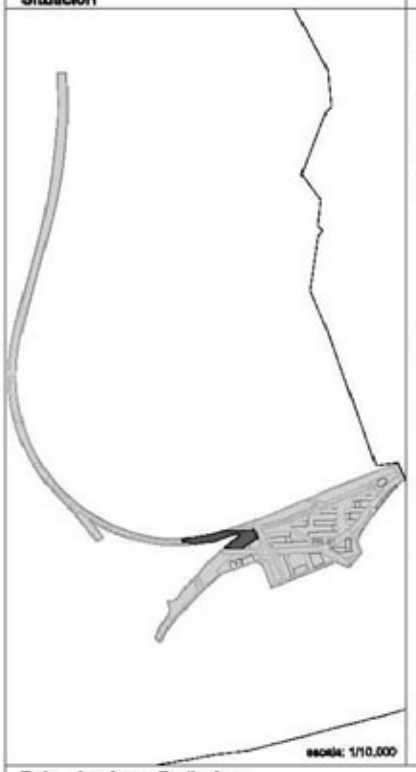
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-08	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	3.802	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEON, y en los art. 53 y siguientes de mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

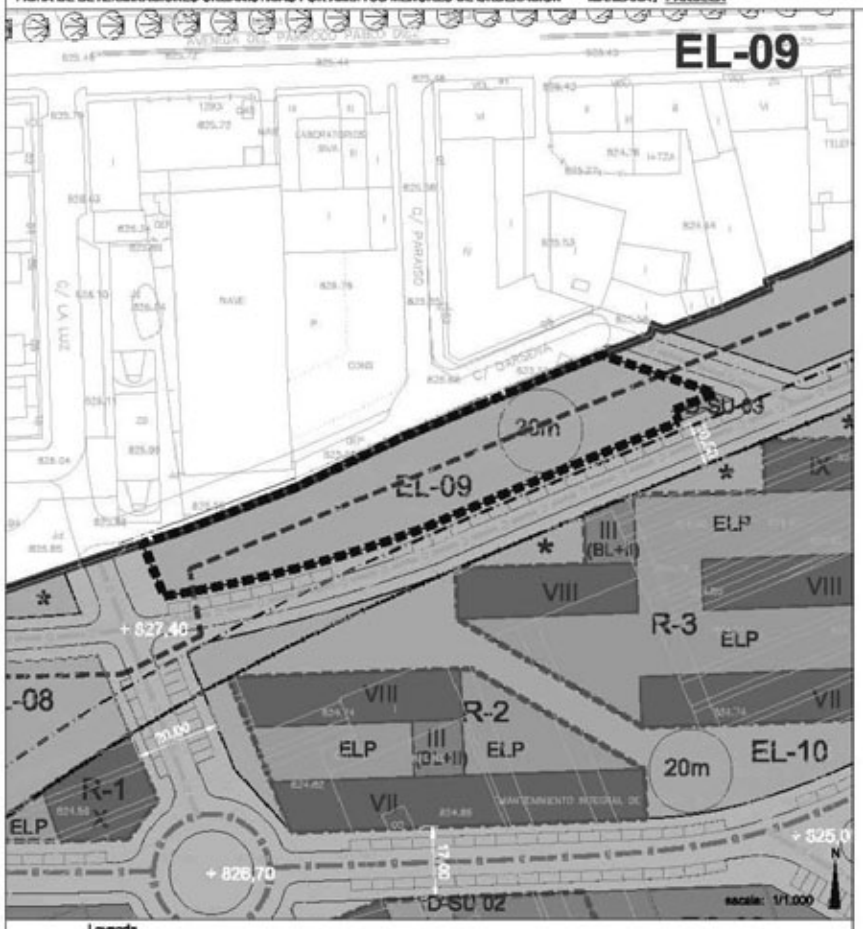
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

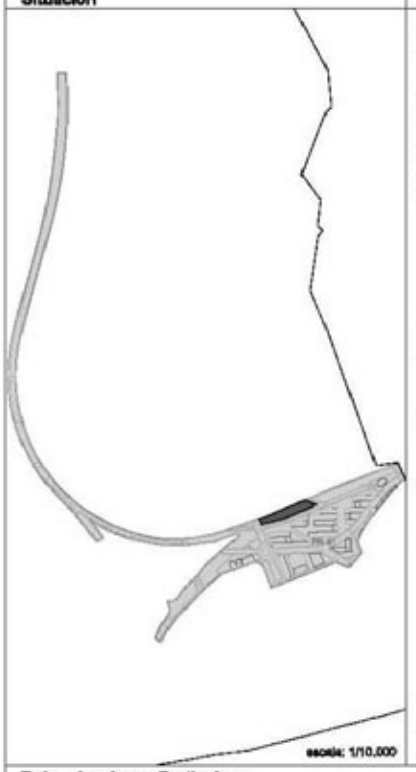
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-09	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.596	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEON, y en los art. 53, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

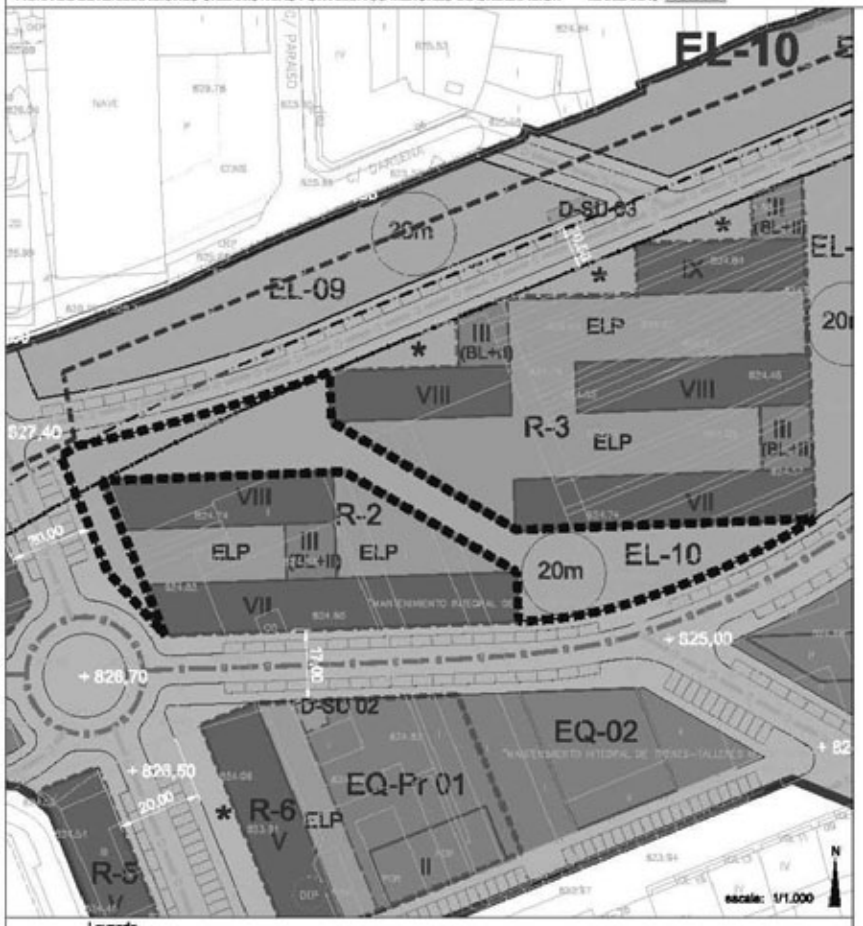
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

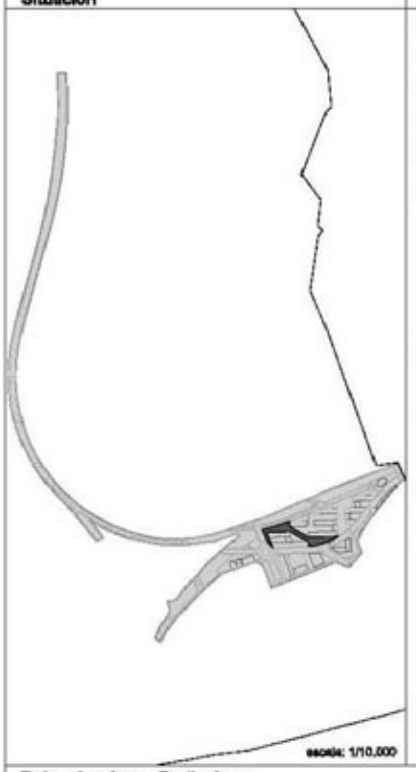
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcelas:	EL-10	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.661	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª-LEON, y en los art. 53, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

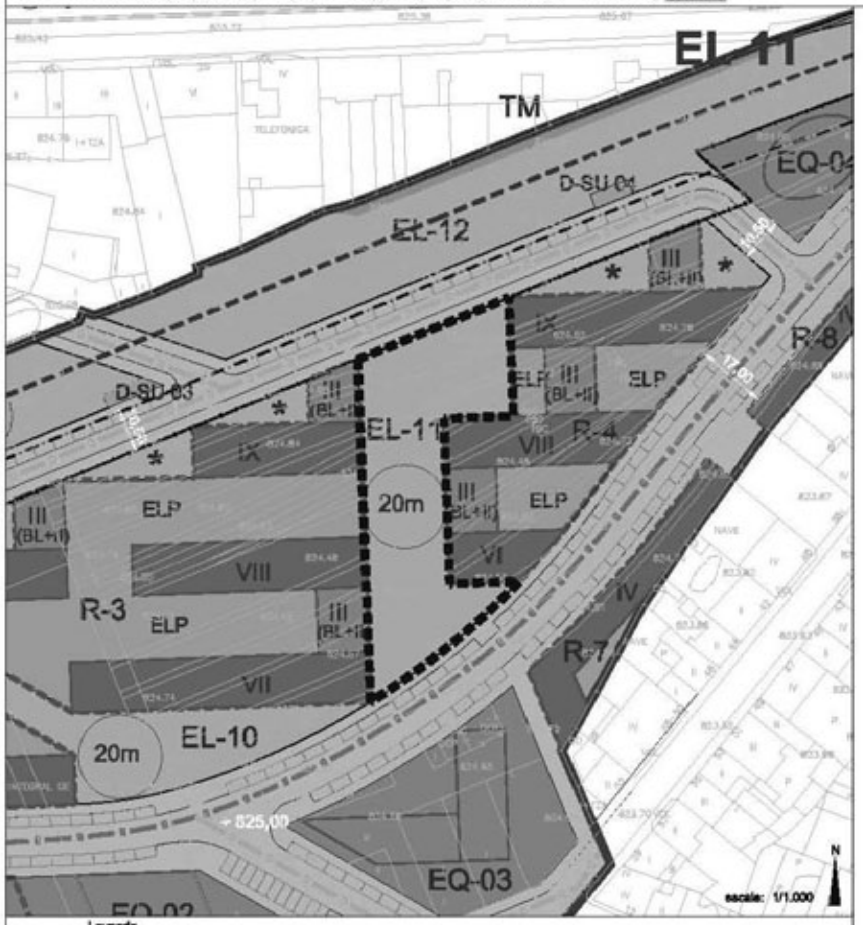
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

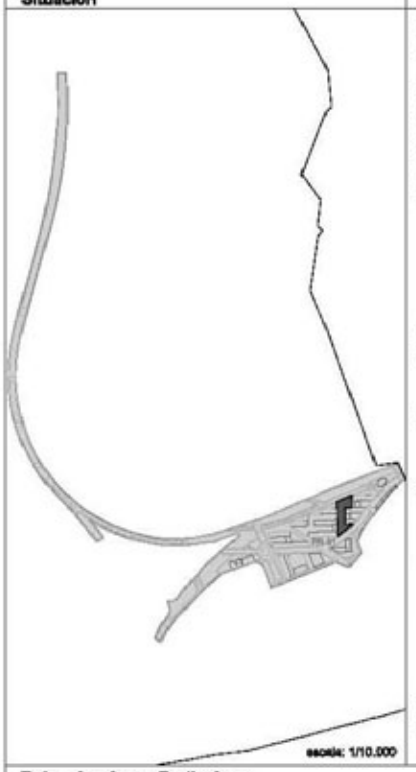
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-11
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	2.138 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 33, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

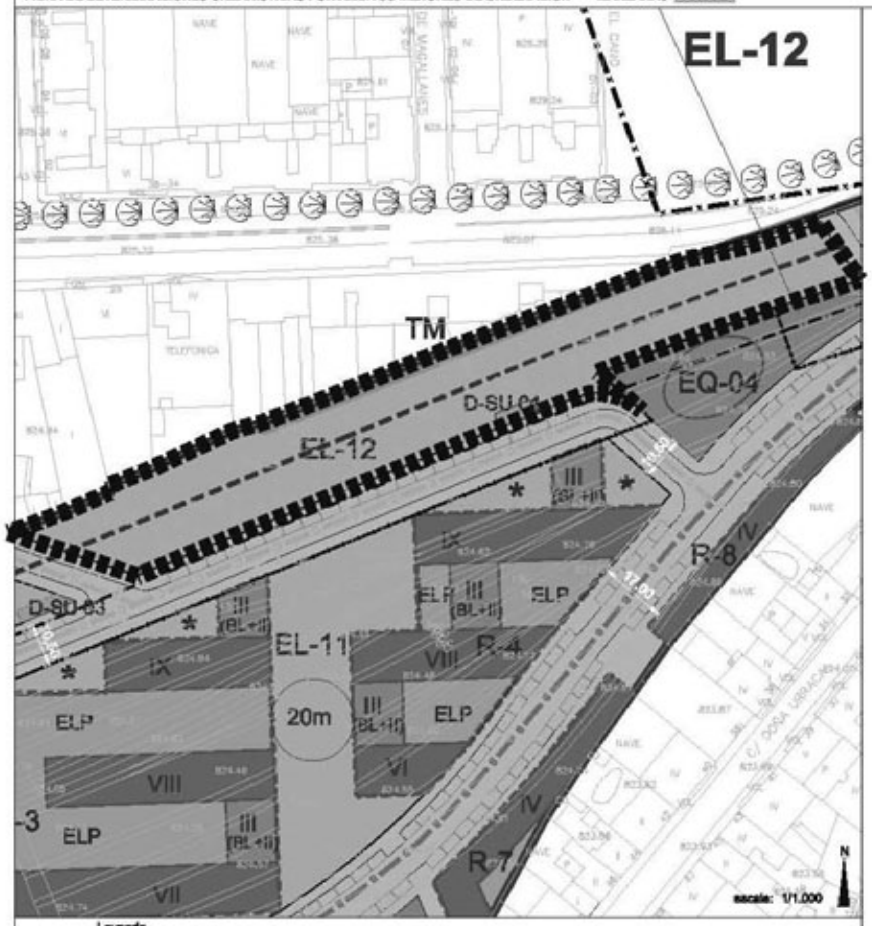
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

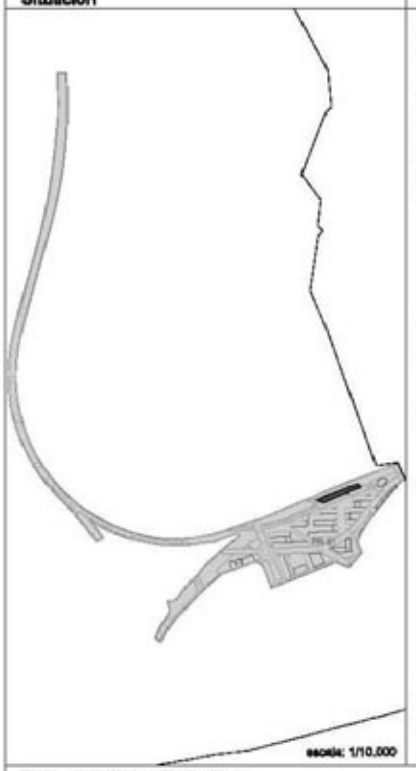
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-12

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 4.235 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 33, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

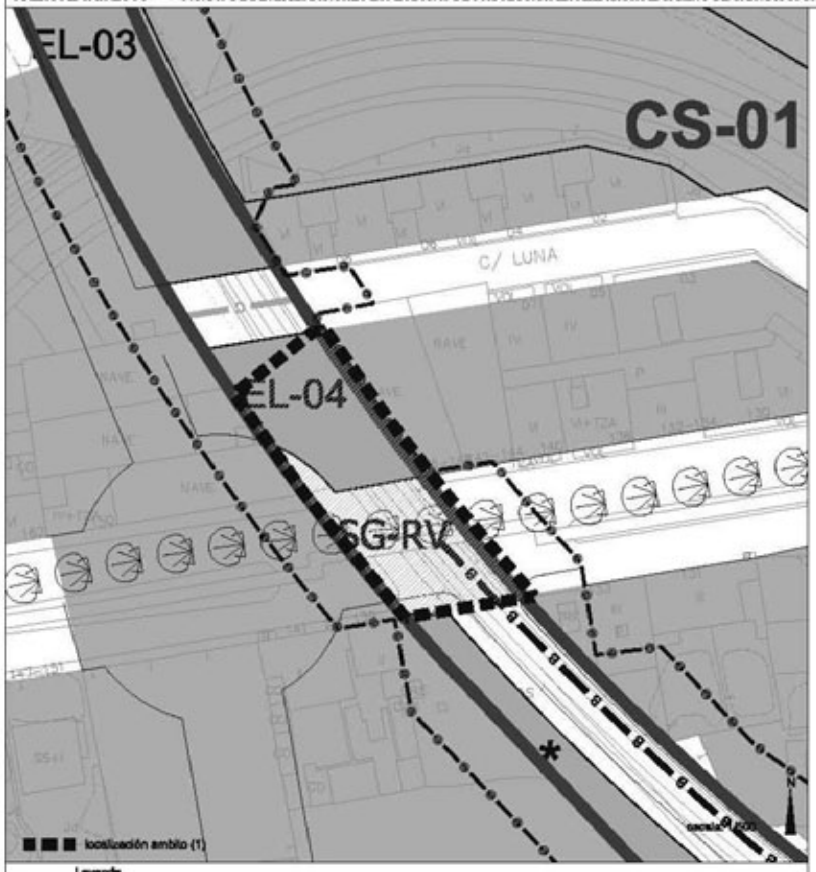
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: ACTUACION EN VIARIO
Parcelas: ELIMINACION PASARELA
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01
Superficie suelo: 1.040,00 m²
Edificabilidad máxima: ———
Usos e Intensidades: ———
Alturas máximas: 1 PLANTA 5m
Régimen de usos:
Predominante: Sistema Viario / Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La ordenación propuesta responde a los objetivos de mejora de la movilidad urbana, en especial, en cuanto a la accesibilidad en el Camino de Santiago al eliminar la pasarela sobre el ferrocarril sobre la que discurre.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, permitiendo minimizar el impacto del ferrocarril y de la complicada pasarela sobre dicho elemento.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto de urbanización, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en lo que se refiere a este ámbito concreto. Cualquier edificación que se desarrolle en el mismo deberá ser informada favorablemente por dicho órgano administrativo.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

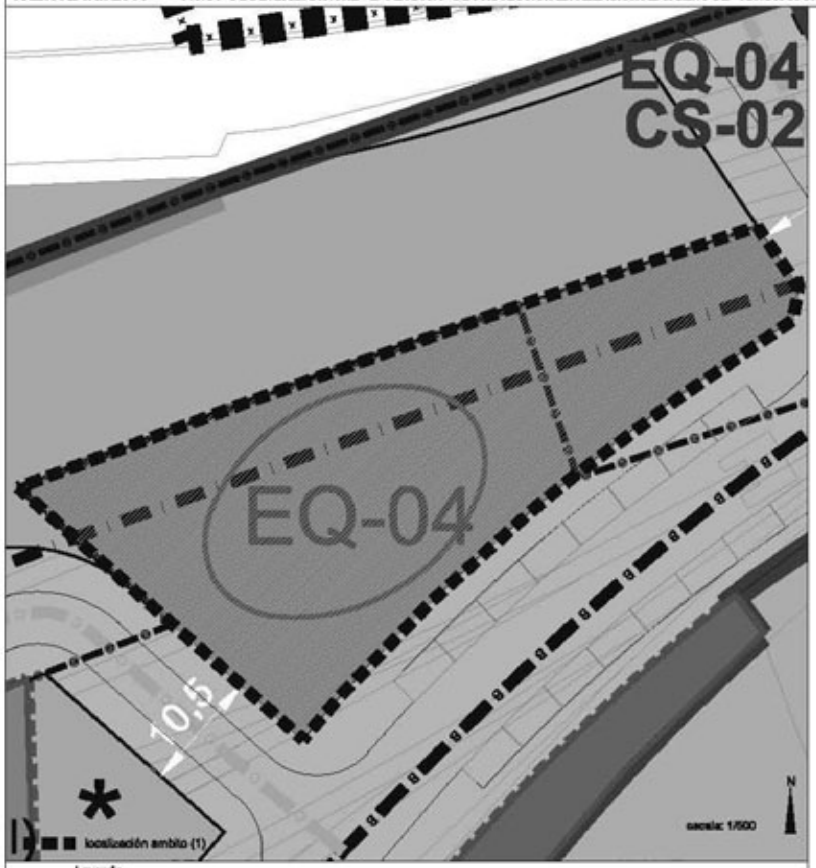
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: EQ-04
Parcelas: EQ-04
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01
Superficie suelo: 2.410,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 2 plantas - 10 m
Régimen de usos:
Predominante: Equipamiento Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La edificación propuesta responde al objetivo de generar un equipamiento de escala local vinculado a la nueva plaza o espacio de intercambio proyectada.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, poniendo, incluso, destinarse finalmente, a un equipamiento de interpretación del Camino de Santiago y orientación al peregrino, dada su estratégica localización.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto arquitectónico final, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

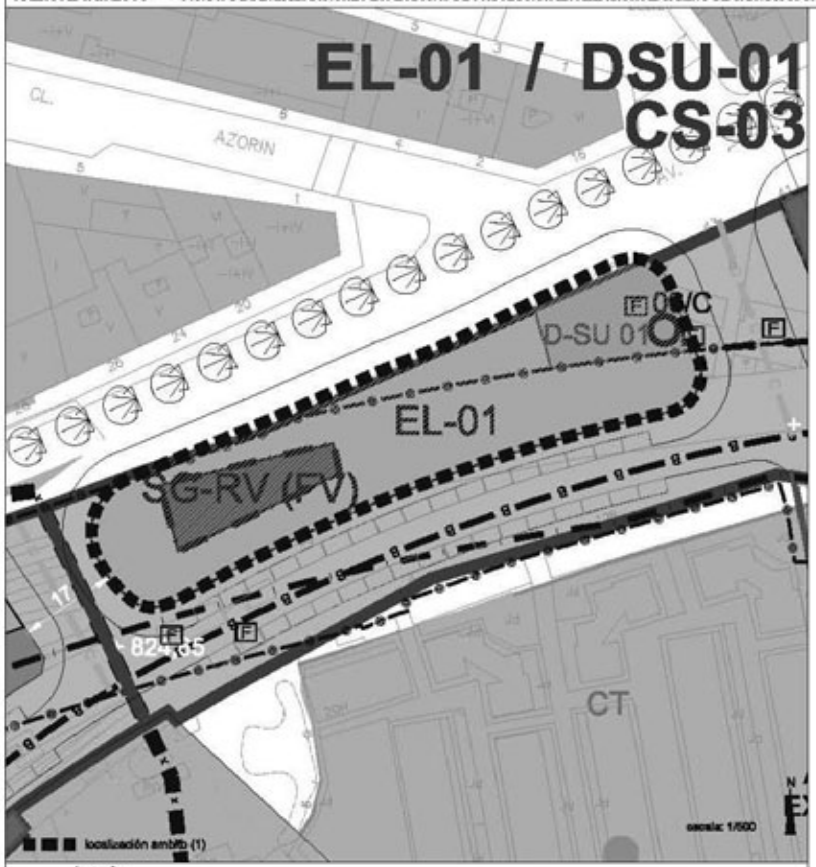
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: EL-01 / D-SU-01
Parcelas: EL-01 / D-SU-01
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 2.410,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 1 plantas - 5 m
Régimen de usos:
Predominante: Espacio Libre Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La ordenación propuesta responde a los objetivos de mejora de la movilidad urbana, en especial, en cuanto a la accesibilidad al Camino de Santiago y las opciones que se brindan a la hora de minimizar los tráficos rodados en la Avda de Quevedo y Pérmoo Pablo Díaz (pudiendo utilizar el nuevo vial de penetración desde San Andrés del rabanedo hasta el área central de la estación de ferrocarril sobre las vías soterradas).

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, permitiendo minimizar el impacto del tráfico rodado sobre este elemento.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto de urbanización, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en lo que se refiere a este ámbito concreto. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle en el mismo deberá ser informada favorablemente por dicho órgano administrativo.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa — i3 CONSULTORES, S.A.

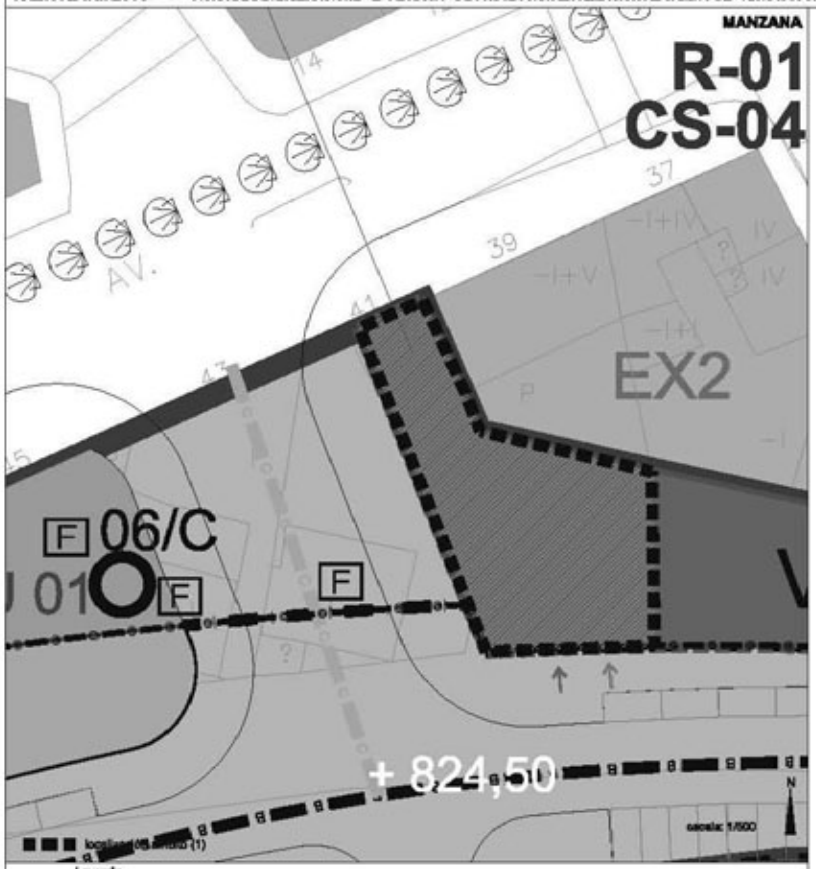
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHA DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-1
Parcelas: R-1 CS-04
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 385,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 5 plantas
Régimen de usos:
Predominante: Vivienda plurifamiliar (VPP)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PMAT F-LEON. Asi mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La edificación propuesta responde al objetivo de eliminar la medianera resultante de las edificaciones existentes en relación al límite del sistema ferroviario en dicho ámbito.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo.

La edificación propuesta deberá desarrollarse de manera concordante con las edificaciones de su entorno inmediato. Para ello se adecuará la altura de la edificación y la disposición y altura de huecos a las edificaciones de entorno, y se utilizarán materiales y disposiciones constructivas similares a los utilizados en dicho límite.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto arquitectónico final, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor:

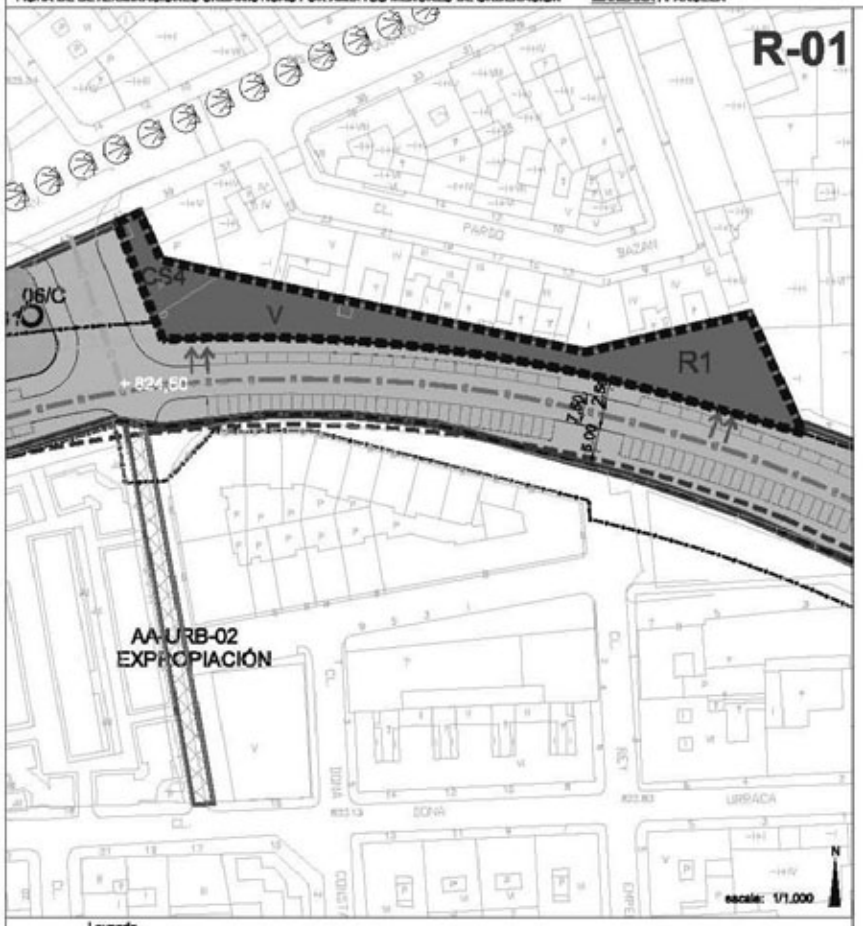
PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Documento para Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-01	
Parcelas:	P5	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.875	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	6.038	m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	4.183	m²
- Dotacional Comercial:	938	m²
- Dotacional Res Colectivo:	938	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	58	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	58	
Plazas de aparcamiento mínimas:	61	
- Plazas privadas:	61	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores de 50.000 habitantes, se admite el uso de Hostelería en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEÓN. Por encima de este límite poblacional, se justificará el cumplimiento del artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

*(2) No se computa la edificabilidad del edificio.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

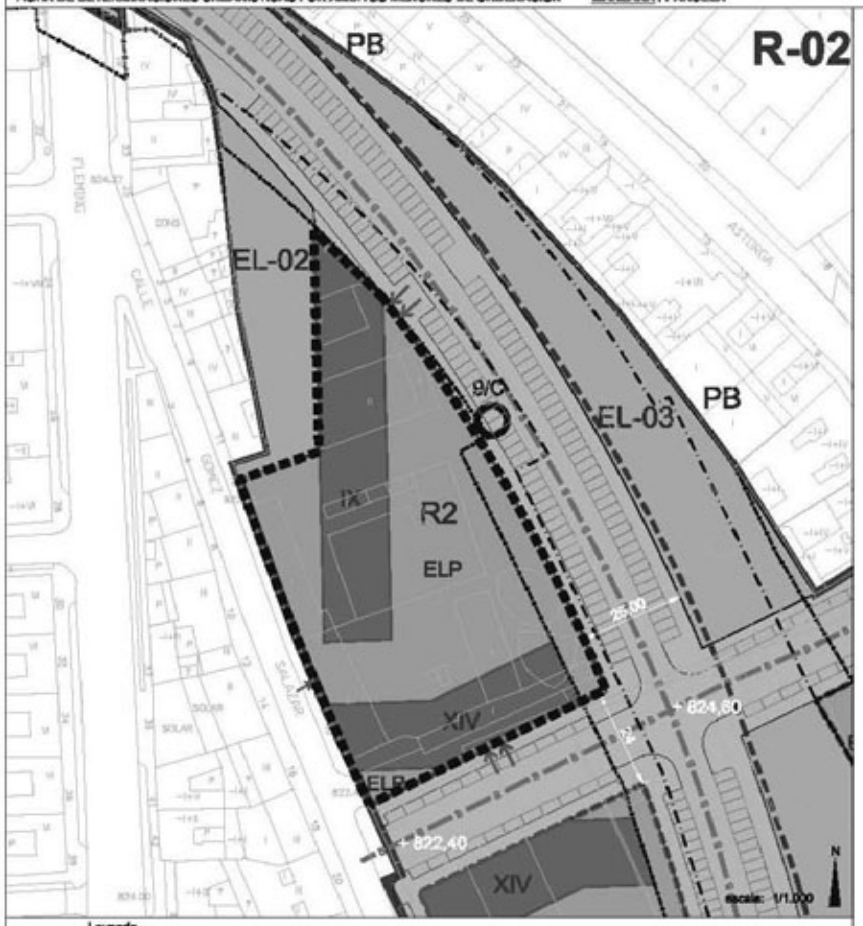
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-02	
Parcelas:	P6-P7	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	5.882	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	27.169	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	23.847	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.662	m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.662	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
N° máximo de viviendas:	227	
- Viviendas Libres:	227	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	272 *(3)	
- Plazas privadas:	272	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por tanto en el supuesto de establecer usos diversos (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3edad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento actual como y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P 6-P7

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: mc(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-03	
Parcelas:	P8-P9	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	6.630	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	30.152	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	26.350	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.901	m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.901	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	250	
- Viviendas Libres:	250	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	302 *(3)	
- Plazas privadas:	302	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

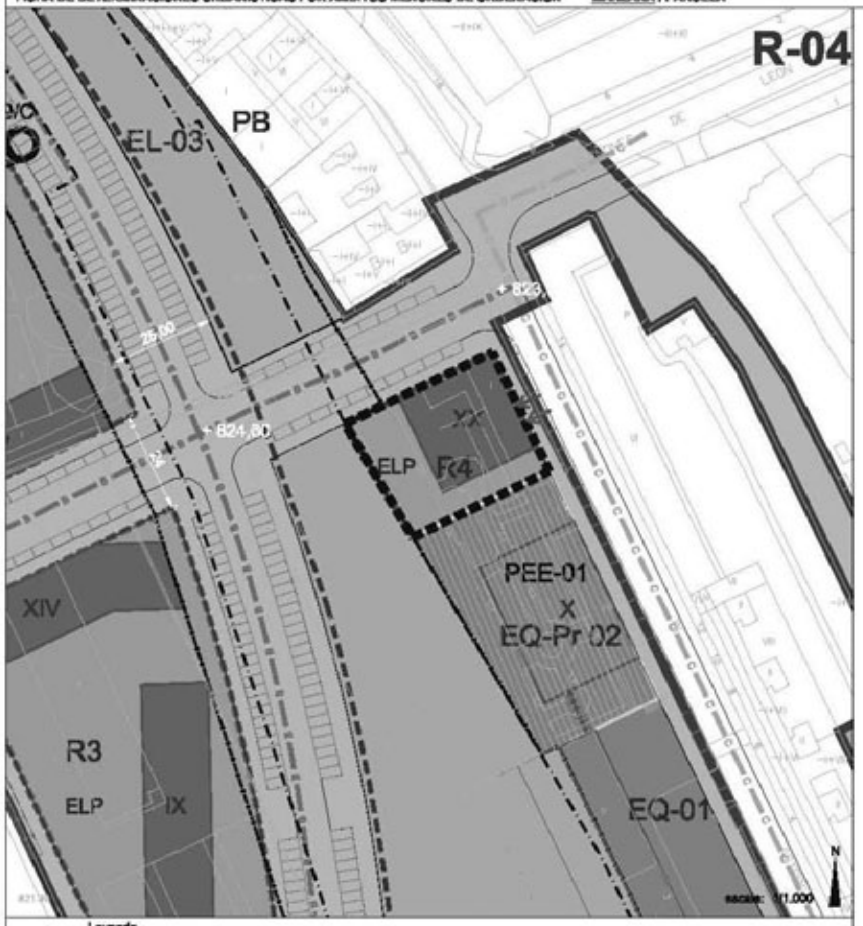
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-04	
Parcelas:	P10	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.190	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	12.813	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	11.938	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	438	m²
- Dotacional Res Colectivo:	438	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	114	
- Viviendas Libres:	114	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	129	
- Plazas privadas:	129	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores de 50.000 habitantes, se admitirá el uso de Hostelería en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por encima de este límite poblacional, se justificará el cumplimiento del artículo 1.1 de la Ordenanza para el uso de Hostelería.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

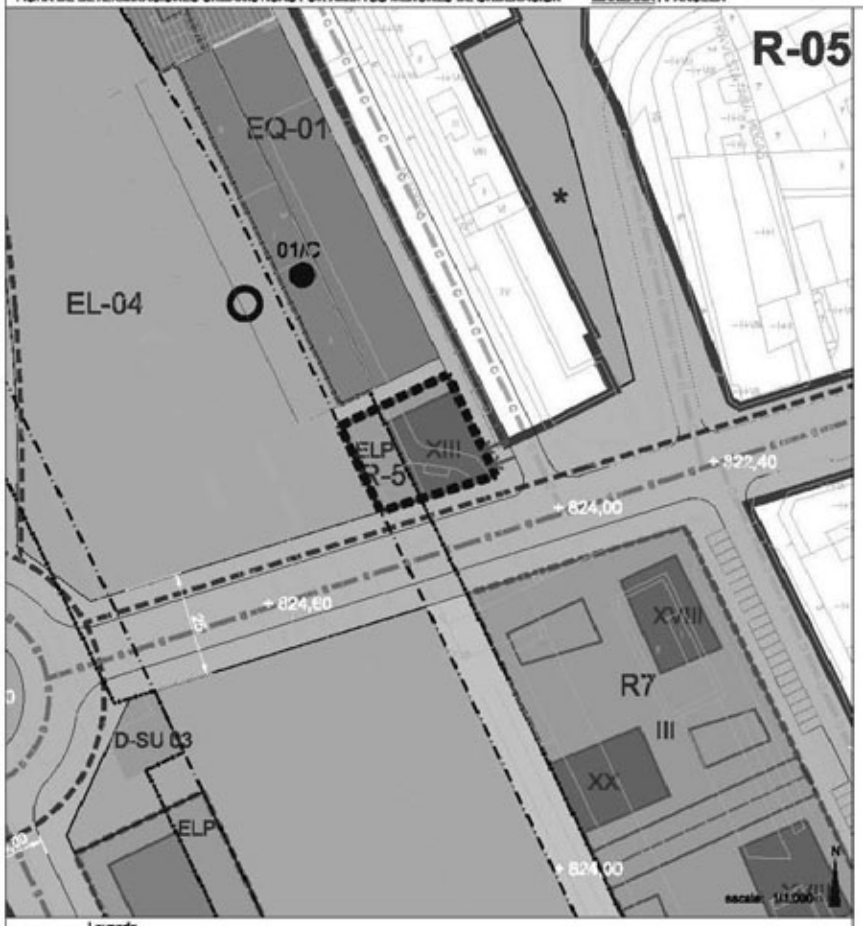
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN — MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-05	
Parcelas:	P11	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	705	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	5.333	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	4.227	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	553	m²
- Dotacional Res Colectivo:	553	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	40	
- Viviendas Libres:	40	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	54	
- Plazas privadas:	54	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores de 50.000 habitantes, se admitirá el uso industrial en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (Plan Regional de Ámbito Territorial) de León. Por tanto en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los establecidos dentro de esta Ficha, se justificará el cumplimiento del límite de edificabilidad máxima para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del edificio.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-06
Parcelas: P12-P13-P14
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	3.990	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	27.420	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	26.664	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	756	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	254	
- Viviendas Libres:	254	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	275 *(3)	
- Plazas privadas:	275	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P12-P13-P14

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

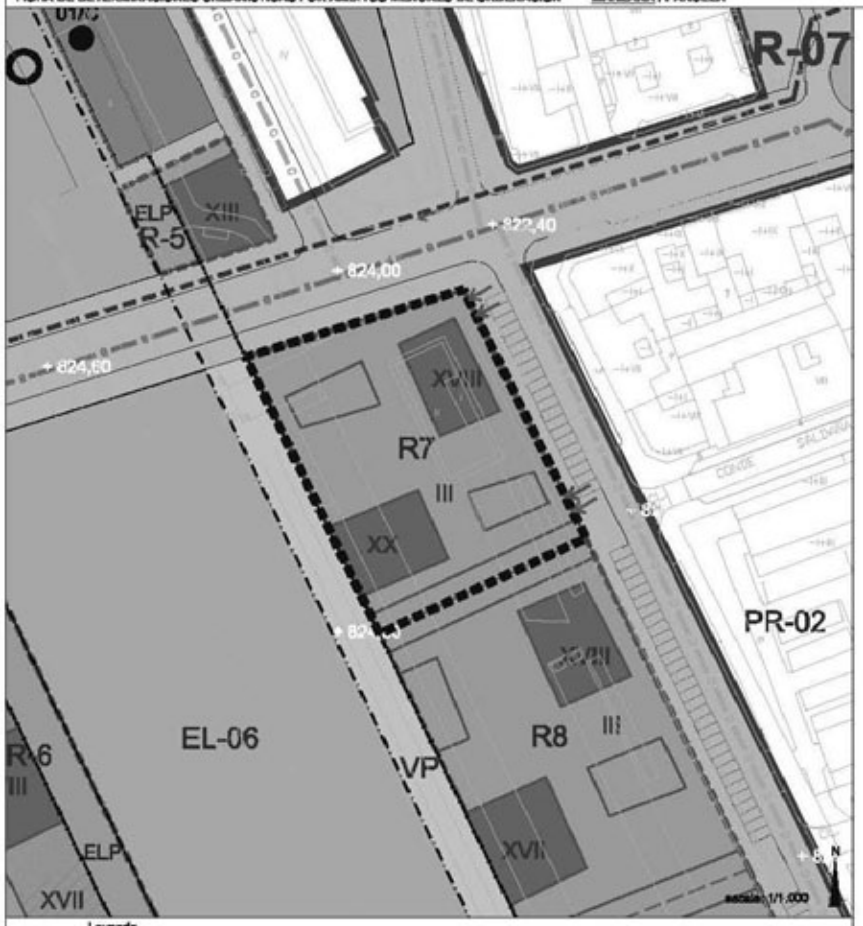
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-07	
Parcelas:	P15-P16-P17	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	3.793	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	20.032	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	13.868	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	3.523	m²
- Dotacional Res Colectivo:	2.642	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	131	
- Viviendas Libres:	131	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	481 *(3)	
- Plazas privadas:	201	
- Plazas públicas:	280	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P 15-P 16-P17

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

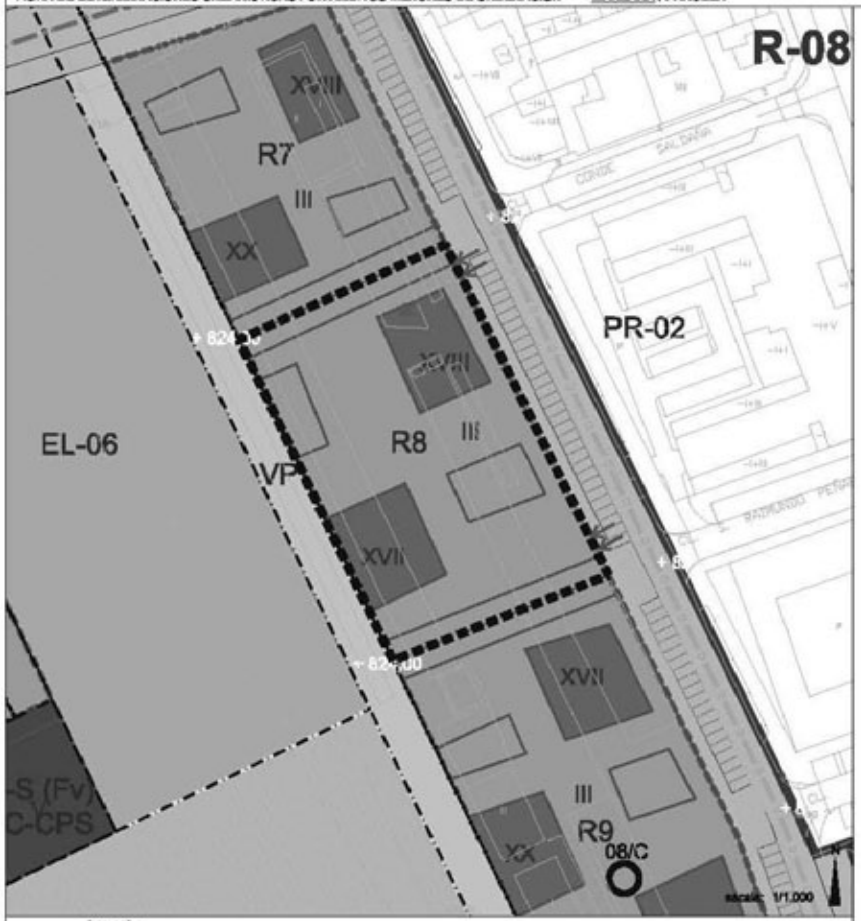
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-08
Parcelas: P18-P19-P20
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	4.765	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	22.580	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	15.200	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.217	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.163	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	144	
- Viviendas Libres:	144	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	546 *(3)	
- Plazas privadas:	226	
- Plazas públicas:	320	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Unidad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P18-P19-P20

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

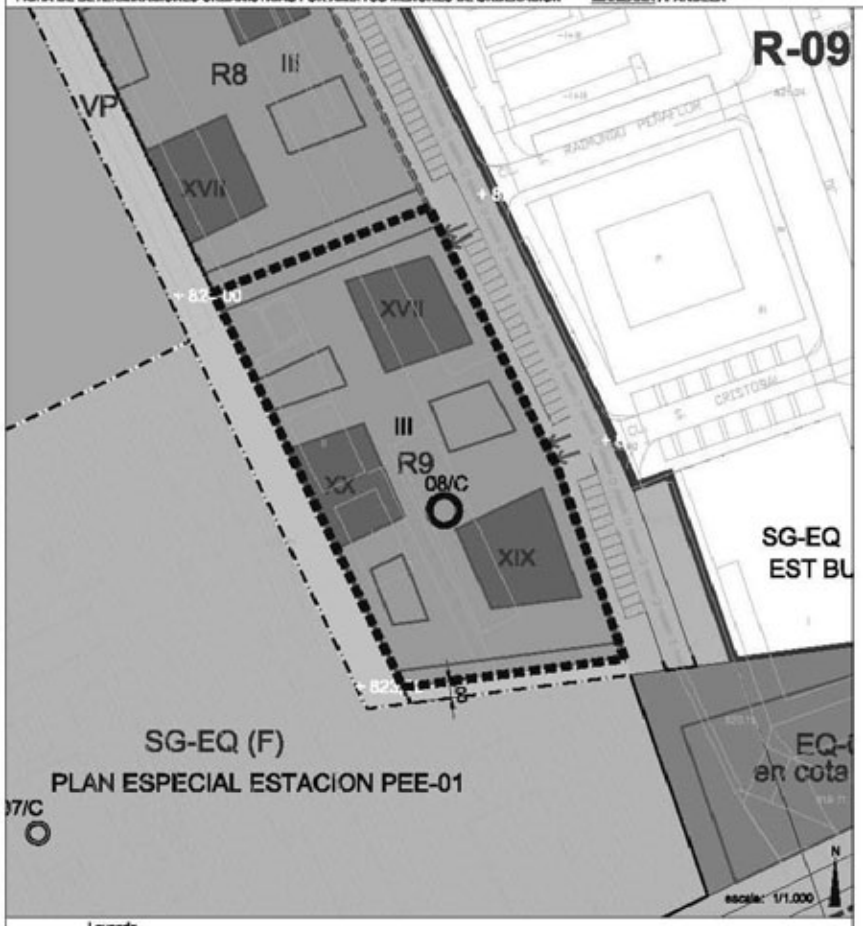
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-09	
Parcelas:	P21-P22-P23-P24	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	6.137	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	35.444	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	25.587	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	5.644	m²
- Dotacional Res Colectivo:	4.233	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	243	
- Viviendas Libres:	243	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	755 *(3)	
- Plazas privadas:	355	
- Plazas públicas:	400	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Ufeiaidad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P21-P22-P23-P24

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

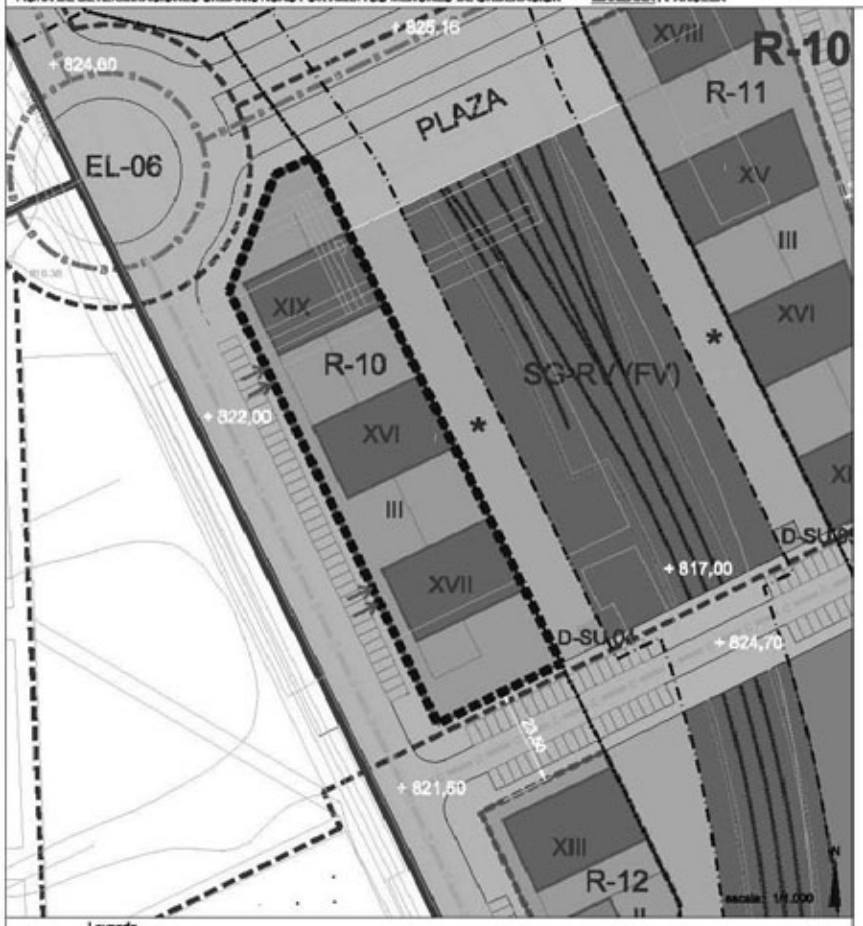
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-10
Parcelas: P25-P26-P27-P28
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	4.148	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	32.235	m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	24.978	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.147	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.110	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	237	
- Viviendas Libres:	237	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	324 *(3)	
- Plazas privadas:	324	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P25-P26-P27-P28

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-11

Parcelas: P29-P30-P31-P32-P33

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo:	4.875	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	37.179	m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	28.473	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.975	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.731	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	270	
- Viviendas Libres:	270	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	372 *(3)	
- Plazas privadas:	372	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P29-P30-P31-P32-P33

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

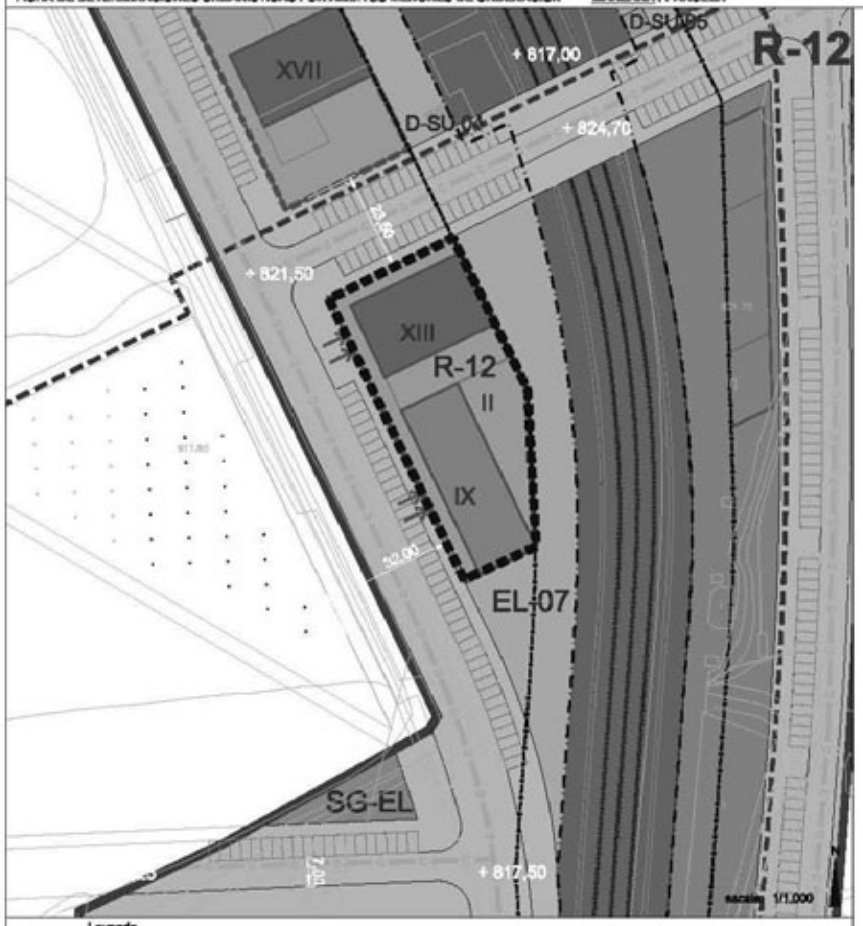
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-12
Parcelas:	P34-P35-P36
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	2.259 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	14.221 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	10.833 m²
- Dotacional Comercial:	1.694 m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.694 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	151
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	151
Plazas de aparcamiento mínimas:	152 *(3)
- Plazas privadas:	152
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P34-P35-P36

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-13
Parcelas: P37-P38
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	5.611	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	30.002	m² c
Usos e intensidades:		
- Residencial Libre:	27.945	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.057	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	266	
- Viviendas Libres:	266	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	302 *(3)	
- Plazas privadas:	302	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P37-P38

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-14
Parcelas: P39-P40
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	5.289	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	28.960	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	26.950	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.010	m²
- Dotacional Rea Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	256	
- Viviendas Libres:	256	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	290 *(3)	
- Plazas privadas:	290	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P39-P40

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-15
Parcelas: P41-P42
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	5.352 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	27.453 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	25.580 m²
- Dotacional Comercial:	1.873 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	356
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	356
Plazas de aparcamiento mínimas:	358 *(3)
- Plazas privadas:	358
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P41-P42

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-16
Parcelas:	P43-P44-P45-P46
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	3.147 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	20.572 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	14.498 m²
- Dotacional Comercial:	3.325 m²
- Dotacional Res Colectivo:	2.749 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	203
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	203
Plazas de aparcamiento mínimas:	206 *(3)
- Plazas privadas:	206
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los establecidos dentro esta ficha, se justificará el cumplimiento del Artículado de usos establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen áreas y optimizar la distribución de dichas especies, se recomienda establecer un complejo concertado con cuotas de participación entre las parcelas P-43-P44-P45-P46

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT (*-LEÓN 2010

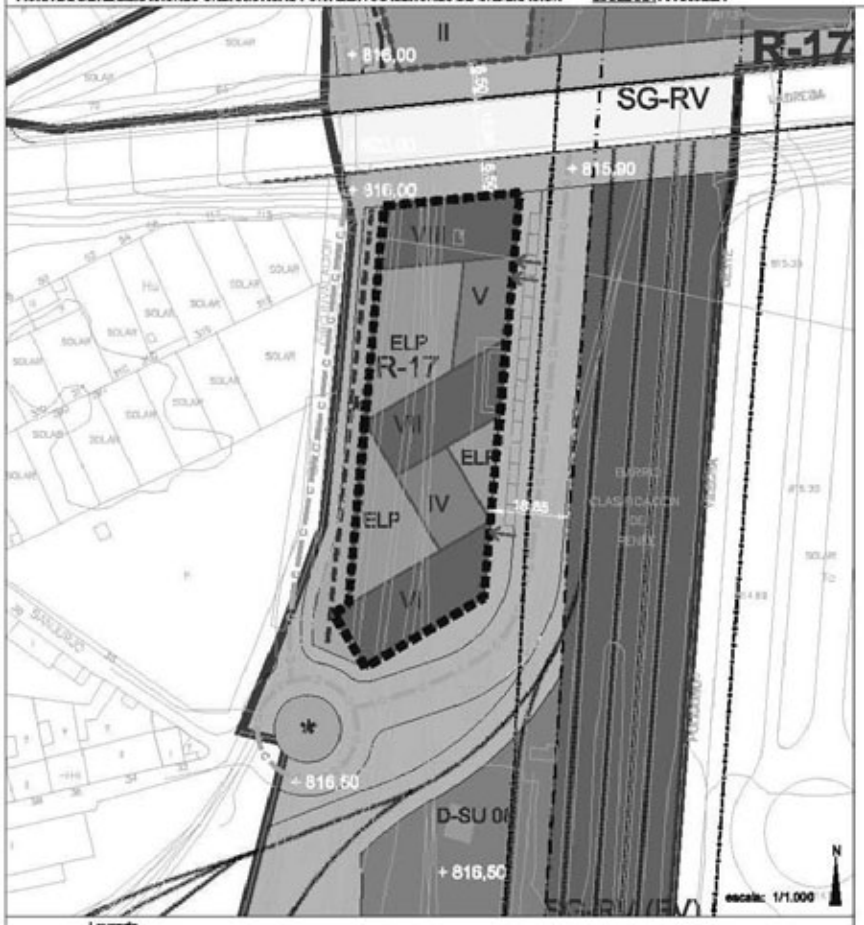
Promotor:

Equipo redactor:
me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-17
Parcelas: P47-P48-P49-P50-P51
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	3.381 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.482 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	11.983 m²
- Dotacional Comercial:	1.499 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	167
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	167
Plazas de aparcamiento mínimas:	170 *(3)
- Plazas privadas:	170
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen áreas y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P47-P48-P49-P50-P51

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

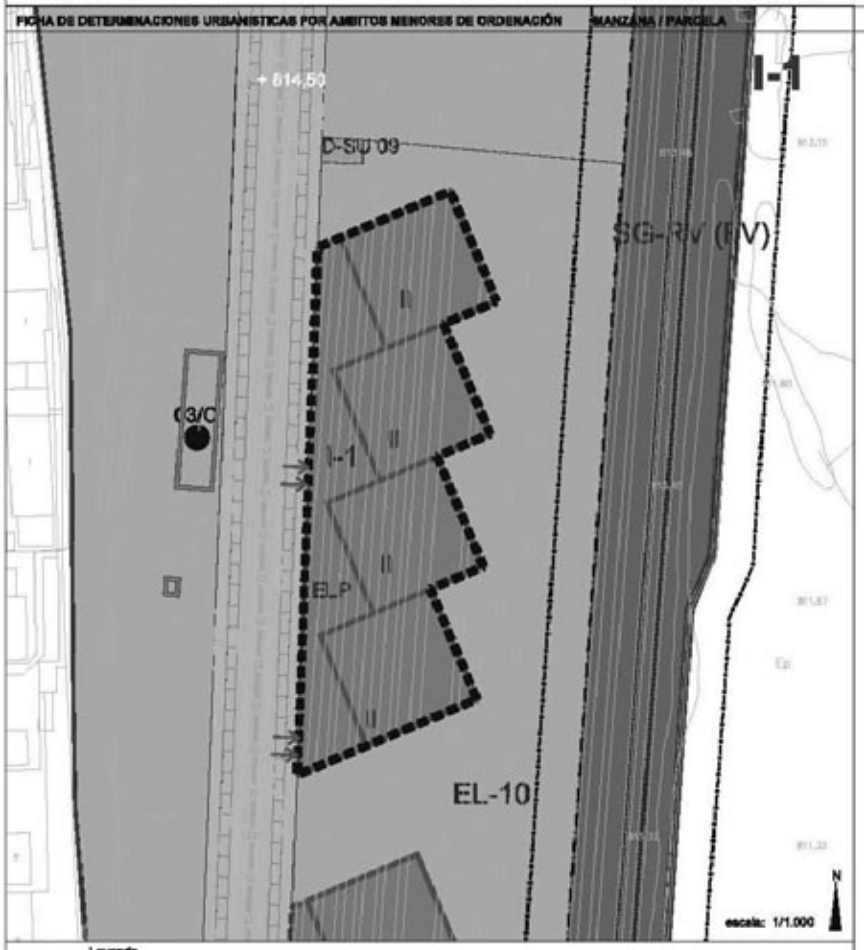
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR ÁMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: I-1
Parcelas: P1
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	4.654 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	3.608 m² c
Usos e intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Industrial-Logístico:	3.608 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	38
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

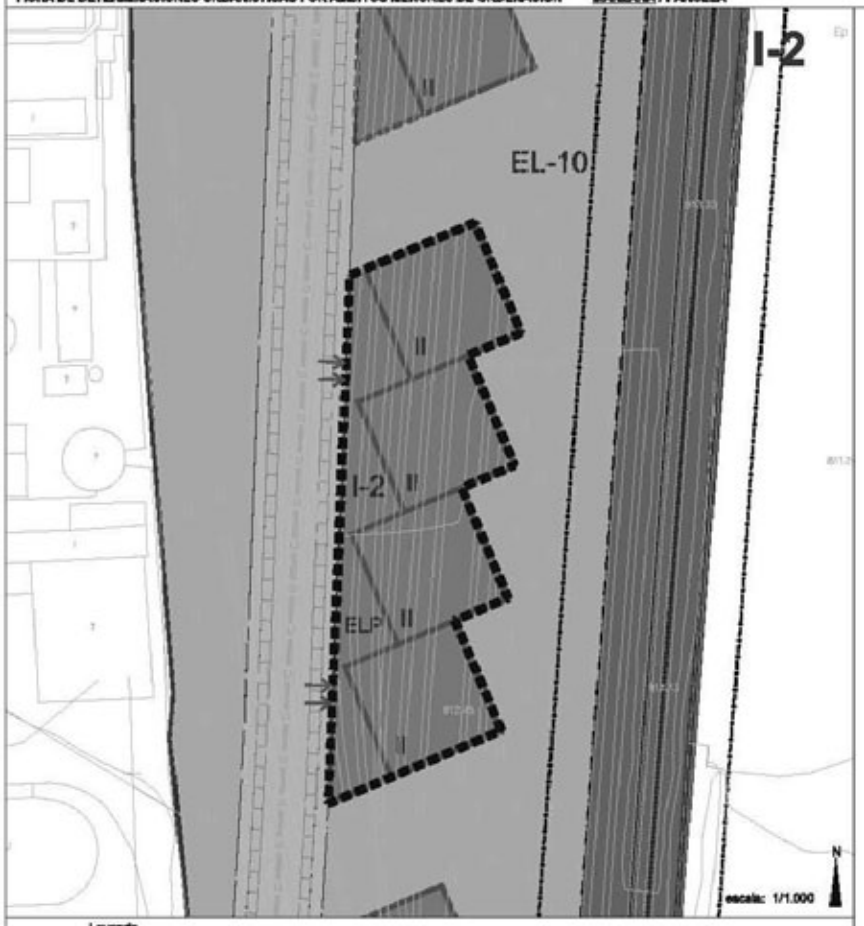
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-2
Parcelas:	P2
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	4.443 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	3.608 m² c
Usos e intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Industrial-Logístico:	3.608 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	38
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P47-P48-P49-P50-P51

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

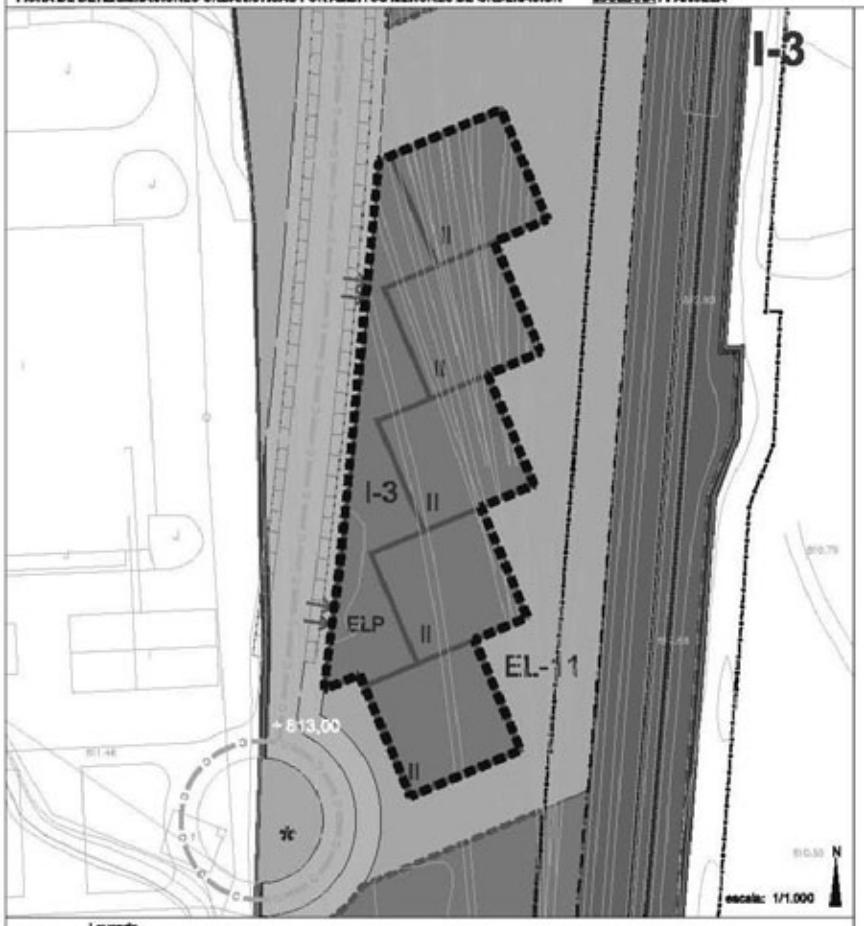
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-3
Parcelas:	P3
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	5.612 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.510 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	4.510 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	46
- Plazas privadas:	46
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

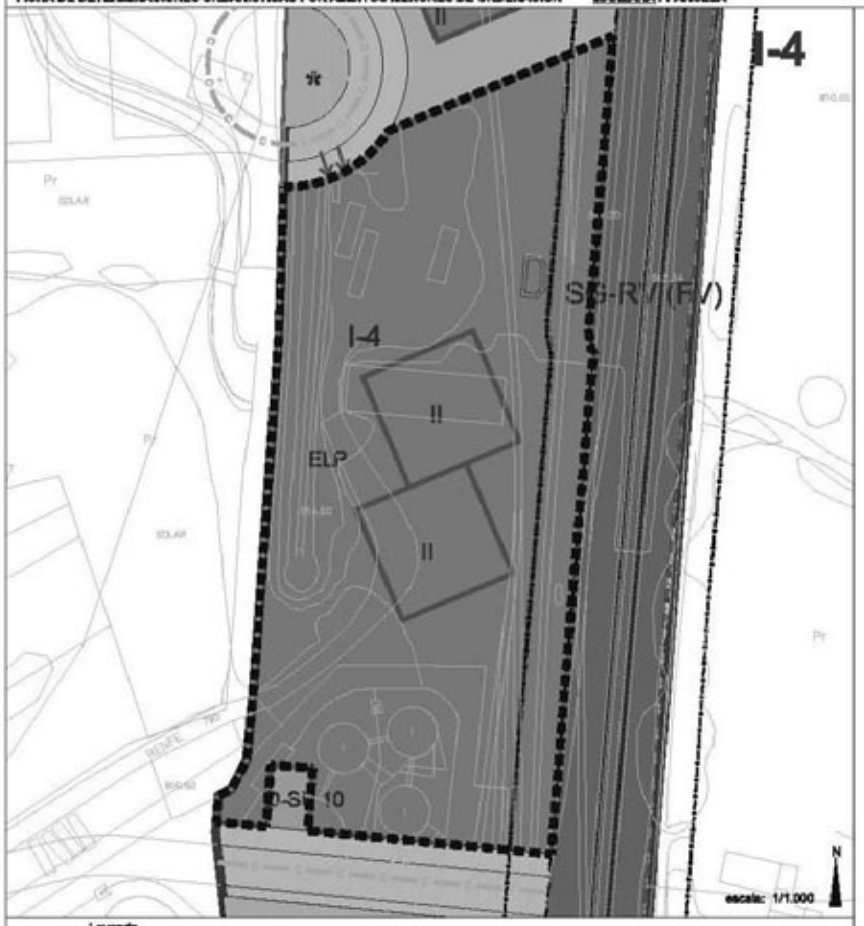
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-4
Parcelas:	P4
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	12.993 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.804 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	1.804 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	19
- Plazas privadas:	19
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

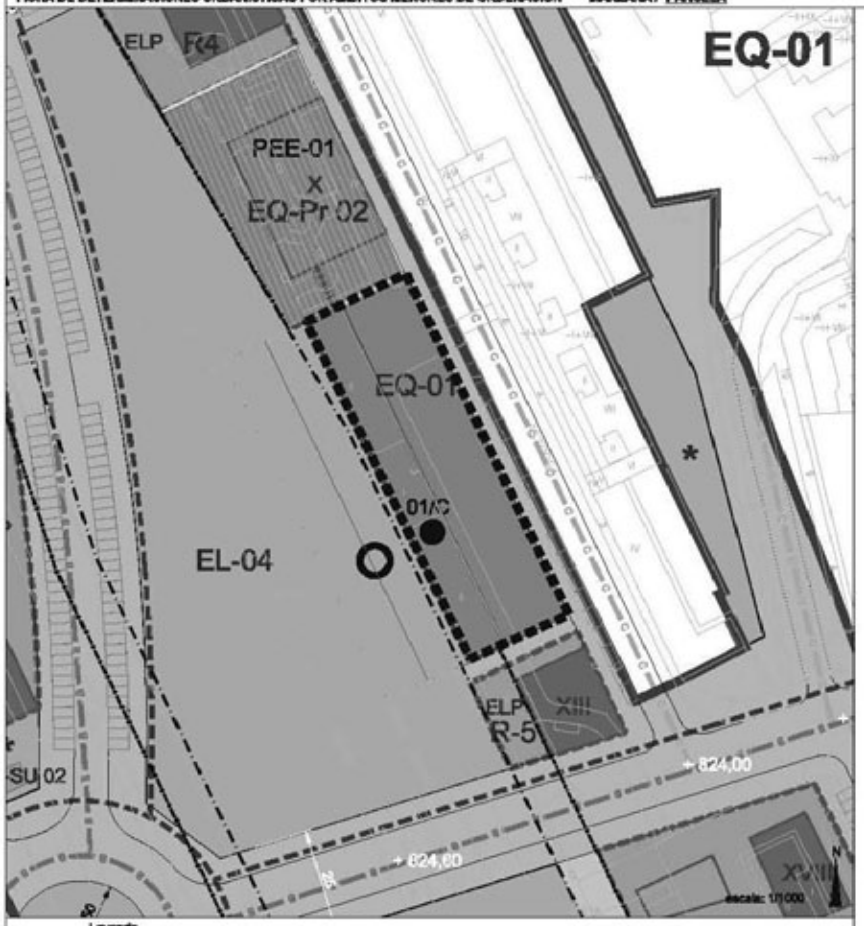
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-01
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	2.390 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	120
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	120

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se asignará en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

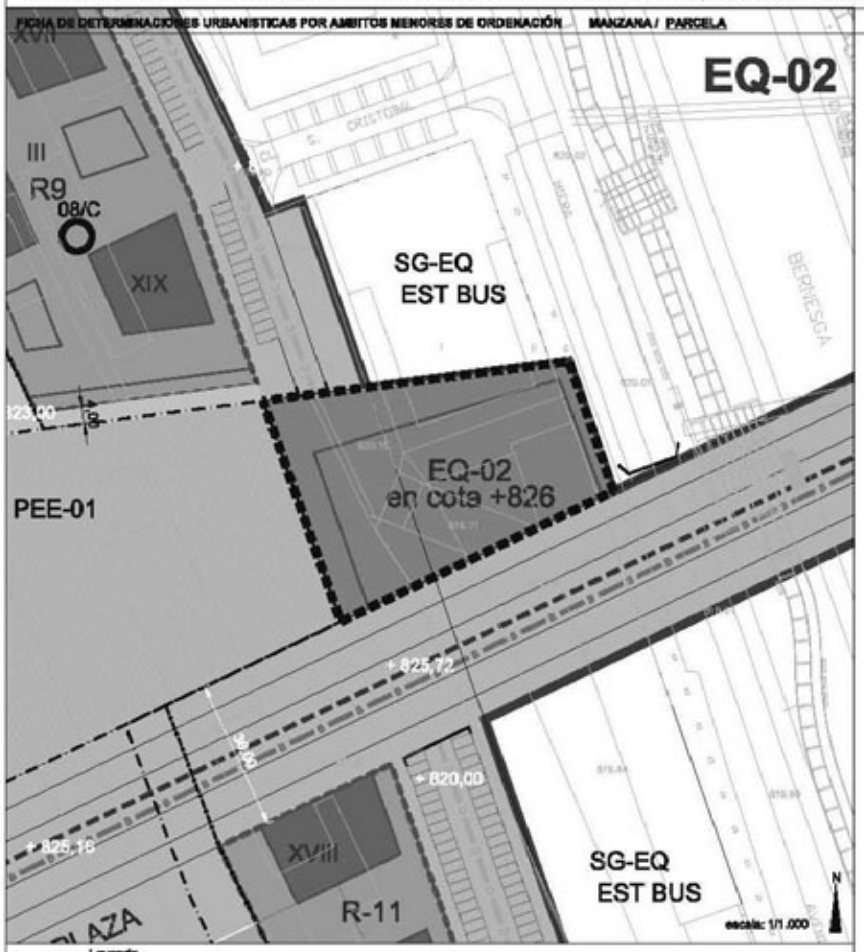
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EQ-02

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 3.210 m²

Edificabilidad máxima: *(2) - m² c

Usos e intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: * 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

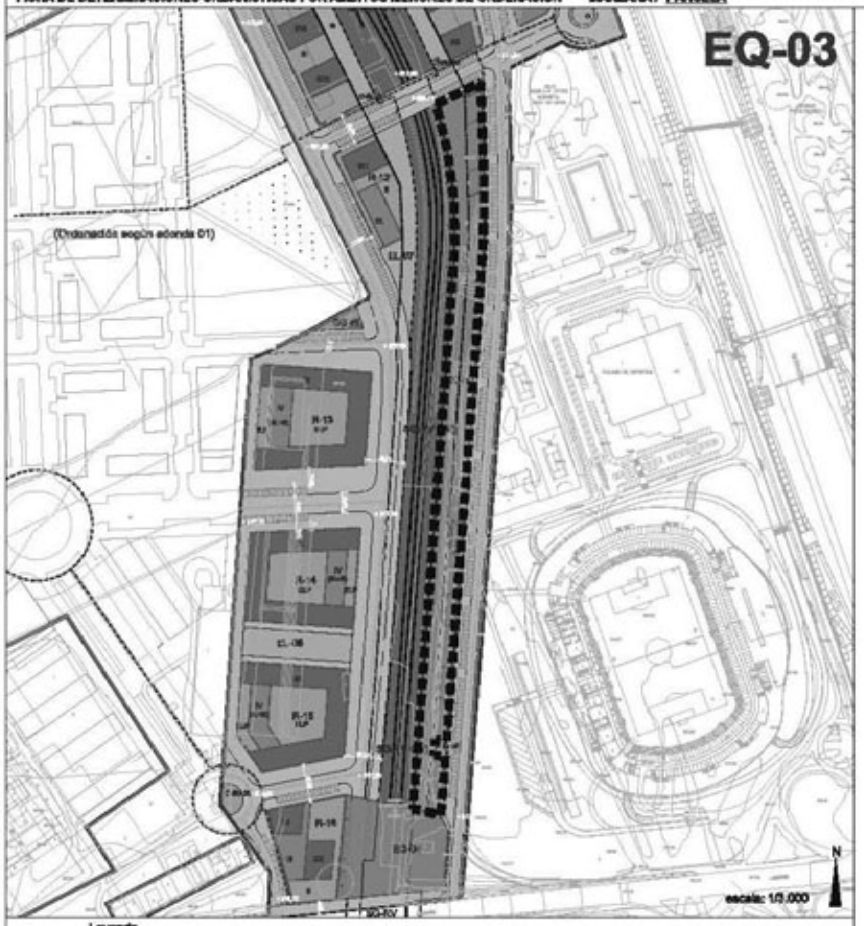
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-03
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	11.069 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	160
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	160

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se asignará en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

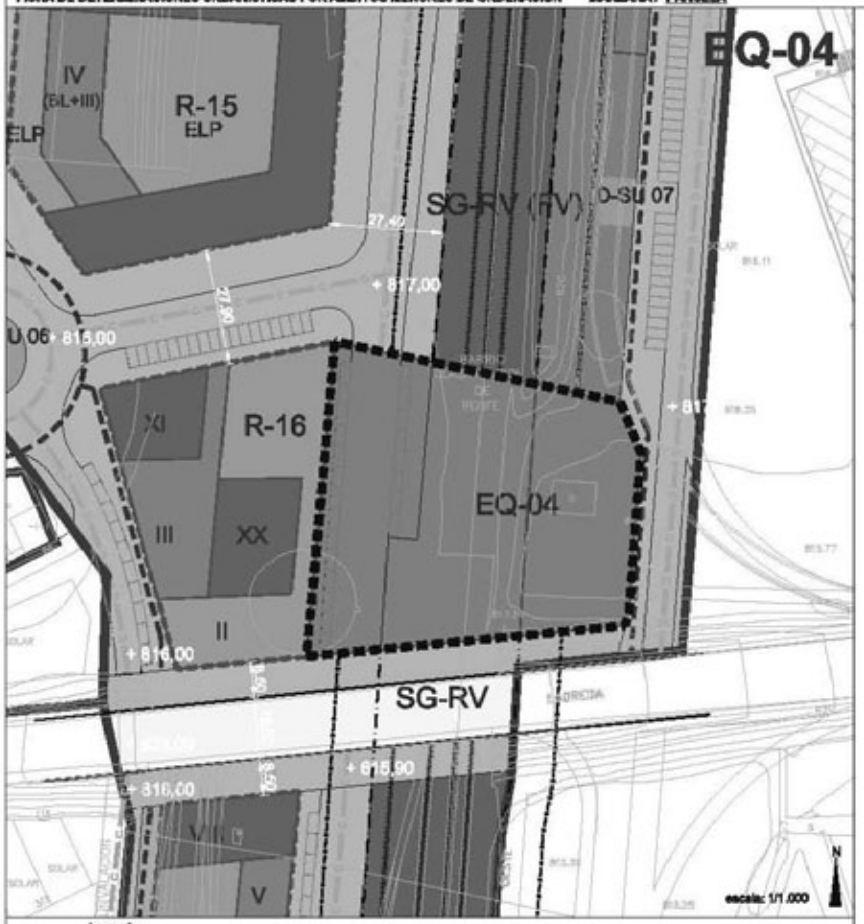
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-04
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	4.812 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	30
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	30

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

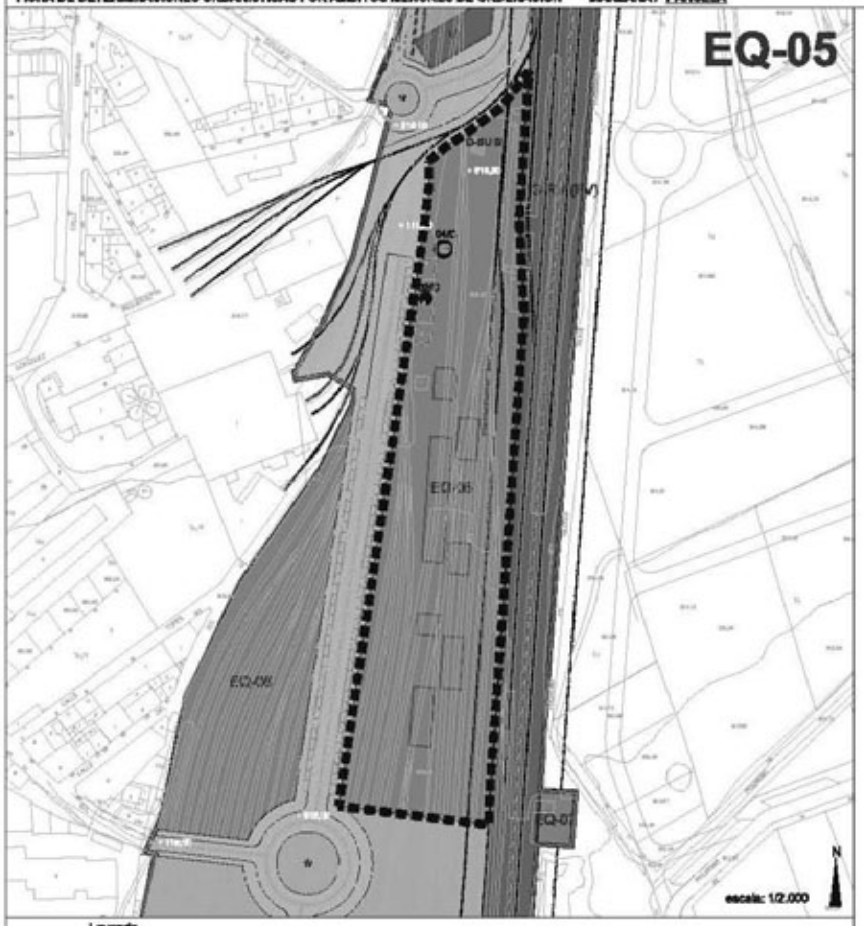
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-05
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	19.436 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	300
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	300

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se asignará en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

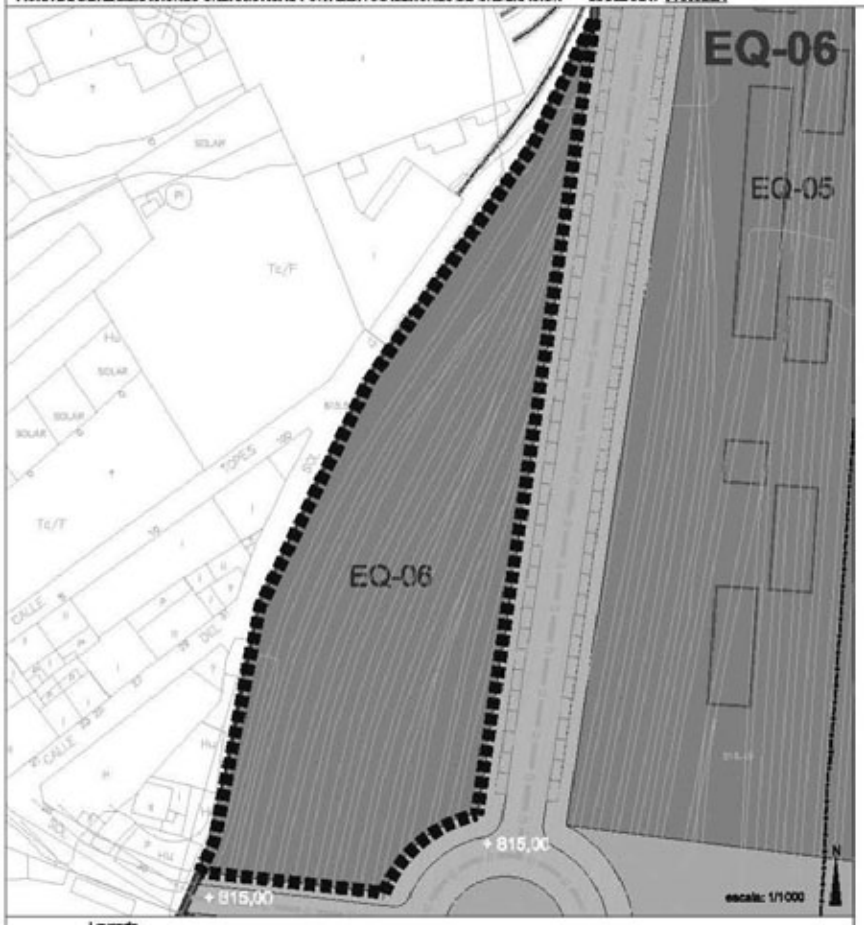
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:		8.234 m²
Edificabilidad máxima: *(2)		- m² c
Usos e intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:		* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:		0
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		0
Plazas de aparcamiento mínimas:		180
- Plazas privadas:		0
- Plazas públicas:		180

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se asignará en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

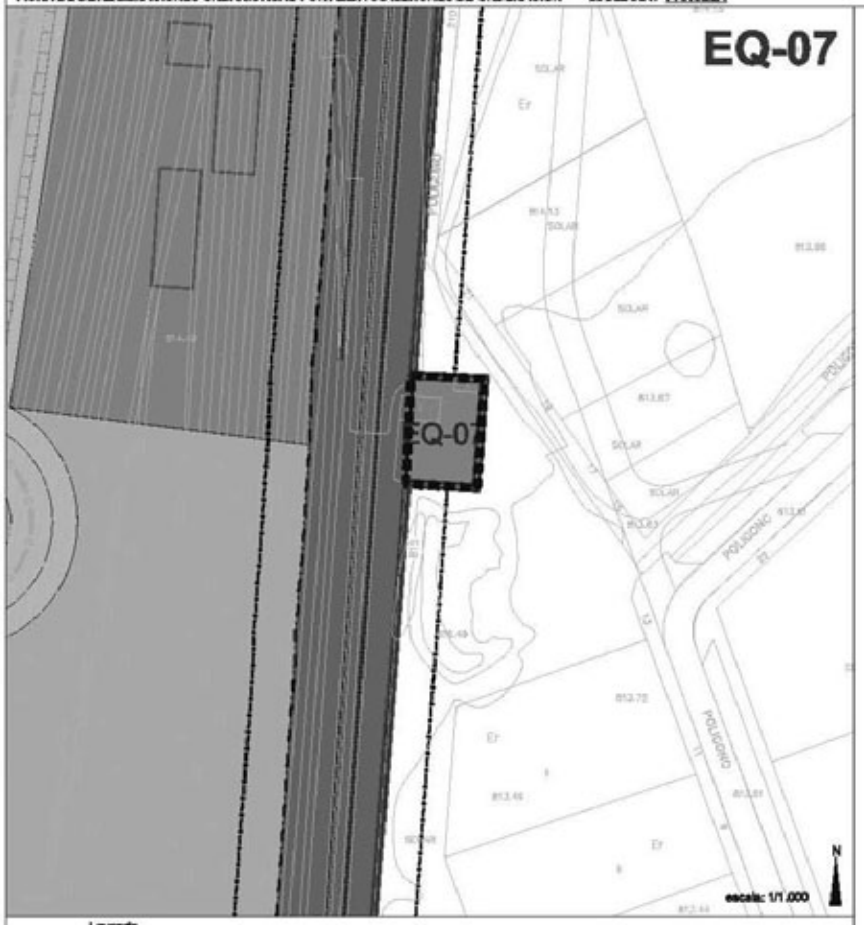
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	450	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² c
Usos e intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art.45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

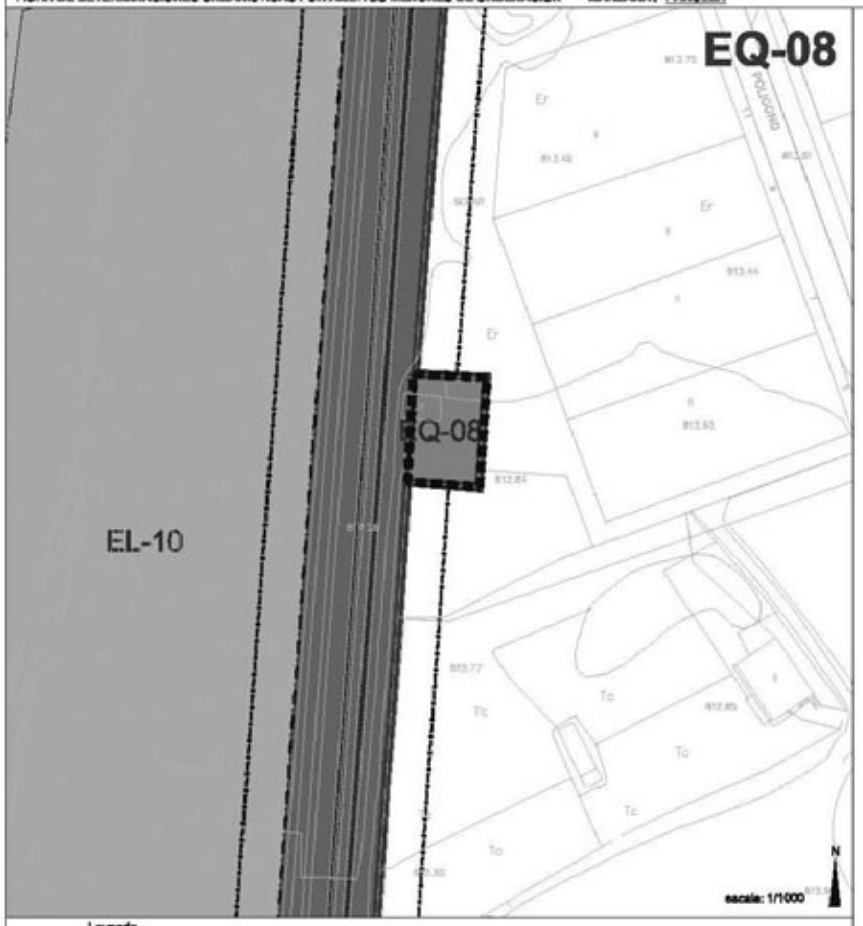
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-08	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	461	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

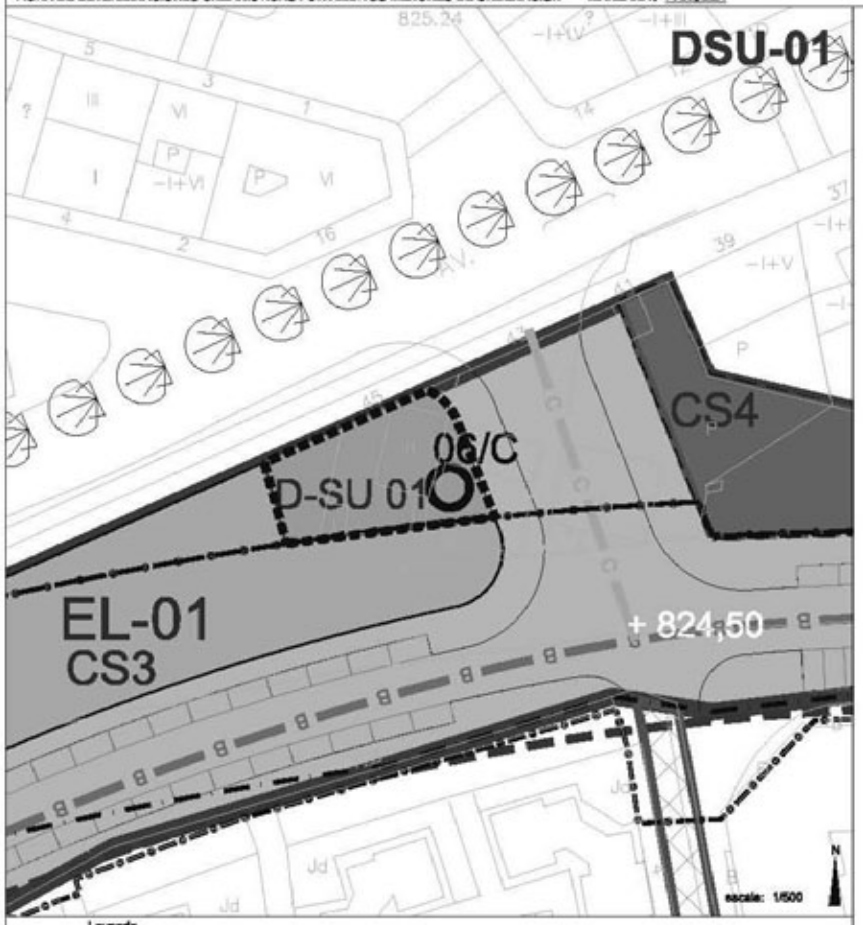
Equipo redactor: me(c)sa ie CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-01
Parcelas:	P54
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	320 m²
Edificabilidad máxima:	160 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	160 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

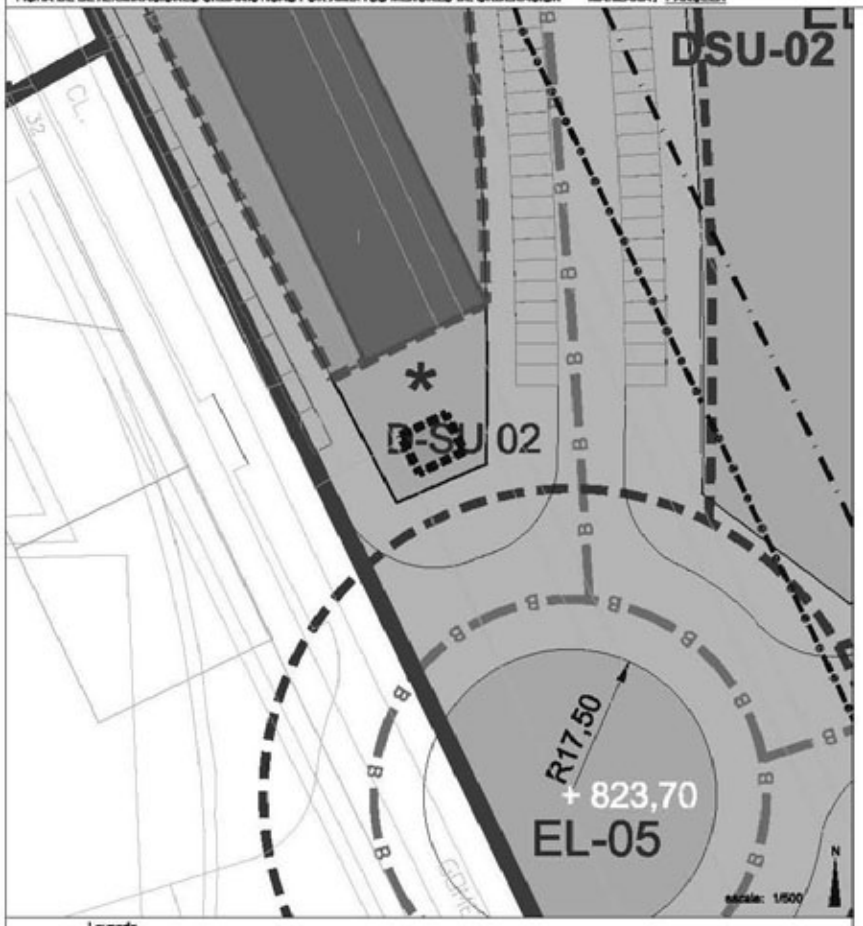
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-02
Parcelas: P55
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	30 m²
Edificabilidad máxima:	15 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	15 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

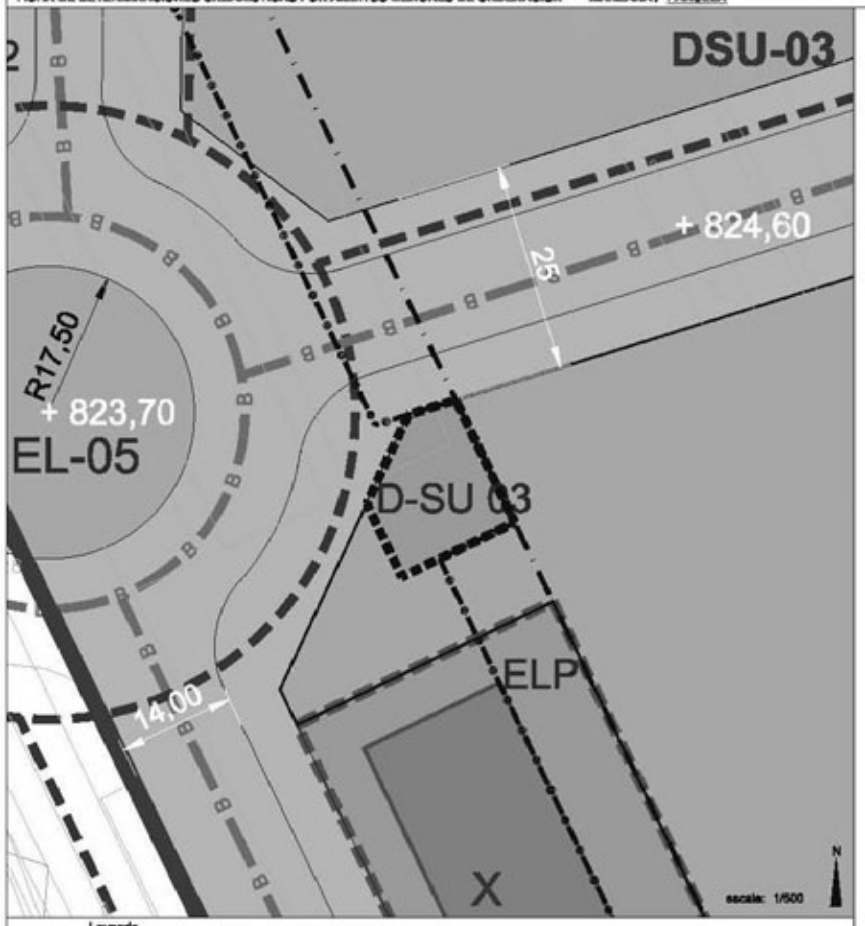
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-03
Parcelas:	P56
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	220 m²
Edificabilidad máxima:	110 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	110 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

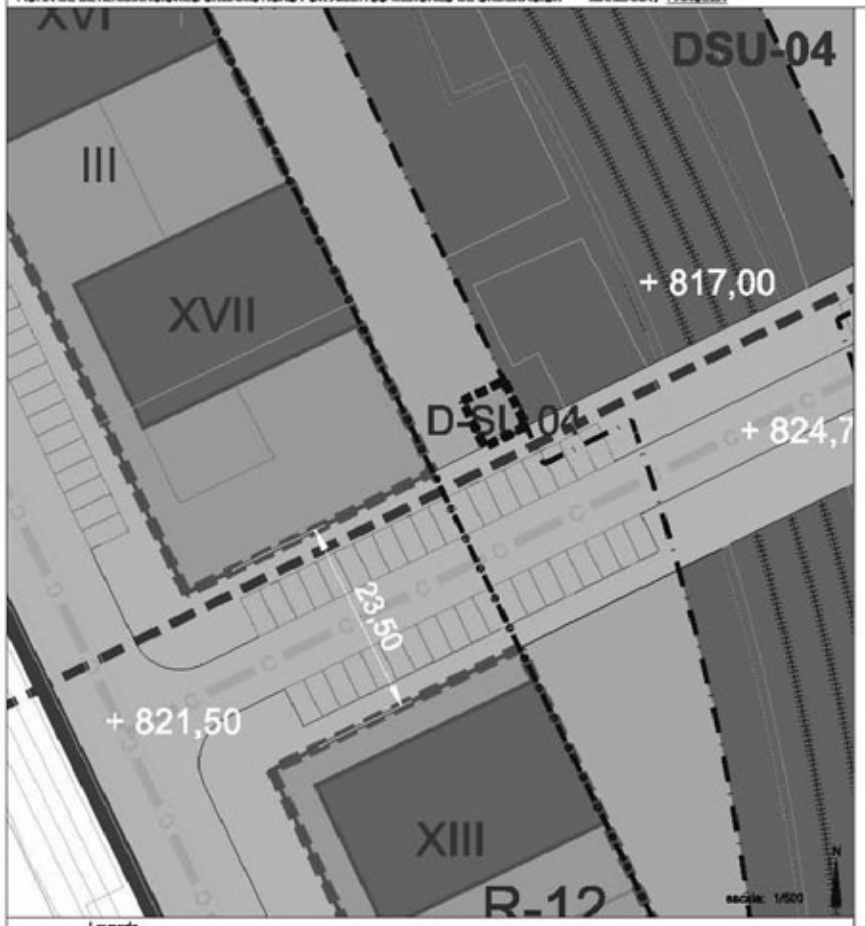
Promotor:

Equipo redactor: mc(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-04
Parcelas:	P57
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	34 m²
Edificabilidad máxima:	17 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	17 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: mc(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito: DSU-05
Parcelas: P58
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 34 m²
Edificabilidad máxima: 17 m² c
Usos e Intensidades:
- Residencial Libre: 0 m²
- Residencial Vpp: 0 m²
- Dotacional Comercial: 0 m²
- Dotacional Res Colectivo: 17 m²
- Dotacional Administrativo: 0 m²

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-06
Parcelas:	P59
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	281 m²
Edificabilidad máxima:	141 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	141 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

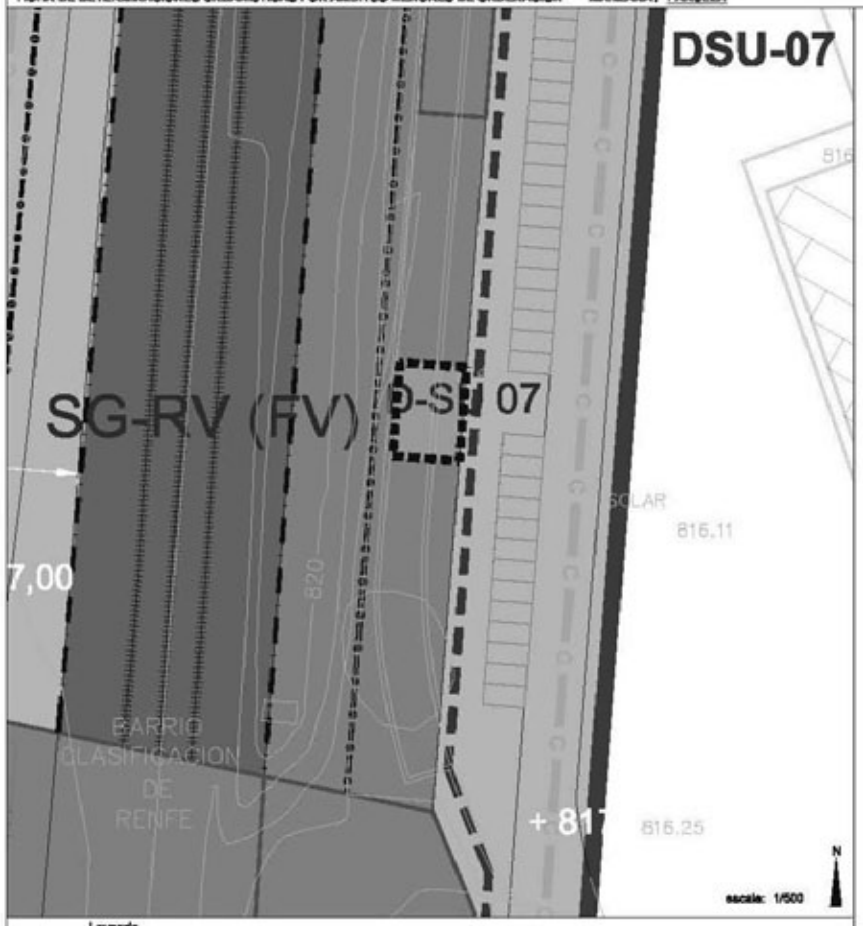
Promotor:

Equipo redactor:

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-07
Parcelas: P60
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 90 m²
Edificabilidad máxima: 45 m² o
Usos e Intensidades:
- Residencial Libre: 0 m²
- Residencial Vpp: 0 m²
- Dotacional Comercial: 0 m²
- Dotacional Ras Colectivo: 45 m²
- Dotacional Administrativo: 0 m²

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

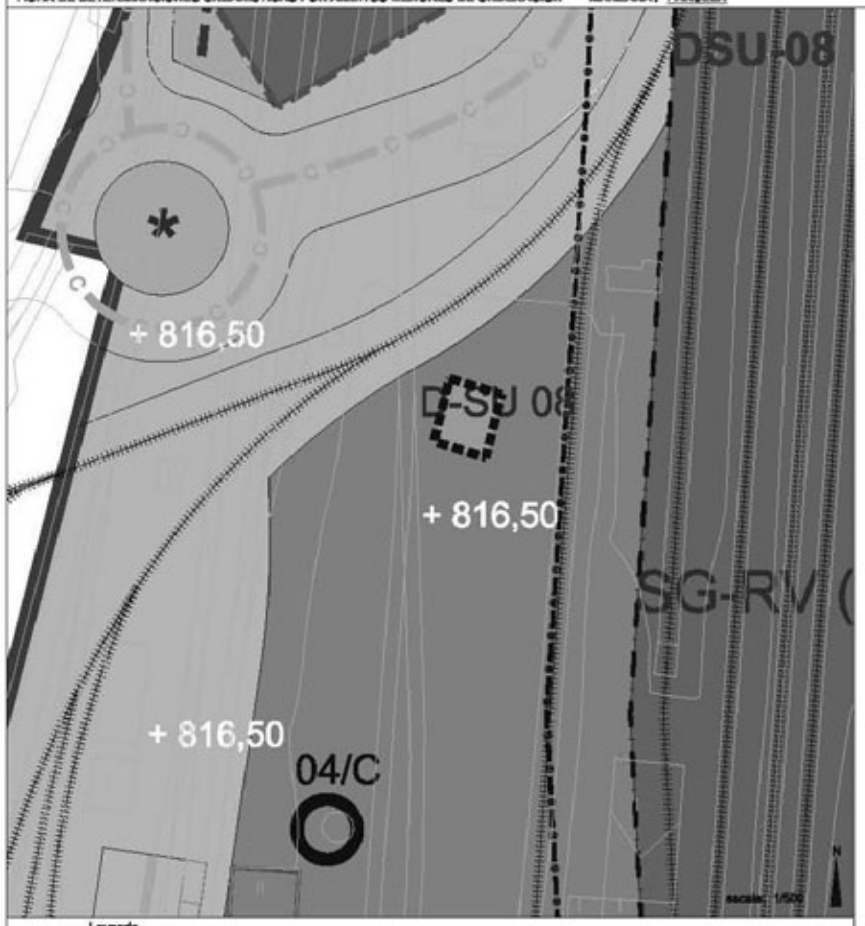
Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:
Equipo redactor: mc(c)sa
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-08
Parcelas:	P61
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	50 m²
Edificabilidad máxima:	25 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	25 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

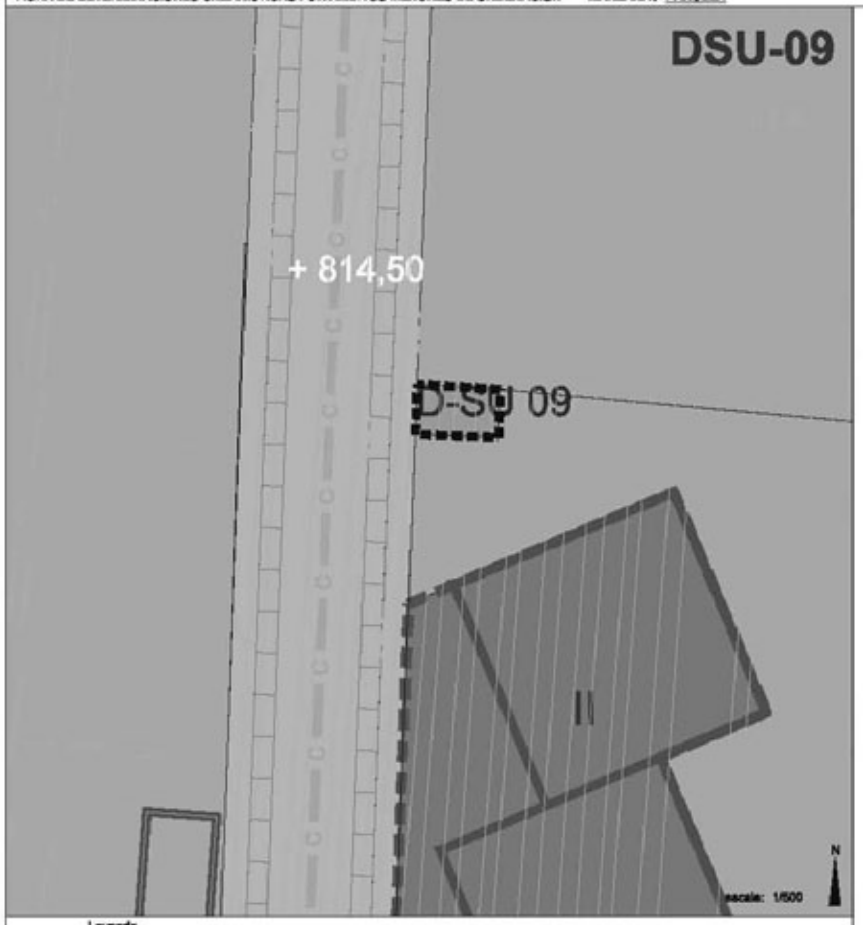
Promotor:

Equipo redactor:

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-09
Parcelas:	P62
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	58 m²
Edificabilidad máxima:	29 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	29 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

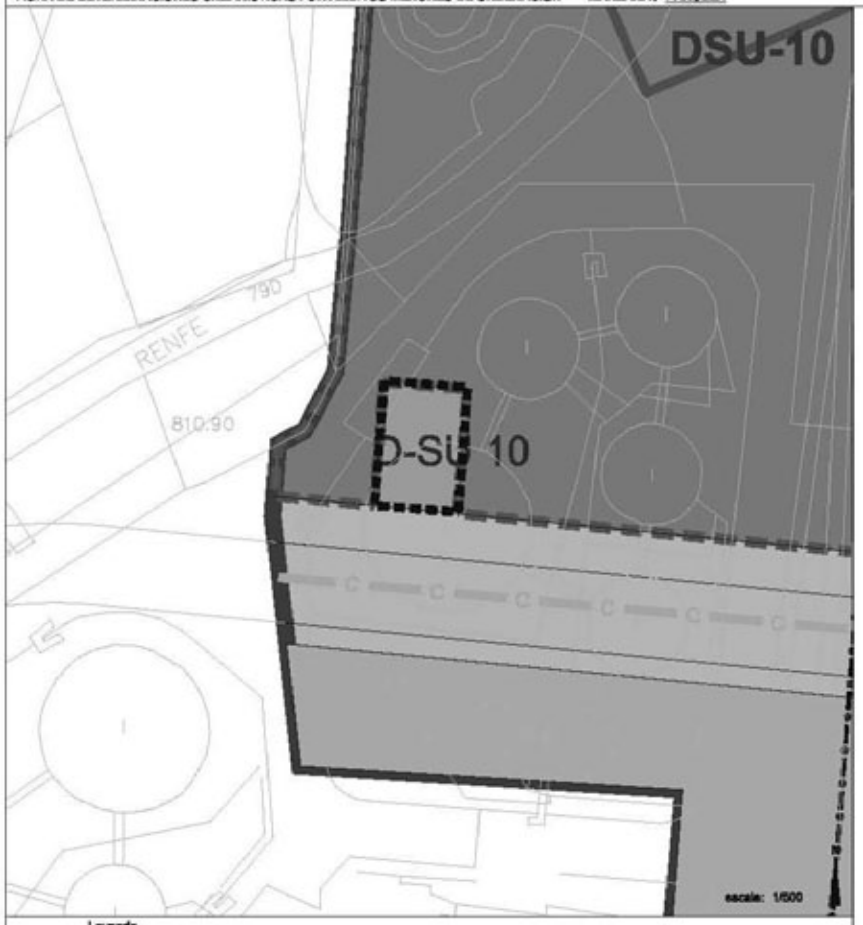
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-10
Parcelas:	P63
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	150 m²
Edificabilidad máxima:	75 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	75 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

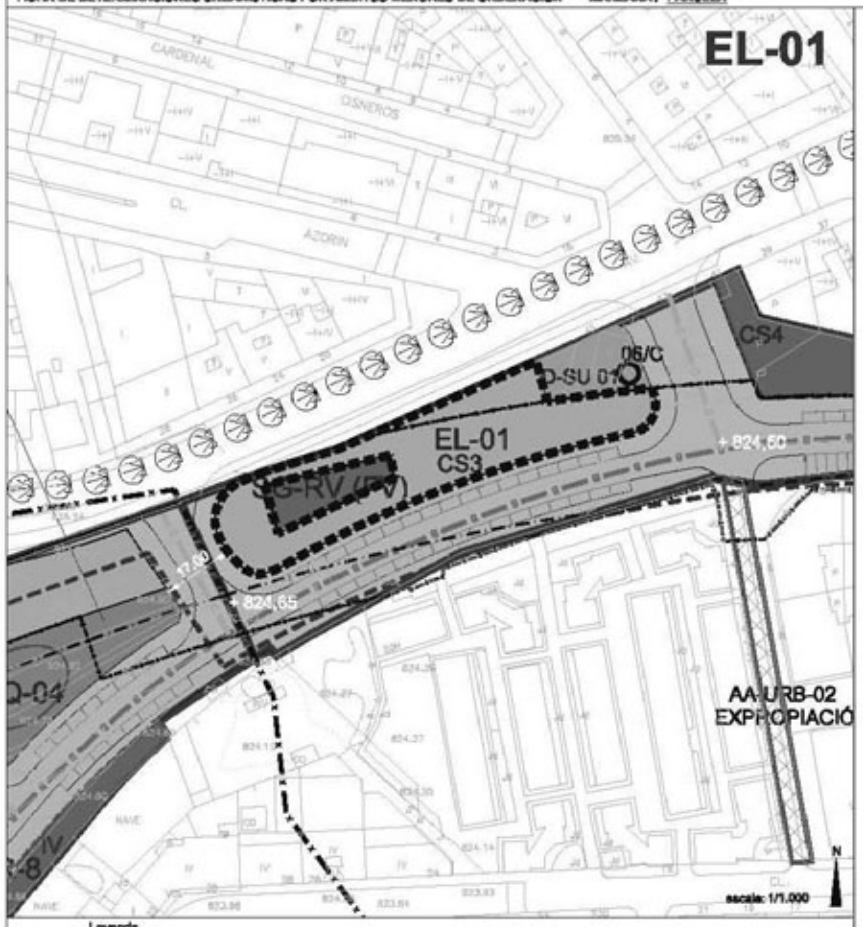
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.681	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.		
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

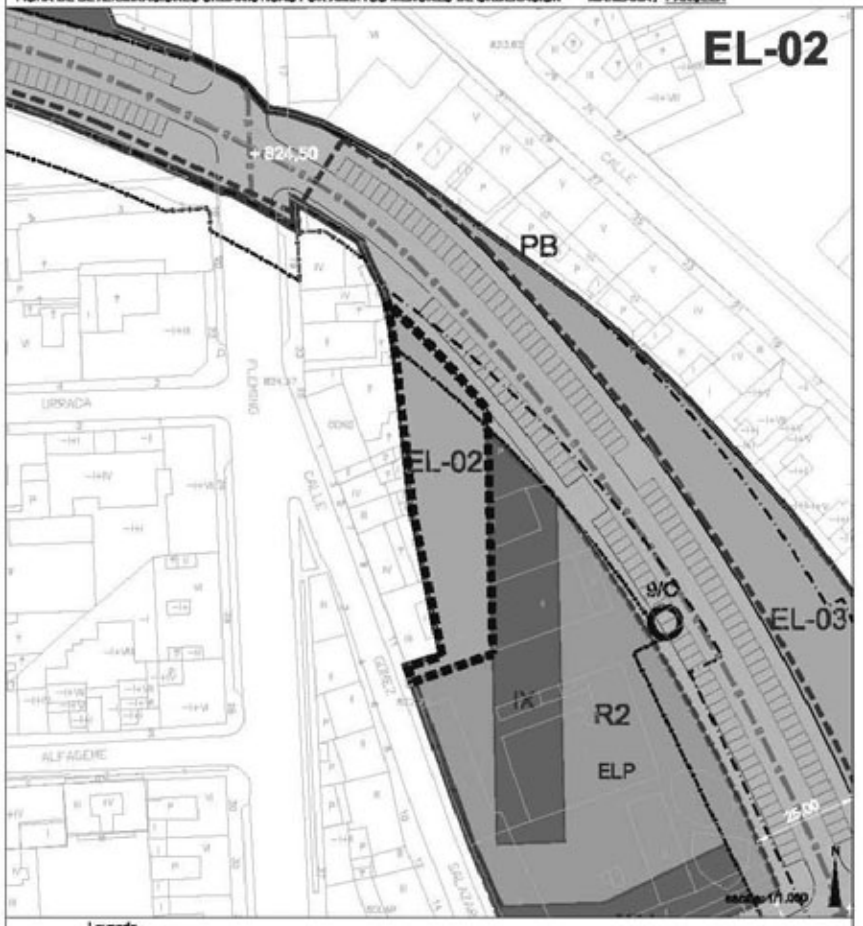
Promotor:

Equipo redactor:

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.335	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IP-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

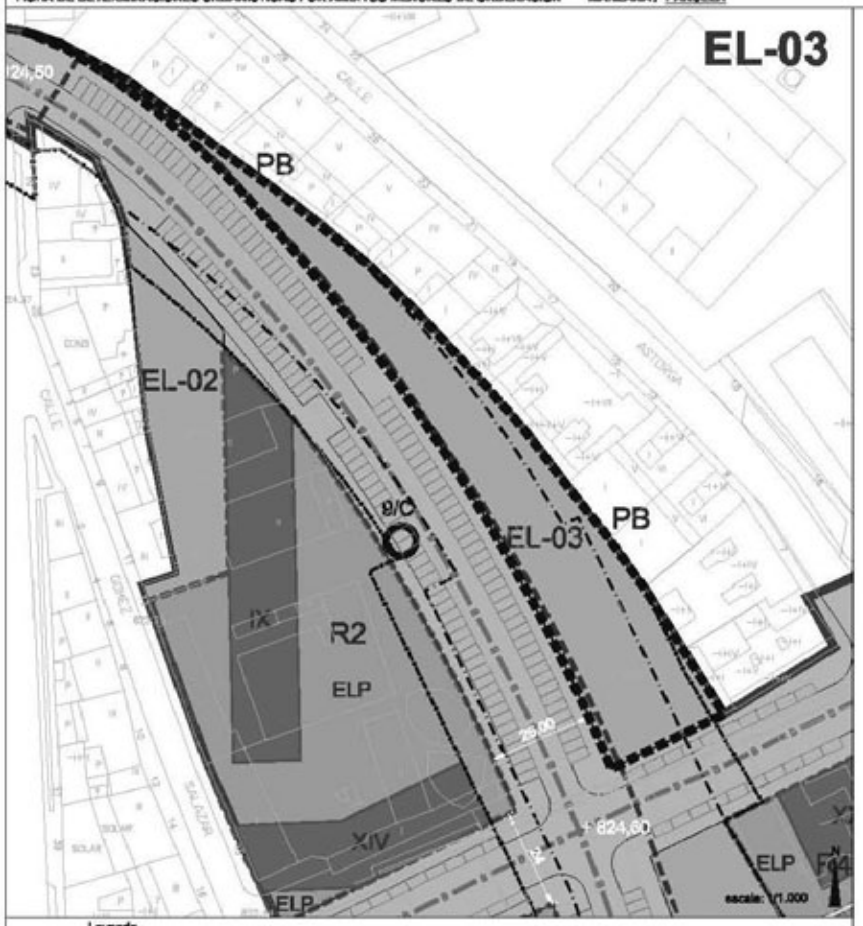
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	3.180	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

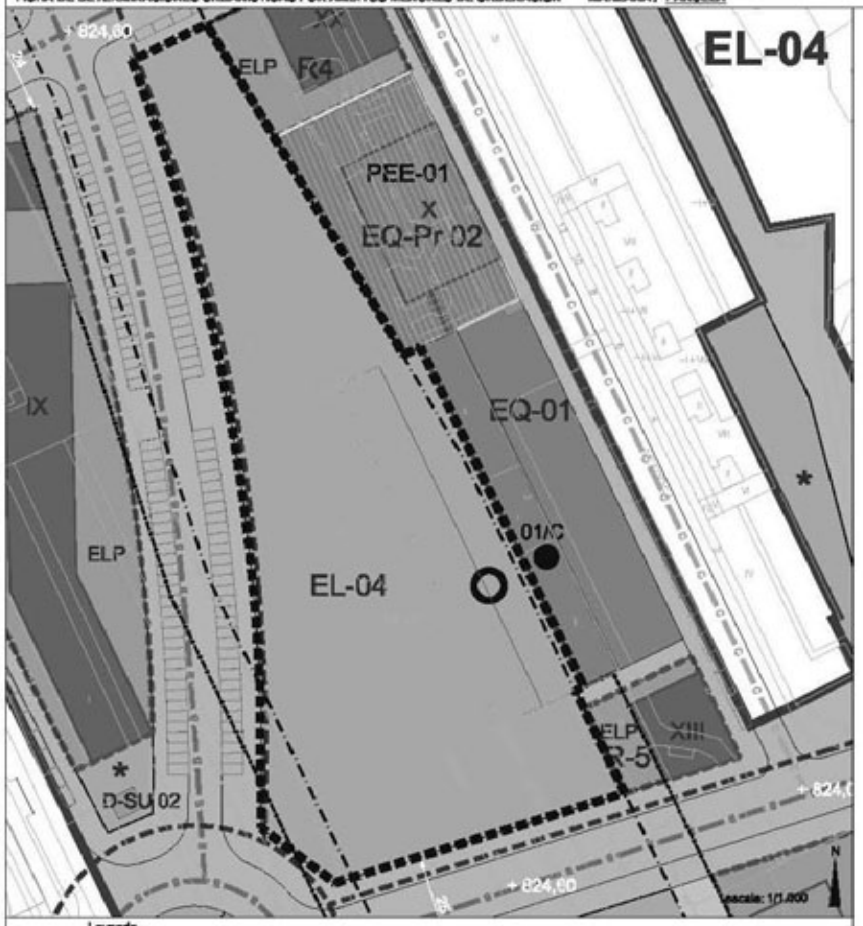
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	9.846	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

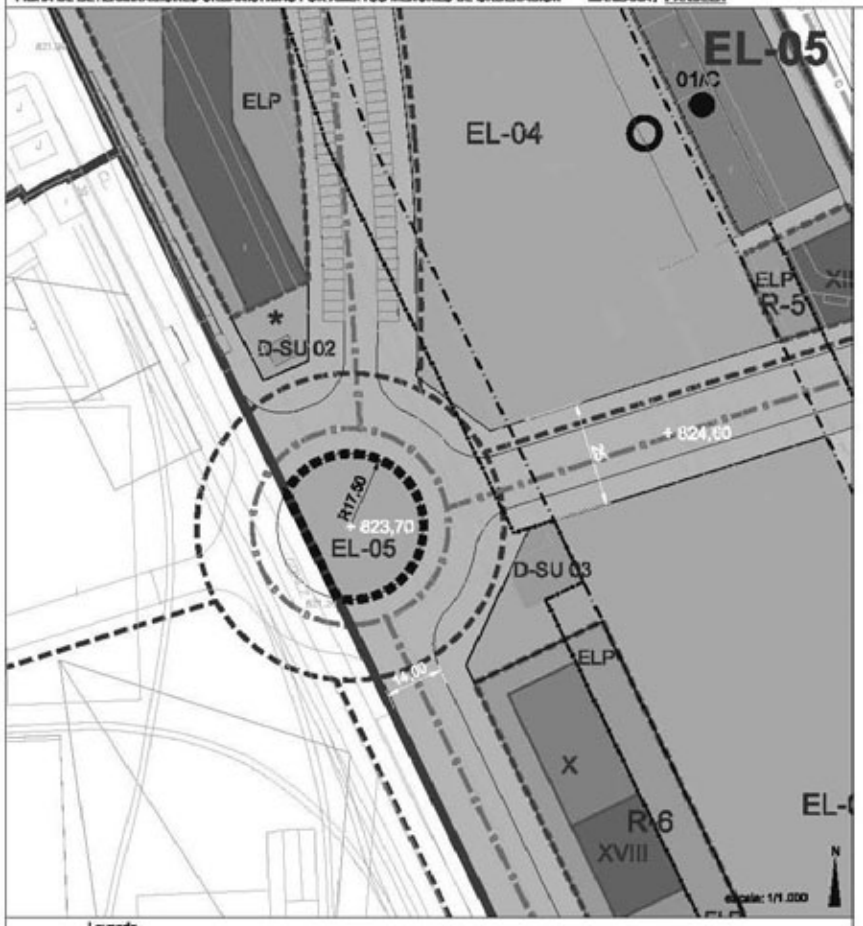
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	818	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	**0**
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	**0**
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 36, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

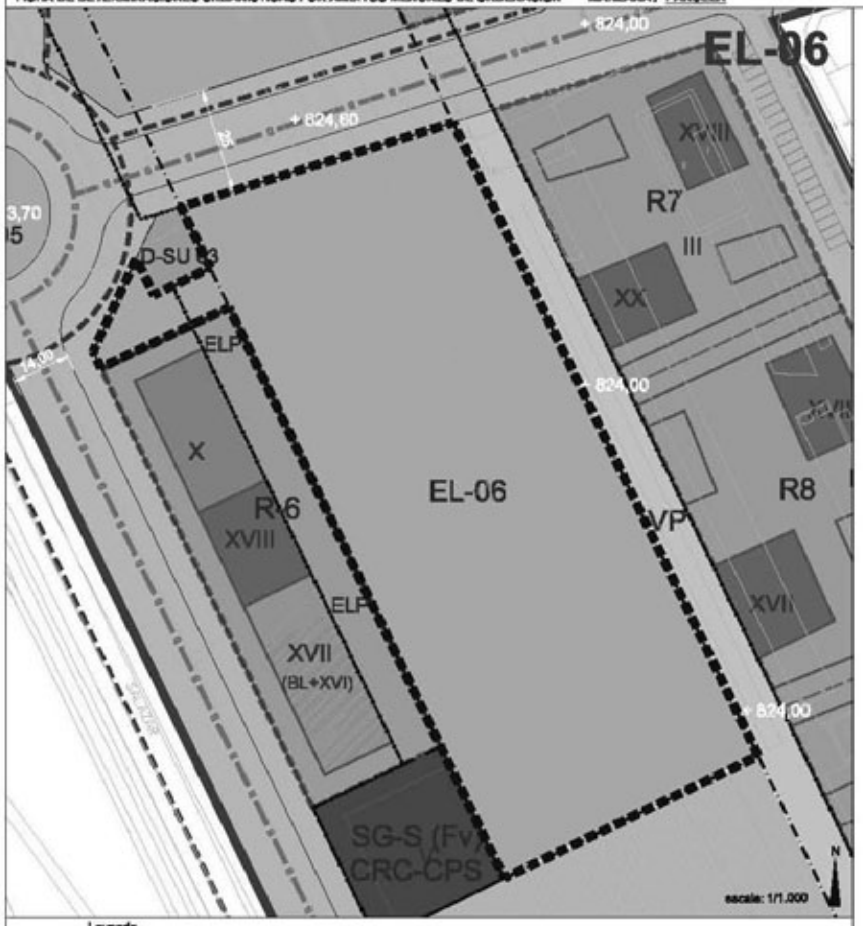
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	10.705	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

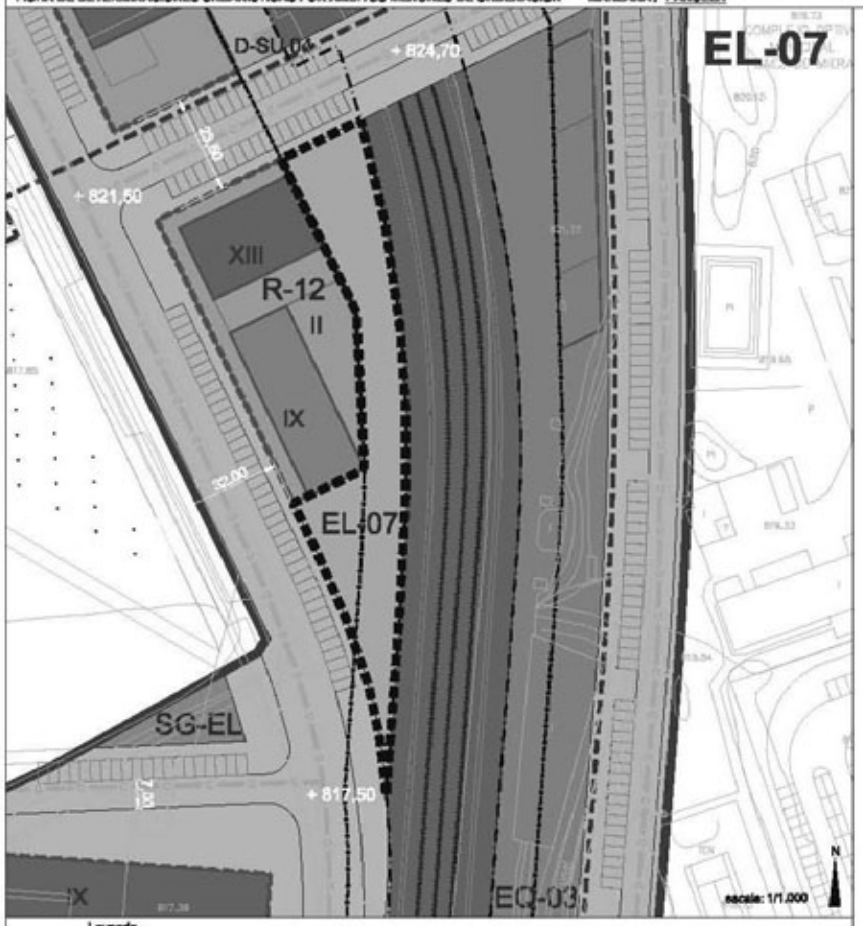
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-07

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 1.993 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

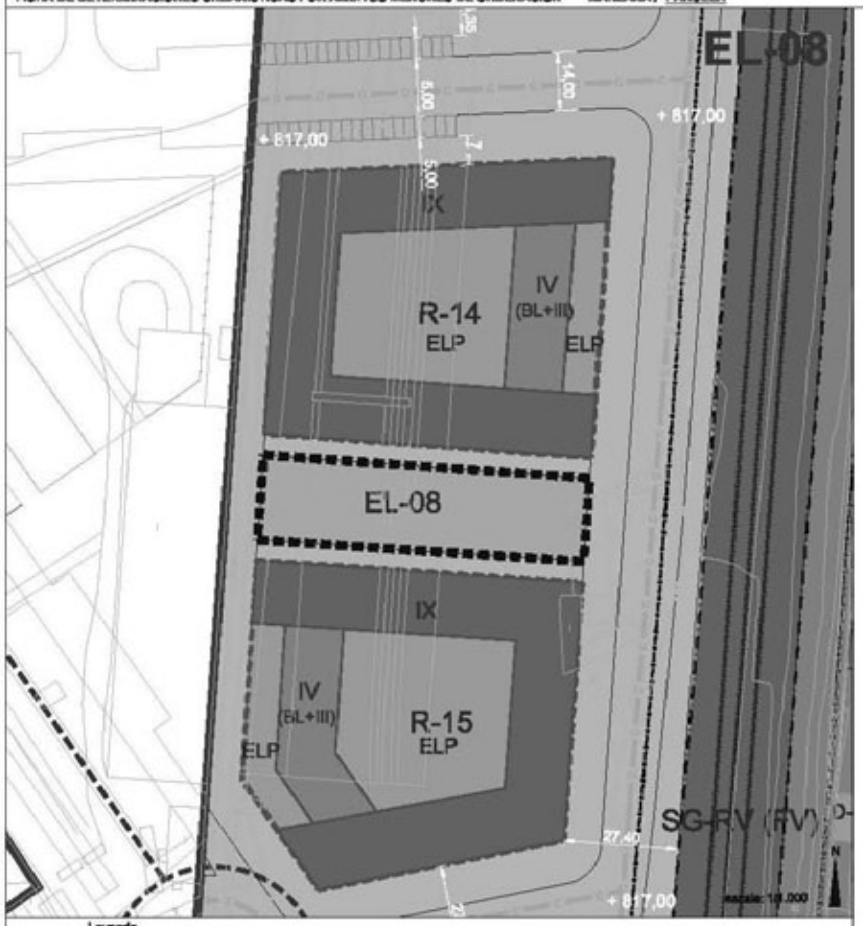
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-08	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.581	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

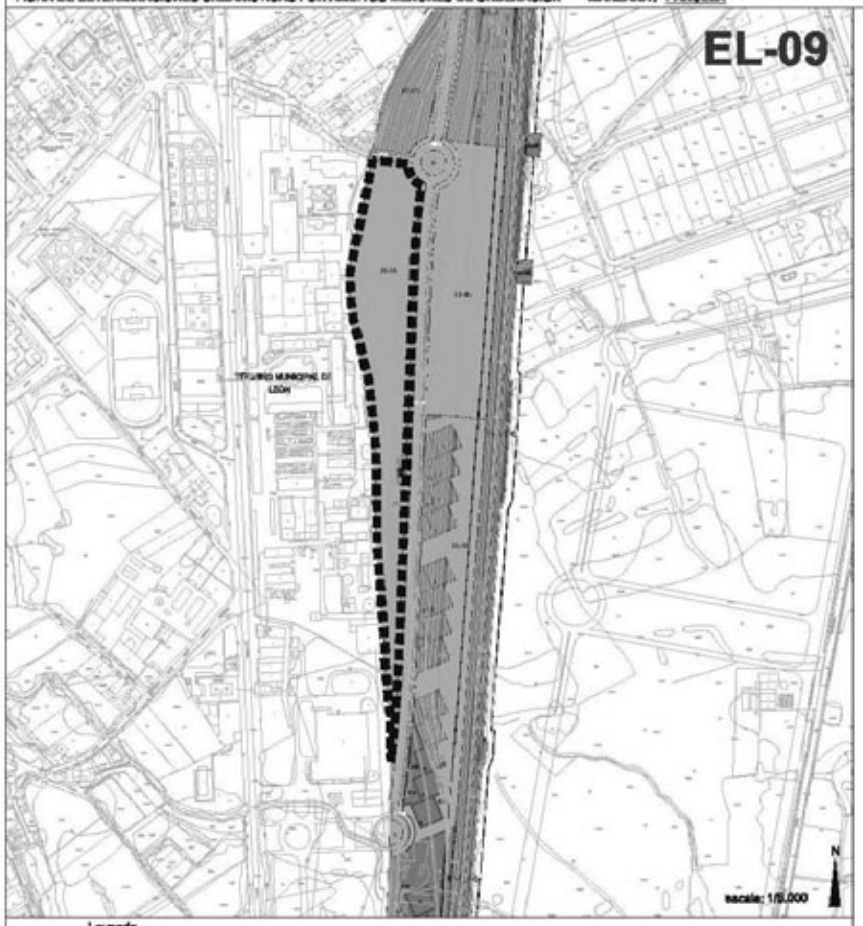
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-09

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 29.027 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

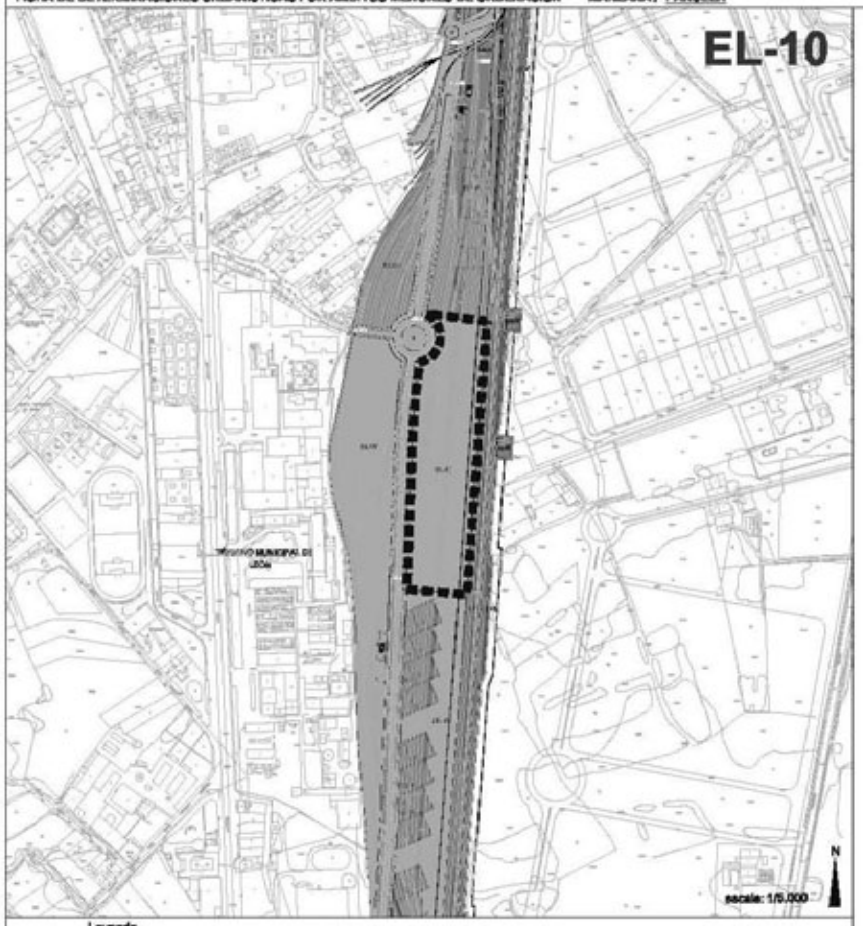
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-10

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 24.068 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

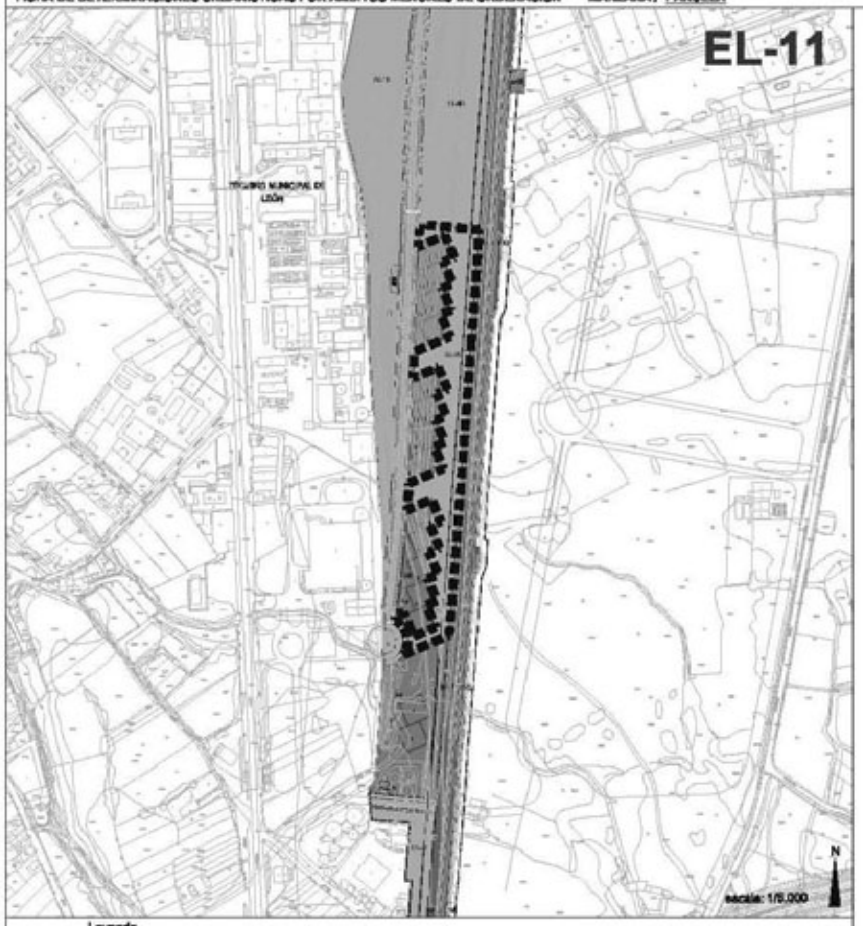
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-11

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 17.980 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

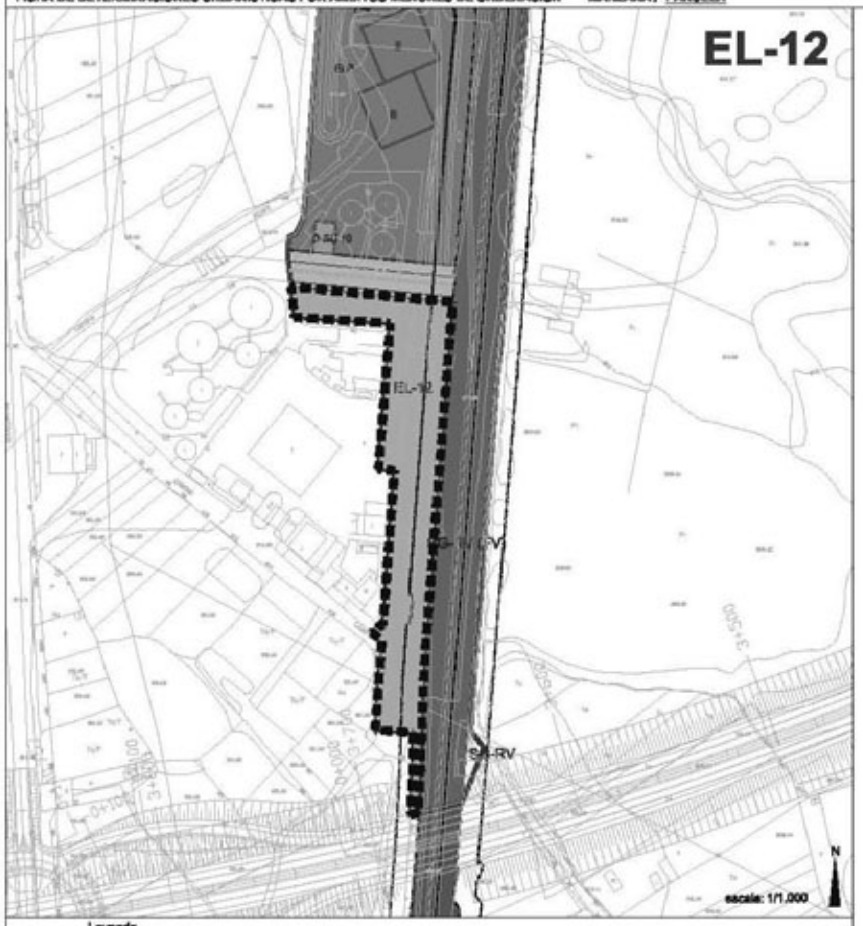
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-12	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	5.870	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

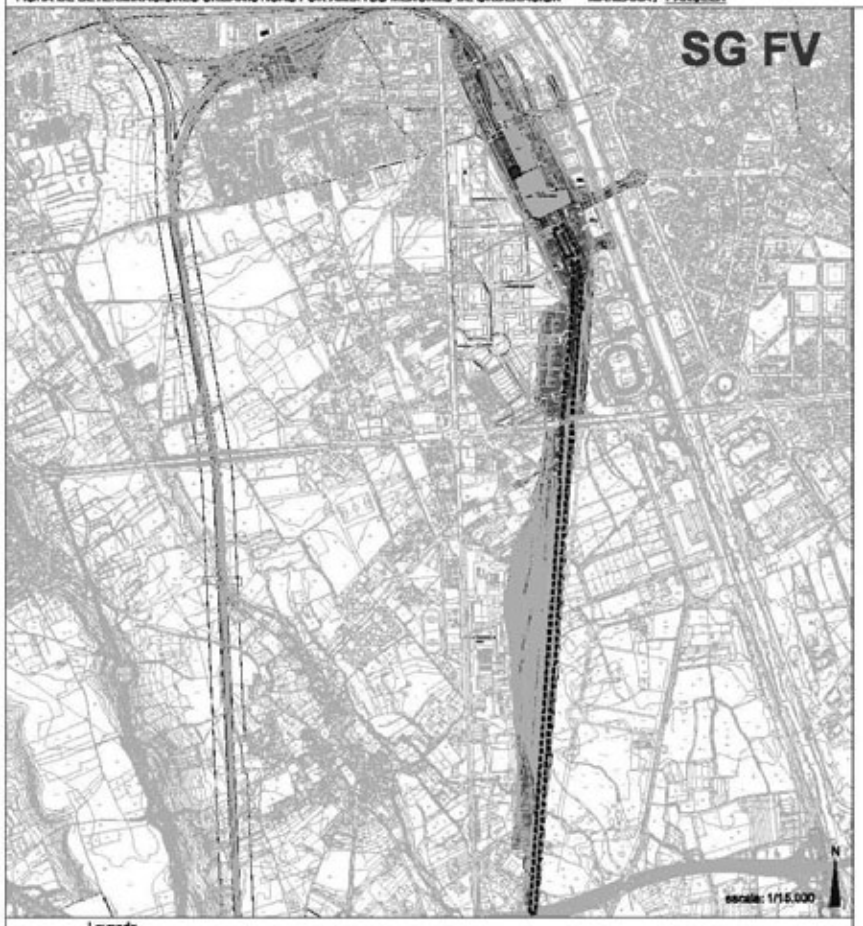
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: SG-RV(FV)

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 64.941 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de del Sistema General Infraestructura Ferroviaria.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Ferroviario

Compatibles: *(1) Todas las categorías incluidas en el uso pormenorizado Ferroviario, Espacios Libres Públicos, Servicios Urbanos y Vías Públicas.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 31, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se establecerá en función de el destino del uso del SG Ferroviario en base a la regulación según las Normas.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

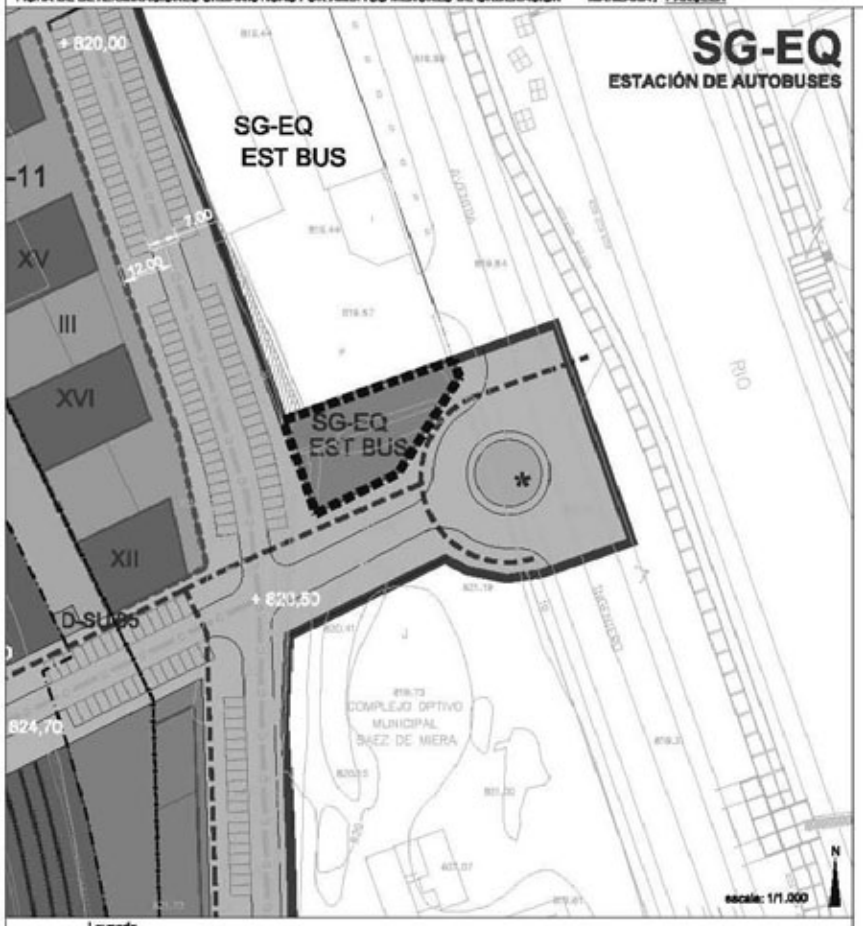
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	SG-EQ	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	760	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	58
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	20

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento del transporte (Est.Bus)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 44, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 44 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

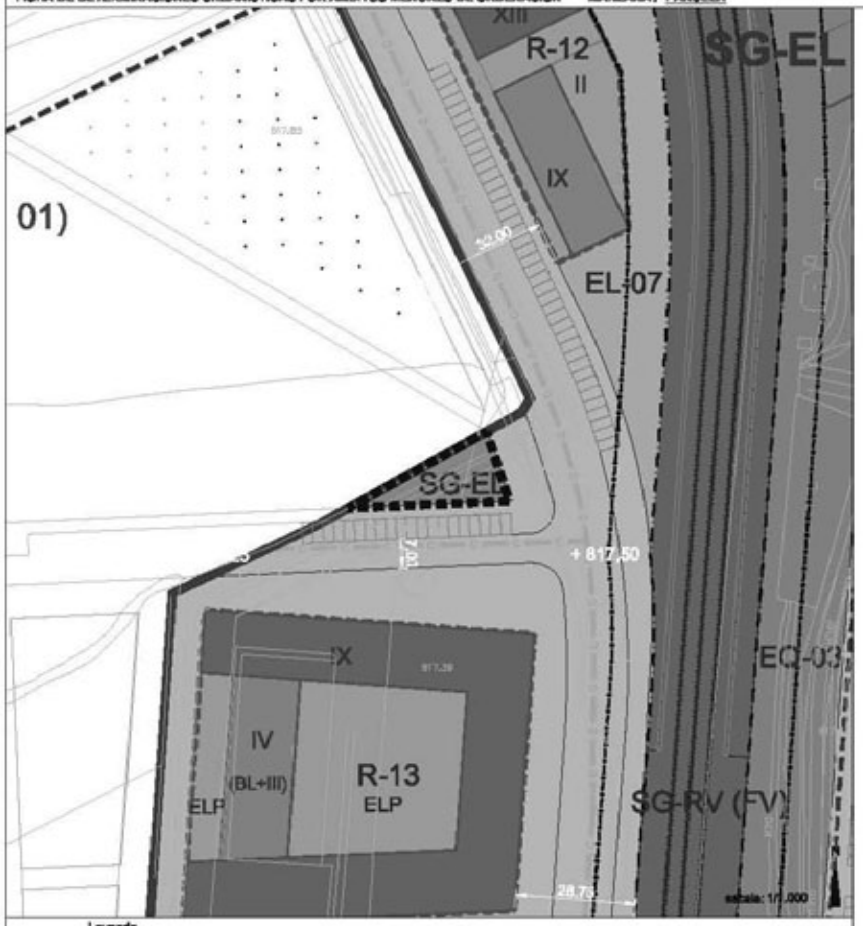
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: SG-EL

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 334 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 38 y siguientes (C.1)

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela SG-EL se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL 01 del sector PR-04

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	SG-RV	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.721	m²
Edificabilidad máxima:	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 23, y siguientes del mismo documento.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

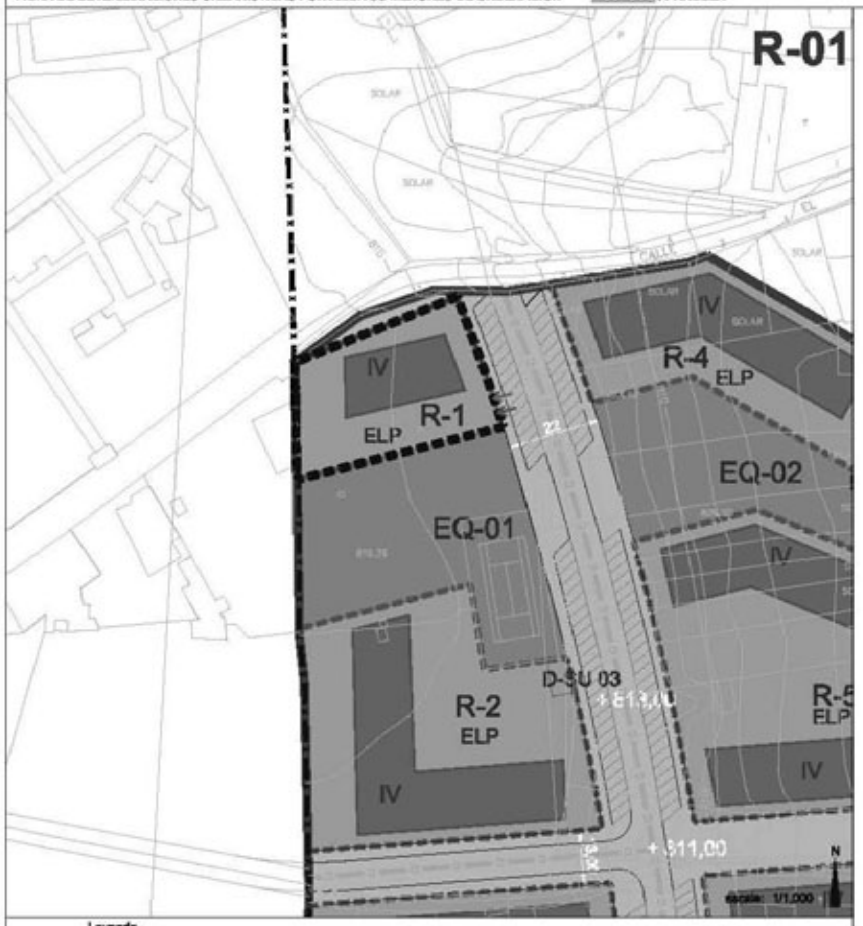
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-01
Parcelas: P2
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	1.396 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.497 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	1.497 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	21
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	21
Plazas de aparcamiento mínimas:	21
- Plazas privadas:	21
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda VPP plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier base, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

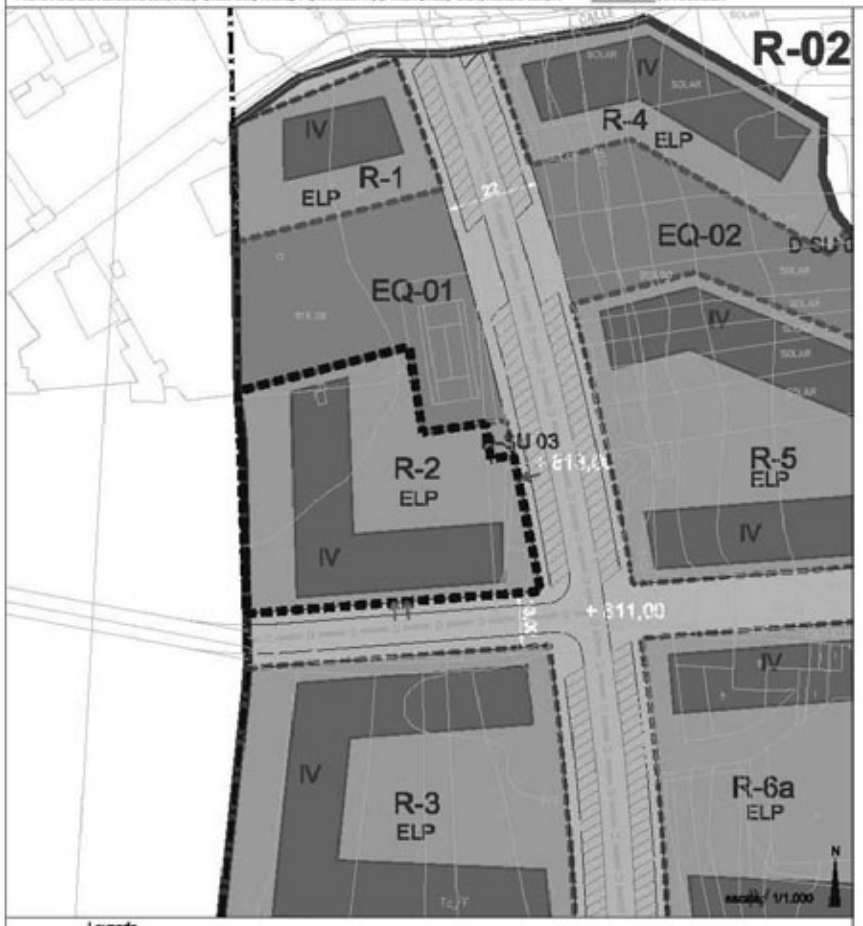
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acomet. de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-02
Parcelas:	P3
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	3.413 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	5.254 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	4.895 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	358 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	45
- Viviendas Libres:	45
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	53
- Plazas privadas:	53
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios rurales, se admitirá el uso dotacional en el régimen general de usos incluidos en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por encima de ese régimen general, se podrán implantar usos dotacionales (compatibles) si, en combinación directa con esta Ficha, se justificase el cumplimiento del "Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-03
Parcelas:	P4
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	5.358 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	9.266 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	8.635 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	632 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	79
- Viviendas Libres:	79
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	93
- Plazas privadas:	93
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios capitales de provincia, se admite el uso dotacional en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (Palencia). Por encima de este límite, se justificará el cumplimiento del artículo 1.1 de la Orden FOM/1635/2008 de 10 de octubre, para el uso dotacional.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

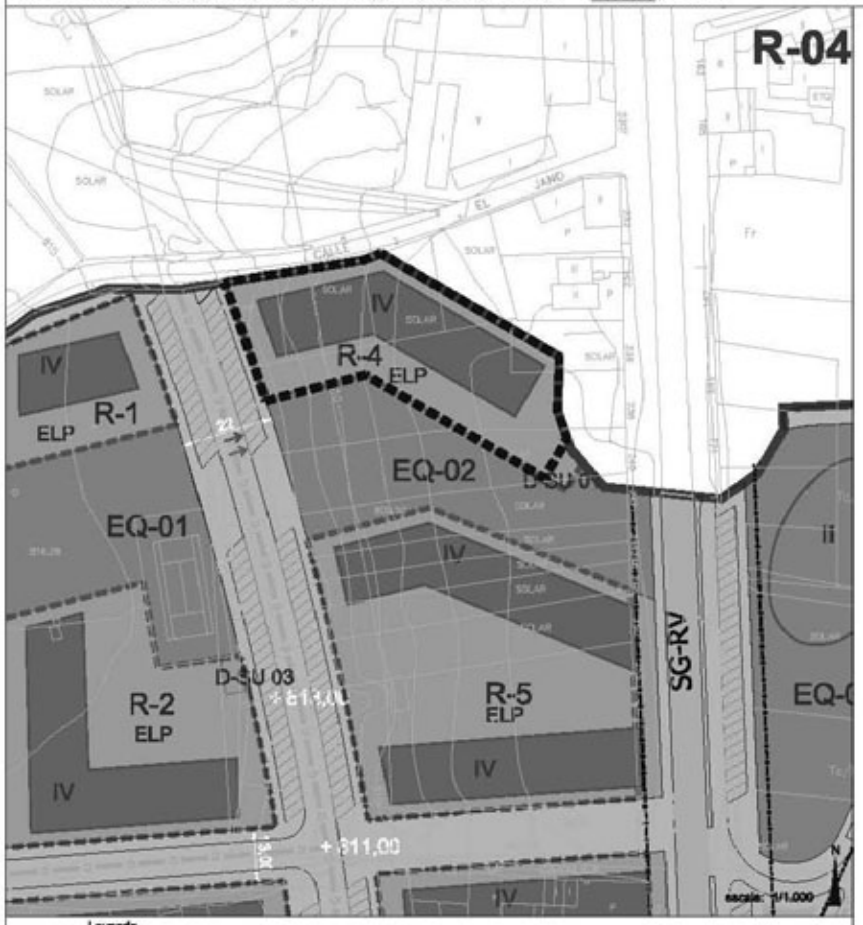
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-04	
Parcelas:	P5	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:		2.262 m²
Edificabilidad máxima:*(2)		4.268 m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:		0 m²
- Residencial Vpp:		3.977 m²
- Dotacional Comercial:		291 m²
- Dotacional Res Colectivo:		0 m²
- Dotacional Administrativo:		0 m²
Alturas máximas:		según plano
Nº máximo de viviendas:		56
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		56
Plazas de aparcamiento mínimas:		56
- Plazas privadas:		56
- Plazas públicas:		0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por ejemplo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes descritos en esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3edad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

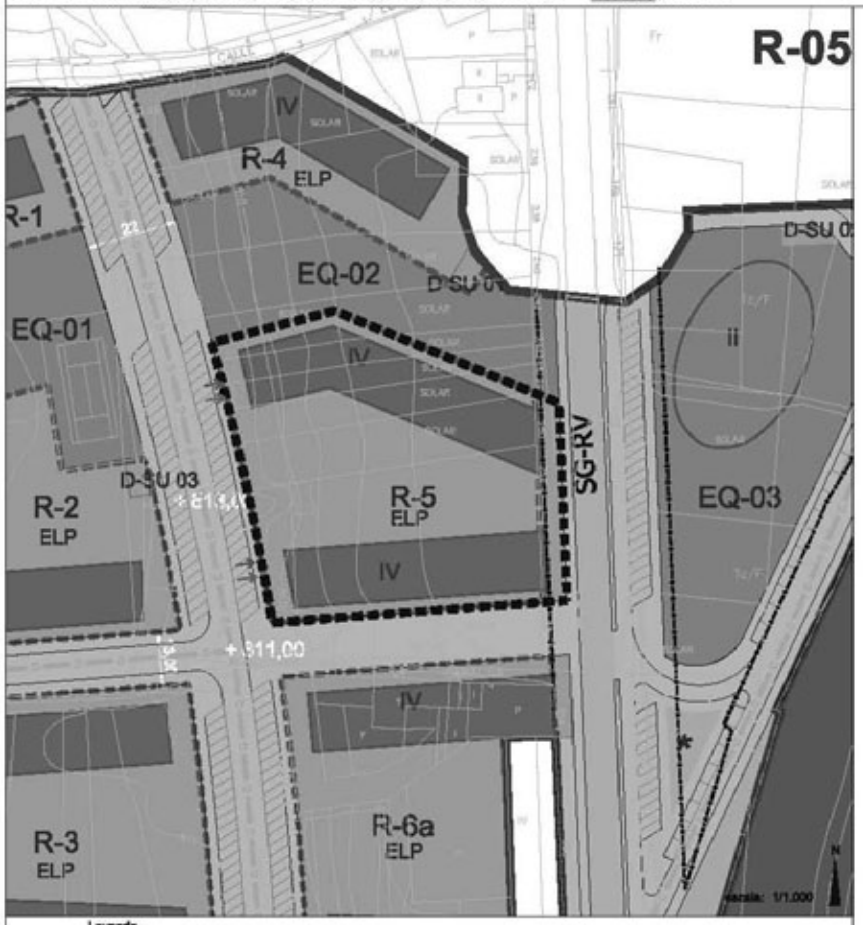
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-05
Parcelas:	P6-P7
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	4.848 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	8.422 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	3.512 m²
- Residencial Vpp:	4.660 m²
- Dotacional Comercial:	250 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	98
- Viviendas Libres:	32
- Viviendas Vpp:	66
Plazas de aparcamiento mínimas:	98 *(3)
- Plazas privadas:	98
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P6-P7

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-06
Parcelas:	P8-P9
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	4.568 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	7.088 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	6.605 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	483 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	61
- Viviendas Libres:	61
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	71 *(3)
- Plazas privadas:	71
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	T-01
Parcelas:	P10-P11-P12-P13
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	7.198 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	11.485 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	11.485 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	115 *(3)
- Plazas privadas:	115
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Dotacional-Terciario
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Unidad de Uso establecida para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen áreas y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P10-P11-P12-P13

Sector PR-05

Promotor:

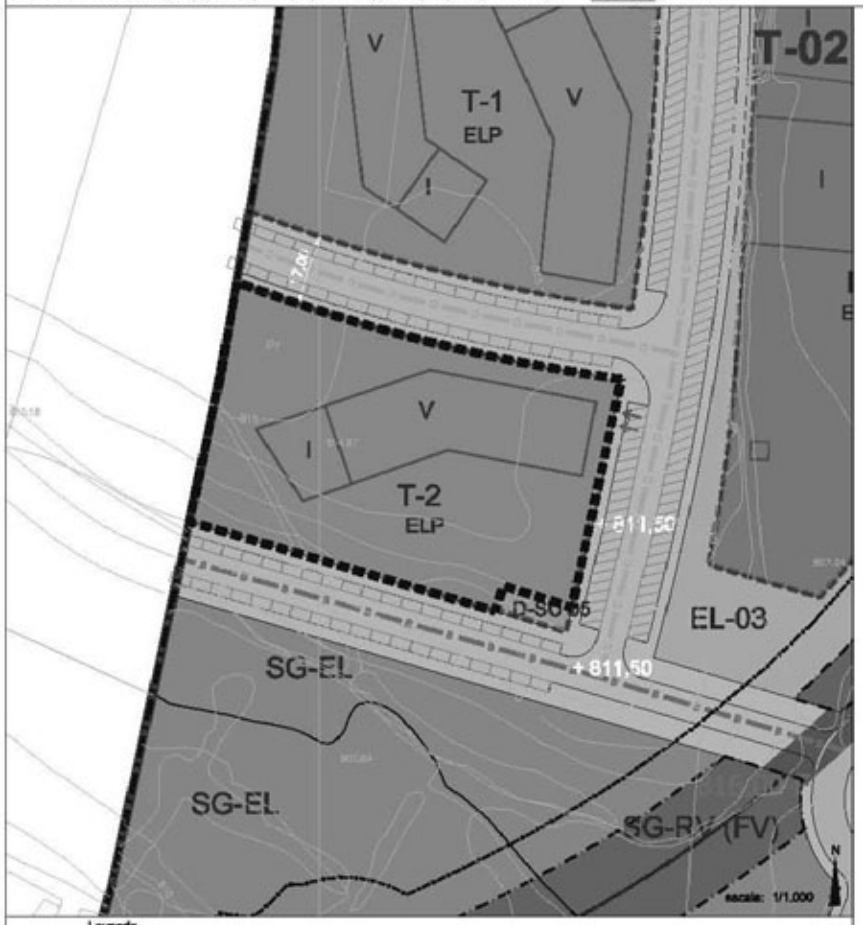
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: T-02
Parcelas: P14-P15
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	5.422 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	6.096 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	6.096 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	61 *(3)
- Plazas privadas:	61
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier mas, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P 14-P15

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

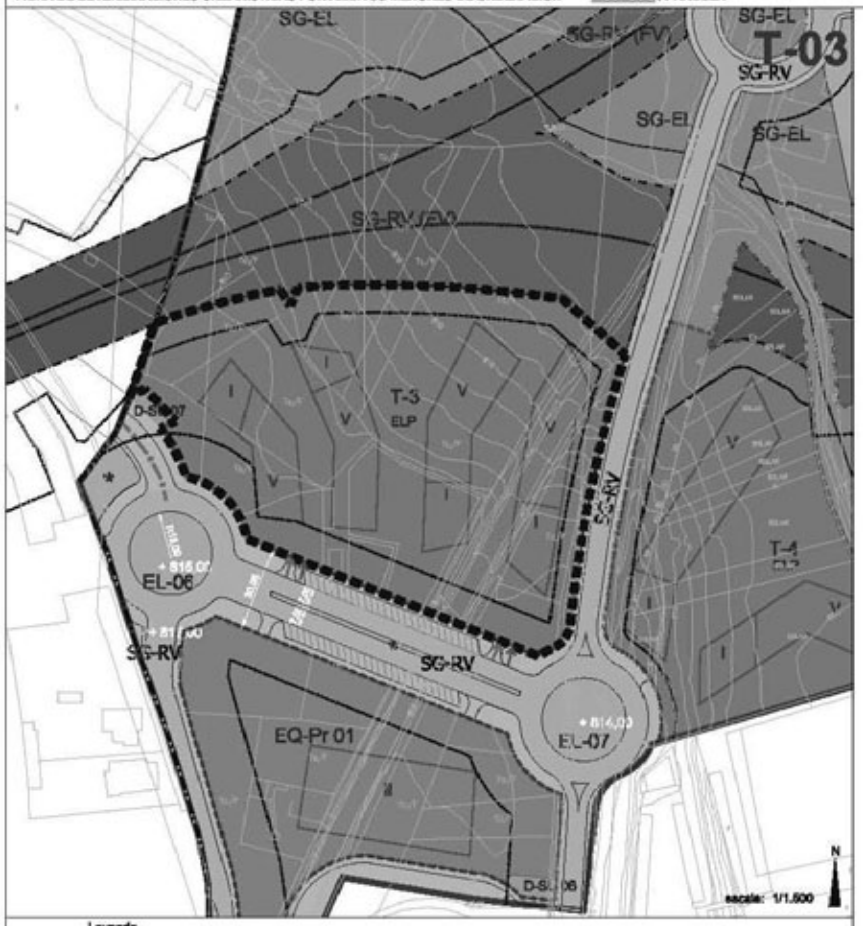
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJAS

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: T-3

Parcelas: P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo:	16.108 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.855 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	13.855 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	139 *(3)
- Plazas privadas:	139
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

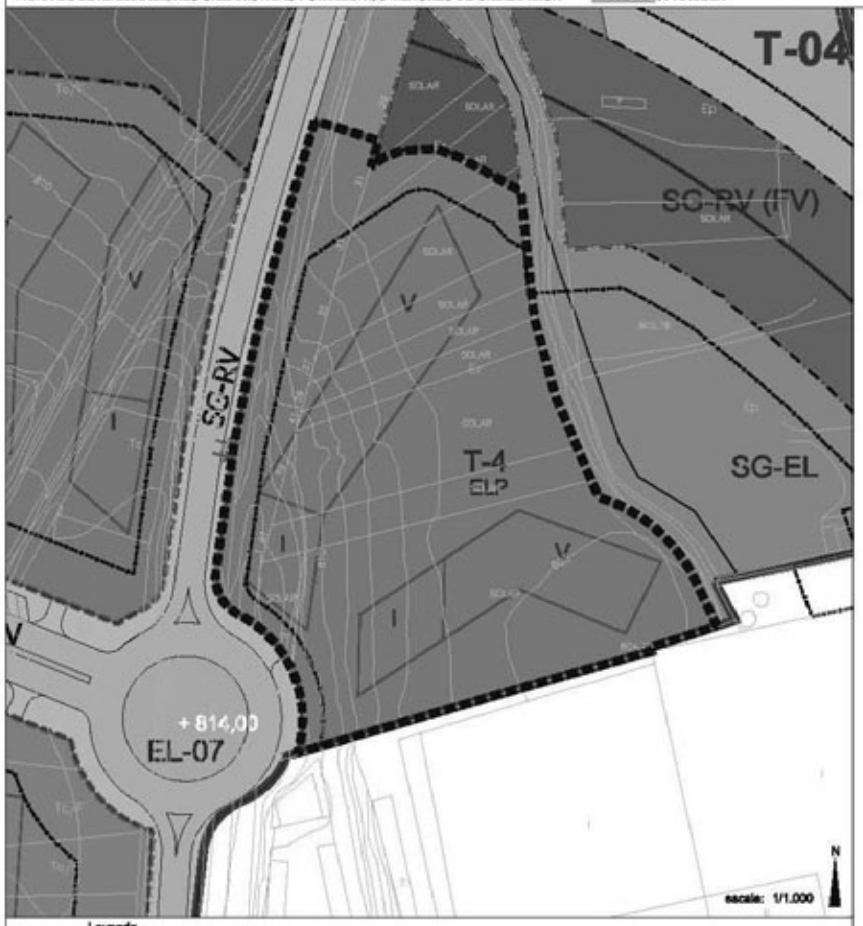
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJAS

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: T-04

Parcelas: P24-P25-P26-P27

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo:	10.588 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	9.147 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	9.147 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	92 *(3)
- Plazas privadas:	92
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier mas, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P24-P25-P26-P27

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

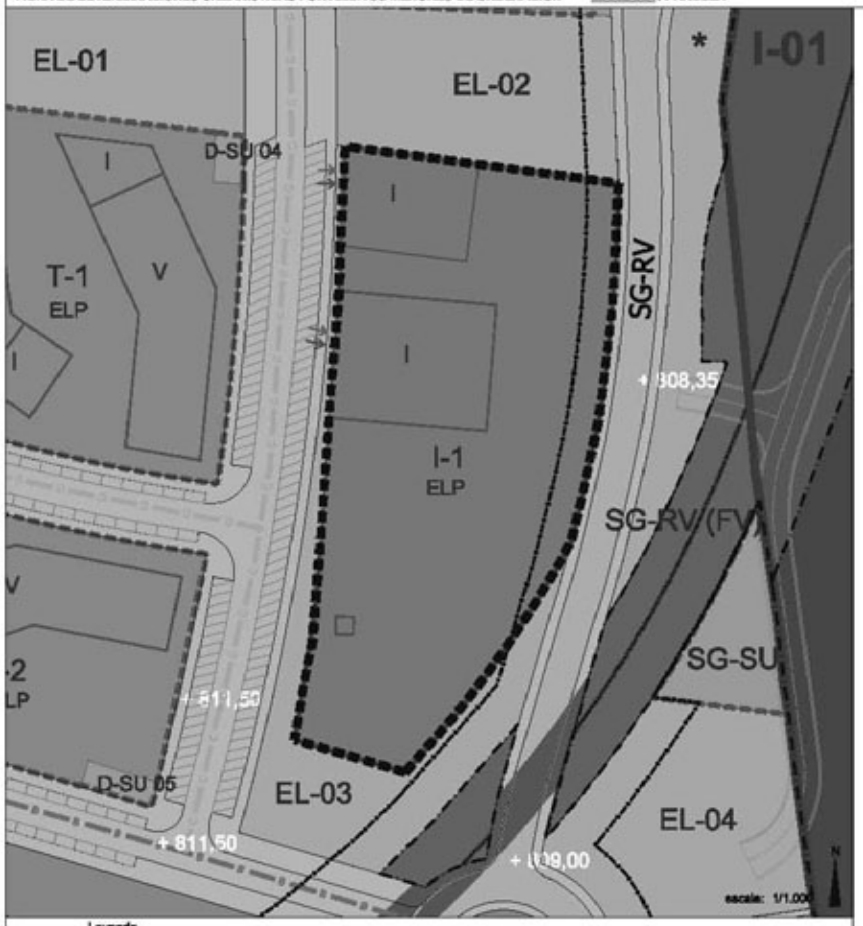
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-1
Parcelas:	P1
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	8.220 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.110 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	4.410 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	42
- Plazas privadas:	42
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

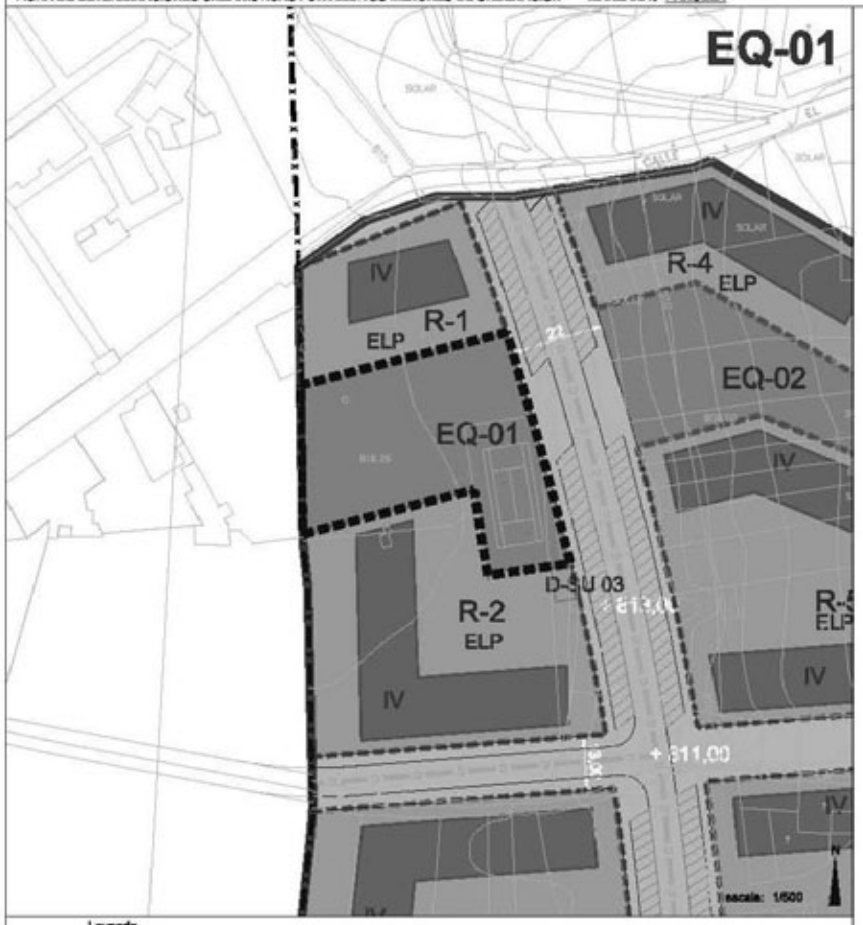
Promotor: LEÓN ALTA VALDEVIEJA

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.345 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	35
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	35

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-05

Promotor:

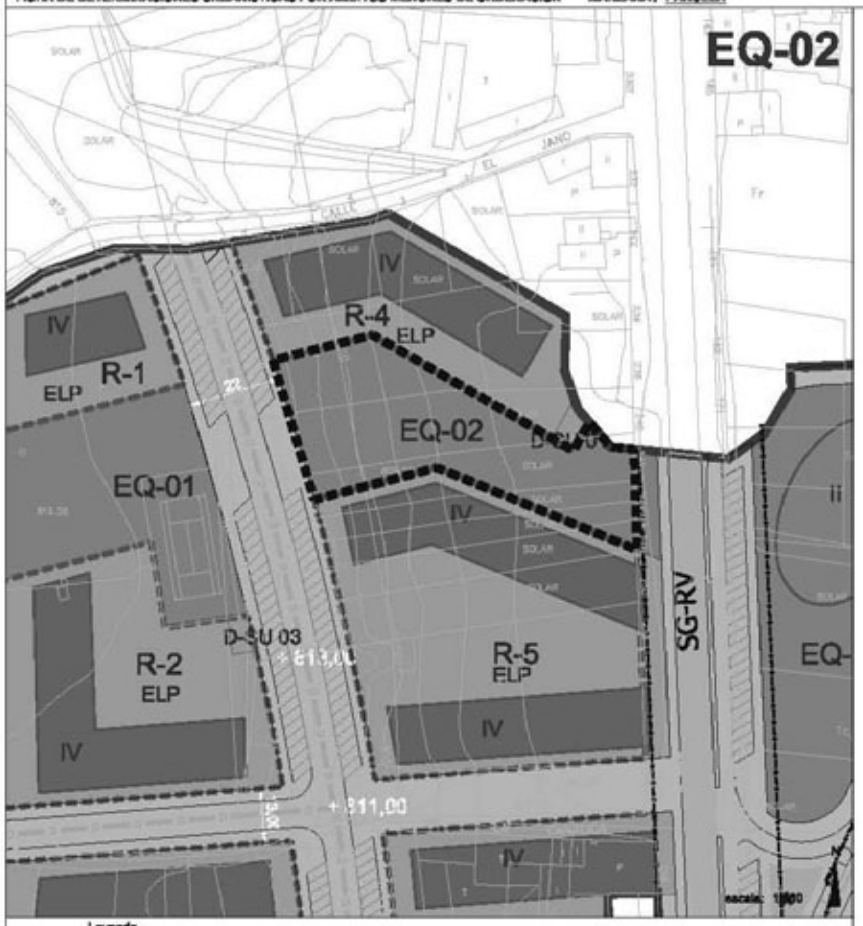
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-02
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.272 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	35
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	35

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

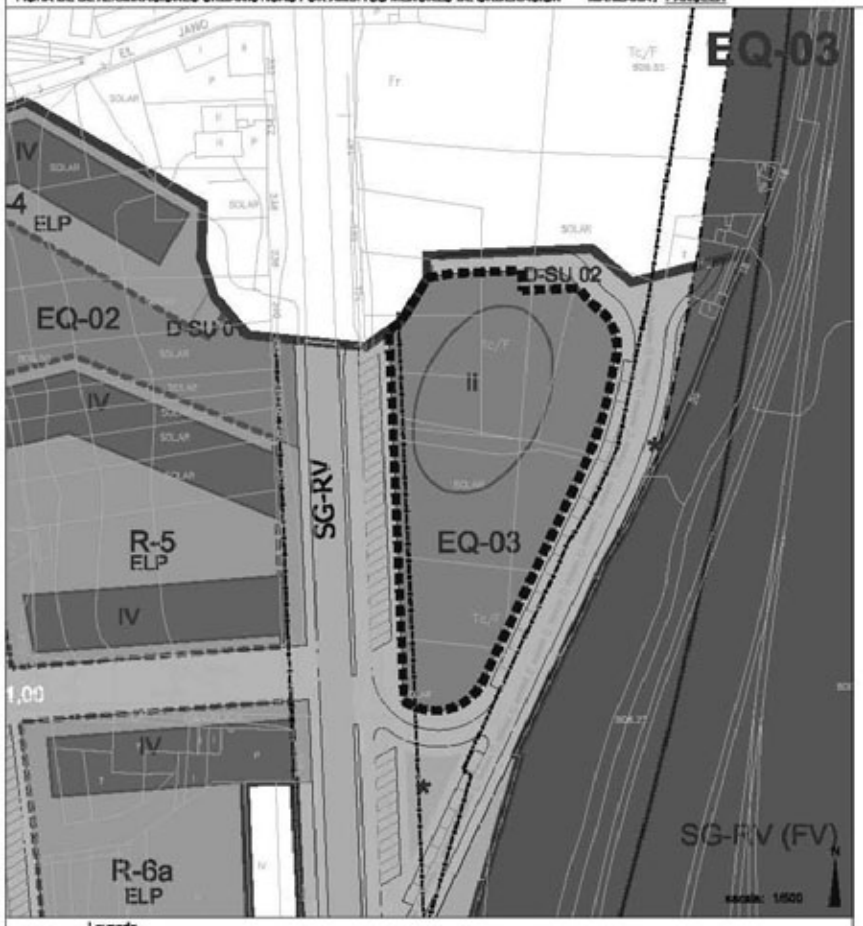
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

SG-F	Sistema General Ferroviario		Residencial		Límite del Término Municipal
SG-EQ-F	Sistema General Ferroviario Estación		Terciario		Límite del sector
SG-CL	Sistema General de Espacios Libres		Industrial		Alineación
IL	Sistema Local de Espacios Libres		Dotación Servicios Urbanos		Línea obligatoria de la edificación
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos		Localización ámbito (1)		Acceso rodado (orientativo)
SG--	Sistema Local de Equipamientos		Localización ámbito (2)		Sit. pref. Acometida de Servicios
					Bienes Inmuebles Protegidos
					Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-03
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	3.970 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	100
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	100

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector PR-05

Promotor:

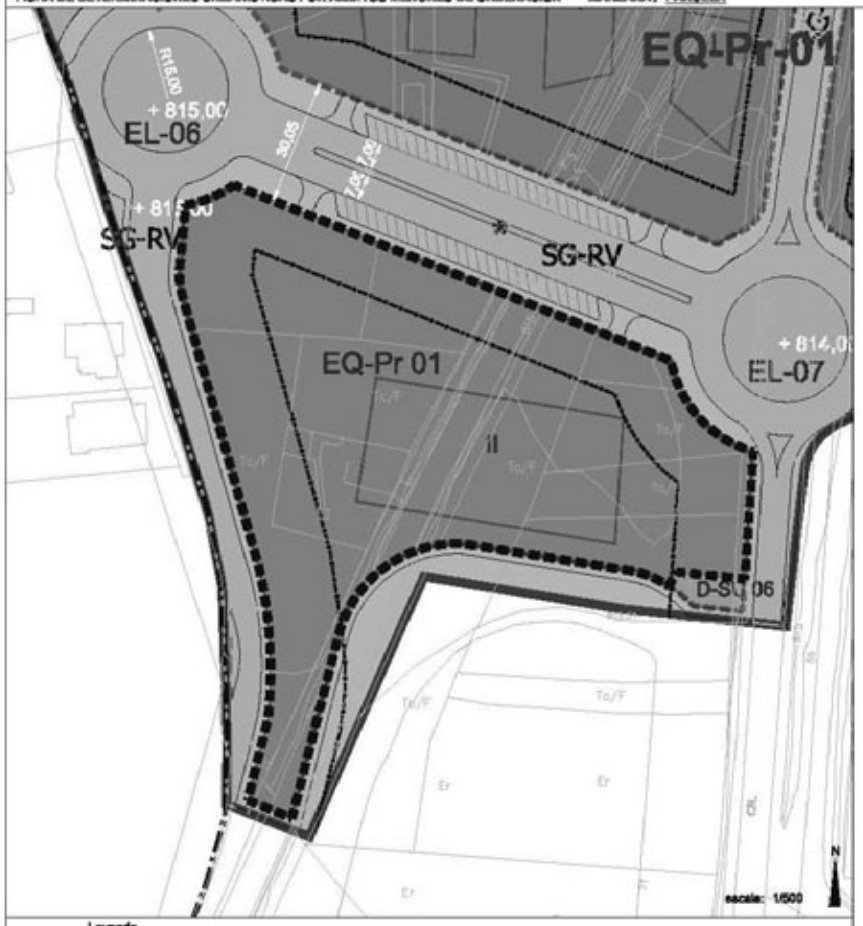
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-Pr-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	9.306 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	3.682 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	3.682 m²
- Dotacional Terciario:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	237
- Plazas privadas:	37
- Plazas públicas:	200

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN en los art.45 y 46 del mismo documento. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector PR-05

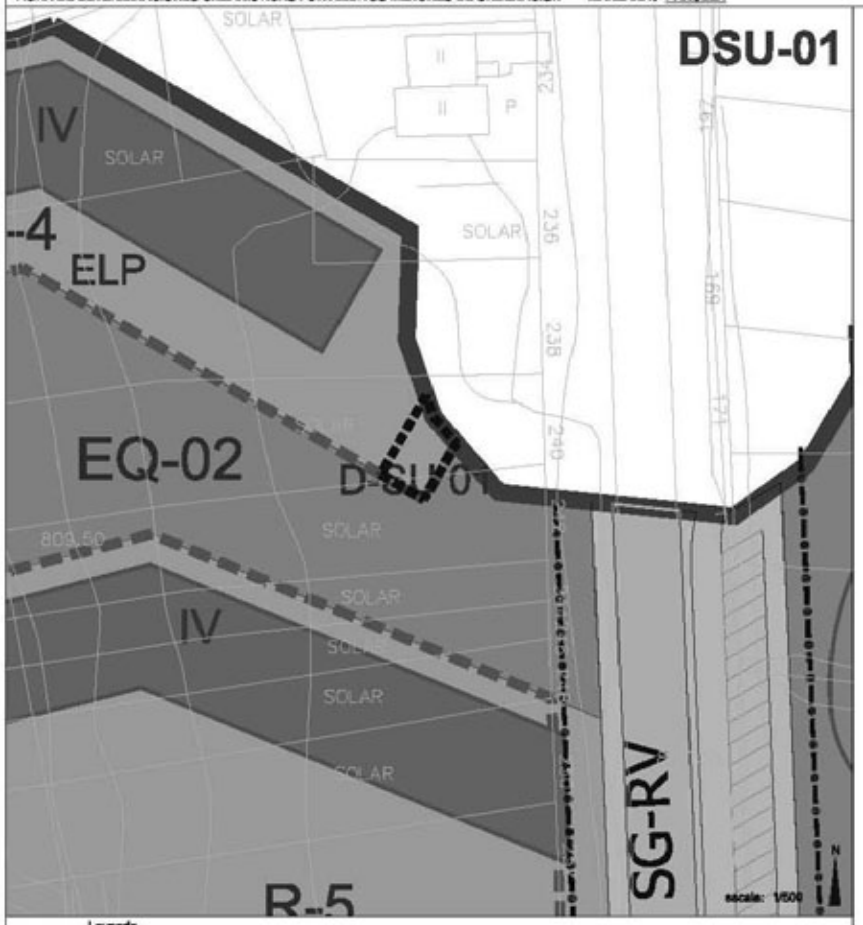
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-01
Parcelas:	P29
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	54 m²
Edificabilidad máxima:	27 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	27 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

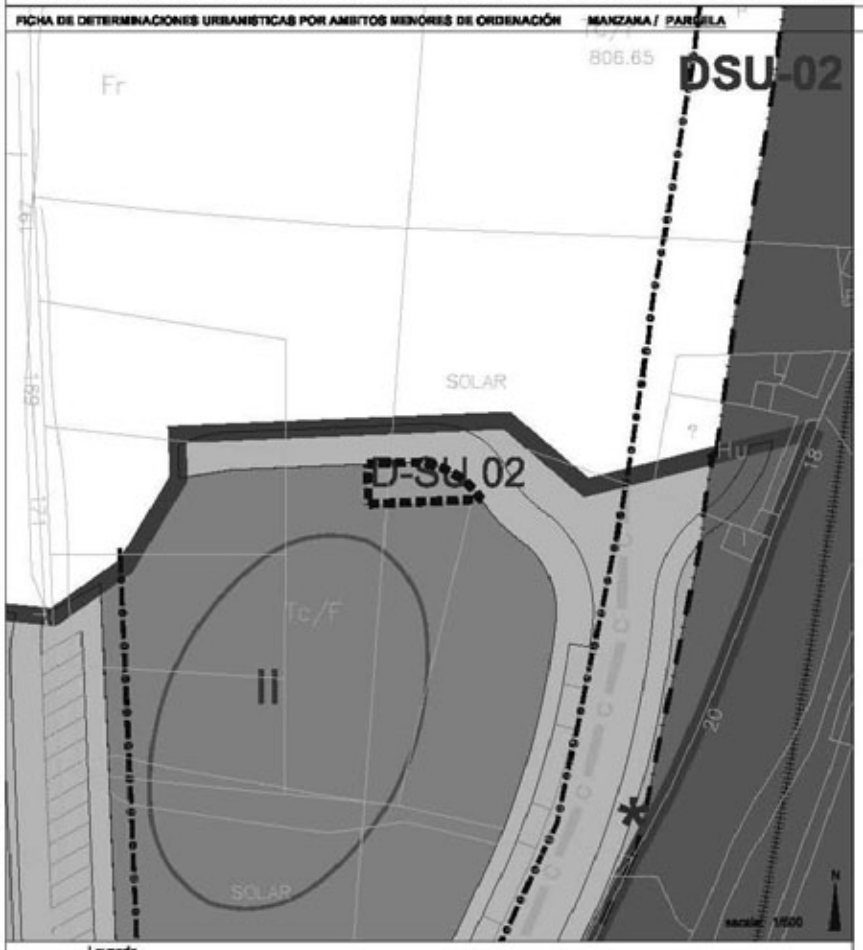
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN — MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-02
Parcelas:	P30
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	53 m²
Edificabilidad máxima:	27 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	27 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

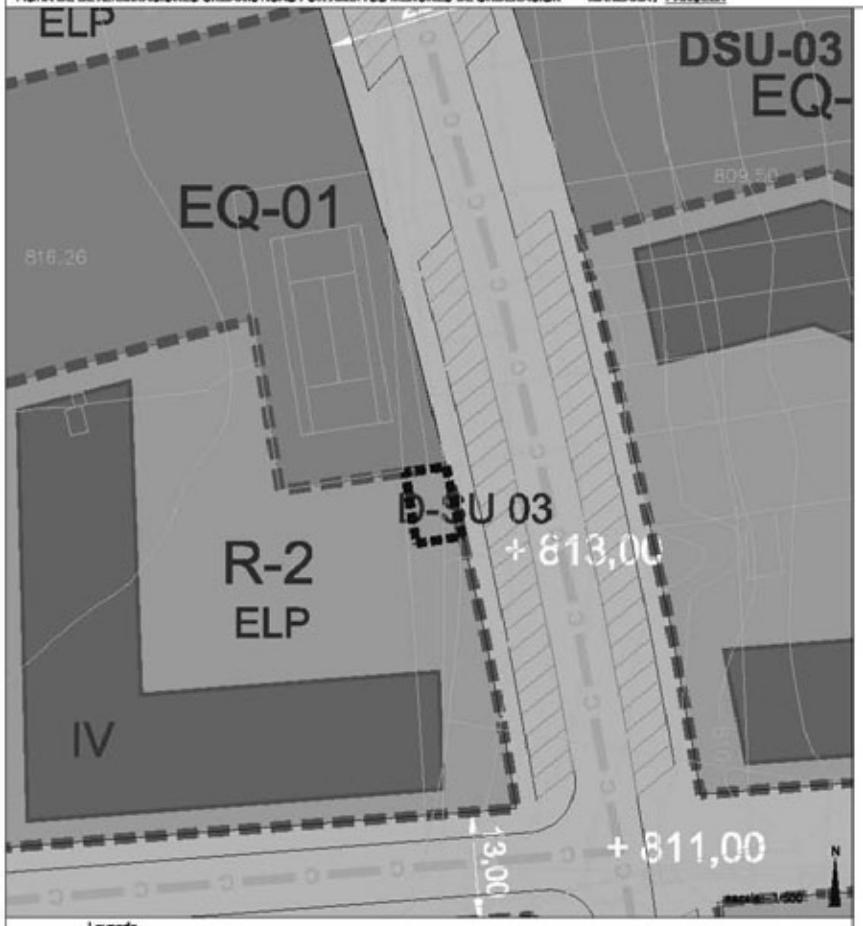
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-03
Parcelas:	P31
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	45 m²
Edificabilidad máxima:	23 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	23 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

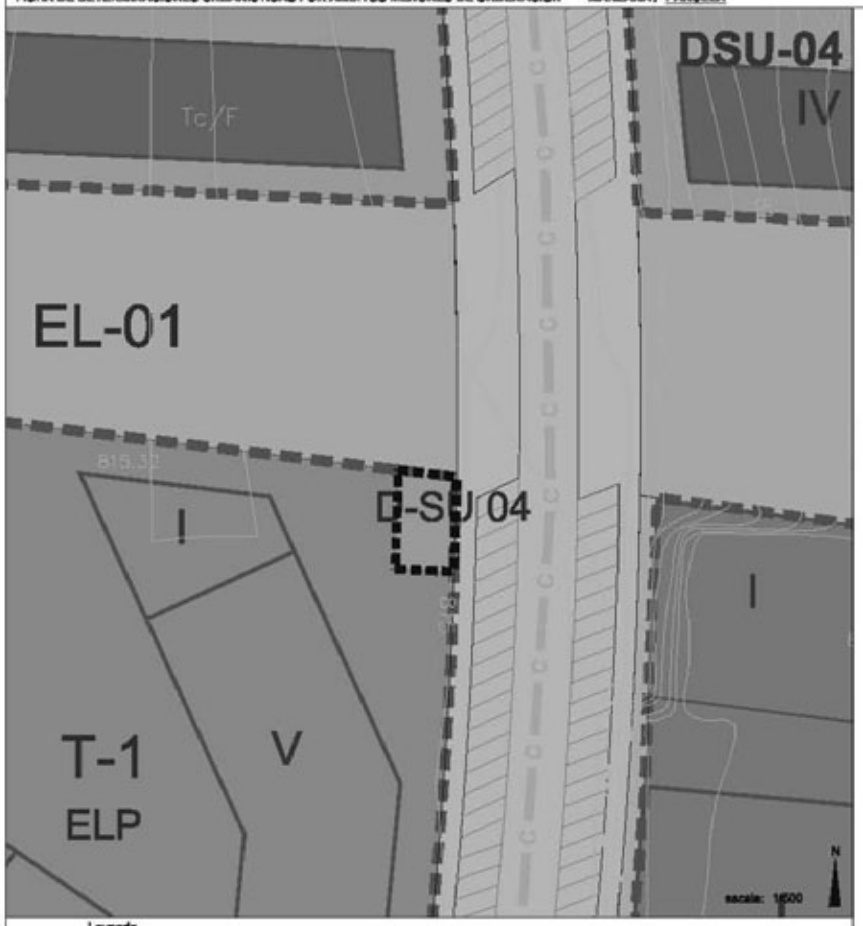
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT S-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-04
Parcelas: P32
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	81 m²
Edificabilidad máxima:	41 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	41 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

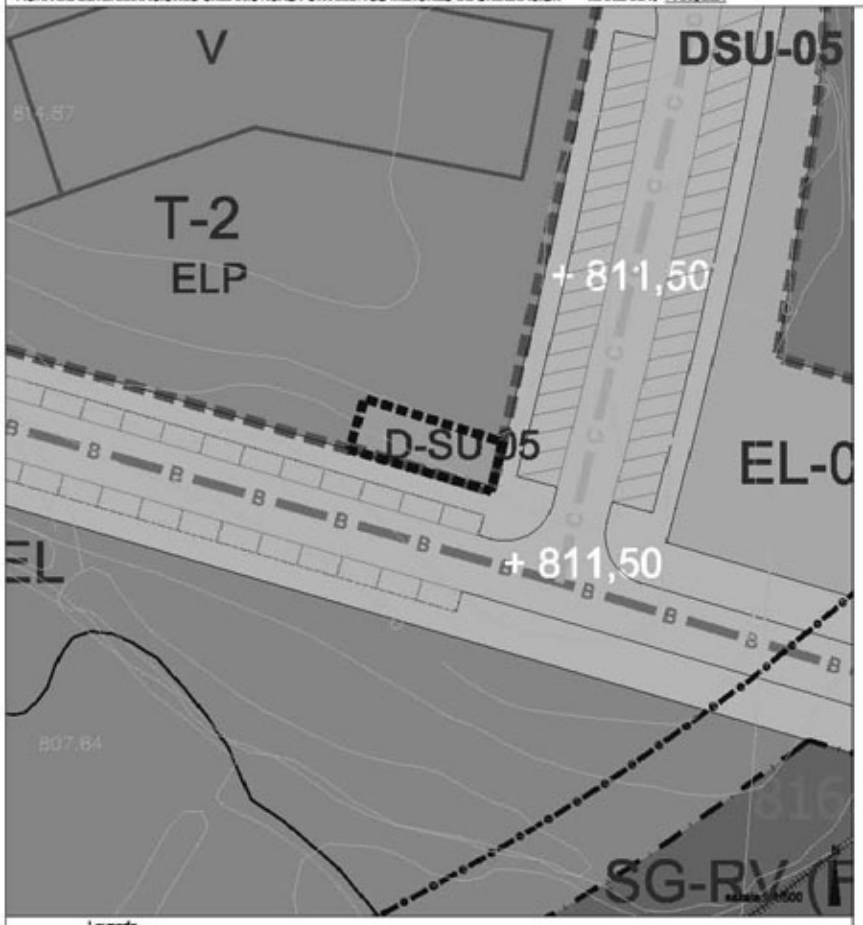
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-05
Parcelas:	P33
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	109 m²
Edificabilidad máxima:	55 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	55 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-06
Parcelas:	P34
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	121 m²
Edificabilidad máxima:	61 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	61 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

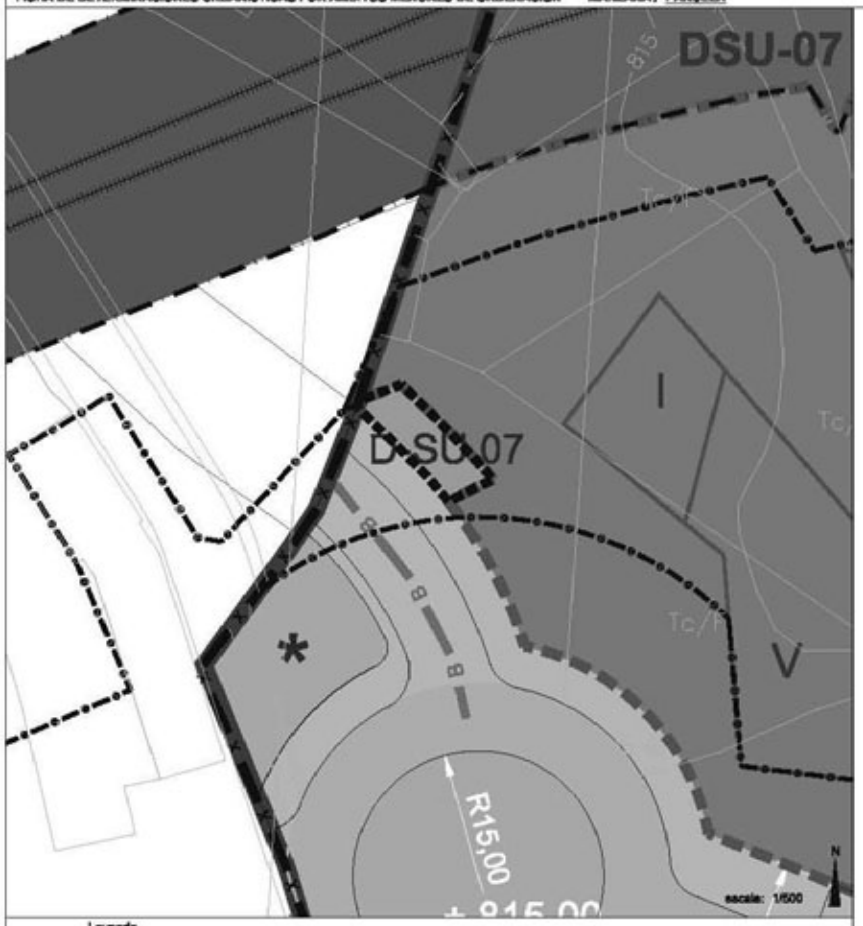
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-07
Parcelas:	P35
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	91 m²
Edificabilidad máxima:	46 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	46 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

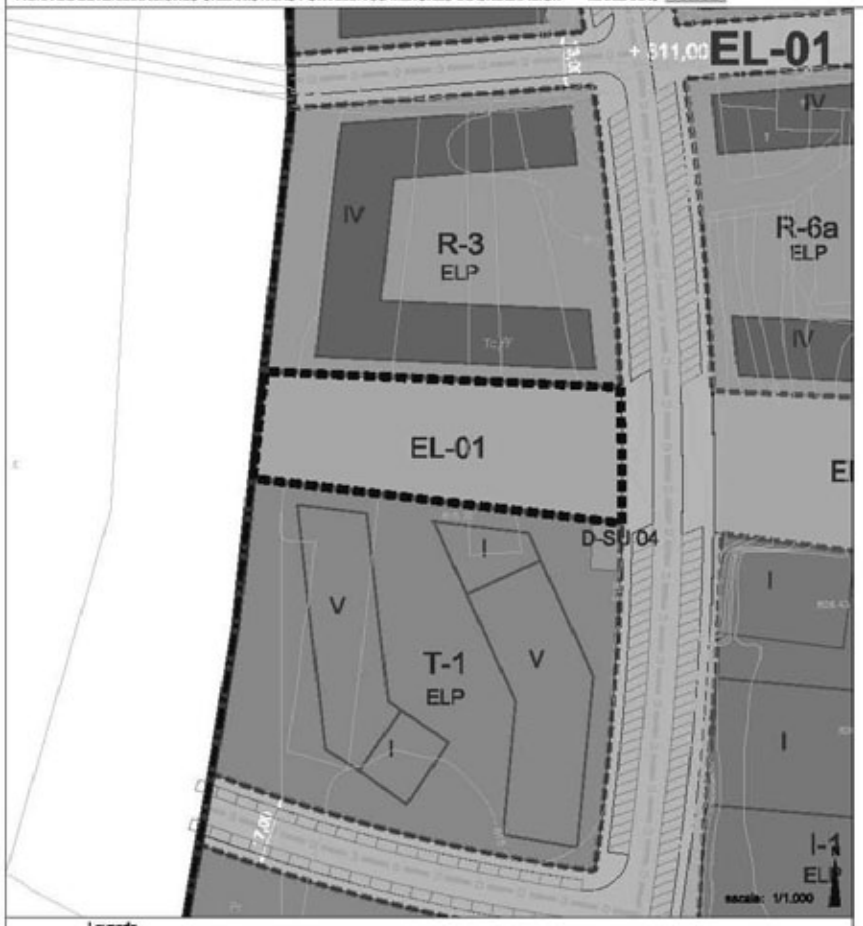
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT S-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EL-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.555 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0
Régimen de usos:	
Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IP-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

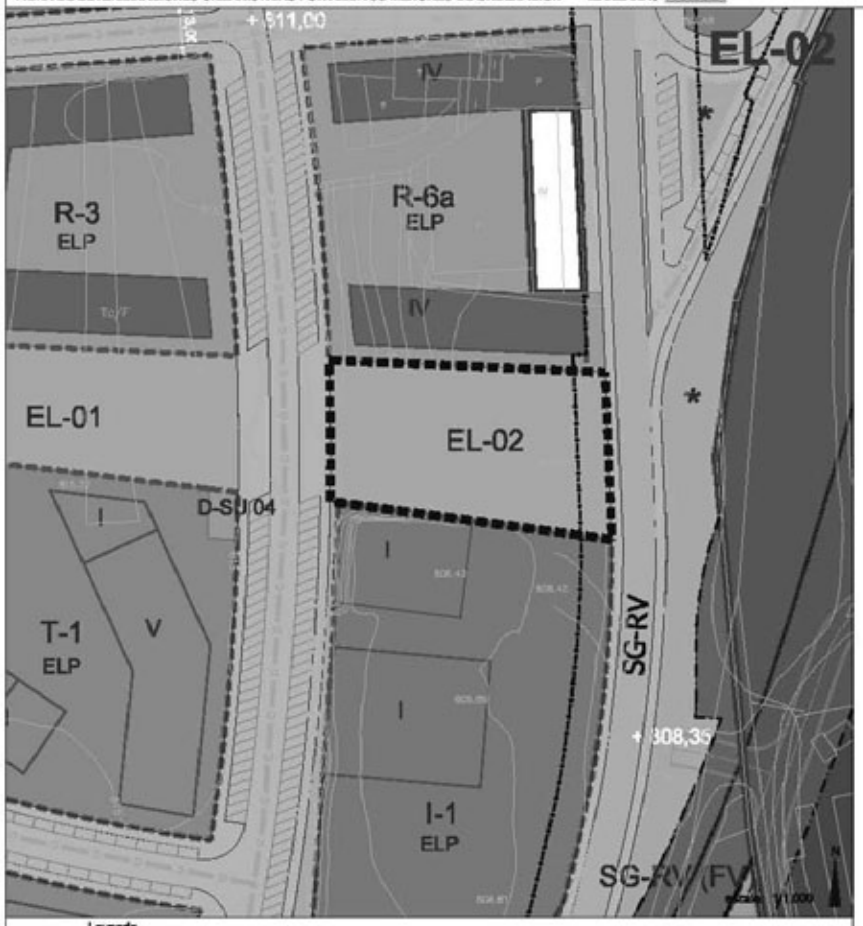
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas: EL-02

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 2.456 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 0

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	2.130	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 de PRAT IF-LEÓN, y en el art 78, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá incrementar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

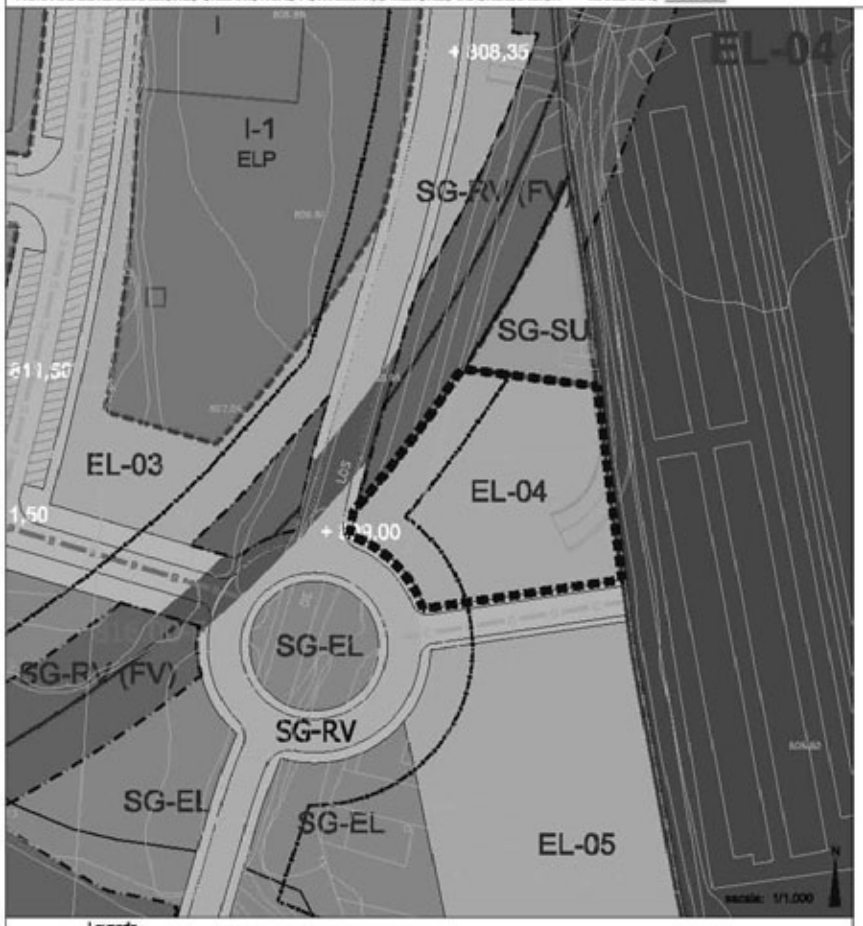
Equipo redactor: me(c)sa

PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-04
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.652 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento O.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (O.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

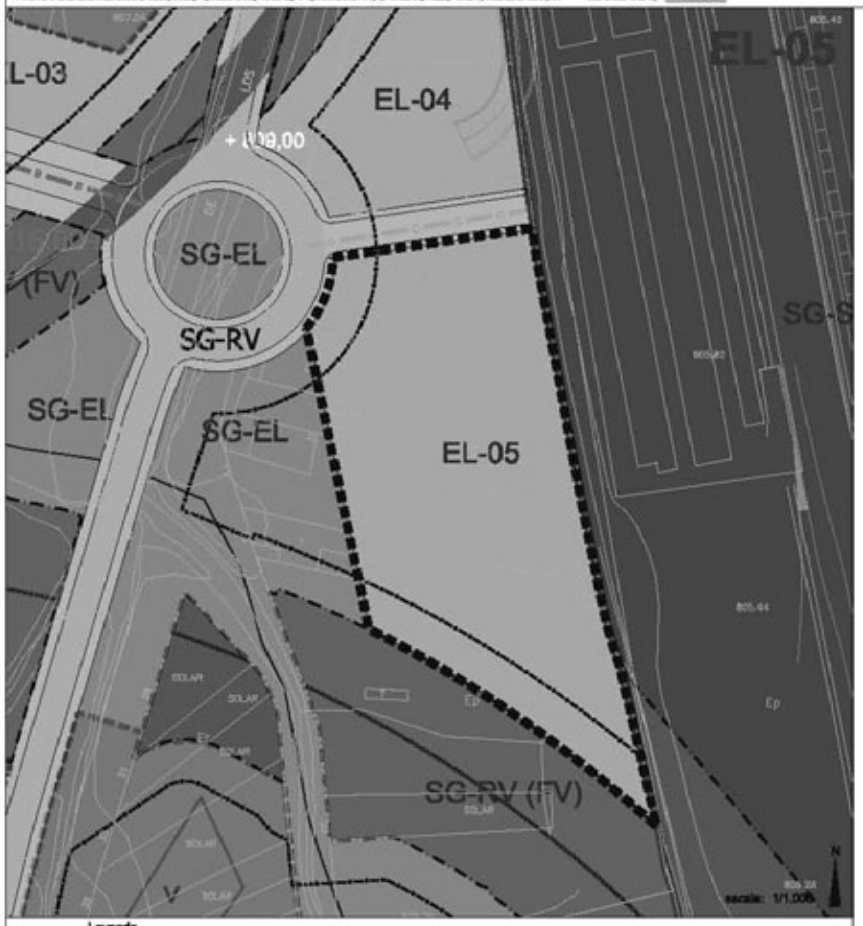
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	6.405	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

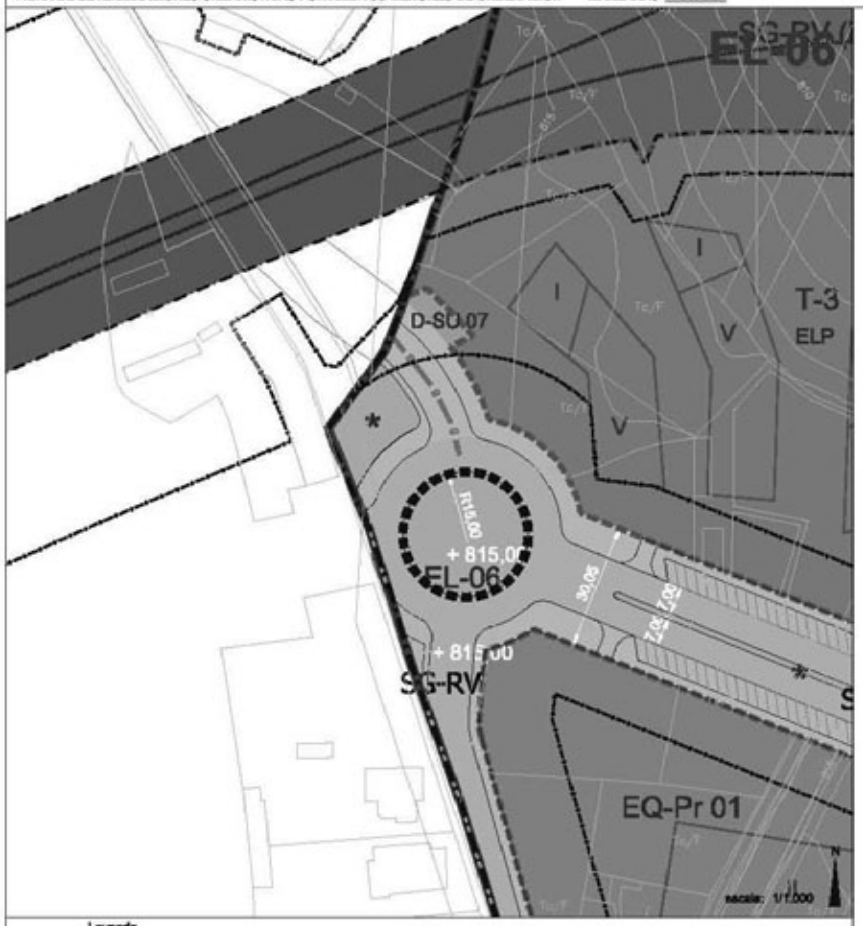
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:
Parcelas: EL-06
Municipio: León
Sector: PR-05
Superficie suelo: 706 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 0
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

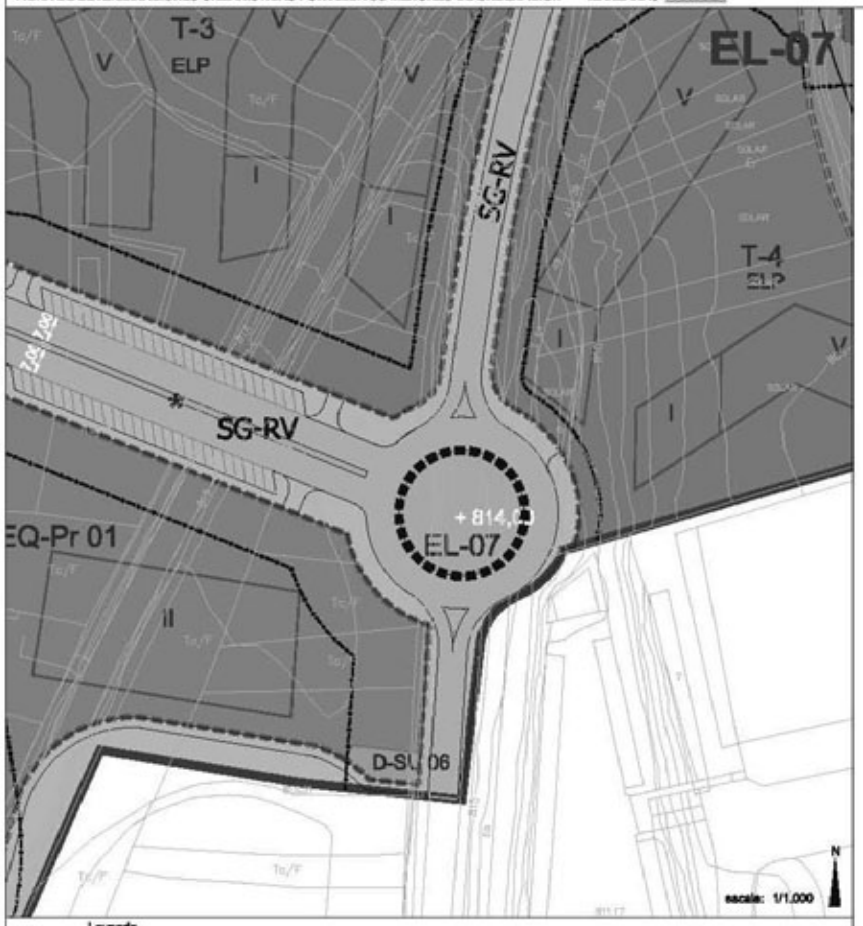
*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IP-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05
Promotor:
Equipo redactor:
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	706	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IP-LEON, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

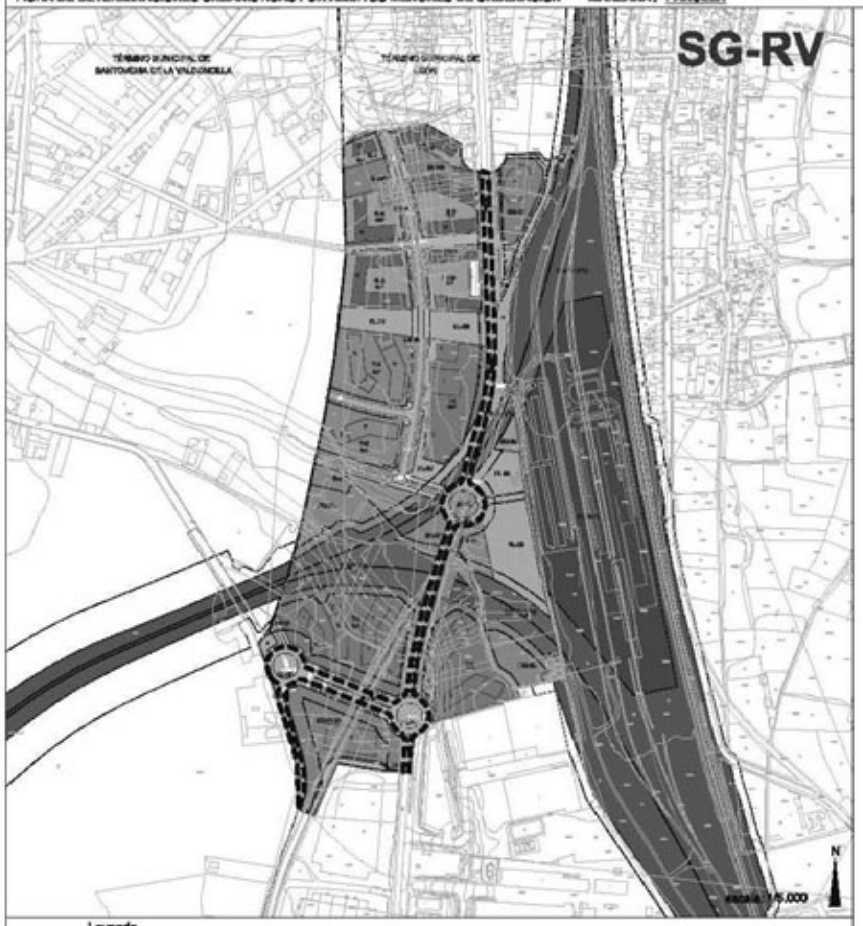
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	SG-RV	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	14.754	m²
Edificabilidad máxima:	0	m² o
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.		
Alturas máximas:	0	
N° máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 23, y siguientes del mismo documento.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

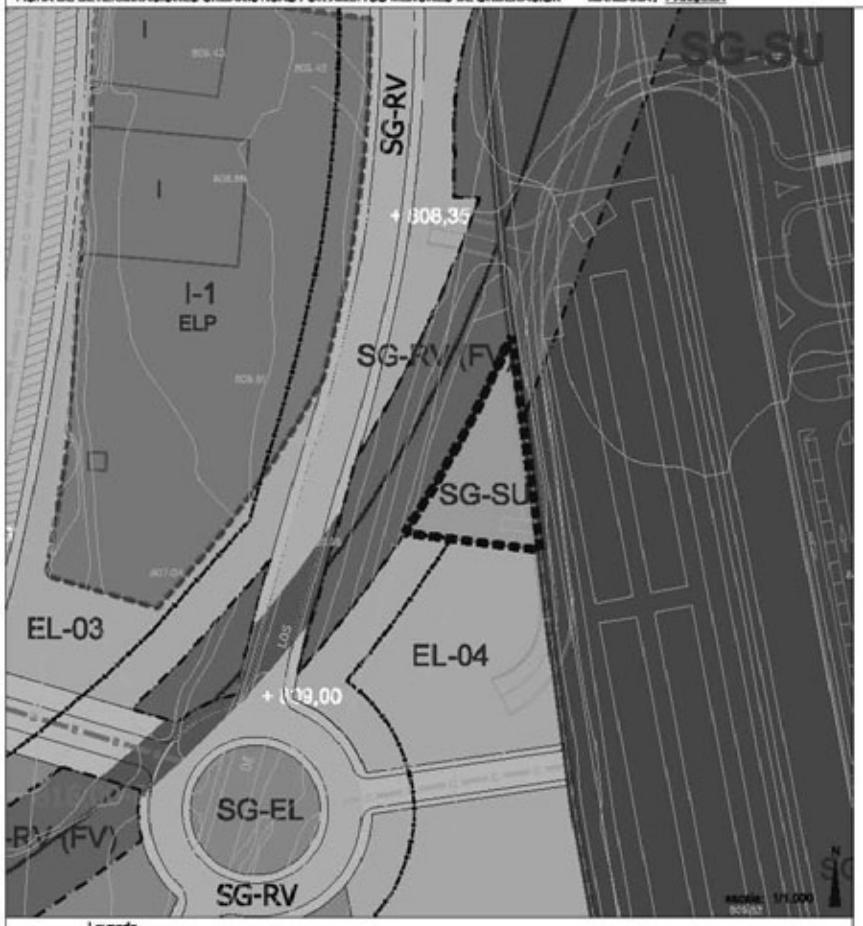
Equipo redactor: mc(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: SG-SU

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 764 m²

Edificabilidad máxima:*(1) - m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.

Alturas máximas: 0

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

* (1) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 47 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

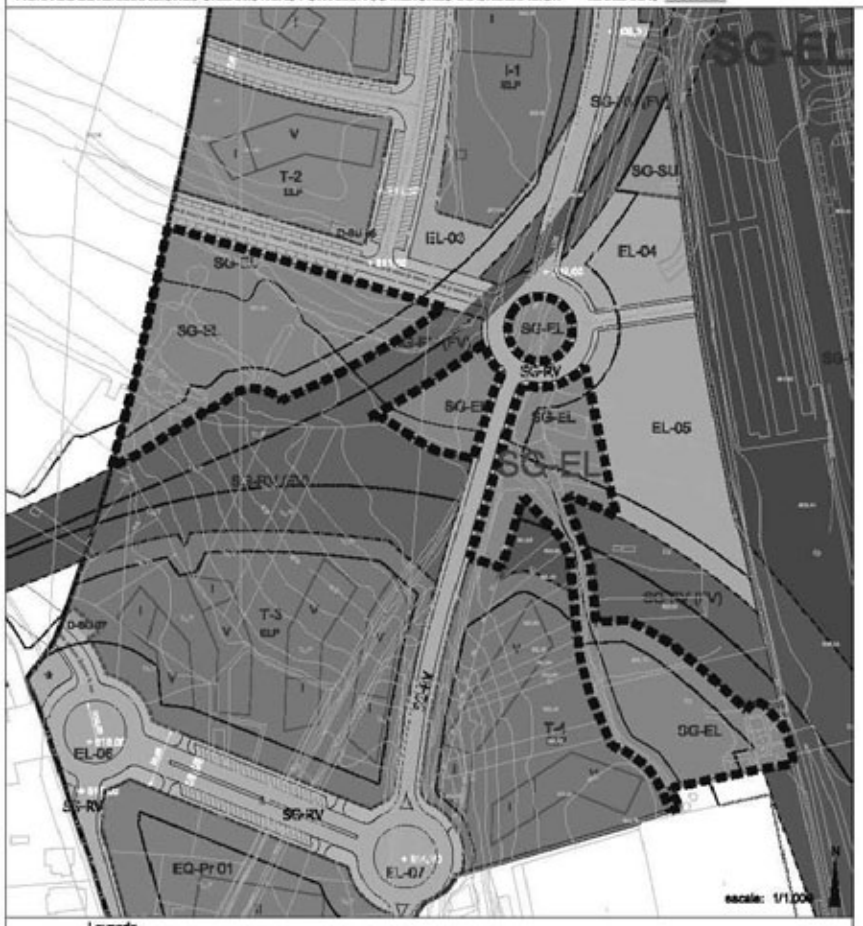
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas: EL-01

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 19.332m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 0

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38 y siguientes (D.1)

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 38 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

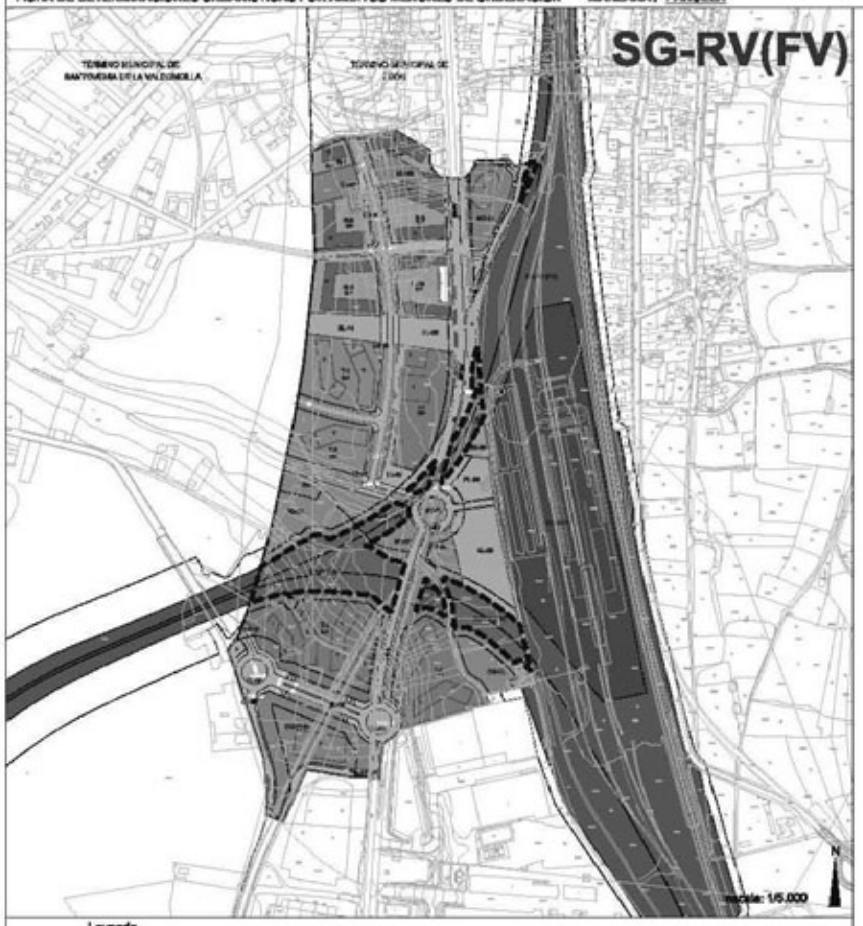
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	SG-RV(FV)	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	19.714	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.	
Alturas máximas:	0	
N° máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art 31, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se establecerá en función de el destino del uso del SG Ferroviario en base a la regulación según las Normas.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

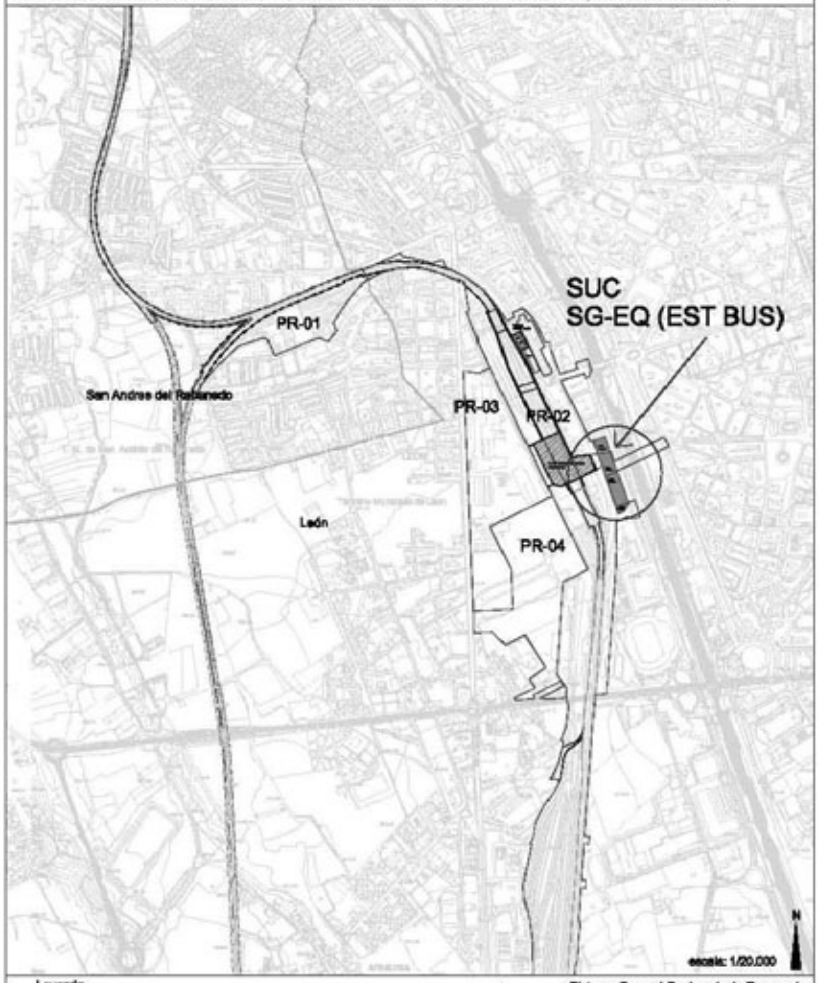
Equipo redactor: mc(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA MODIFICACION CONDICIONES DE IMPLANTACION Y DESARROLLO SG-EQ TRANSPORTES (ESTACION AUTOBUSES)



FICHA DESARROLLO E IMPLANTACION SG-EQ TRANSPORTES ESTACION AUTOBUSES

01

Denominación: SG-EQ (EST BUS)

Ámbito: Suelos destinados a la ejecución de la nueva terminal de viajeros e intercambiador de autobuses de León. Incluye el ámbito para el area de movimiento de la nueva estación de autobuses y sus usos complementarios asociados.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano Consolidado (10.516 m2) + SECTOR SUNC PR-02 (760 m2)

Superficie: Superficie Total SG-EQ (EST-BUS) 11.276,00 m2

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA SG-EQ (EST BUS)

Condiciones de desarrollo

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación de integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del Sistema Estación de Autobuses ,desde aquí delimitado, atiende a los siguientes objetivos particulares:

- La definición de un area de desarrollo del Proyecto específico de la nueva terminal de viajeros e intercambiador (urbano y metropolitano) de autobuses de León incluyendo los usos asociados vinculados a la misma, atendiendo a sus complejidades tanto urbanísticas, como constructivas y sectoriales.
- La posibilidad de implantar modelos de intermodalidad entre diferentes modos de transporte (peatonal, rodado, ferrocarril y autobus).
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- La ordenación de la nueva estación e intercambiador de autobuses de León y de los usos asociados complementarios a la misma, tanto en subsuelo como en vuelo.
- El desarrollo del Proyecto Constructivo correspondiente determinará una nueva imagen urbana para este elemento, en coherencia con los objetivos y parámetros definidos desde esta ficha.
- Esta ficha supone la modificación de los parámetros inicialmente definidos desde el PGOU 2004 para el sistema SG-EQ (EST BUS), además de una regularización de la parcela existente para dicho sistema.
- La parcela calificada como SG-EQ (EST BUS) completa el ámbito definido para esta actuación con otra parcela, calificada de la misma manera, incluida en el sector PR-02 sobre la que operaran objetivos y condiciones de desarrollo equiparables a las definidas desde esta ficha.

Urbanización: Los espacios no ocupados por la edificación de la nueva estación e intercambiador de autobuses y sus usos asociados recibirán un tratamiento acorde y de continuidad con los espacios libres públicos ubicados a su alrededor. Así mismo se resolverán los elementos de acceso y comunicación de la misma en relación al transporte público y privado.

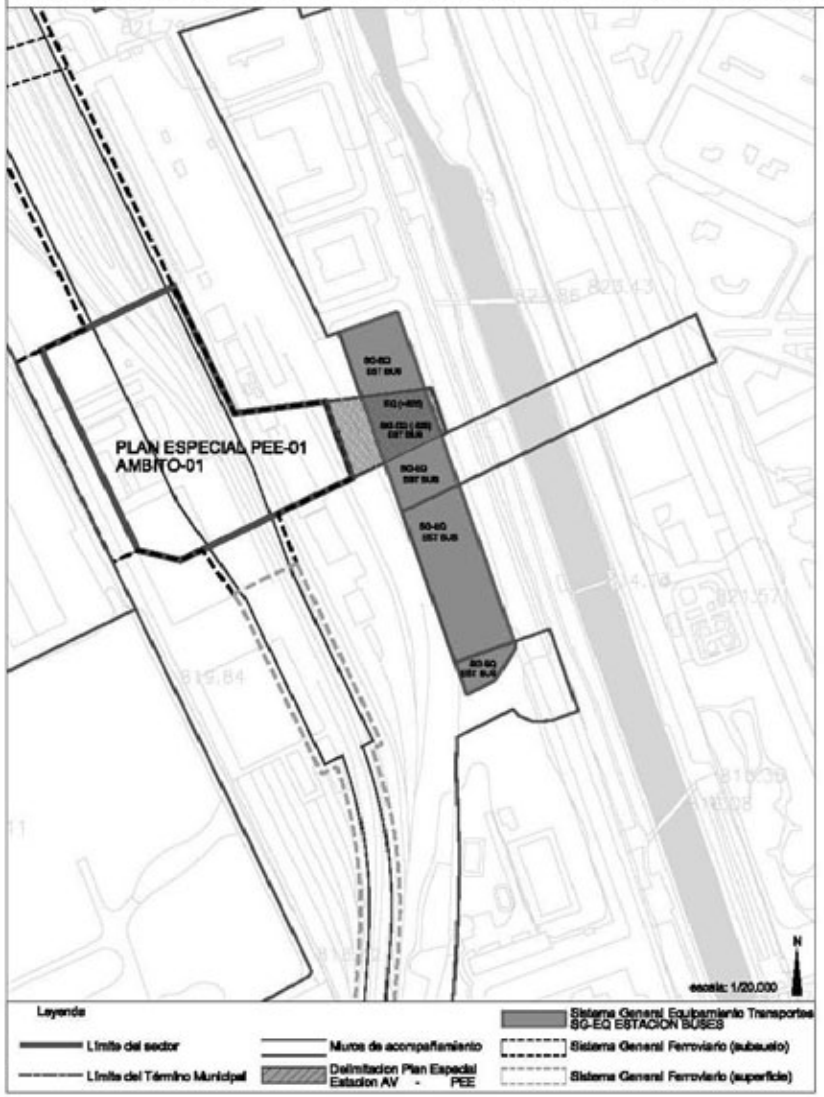
Edificación: El desarrollo del Sistema propuesto permitirá la ulterior definición precisa, mediante los correspondientes proyectos específicos de los diferentes edificios.

Gestión: Dada la naturaleza de la modificación planteada, la actuación se desarrolla sobre una parcela de Suelo Urbano Consolidado calificada como SG-EQ EST. BUS donde serán de aplicación los objetivos y parámetros definidos desde esta ficha.

Con el fin de alcanzar el objetivo de la intermodalidad ferroviaria-autobus se coordinarán los proyectos sectoriales correspondientes entre las diferentes administraciones implicadas en la actuación.

SUC / SECTOR PR-02 **SG-EQ EST BUS**	**Hoja: 1 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: MARZO 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.



DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-EQ TRANSPORTE (ESTACION E INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES)

02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Usos Lucrativos

Usos Lucrativos	Suelo (m²s)	Edificabilidad (m²c)
Residencial (R)	0	0
Dotacional-Terciario	0 m2	0 m2c
Otros	0	0
Total Lucrativos	**0 m2**	**0 m2 c**

Dotaciones Urbanísticas locales públicas	Suelo (m²s)
Equipamiento público (EQ)	0 m2
Esp. Libres (EL)	0 m2
Viario	0 m2
Aparcamiento uso Público	200 plazas
Aparcamiento privado	20 plazas
Total Dotacional	**0 m2** **200 plazas ap.pub / 20 plazas ap.privado** [1]

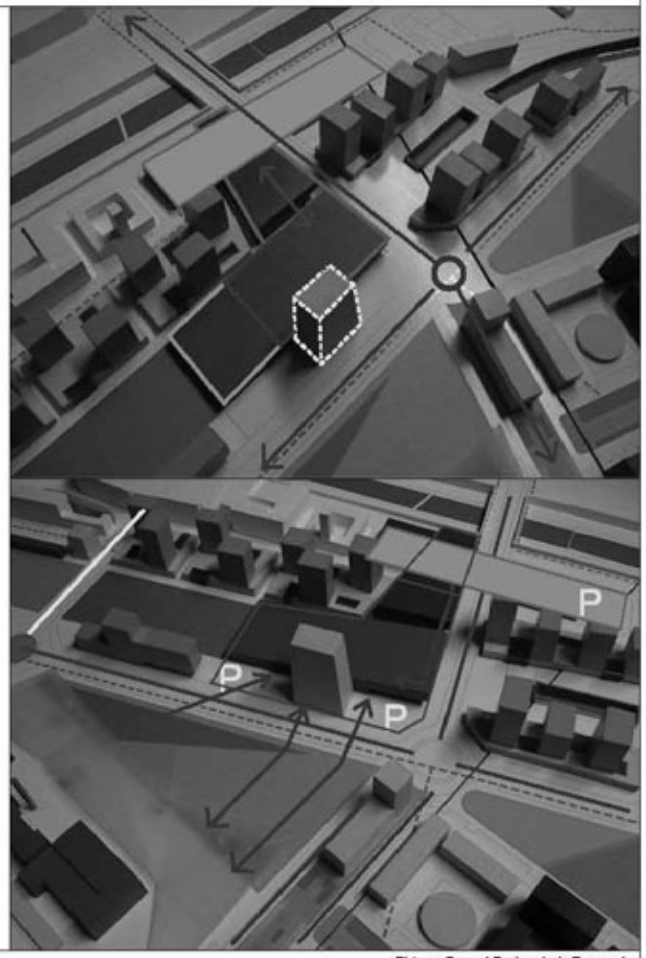
Sistemas Generales Superficie		SUC Suelo (m²s)	PR-02 PRAT Suelo (m²s)	TOTAL Suelo (m²s)
Equipamiento público	(SG-EQ Pv)	0 m2	0 m2	0 m2
Equipamiento público	(SG-EQ Est Bus)	10.518 m2	760 m2	11.278 m2
Esp. Libres	(SG-EL)	0 m2	0 m2	0 m2
Viario	(SG-RV)	0 m2	0 m2	0 m2
Servicios Urbanos	(SG SU)	0 m2	0 m2	0 m2
Total SSGG		**10.518 m2**	**760 m2**	**11.278 m2**

[1] Se dispondrán en el ámbito definido 200 plazas de aparcamiento público y 20 plazas de aparcamiento privado.

SUC / SECTOR PR-02 SG-EQ EST BUS	Hoja: 2 de 3	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: MARZO 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

PROPUESTA ORIENTATIVA DESARROLLO SG-EQ ESTACION AUTOBUSES



Leyenda

- Límite del sector
- Límite del Término Municipal
- Muros de acompañamiento
- Delimitación Plan Especial Estación AV - PEE
- Sistema General Equipamiento Transportes SG-EQ ESTACION BUSES
- Sistema General Ferroviario (subsuelo)
- Sistema General Ferroviario (superficie)

DETERMINACIONES EN RELACION A LOS USOS

REGULACION DE USOS SG-EQ ESTACION AUTOBUSES

03

USO GLOBAL AMBITO
DOTACIONAL - TERCIARIO

USO PREDOMINANTE
EQUIPAMIENTO DEL TRANSPORTE (ESTACION AUTOBUSES)

USOS PERMITIDOS (COMPATIBLES)
SEGUN RELACION DE USOS ESTABLECIDA EN CONDICIONES DE IMPLANTACION

USOS PROHIBIDOS (INCOMPATIBLES)
VIVIENDA, SALVO VIVIENDAS PARA DIRECCION O GUARDIA (MAX 2 UNIDADES)
INDUSTRIAL-LOGISTICO EN CUALQUIERA DE SUS CATEGORIAS
ESTACION DE SERVICIO

CONDICIONES DE IMPLANTACION SSGG SU EST BUS

		SUC	PR-02 PRAT	TOTAL
SUPERFICIE SSGG-EQ (EST BUS)		10.516 m2 (3)	760 m2	11.276 m2
OCUPACION MAXIMA SUELO	100%	10.516 m2	760 m2	11.276 m2
I. DENSIDAD DE EDIFICACION	2 m2/m2	21.032 m2	1.520 m2	22.552 m2
EDIFICABILIDAD MAX (ESTACION+USOS ASOCIADOS)	22.552 m2			
ALTURA MÁXIMA	5P / 25 m			

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS :

- EQUIPAMIENTO DEL TRANSPORTE (EST BUS)
- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL (COMERCIAL) (2)
- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- RESIDENCIAL COLECTIVO (HOTELERO)
- ESPECTACULOS RECREATIVO

CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PORMENORIZADOS:

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS. (1)
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO. (INTERMODALIDAD)

(1) De manera justificada, y dada la complejidad del programa funcional a implantar en este ámbito, pudieran modificarse justificadamente las condiciones de implantación de este sistema con el fin de adecuarse a las necesidades específicas del proyecto constructivo que definirá el mismo .

(2) Para el uso comercial se establece una limitación de 2.000 m2 S.B.A. y 3.000 m2 de edificabilidad .

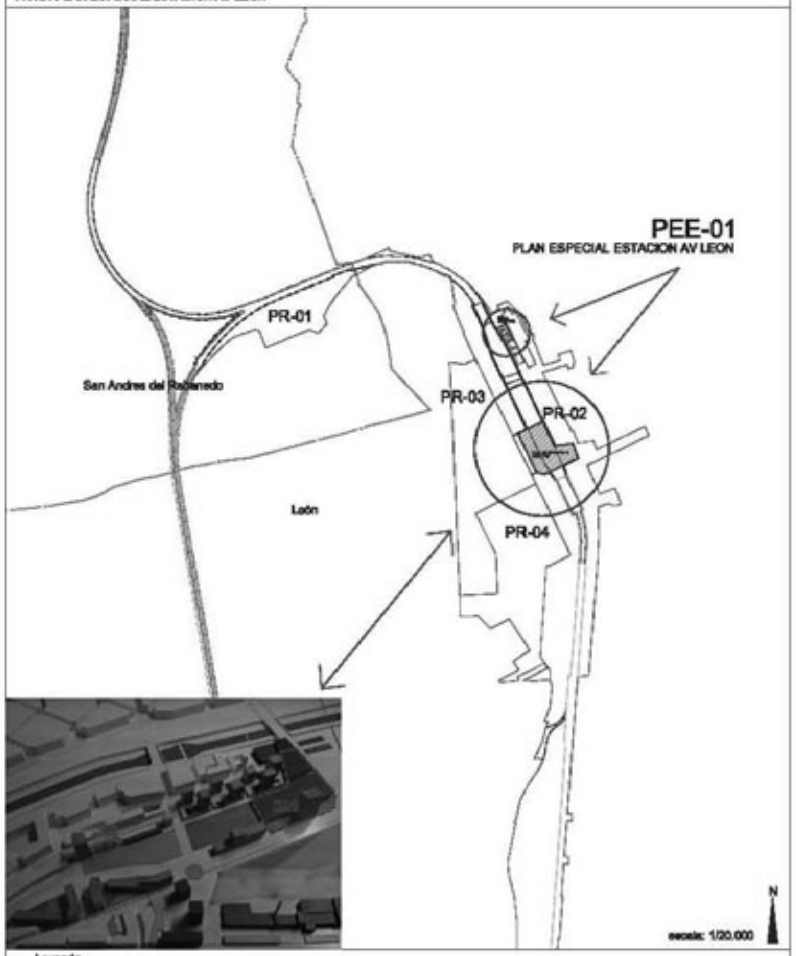
(3) A excepción de la categoría "estaciónes de servicio", estando permitida la implantación de 1 "surtidor de suministro de carburante" para uso propio de vehículos dedicados al transporte colectivo.

SUC / SECTOR PR-02 SG-EQ EST BUS	Hoja: 3 de 3	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	Fecha de edición: MARZO 2010

2.3 FICHAS PLANES ESPECIALES

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA PLAN ESPECIAL ESTACION AV LEON



FICHA DELIMITACION PLAN ESPECIAL ESTACION AV LEON 01

Denominación: PLAN ESPECIAL ESTACION AV DE LEON - PEE

Ámbito: Suelos destinados a la ejecución, tanto en subsuelo como en vuelo, de la nueva terminal de viajeros de León de Alta Velocidad. Incluye el ámbito para el area de movimiento de la nueva estación de alta velocidad y sus usos asociados.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: Superficie Total PEE-01 23.177 m2

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Condiciones de desarrollo

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación: integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del Plan Especial desde aquí delimitado atiende a los siguientes objetivos particulares:

- La definición de un area de desarrollo del Proyecto especifico de la nueva terminal de viajeros de León (ámbito 01) incluyendo los usos asociados vinculados a la misma, atendiendo a sus complejidades tanto urbanísticas, como constructivas y sectoriales (ferroviarias).
- La definición de un area de reserva para equipamientos (EQ-Pr 02) capaz de albergar los usos administrativos de las empresas ferroviarias, actualmente distribuidos en diferentes dependencias (ámbito 02).
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- La ordenación de la nueva estación de León y de los espacios de servicios ferroviarios tanto en subsuelo (zona de andenes e instalaciones ferroviarias) como en superficie (la nueva terminal de viajeros y usos asociada a la misma, así como el/los edificios de servicios administrativos de ADIF y Renfe Operadora).
- El desarrollo del PEE-01 establecerá la calificación definitiva del suelo en este ámbito en base a la regulación de usos y superficies de sistemas establecida desde esta ficha.

Urbanización: Los espacios no ocupados por la edificación de la nueva estación, sus usos asociados, y de el/los edificios administrativos recibirán un tratamiento acorde y de continuidad con los espacios libres públicos ubicados a su alrededor. Así mismo se resolverán los elementos de acceso y comunicación de la misma en relación al transporte público y privado.

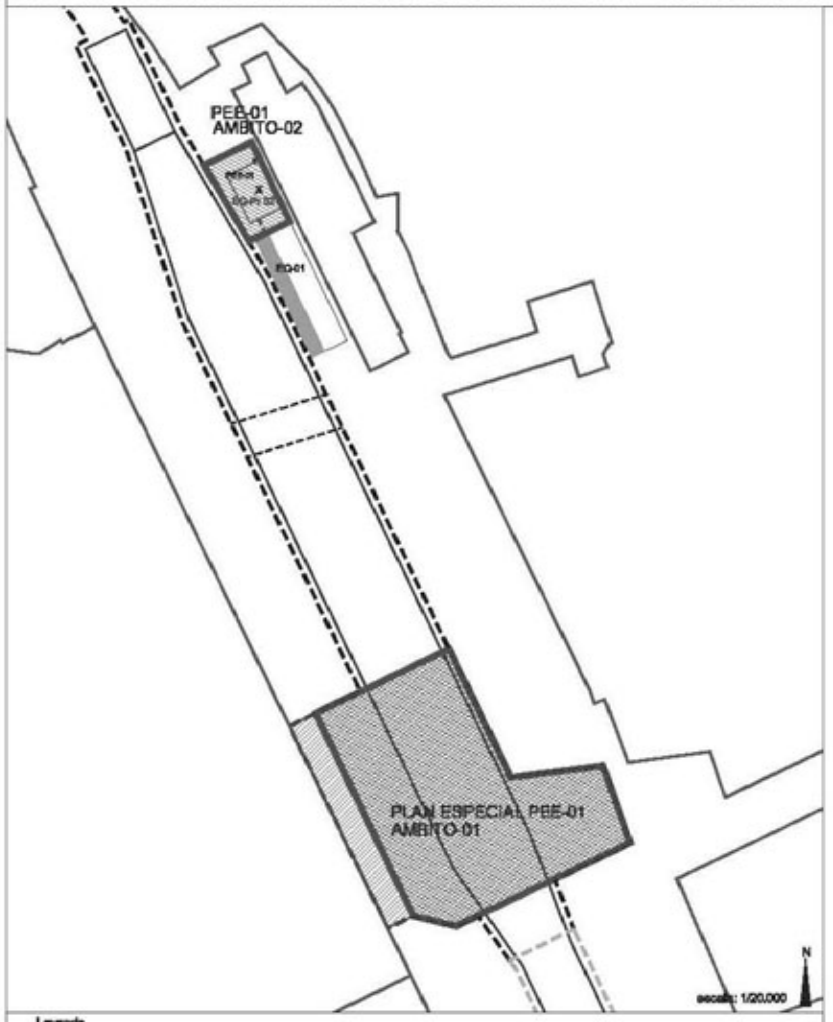
Edificación: El desarrollo del Plan Especial propuesto permitirá la ulterior definición precisa, mediante los correspondientes proyectos específicos de los diferentes edificios.

Gestión: Dada la naturaleza del instrumento (Plan especial) la gestión de dicho ámbito se realizará de manera coordinada al ámbito de actuación integrada (sector PR-02) donde se encuentra incluido, sin perjuicio de la posibilidad de su gestión anticipada al desarrollo del sector en atención al interés general de esta actuación.

Con el objetivo de reubicar y concretar los espacios ocupados por oficinas de las empresas ferroviarias, se podrá anticipar la ejecución de este equipamiento a la tramitación del Plan Especial PEE-01, cumpliendo con las determinaciones urbanísticas que para este mismo se establecen en la presente ficha, y de esta manera poder resolver situaciones de provisionalidad derivadas de la ejecución de las actuaciones ferroviarias planteadas.

Sector: PR-02 PLAN ESPECIAL ESTACION	**Hoja: 1 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Febrero 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.



DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Usos Lucrativos

Usos Lucrativos		Suelo (m²s)	Edificabilidad (m²c)
Residencial (R)		0	0
Dotacional-Terciario	(c)	3.177 m2	12.816 m2c
Otros		0	0
Total Lucrativos	(c)	**3.177 m2**	**12.816 m2 c**

Dotaciones Urbanísticas locales públicas		Suelo (m²s)
Equipamiento público (EQ)	(d)	0 m2
Esp. Libres (EL)	(d)	0 m2
Viario	(d)	0 m2
Aparcamiento uso Público	(d)	800 plazas
Aparcamiento provado	(d)	40 plazas
Total Dotacional		**0 m2** **800 plazas ap.pub / 40 plazas ap.privado**

Sistemas Generales Superficie		Suelo (m²s)
Equipamiento público	(SSGG-EQ Fv)	20.000 m2 (e)
Esp. Libres	(SSGG-EL)	0 m2
Viario	(SSGG-RV)	0 m2
Servicios Urbanos	(SSGG SU)	0 m2
Total SSGG		**20.000 m2**

Sistemas Generales Subsuelo		Suelo (m²s)
Viario - (Ferroviario)	(SSGG-RV-F)	24.191 m2
Total SSGG		**24.191 m2**

(c) Corresponde dicha superficie al área que deberá calificarse como EQ Pr-01 y EQ Pr-02 a fin posibilitar la ubicación de oficinas u otras dependencias vinculadas con servicios e instalaciones del sistema ferroviario.

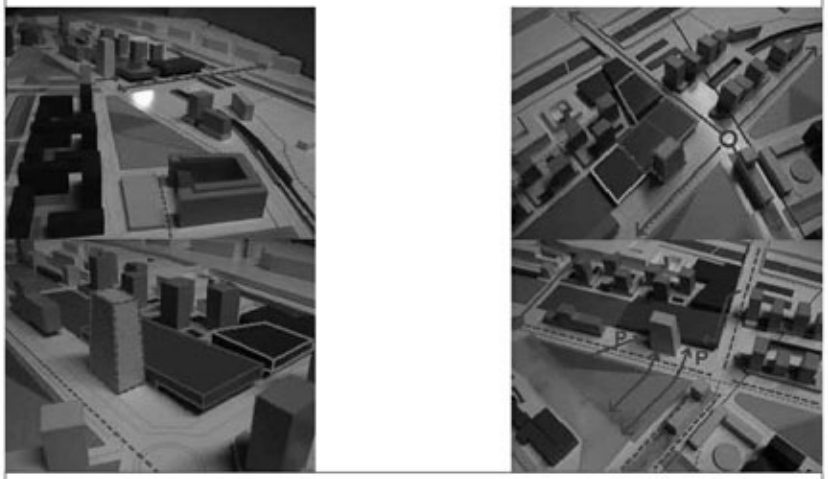
(d) La superficie finalmente no ocupada por el area de movimiento del edificio terciario administrativo, así como el de la nueva terminal de viajeros y usos asociados a la misma recibirán, en su caso, un tratamiento acorde al de los suelos destinados a viario y espacios libres, no necesitando de su cómputo el ámbito de la actuación integrada donde se incluye (PR-02) al haber justificado los estandares y dotaciones legalmente requeridas con otros suelos. Se dispondrán en el ámbito del Plan especial 800 plazas de aparcamiento público y 40 plazas de aparcamiento privado.

(e) Pudiera ajustarse su superficie en base a las necesidades del Proyecto Ferroviario, siempre y cuando se justifique su no incidencia en el cumplimiento de los estandares y reservas requeridos para el desarrollo de la actuación Integrada PR-02.
Los usos compatibles asociados e incluidos en el desarrollo de la Nueva estación de León, ámbito calificado como Sistema General de Equipamientos (especialidad Ferroviaria) no computarán aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector en el que se implantan (PR-02).

Sector: PR-02 **PLAN ESPECIAL ESTACION**	**Hoja: 2 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Febrero 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

PROPUESTA ORIENTATIVA DESARROLLO PLAN ESPECIAL ESTACION



DETERMINACIONES EN RELACION A LOS USOS

03

REGULACION DE USOS PLAN ESPECIAL

USO GLOBAL AMBITO
DOTACIONAL - TERCIARIO

USO PREDOMINANTE
EQUIPAMIENTO PUBLICO - FERROVIARIO

USOS PERMITIDOS (COMPATIBLES)
SEGUN RELACION DE USOS ESTABLECIDA EN CONDICIONES DE IMPLANTACION

USOS PROHIBIDOS (INCOMPATIBLES)
VIVIENDA, SALVO VIVIENDAS PARA DIRECCION O GUARDIA (MAX 3 UNIDADES)
INDUSTRIAL-LOGISTICO EN CUALQUIERA DE SUS CATEGORIAS
ESTACION DE SERVICIO Y SUMINISTRO DE CARBURANTES.

CONDICIONES DE IMPLANTACION SISTEMAS LOCALES
Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PRAT en cuanto a condiciones de implantación y desarrollo del Sistema Local de Equipamientos de uso privado.

CONDICIONES DE IMPLANTACION SISTEMAS GENERALES
Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PRAT en cuanto a condiciones de implantación y desarrollo del Sistema G. Ferroviario (SSGG-Fv) y Sistema G. Equipamiento Ferroviario (SSGG-EQ Fv). En concreto, y en base al art 25 del R.S.F. se establece doble calificación (en superficie y subsuelo) en aquellos ámbitos objeto de soterramiento de la infraestructura ferroviaria. Dicha infraestructura se calificará en subsuelo como Sistema General Red Viaria (especialidad ferroviaria) y los ámbitos urbanos resultantes en superficie dispondrán de la calificación de Sistema General Equipamiento Ferroviario SSGG-EQ(Fv) y EQ-Privado (EQ Pr-01 y EQ Pr-02).

CONDICIONES DE IMPLANTACION SS GG EQ (Fv) [6] AMBITO PEE-01

SUPERFICIE SSGG-EQ Fv		20.000 m2
OCUPACION MAXIMA SUELO	100%	20.000 m2
I. DENSIDAD DE EDIFICACION	2 m2/m2	40.000 m2
EDIFICABILIDAD MAX (ESTACION+USOS ASOCIADOS)	40.000 m2	
ALTURA MÁXIMA	18P / 60 m	

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS :

- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL (COMERCIAL) [8]
- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- RESIDENCIAL COLECTIVO (HOTELERO)
- ESPECTACULOS RECREATIVO

CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PROMENORIZADOS:

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS. [8]
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO.

[6] De manera justificada, y dada la complejidad del programa funcional a implantar en este ámbito, pudieran modificarse las condiciones de implantación de este sistema con el fin de adecuarse a las necesidades específicas del proyecto constructivo que definirá el mismo.

[8] Para el uso comercial se establece una limitación de 6.000 m2 S.B.A. y 9.000 m2 de edificabilidad .

[8] A excepción de la categoría "estaciónes de servicio y surtidores de suministro de carburante".

CONDICIONES DE IMPLANTACION (EQ) EQUIPAMIENTO PRIVADO - PEE-01

EQ Pr-01 (AMBITO 01)			EQ Pr-02 (AMBITO 02)		
SUPERFICIE EQ Privado		1.152 m2	SUPERFICIE EQ Privado		2.025 m2
OCUPACION MAXIMA SUELO	100%	1.152 m2	OCUPACION MAXIMA SUELO	50%	1.012,5 m2
EDIFICABILIDAD MAX (EQ Pr Administrativo)		m 12.816 m2	EDIFICABILIDAD MAX (EQ Pr Administrativo)		m 12.816 m2
ALTURA MÁXIMA	10 P / 40 m		ALTURA MÁXIMA	18 P / 60 m	

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DEL USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO PRIVADO :

- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- SOCIO CULTURAL - EDUCATIVO
- SANITARIO ASISTENCIAL

CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PROMENORIZADOS:

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS.
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO. [7]

[6] La edificabilidad asignada desde el PEE-01 para el uso lucrativo equipamiento administrativo (12.816 m2c) se distribuirá entre los ámbitos denominados 01 y 02 de acuerdo a las condiciones de implantación establecidas.

[7] A excepción de la categoría "estaciónes de servicio y surtidores de suministro de carburante"

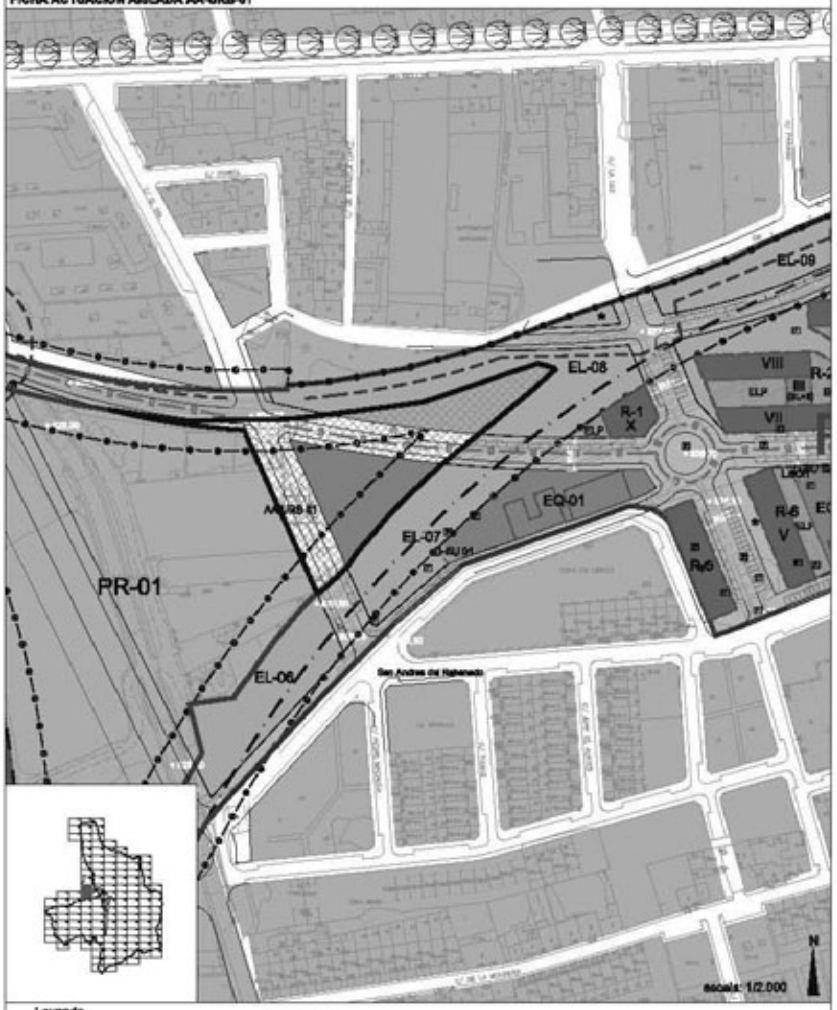
Sector: PR-02 PLAN ESPECIAL ESTACION	Hoja: 3 de 3	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Febrero 2010

2.4 FICHAS ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO COMO CONSECUENCIA DEL DESARROLLO DEL PRAT

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-URB-01



Leyenda
- Límite del sector
- Límite del Término Municipal
- DelimitacionActuación urbanística
- EL Dotación Espacios Libres
- Red básica
- red complementaria
- Carril bici

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Denominación: AA-URB.O1

Municipio: SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Superficie aproximada (Sb): 6.202 m2

Localización: Hojas 1:2.000

TIPO DE ACTUACIÓN

Actuación aislada de urbanización

Objetivo: Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de calle para la conexión con las dos rotondas previstas por el PRAT para la conexión de las tramas viarias existentes al norte y al sur del ferrocarril, que se soterra en esta zona.

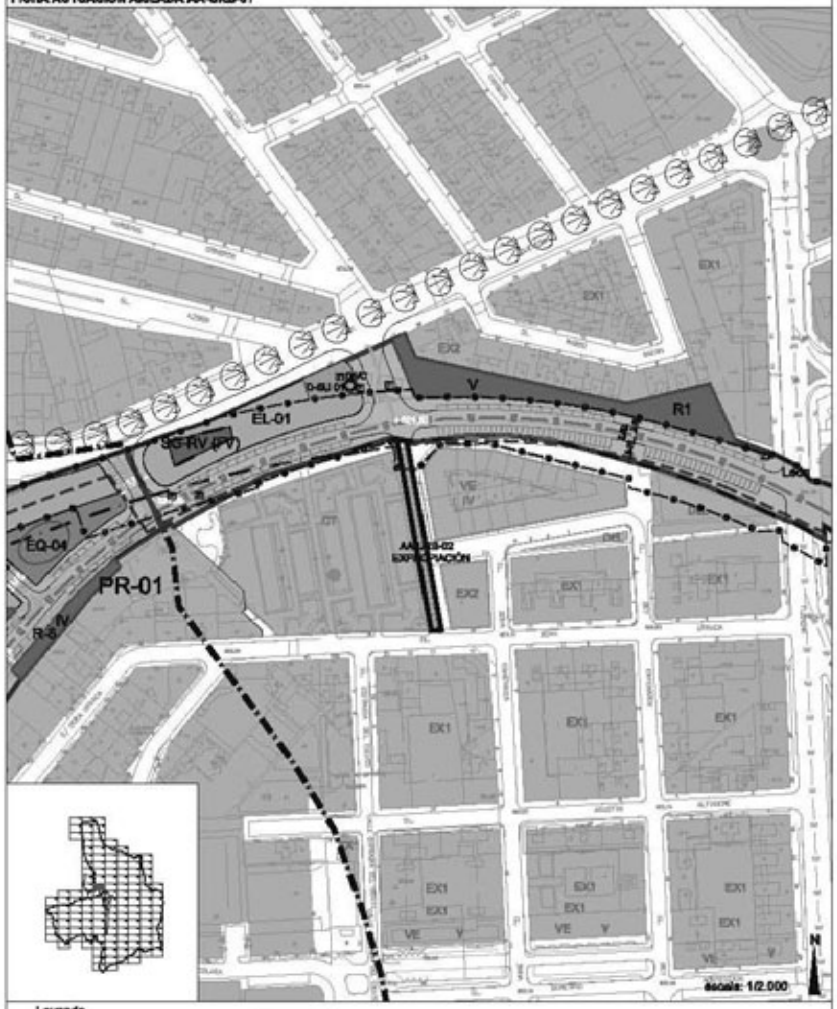
Tipo de actuación: Actuación aislada de urbanización. Artículo 210 y siguientes del RUCyL.

Sistema de gestión: Expropiación. Podrá ser nombrado León Ave beneficiario como responsable del desarrollo del PRAT.

SUC ACTUACIÓN AISLADA AA-URB- 01		Documento para Información
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-URB-01



DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Denominación: AA-URB.02

Municipio: León

Superficie aproximada (Sb): 435 m2

Localización: Hojas 1:2.000

TIPO DE ACTUACIÓN

Actuación aislada de urbanización

Objetivo: Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de nuevo viario para la conexión entre la nueva trama y la existente en la zona

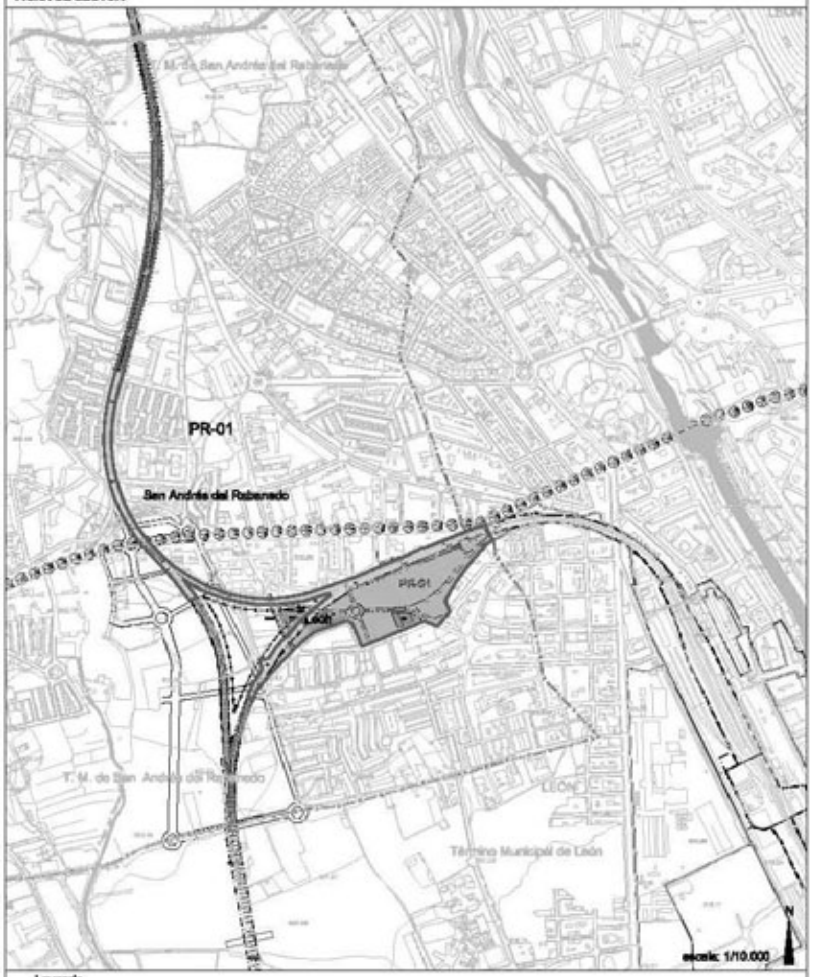
Tipo de actuación: Actuación aislada de urbanización. Artículo 210 y siguientes del RUCyL.

Sistema de gestión: Expropiación. Podrá ser nombrado León Ave beneficiario como responsable del desarrollo del PRAT.

SUC ACTUACIÓN AISLADA AA-URB- 01		Documento para Información
Promotor:	Equipo redactor: mecsa i3	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-01 (San Andrés del Rabanedo)

Ámbito: Suelos liberados por las actuaciones derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras ferroviarias en las instalaciones actuales del taller de material motor en San Andrés

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 98.037 m²s

OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación: integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del sector atiende a los siguientes objetivos particulares:

- El desmantelamiento de las instalaciones de los talleres de material motor, posibilitando el soterramiento de la traza ferroviaria a su paso por el sector.
- La eliminación de la barrera ferroviaria facilita la nueva ordenación con la integración de los tejidos urbanos existentes en las áreas de borde al norte y sur, logrando su conectividad mediante la continuidad de las calles y consiguiendo la deseada permeabilidad a través del sector.
- Configurar un corredor lineal viario y verde sobre la traza ferroviaria que se soterra que, mediante la creación de un viario estructural, facilite las conexiones este-oeste y con el área de centralidad que se creará entorno a la nueva estación de León.
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- Nuevas dotaciones de equipamientos y espacios libres de referencia que, a la vez que, neutralizan los déficits existentes, dotan de identidad de referencia a la zona.
- Conseguir una importante oferta de viviendas con protección pública.

Urbanización: El soterramiento del corredor ferroviario que discurre a lo largo del sector, facilita la apertura y urbanización de un nuevo viario estructural que interconecta los viarios existentes en los bordes. Creación de un nuevo corredor viario y verde sobre la traza ferroviaria que conecta los extremos este y oeste del sector. Una nueva vía curva paisajista que conecta San Andrés con el área de la nueva estación de León.
Nuevos corredores de espacios libres que integran las áreas urbanas del norte y sur, y así mismo, del este con el oeste.
Cubrimiento mediante losa del pasillo ferroviario deprimido en la bifurcación, Asturias y Galicia, y creación de un parque. Con ello se facilitará también la extensión de la ciudad en esa zona. A fin de completar las determinaciones de urbanización del sector, El Prat delimita la actuación aislada de urbanización por expropiación AA-URB-01 a efectos de la obtención de dichos suelos y su posterior urbanización.

Edificación: Permitir el remate de las traseras de las manzanas existentes en el borde norte que da frente a la Avda. Párroco Pablo Díez. Asimismo rematar las traseras de las edificaciones con frente a la calle Dña. Urraca situadas en el borde sur-este del sector.

Uso: Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

Sector: PR-01	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ig CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

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

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-01 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

02

Usos:	Global:	Residencial	
	Predominante:	Plurifamiliar	
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO	
Sistemas Generales:			
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	12.578 m²s	(superficie)
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	45.257 m²s	(subsuelo)
	S.G. Red Viaria SG-RV	454 m²s	
	S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s	
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s	
	Total Sistemas Generales	**13.032 m²s**	**(superficie)**
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	98.037 m²s	
	Superficie neta del sector (Sn)	85.005 m²s	
	I Ded Br (sobre Sb)	0,68 m2c/m2s	
	I Du Br (sobre Sb)	80 viv/Ha	
	D ed máxima (edificabilidad)	66.665 m2c	
	D uso máxima (nº viviendas)	568 viviendas (3)	
	I Ded N (sobre Sn)	0,7842 m2c/m2s	< 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	89,20 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	10,41% > 10% Art. 86.2D RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	17,16% > 0% Art. 86.3.b RUCyL
Indice de Integración Social	80,00% > 10% Art. 86.3.b RUCyL

(1) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.

(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".

(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 282 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 729 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-01	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ig CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	15.313	64.351
Equipamientos	(EQ-Pr)	1.720	2.236
Otros	(D-SU)	156	78
Total Lucrativo		**17.189**	**66.665**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	6.885	> 6.420 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	1.720	
Esp. Libres	(EL)	29.306	> 9.630 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		1.747	
Servicios Urbanos	(DSU)	156	
Viario y Aparcamiento	(RV)	29.878	
Total Dotacional		**69.692**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	2.118 m2
Parcela EQ-02	1.652 m2
Parcela EQ-03	1.957 m2
Parcela EQ-04	1.148 m2
TOTAL reservas EQ	6.885 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	670 [2]	>	667 (1/100 m2 Ded) Art 104 RUCyL
Uso privado (parking pr en parcela priv)	782	>	667 (1/100 m2 Ded) Art 104 RUCyL

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

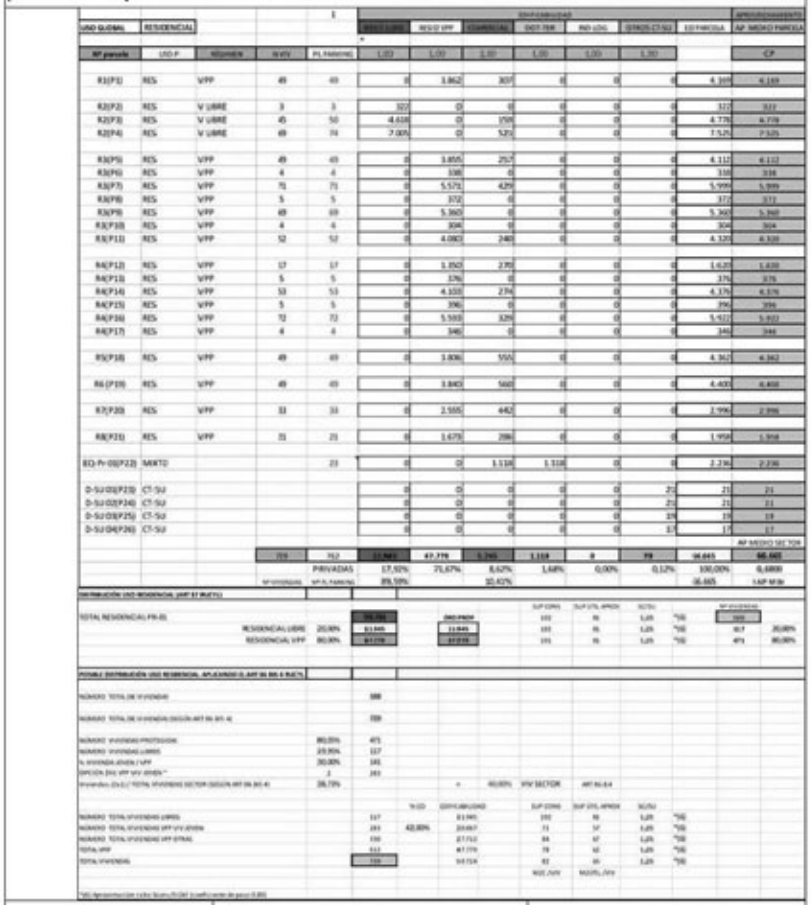
PARKING EN SUPERFICIE	= 300 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 40 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-Pr-01	= 130 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 670 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 14 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

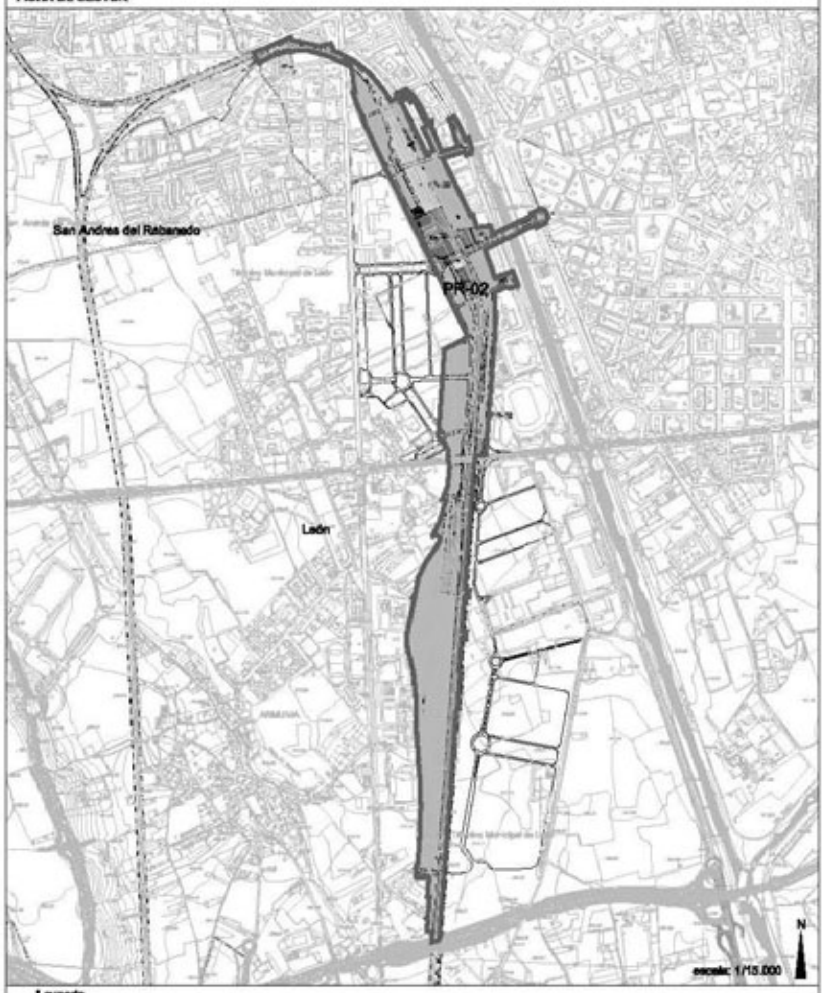
03



Sector: PR-01	**Hoja: 3 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ia CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-02 (León-Centro)

Ámbito: Suelos liberados por las actuaciones ferroviarias en la nueva estación de León y en la zona de la antigua estación de clasificación de León, en el sector NC 14-01 y el SG-FV del PGOU.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 512.090 m²s

OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación: Respondiendo a los objetivos generales asignados a la integración urbana del Sistema Ferroviario, la ordenación del sector atiende a los objetivos de:

- Configurar una nueva área de centralidad mediante el soterramiento de las vías y la implantación de las nuevas instalaciones necesarias para una adecuada prestación de servicios al usuario en el nuevo modelo de estación previsto como medio de ámbito metropolitano y urbano.
- Configurar un corredor lineal Norte-Sur sobre la infraestructura lineal ferroviaria deprimida.
- Mejorar la integración Este-Oeste del sistema mediante la apertura de varios ejes transversales, algunos de ellos peatonales, otros rodados, en cuya intersección con el sistema ferroviario aparecen puntos singulares, tales como la nueva estación, el nuevo museo ferroviario, zonas de acceso e intercambiadores, etc.
- Respetar los valores patrimoniales reconocidos al edificio actual de la estación, si bien su destino será el de dotación urbanística de equipamientos.
- Mejorar la calidad urbanística del "espacio público" en que se convierte el actual pasillo de vías en su recorrido por el sector.

Urbanización: La depresión del pasillo ferroviario provoca una serie de nuevas situaciones resueltas mediante la nueva ordenación propuesta para la zona.
La integración de los ejes transversales anteriormente referida se resuelve mediante diversas actuaciones de urbanización tales como pasos rodados elevados y plataformas peatonales de comunicación entre ambos márgenes del sector.

La actuación aislada AA14-02, prevista desde el PGOU, se elimina desde el Prat por no resultar necesaria en la actualidad ya que debido a la mayor depresión prevista para el sistema ferroviario no se necesita de la misma a la hora de configurar el vial de penetración desde San Andrés del Rabanedo hasta el Área Central.

Edificación: Rematar las traseras de los edificios con frente a la calle Pardo Bazán mediante las nuevas edificaciones que definirán unidades morfológicas completas.

Uso: Con el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

Sector: PR-02	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario definido tanto en subsuelo como en superficie.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

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

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-02 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

Usos:	Global:	Residencial *(1)	
	Predominante:	Plurifamiliar	
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO *(2)	
Sistemas Generales:			
	S.G. Ferroviario SG-RV(FV)	64.941 m²s	
	S.G. Red Viaria SG-RV	1.721 m²s	
	S.G. Espacios Libres SG-EL	334 m²s	
	S.G. Equipamiento SG-EQ	20.760 m²s	
	Total Sistemas Generales	87.756 m²s	
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	512.090 m²s	
	Superficie del sector con derecho a aprovechamiento	509.830 m²s	
	Superficie neta del sector (Sn)	424.334 m²s	
	I Ded Br (sobre Sb)	0,8200 m2c/m2s	
	I Du Br (sobre Sb)	58 viv/Ha	
	D ed máxima (edificabilidad)	418.061 m2c *(3)	
	D uso máxima (nº viviendas)	2.970 viviendas	
	I Ded N (sobre Sn)	0,9852 m2c/m2s	< 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	89,99 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA		
	Indice de Variedad de Uso	22,72% > 10% Art. 86 RUCyL	
	Indice de Variedad Tipológica	38,68% > 0% Art. 86.3.b RUCyL	
	Indice de Integración Social	20,78% > 10% Art. 86.3.b RUCyL	

*(1) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
*(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
*(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 871 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 3.258 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-02	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	69.028	391.082
Industrial	(I)	27.659	13.530
Equipamientos	(EQ-Pr)	3.177	12.816
Otros	(D-SU)	1.267	634
Total Lucrativo		**101.131**	**418.061**

Usos Dotacionales (Sistema local)		**Suelo (m²s)**	
Equipamiento[1]	(EQ)	50.062	> 41.827 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	3.177	
Esp. Libres	(EL)	108.084	> 62.741 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		3.817	
Servicios Urbanos	(DSU)	1.267	
Viario y Aparcamiento	(RV)	161.240	
Total Dotacional		**327.647**	

Plazas aparcamiento	**Unidades**	
Uso público (parking publico+superficie)	4.190[2]	= 4.181 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	4.230	> 4.181 (1/100 m2 Ded) Art 104

Parcela EQ-01	2.390 m²
Parcela EQ-02	3.210 m²
Parcela EQ-03	11.069 m²
Parcela EQ-04	4.812 m²
Parcela EQ-05	19.436 m²
Parcela EQ-06	8.234 m²
Parcela EQ-07	450 m²
Parcela EQ-08	461 m²
TOTAL reservas EQ	50.062 m²

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

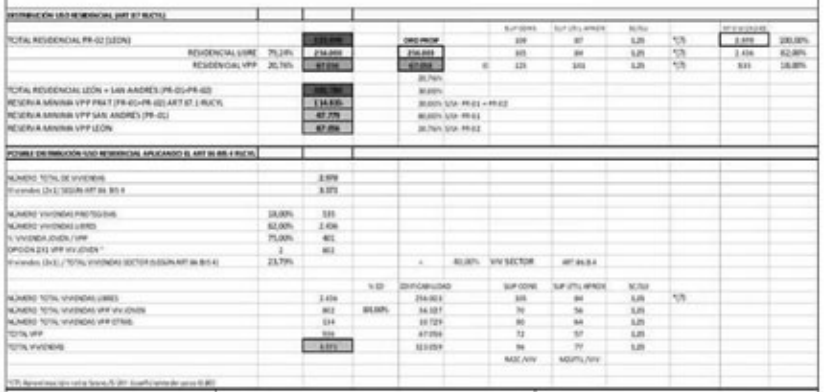
PARKING EN SUPERFICIE	= 1.580 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 60 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-04	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 30 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 300 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-07	= 180 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-7	= 280 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-8	= 320 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO R-9	= 400 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 3.390 PLAZAS [3]

El resto de plazas de aparcamiento de uso público hasta completar la reserva requerida por el Art 104 RUCYL se localizarán en el Plan Especial 01(Estación AV) que debe prever una reserva de 800 plazas. En total 4.190 plazas de aparcamiento público. Las plazas de aparcamiento privado se localizan en el interior de las parcelas.

[3] Asimismo se prevé la reserva de 84 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Distribución Usos residenciales

03

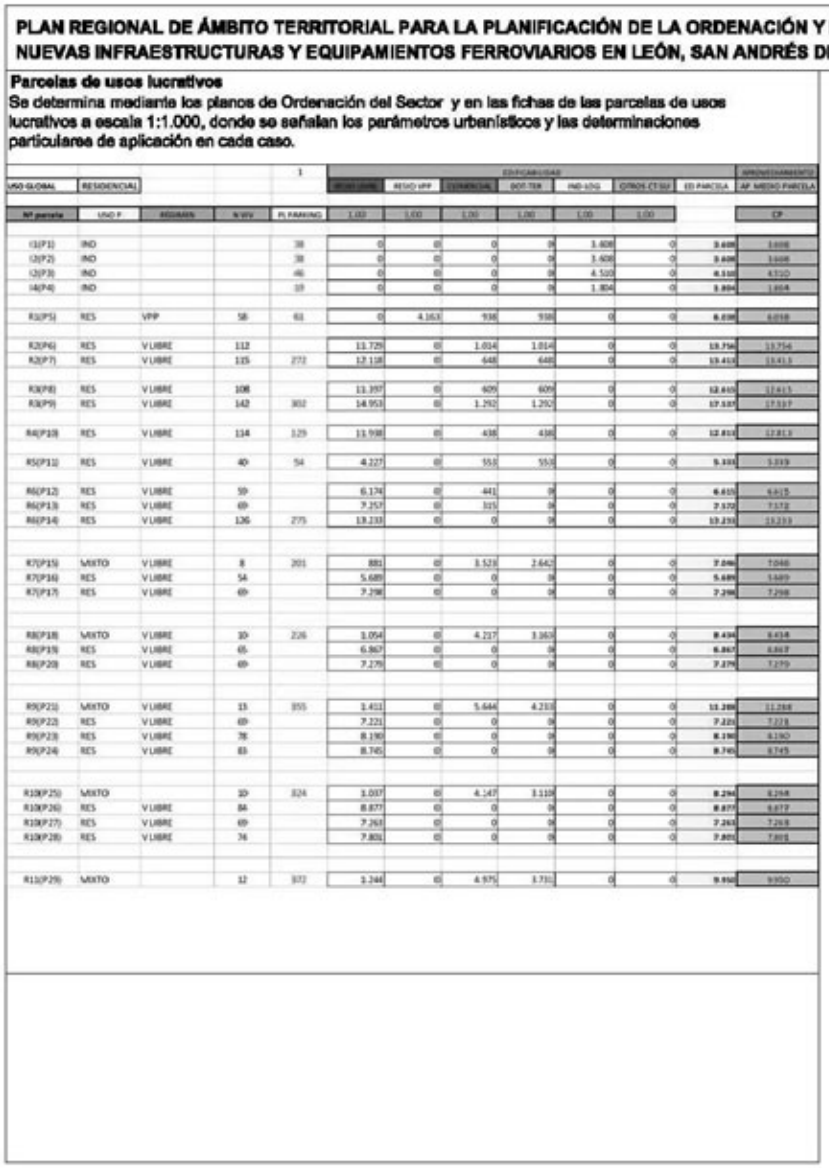


Sector: PR-02	**Hoja: 3 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa D CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

Parcelas de usos lucrativos

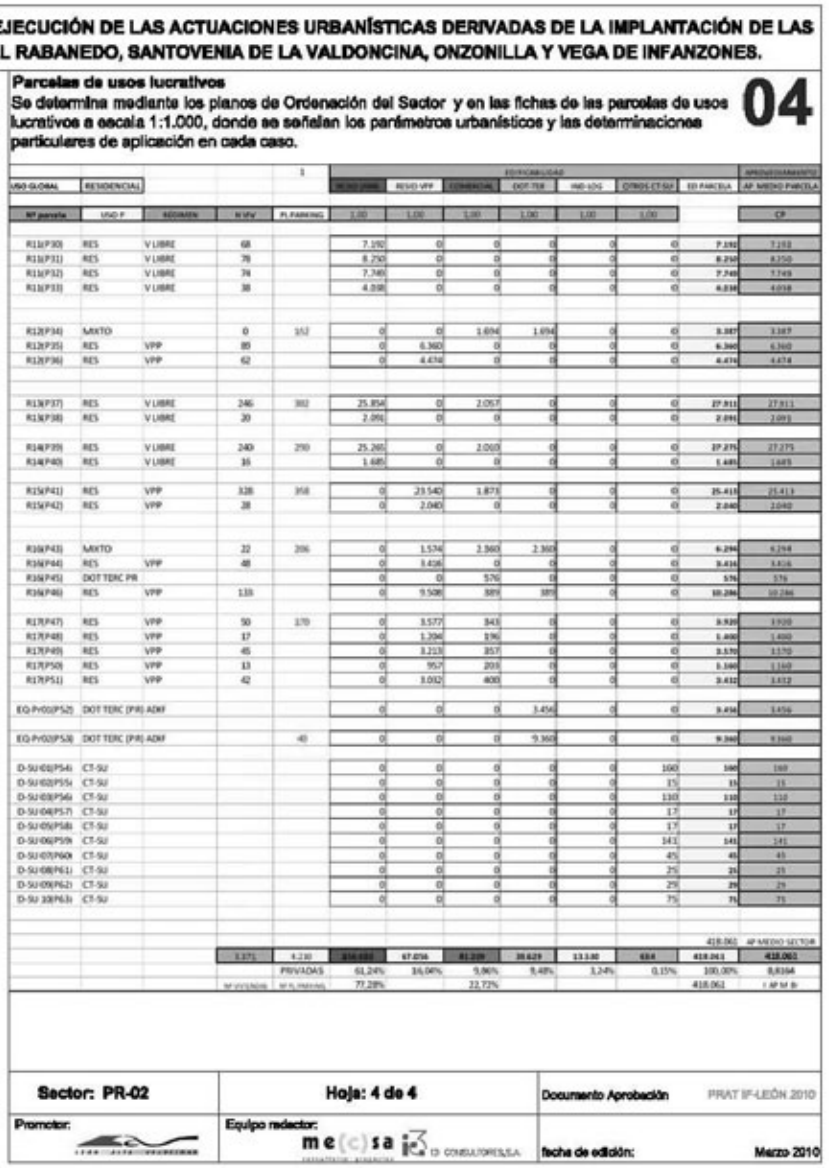
Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.



Parcelas de usos lucrativos

Se determina mediante los planos de Ordenación del Sector y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

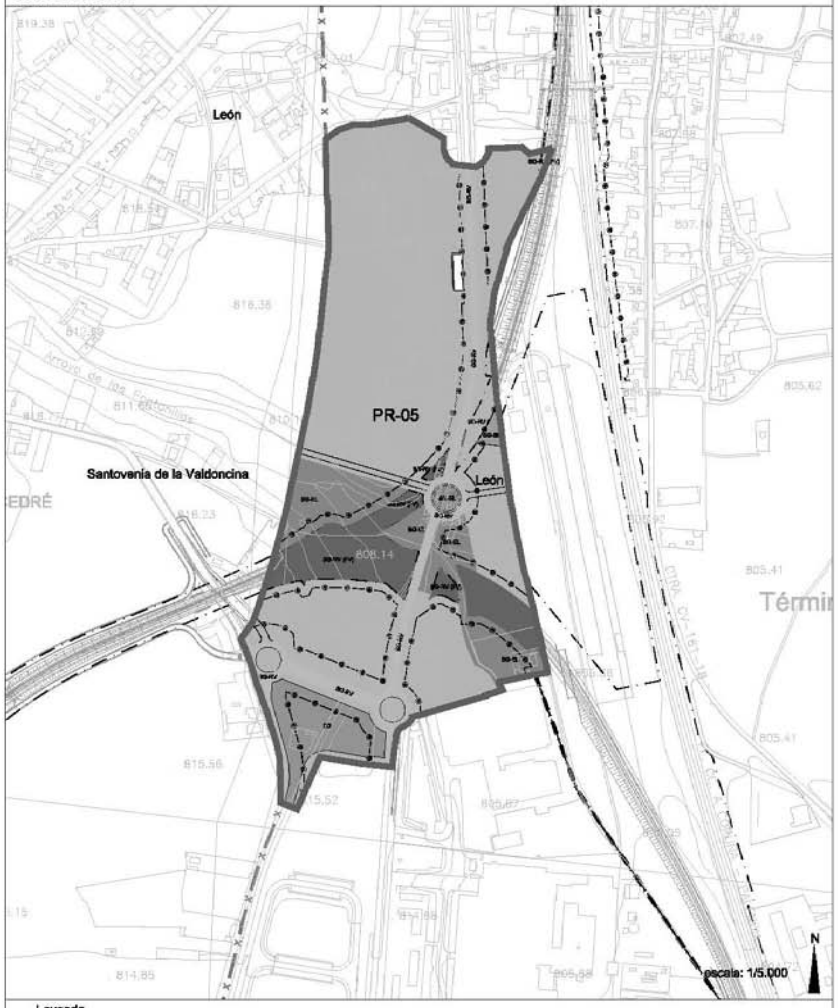
04



Sector: PR-02	**Hoja: 4 de 4**	Documento Aprobación	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición:	Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-05 (León-Sur)

Ámbito: Engloba el área comprendida en el sector NC 26-06 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 187.659 m²s

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de desarrollo

Ordenación: Todas las determinaciones establecidas para este Sector lo han sido desde la base de la ejecución de un gran nudo de comunicaciones -viario y ferroviario-, constituyéndose como un punto de alto valor estratégico.
La zona al norte del by-pass ferroviario, tiene como base para la ordenación la rotonda que se dispone en la parte baja de la Avenida de Antibióticos, como elemento básico para la permeabilidad y movilidad en todo el ámbito, entorno a ésta se concentra un centro de actividades económicas, destinándose los suelos de la parte más alta de la cornisa, los que quedan al oeste de la vía que discurre paralela a la Avda. antes citada, a usos residenciales y terciarios. La zona al sur del by-pass se destinará a actividades económicas exclusivamente.

Urbanización: Garantizar la capacidad de asunción de tráficos prevista para la Avenida de Antibióticos para lo cual no podrá abrirse a la misma ningún acceso rodado aparte de los grafiados en planos.
La ejecución del Sistema General ferroviario deberá atender a la canalización del arroyo existente, debiendo discurrir éste en suelos de dominio y uso público y libre de edificación.

Edificación: La altura máxima de las edificaciones destinadas al uso residencial no superará la correspondiente a PB+III (4 plantas / 13 metros). Las edificaciones de uso residencial se disponen al Noroeste del sector.
No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo situada entre la línea límite de edificación marcada en plano y la traza ferroviaria.
Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la vía más cercana del sistema general ferroviario una distancia no inferior a los 50 metros.

Uso: Se destinará al menos un 60 % de la edificabilidad lucrativa total a usos pormenorizados de las categorías del terciario, tales como: Comercial, dotacional, oficinas, hotelero y aquellos otros compatibles según la ordenación en cada parcela, siendo permitido el uso pormenorizado de vivienda hasta el 40 %.
El índice de integración social aplicable al sector no será inferior al 30% del aprovechamiento con uso predominantemente residencial (30 % s/ 33.781 m²c), o sea 10.134 m²c, destinados a Vivienda de Protección Pública.

Sector: PR-05	Hoja: 1 de 3	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor:	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se configuran a modo de corredores lineales paralelos al Sistema General Ferroviario sobre las bandas que albergan servicios de atención al sistema ferroviario y al propio ciudadano.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos las dotaciones de servicios, no sólo del sector de nuevo desarrollo, sino también de las áreas residenciales del entorno colindante.

Servicios urbanos:

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector

Otras condiciones generales

Se vinculan en una única acción urbanística integrada las actuaciones ferroviarias relativas al nuevo Enlace Sur de mercancías y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan Regional para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías, si bien las actuaciones ferroviarias podrán anticiparse, dada su naturaleza, respecto de la urbanización y desarrollo del sector.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-05 se establece desde este documento.

Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR *(1)

02

Usos:	Global:	Dotacional-Terciario
	Predominante:	Equipamiento privado
	Compatibles:	Residencial-Dot-Terciario *(2)
Sistemas Generales:		
	S.G. Ferroviario SG-RV(F)	19.714 m²s
	S.G. Red Viaria SG-RV	10.717 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	19.332 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	S.G. Servicios Urbanos SG-SU	784 m²s
	Total Sistemas Generales	**50.547 m²s**
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	187.659 m²s
	Superficie neta del sector (Sn)	137.112 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,45 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sb)	16 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	84.447 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	300 viviendas *(3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,6159 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	21,90 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	40,00% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	42,39% > 0% Art. 86.3.b. RUCyL
	Indice de Integración Social	30,00% > 10% Art. 86.3.b. RUCyL

*(1) En el documento B3 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
*(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
*(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 118 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 359 viv. (ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-05	**Hoja: 2 de 3**	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa IDOM CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	21.845	35.795
Industrial	(I)	8.220	4.110
Comercial-Terciario	(T) y (EQ-Pr)	48.622	44.265
Otros	(D-SU)	554	277
Total Lucrativo		**79.241**	**84.447**

Usos Dotacionales (Sistema local)

		Suelo (m²s)	
Equipamiento[1]	(EQ)	8.587	> 8.445 m2 (10% / D ed) Art 106
Equip. privado	(EQ-Pr)	9.306	
Esp. Libres	(EL)	17.610	> 12.667 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		3.247	
Servicios Urbanos	(DSU)	554	
Viario y Aparcamiento	(RV)	28.427	
Total Dotacional		**67.731**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	2.345 m²
Parcela EQ-02	2.272 m²
Parcela EQ-03	3.970 m²
TOTAL reservas EQ	8.587 m²

Plazas aparcamiento

	Unidades	
Uso público (parking publico+superficie)	855[2]	> 845 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	882	> 845 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

PARKING EN SUPERFICIE	= 485 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-01	= 35 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 35 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 100 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-Pr 01	= 200 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 855 PLAZAS[3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 18 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

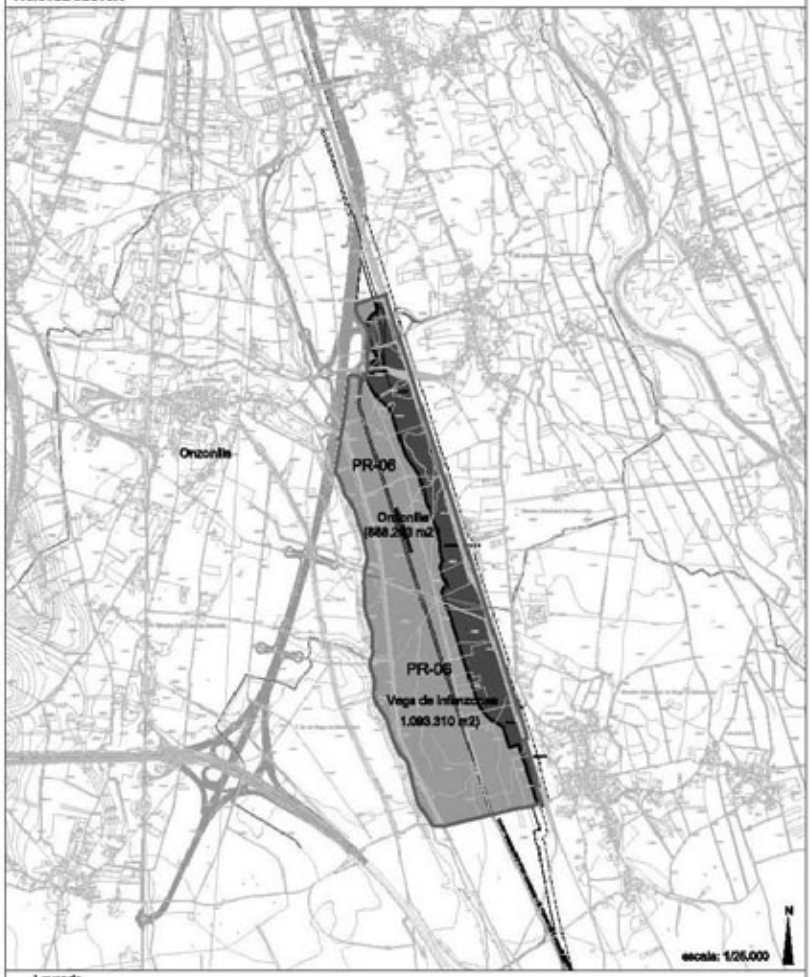
Parcelas de usos lucrativos **03**

Sector: PR-05 | **Hoja: 3 de 3** | PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: | Equipo redactor: me(c)sa IS CONSULTORES,S.A. | fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-06 (Torneros)

Ámbito: Suelos colindantes al oeste del nuevo polígono ferroviario del área de Torneros y delimitados al oeste por el arroyo de la Oncina. Situado entre los núcleos urbanos de Onzonilla, Torneros del Bernesga y Vega de Infanzones (Grulleros). Abarca terrenos de los términos municipales de Onzonilla y Vega de Infanzones

Municipio: Onzonilla y Vega de Infanzones.

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbanizable delimitado

Superficie: 1.981.603 m²s

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de desarrollo

Ordenación: Es objetivo estratégico general dotar a la centralidad regional del área de León de una Plataforma Logística de primer orden junto al nuevo Complejo Ferroviario de León, junto al nuevo Acceso Sur a León como continuidad, hacia el Sur, de la actuación Industrial de Onzonilla.
Como objetivos de la propuesta aparecen:
- Dotar de accesibilidad rodada al enclave seleccionado.
- Garantizar la eliminación del efecto barrera que suponen los nuevos trazados ferroviarios.
- Integración ambiental del trazado ferroviario, respetando el entorno físico y sus afecciones.
- Lograr una ordenación eficaz del nuevo polígono ferroviario y una accesibilidad adecuada al uso no solo ferroviario sino también a los otros posibles usos logísticos e industriales.

Urbanización: Creación de un Complejo Ferroviario junto a la estación de Torneros de la línea Palencia - La Coruña, donde se aúnen tanto las instalaciones de cargas (Haz de Clasificación y Terminal de Contenedores), como los de mantenimiento de material móvil y remolcado.
Distribución en grandes manzanas, con trazado apoyándose en la línea de ferrocarril con vía de servicio y separando el conjunto del entorno por un buffer verde.
Conexiones con el Enlace Sur de León al norte de la actuación, con la A-231 Burgos-León, y con la vía ferroviaria al este.

Edificación: Se destinará, al menos, el 10 % de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de garantizar cierta diversidad en el ámbito.

Uso: Al objeto de permitir la implantación de usos complementarios, deberá destinarse a actividades distintas de la industrial-logística al menos el 10 % de la edificabilidad lucrativa (terciario y/o equipamientos).

Sector: PR-06	Hoja: 1 de 2	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ia CONSULTORES	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Conexiones con las vías de enlace del entorno: el enlace sur a León y la A-231. El acceso viario a las grandes manzanas de uso logístico debe hacerse a través de una vía de servicio separada del borde Oeste mediante un buffer verde.

Espacios libres: Los espacios libres se distribuirán a modo de bordes de protección sobre los espacios industriales y como protección del elemento natural, arroyo de la Oncina que discurre por el límite oeste.

Equipamientos:

Servicios urbanos:

Otras condiciones generales

Se vinculan en una única acción urbanística integrada en el nuevo proyecto ferroviario León Alta Velocidad y el acondicionamiento o mejora urbana previsto para este sector, quedando por tanto todo ello sometido al régimen jurídico urbanístico legalmente establecido. El ámbito delimitado en este Plan Regional para esta actuación deberá incorporar los suelos calificados como Sistema General-Red Viaria, y las acciones necesarias sobre ellos para garantizar la continuidad de vías, accesibilidad suficiente y conexiones tanto rodadas como ferroviarias.

Plazos Conforme al artículo 49 del RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos será de ocho años desde la aprobación del PRAT IF-LEÓN.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR **02**

Usos:

Global:	Industrial-Logístico
Predominante:	Ind-Logístico-Almacenaje
Compatibles:	Todos los Industriales en Dot-Terciario
Prohibidos:	Residencial (excepto vivienda guarda y dirección)

Sistemas Generales:

S.G. Ferroviario	SG-RV(F)	539.689 m²s
S.G. Red Viaria	SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres	SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento	SG-EQ	0 m²s
Total Sistemas Generales		539.689 m²s

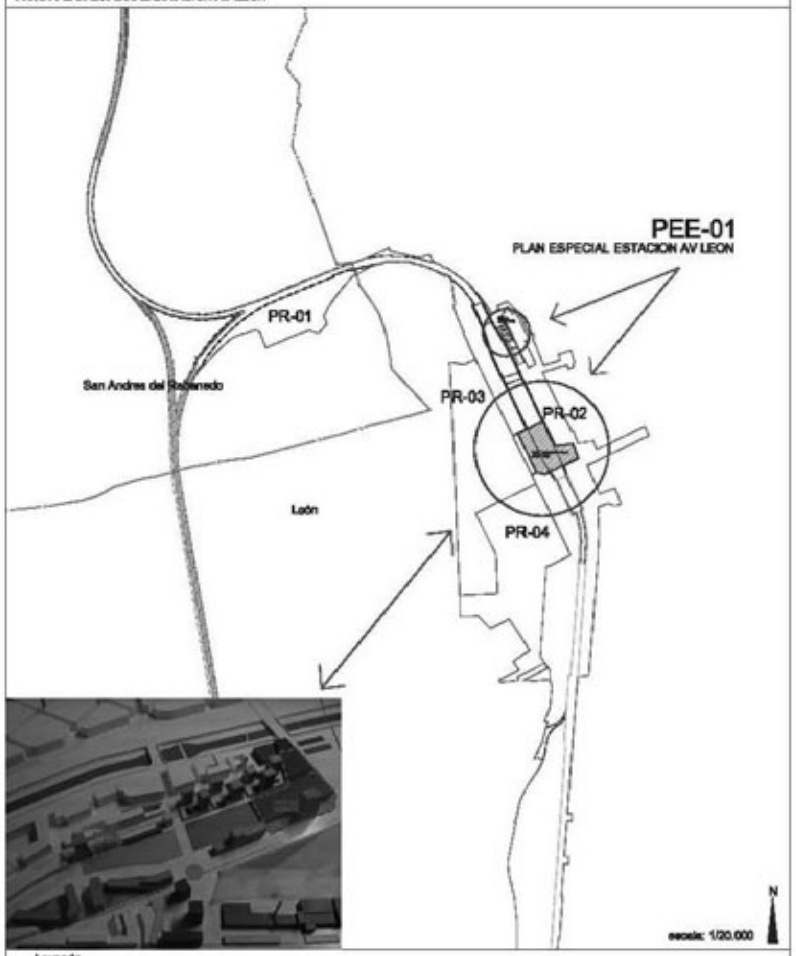
Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	1.961.603 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	1.441.914 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,30 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	0 vlv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	594.481 m2c	
I Ded N (sobre Sn)	0,4123 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	0 vlv/Ha	

Sector: PR-06	Hoja: 2 de 2	PRAT IF-LEÓN 2010
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA PLAN ESPECIAL ESTACION AV LEON



FICHA DELIMITACION PLAN ESPECIAL ESTACION AV LEON 01

Denominación: PLAN ESPECIAL ESTACION AV DE LEON - PEE

Ámbito: Suelos destinados a la ejecución, tanto en subsuelo como en vuelo, de la nueva terminal de viajeros de León de Alta Velocidad. Incluye el ámbito para el area de movimiento de la nueva estación de alta velocidad y sus usos asociados.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: Superficie Total PEE-01 23.177 m2

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Condiciones de desarrollo

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación: integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del Plan Especial desde aquí delimitado atiende a los siguientes objetivos particulares:

- La definición de un area de desarrollo del Proyecto especifico de la nueva terminal de viajeros de León (ámbito 01) incluyendo los usos asociados vinculados a la misma, atendiendo a sus complejidades tanto urbanisticas, como constructivas y sectoriales (ferroviarias).
- La definición de un area de reserva para equipamientos (EQ-Pr 02) capaz de albergar los usos administrativos de las empresas ferroviarias, actualmente distribuidos en diferentes dependencias (ámbito 02).
- Mejorar la calidad urbanistica con los nuevos espacios públicos que se crean.
- La ordenación de la nueva estación de León y de los espacios de servicios ferroviarios tanto en subsuelo (zona de andenes e instalaciones ferroviarias) como en superficie (la nueva terminal de viajeros y usos asociada a la misma, así como el/los edificios de servicios administrativos de ADIF y Renfe Operadora).
- El desarrollo del PEE-01 establecerá la calificación definitiva del suelo en este ámbito en base a la regulación de usos y superficies de sistemas establecida desde esta ficha.

Urbanización: Los espacios no ocupados por la edificación de la nueva estación, sus usos asociados, y de el/los edificios administrativos recibirán un tratamiento acorde y de continuidad con los espacios libres públicos ubicados a su alrededor. Así mismo se resolverán los elementos de acceso y comunicación de la misma en relación al transporte público y privado.

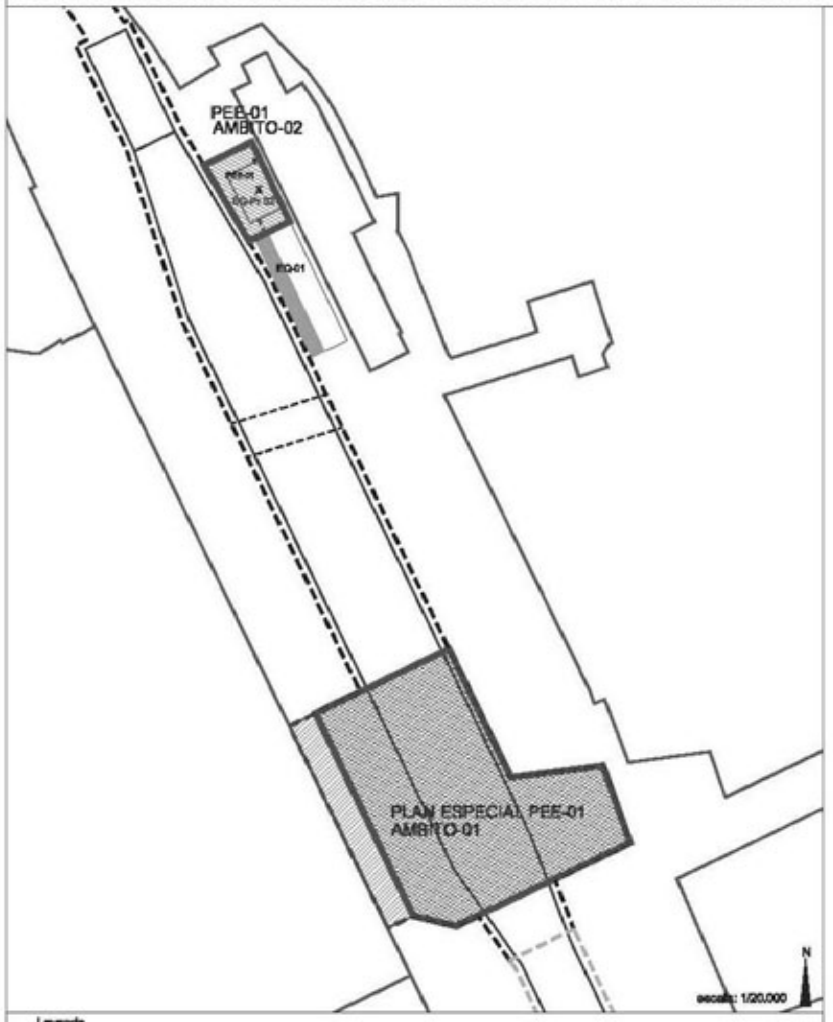
Edificación: El desarrollo del Plan Especial propuesto permitirá la ulterior definición precisa, mediante los correspondientes proyectos específicos de los diferentes edificios.

Gestión: Dada la naturaleza del instrumento (Plan especial) la gestión de dicho ámbito se realizará de manera coordinada al ámbito de actuación integrada (sector PR-02) donde se encuentra incluido, sin perjuicio de la posibilidad de su gestión anticipada al desarrollo del sector en atención al interés general de esta actuación.

Con el objetivo de reubicar y concretar los espacios ocupados por oficinas de las empresas ferroviarias, se podrá anticipar la ejecución de este equipamiento a la tramitación del Plan Especial PEE-01, cumpliendo con las determinaciones urbanísticas que para este mismo se establecen en la presente ficha, y de esta manera poder resolver situaciones de provisionalidad derivadas de la ejecución de las actuaciones ferroviarias planteadas.

Sector: PR-02 PLAN ESPECIAL ESTACION	**Hoja: 1 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: me(c)sa	fecha de edición: Febrero 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.



DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Usos Lucrativos

Usos Lucrativos		Suelo (m²s)	Edificabilidad (m²c)
Residencial (R)		0	0
Dotacional-Terciario	(c)	3.177 m2	12.816 m2c
Otros		0	0
Total Lucrativos	(c)	**3.177 m2**	**12.816 m2 c**

Dotaciones Urbanísticas locales públicas		Suelo (m²s)
Equipamiento público (EQ)	(d)	0 m2
Esp. Libres (EL)	(d)	0 m2
Viario	(d)	0 m2
Aparcamiento uso Público	(d)	800 plazas
Aparcamiento provado	(d)	40 plazas
Total Dotacional		**0 m2** **800 plazas ap.pub / 40 plazas ap.privado**

Sistemas Generales Superficie		Suelo (m²s)
Equipamiento público	(SSGG-EQ Fv)	20.000 m2 (e)
Esp. Libres	(SSGG-EL)	0 m2
Viario	(SSGG-RV)	0 m2
Servicios Urbanos	(SSGG SU)	0 m2
Total SSGG		**20.000 m2**

Sistemas Generales Subsuelo		Suelo (m²s)
Viario - (Ferroviario)	(SSGG-RV-F)	24.191 m2
Total SSGG		**24.191 m2**

(c) Corresponde dicha superficie al área que deberá calificarse como EQ Pr-01 y EQ Pr-02 a fin posibilitar la ubicación de oficinas u otras dependencias vinculadas con servicios e instalaciones del sistema ferroviario.

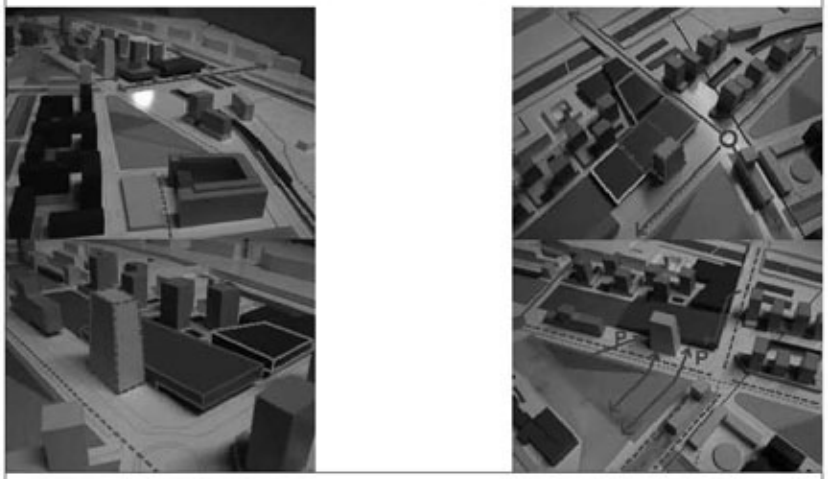
(d) La superficie finalmente no ocupada por el area de movimiento del edificio terciario administrativo, así como el de la nueva terminal de viajeros y usos asociados a la misma recibirán, en su caso, un tratamiento acorde al de los suelos destinados a viario y espacios libres, no necesitando de su cómputo el ámbito de la actuación integrada donde se incluye (PR-02) al haber justificado los estandares y dotaciones legalmente requeridas con otros suelos. Se dispondrán en el ámbito del Plan especial 800 plazas de aparcamiento público y 40 plazas de aparcamiento privado.

(e) Pudiera ajustarse su superficie en base a las necesidades del Proyecto Ferroviario, siempre y cuando se justifique su no incidencia en el cumplimiento de los estandares y reservas requeridos para el desarrollo de la actuación Integrada PR-02.
Los usos compatibles asociados e incluidos en el desarrollo de la Nueva estación de León, ámbito calificado como Sistema General de Equipamientos (especialidad Ferroviaria) no computarán aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector en el que se implantan (PR-02).

Sector: PR-02 **PLAN ESPECIAL ESTACION**	**Hoja: 2 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Febrero 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

PROPUESTA ORIENTATIVA DESARROLLO PLAN ESPECIAL ESTACION



DETERMINACIONES EN RELACION A LOS USOS

03

REGULACION DE USOS PLAN ESPECIAL

USO GLOBAL AMBITO
DOTACIONAL - TERCIARIO

USO PREDOMINANTE
EQUIPAMIENTO PUBLICO - FERROVIARIO

USOS PERMITIDOS (COMPATIBLES)
SEGUN RELACION DE USOS ESTABLECIDA EN CONDICIONES DE IMPLANTACION

USOS PROHIBIDOS (INCOMPATIBLES)
VIVIENDA, SALVO VIVIENDAS PARA DIRECCION O GUARDIA (MAX 3 UNIDADES)
INDUSTRIAL-LOGISTICO EN CUALQUIERA DE SUS CATEGORIAS
ESTACION DE SERVICIO Y SUMINISTRO DE CARBURANTES.

CONDICIONES DE IMPLANTACION SISTEMAS LOCALES
Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PRAT en cuanto a condiciones de implantación y desarrollo del Sistema Local de Equipamientos de uso privado.

CONDICIONES DE IMPLANTACION SISTEMAS GENERALES
Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PRAT en cuanto a condiciones de implantación y desarrollo del Sistema G. Ferroviario (SSGG-Fv) y Sistema G. Equipamiento Ferroviario (SSGG-EQ Fv). En concreto, y en base al art 25 del R.S.F. se establece doble calificación (en superficie y subsuelo) en aquellos ámbitos objeto de soterramiento de la infraestructura ferroviaria. Dicha infraestructura se calificará en subsuelo como Sistema General Red Viaria (especialidad ferroviaria) y los ámbitos urbanos resultantes en superficie dispondrán de la calificación de Sistema General Equipamiento Ferroviario SSGG-EQ(Fv) y EQ-Privado (EQ Pr-01 y EQ Pr-02).

CONDICIONES DE IMPLANTACION SS GG EQ (Fv) (4) AMBITO PEE-01

SUPERFICIE SSGG-EQ Fv		**20.000 m2**
OCUPACION MAXIMA SUELO	**100%**	**20.000 m2**
I. DENSIDAD DE EDIFICACION	**2 m2/m2**	**40.000 m2**
EDIFICABILIDAD MAX (ESTACION+USOS ASOCIADOS)	**40.000 m2**	
ALTURA MÁXIMA	**18P / 60 m**	

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS :
- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL (COMERCIAL) (3)
- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- RESIDENCIAL COLECTIVO (HOTELERO)
- ESPECTACULOS RECREATIVO

CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PROMENORIZADOS:
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS. (3)
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO.

(4) De manera justificada, y dada la complejidad del programa funcional a implantar en este ámbito, pudieran modificarse las condiciones de implantación de este sistema con el fin de adecuarse a las necesidades específicas del proyecto constructivo que definirá el mismo.
(3) Para el uso comercial se establece una limitación de 6.000 m2 S.B.A. y 9.000 m2 de edificabilidad .
(5) A excepción de la categoría "estaciónes de servicio y surtidores de suministro de carburante".

CONDICIONES DE IMPLANTACION (EQ) EQUIPAMIENTO PRIVADO - PEE-01

EQ Pr-01 (AMBITO 01)			EQ Pr-02 (AMBITO 02)		
SUPERFICIE EQ Privado		**1.152 m2**	**SUPERFICIE EQ Privado**		**2.025 m2**
OCUPACION MAXIMA SUELO	**100%**	**1.152 m2**	**OCUPACION MAXIMA SUELO**	**50%**	**1.012,5 m2**
EDIFICABILIDAD MAX (EQ Pr Administrativo)		**m 12.816 m2**	**EDIFICABILIDAD MAX (EQ Pr Administrativo)**		**m 12.816 m2**
ALTURA MÁXIMA	**10 P / 40 m**		**ALTURA MÁXIMA**	**18 P / 60 m**	

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DEL USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO PRIVADO :
- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- SOCIO CULTURAL - EDUCATIVO
- SANITARIO ASISTENCIAL

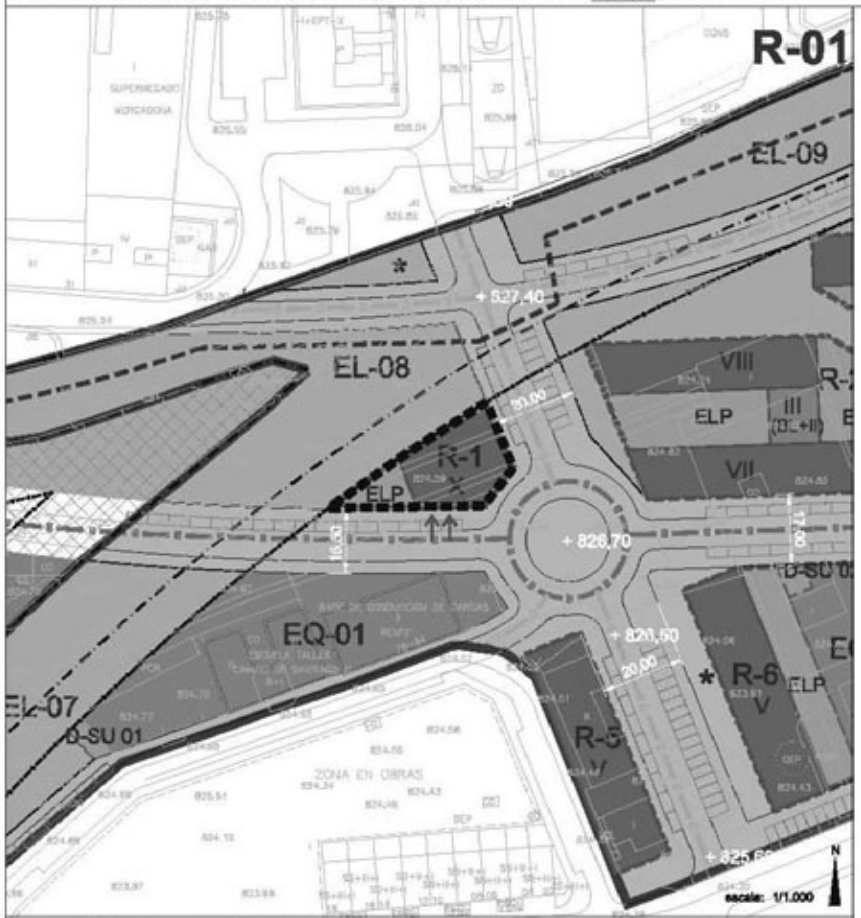
CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PROMENORIZADOS:
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS.
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO. (7)

(6) La edificabilidad asignada desde el PEE-01 para el uso lucrativo equipamiento administrativo (12.816 m2c) se distribuirá entre los ámbitos denominados 01 y 02 de acuerdo a las condiciones de implantación establecidas.
(7) A excepción de la categoría "estaciónes de servicio y surtidores de suministro de carburante"

Sector: PR-02 PLAN ESPECIAL ESTACION	**Hoja: 3 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: Febrero 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	570	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.169	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	3.862	m²
- Dotacional Comercial:	307	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	49	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	49	
Plazas de aparcamiento mínimas:	49	
- Plazas privadas:	49	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

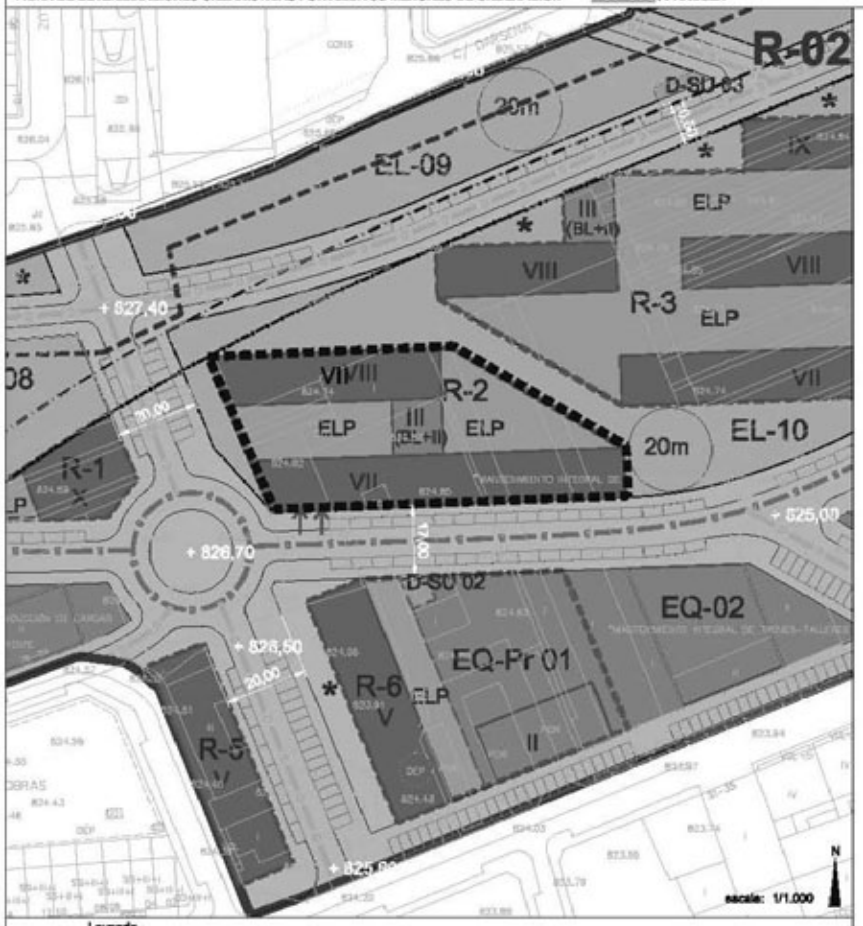
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-2

Parcelas: P2-P3-P4

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo:	2.913	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	12.625	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	11.945	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	680	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	127	
- Viviendas Libres:	127	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	127 *(3)	
- Plazas privadas:	127	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

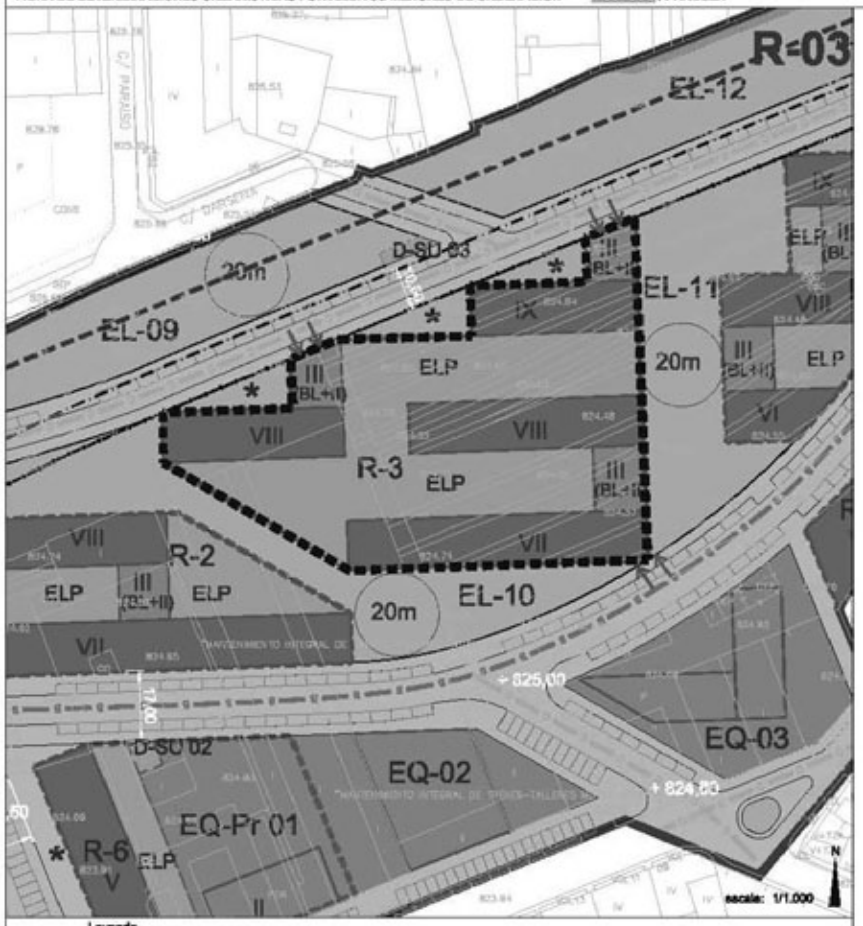
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-3

Parcelas: P5-P6-P7-P8-P9-P10-P11

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo:	5.863 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	20.805 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	19.880 m²
- Dotacional Comercial:	926 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	254
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	254
Plazas de aparcamiento mínimas:	254 *(3)
- Plazas privadas:	254
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

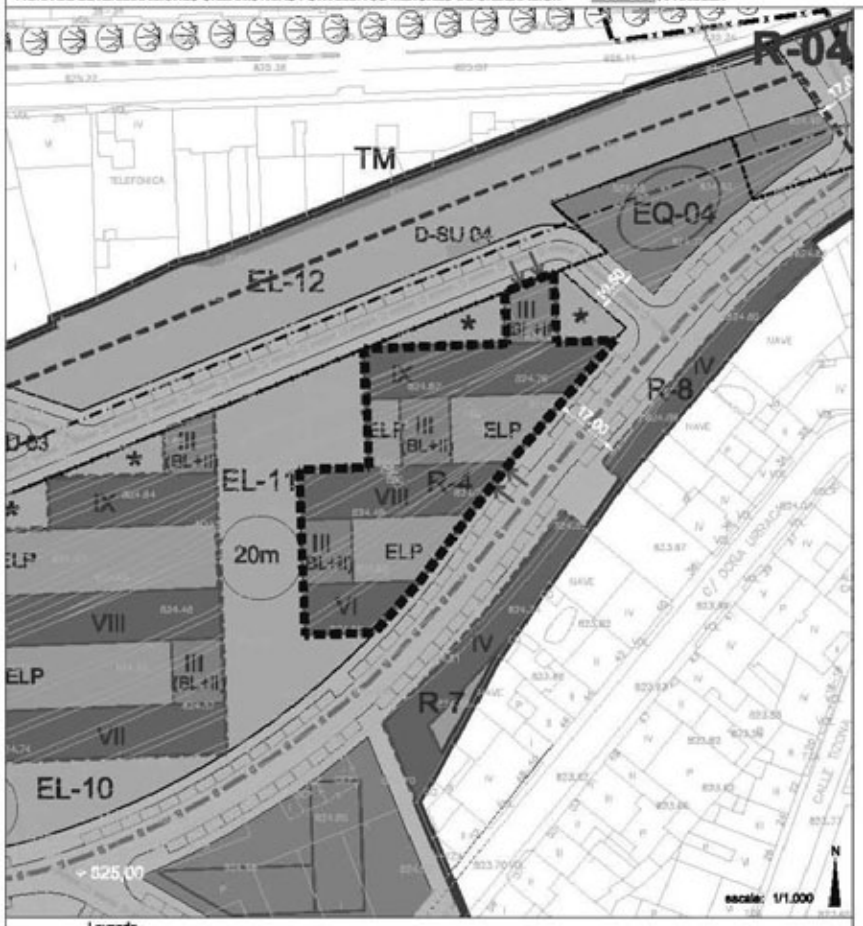
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4
Parcelas:	P12-P13-P14-P15-P16-P17
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	2.858 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.036 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	12.164 m²
- Dotacional Comercial:	873 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	156
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	156
Plazas de aparcamiento mínimas:	156*(3)
- Plazas privadas:	156
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En municipios mayores de 50.000 habitantes, se admitirá el uso dotacional en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 9-LEÓN. Por encima de este límite poblacional, se admitirán los usos dotacionales compatibles y los condicionados descritos en esta ficha, en función del cumplimiento del Informe de Viabilidad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del equipamiento.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

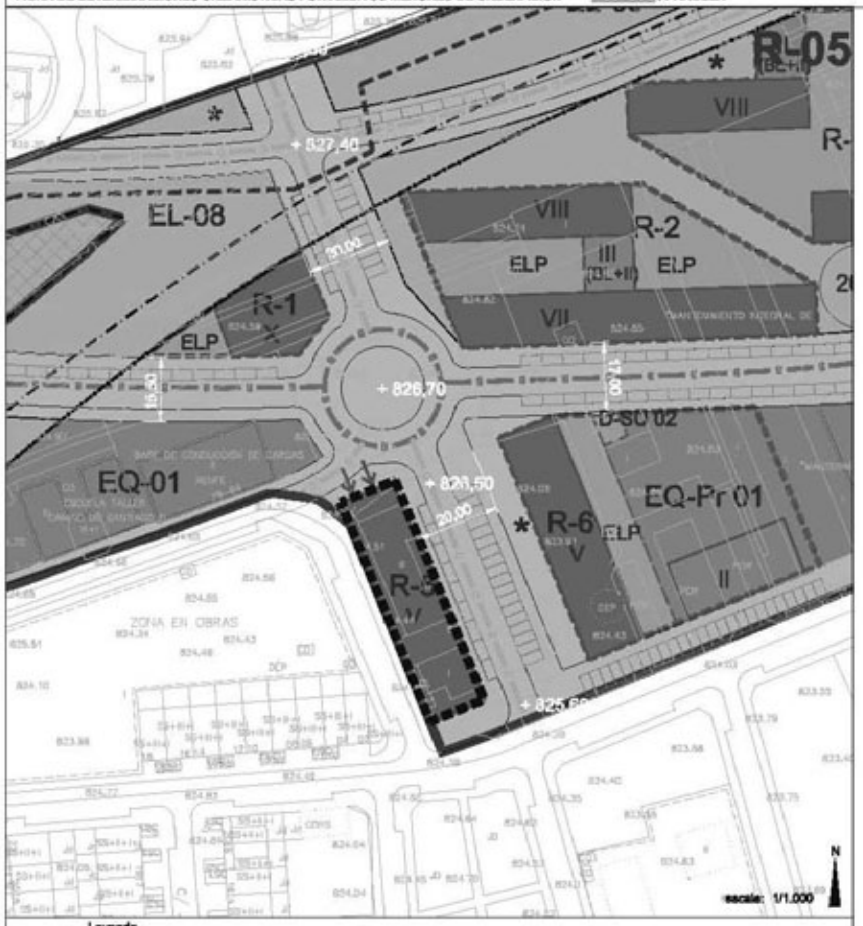
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 9-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-5
Parcelas:	P18
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	793 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.362 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	3.806 m²
- Dotacional Comercial:	555 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	49
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	49
Plazas de aparcamiento mínimas:	49
- Plazas privadas:	49
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

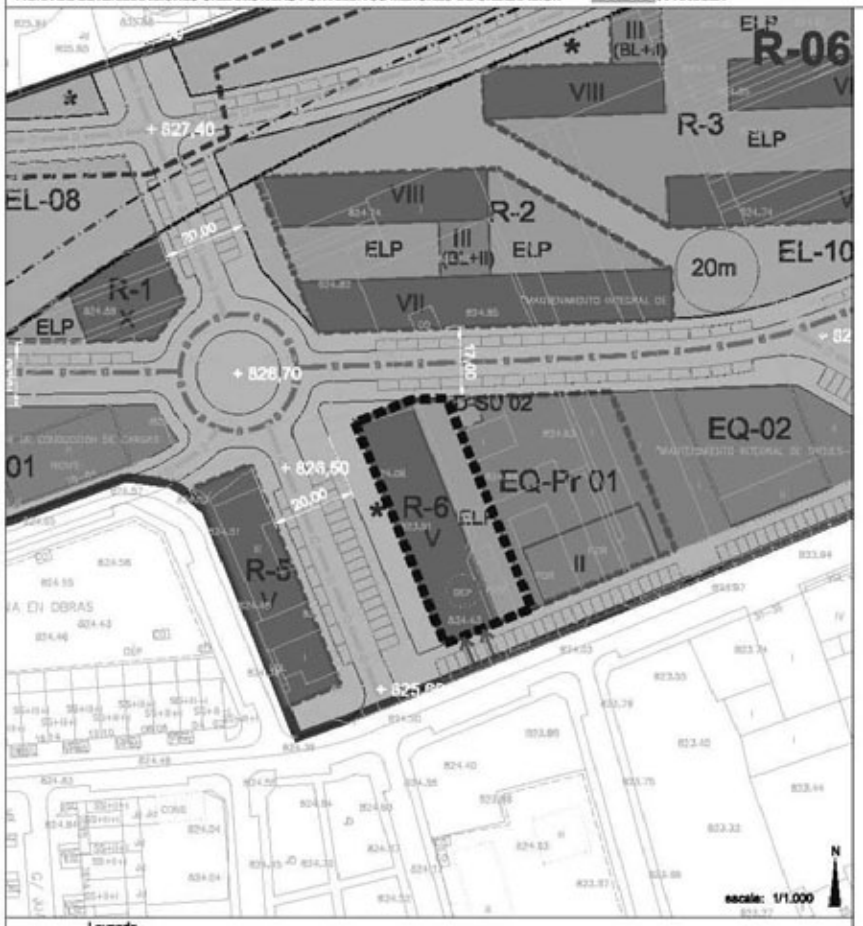
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-6
Parcelas: P19
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	1.276 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.400 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	3.840 m²
- Dotacional Comercial:	560 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	49
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	49
Plazas de aparcamiento mínimas:	49
- Plazas privadas:	49
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

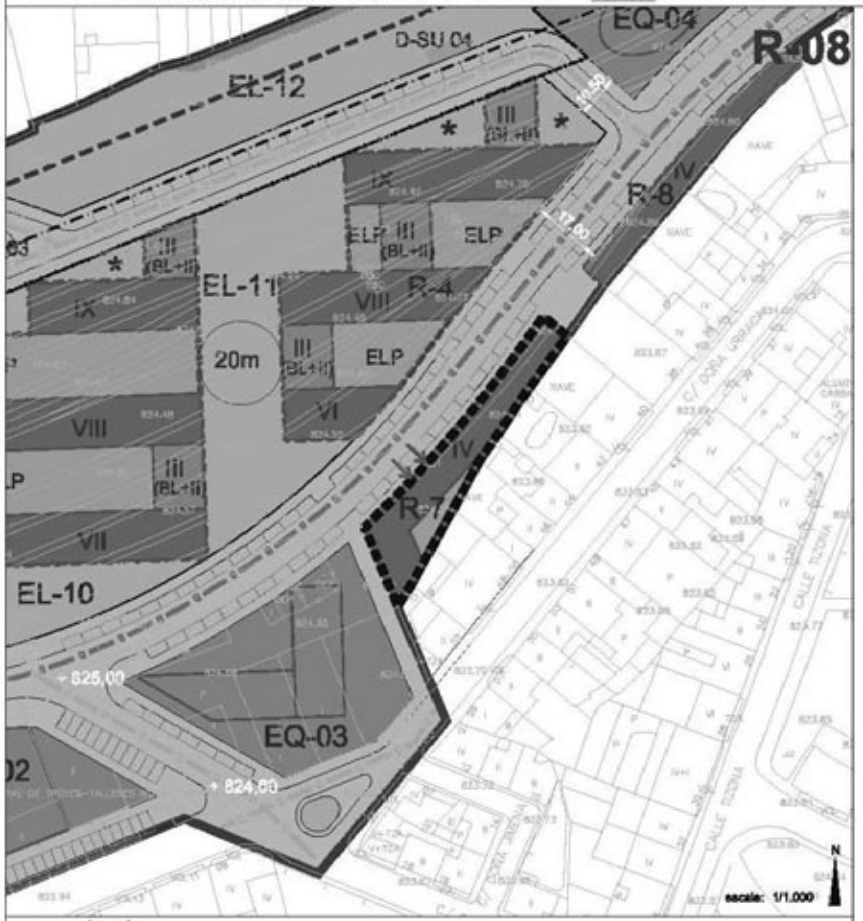
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-7
Parcelas:	P20
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	632 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	2.996 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	2.555 m²
- Dotacional Comercial:	442 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	33
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	33
Plazas de aparcamiento mínimas:	33
- Plazas privadas:	33
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Viabilidad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

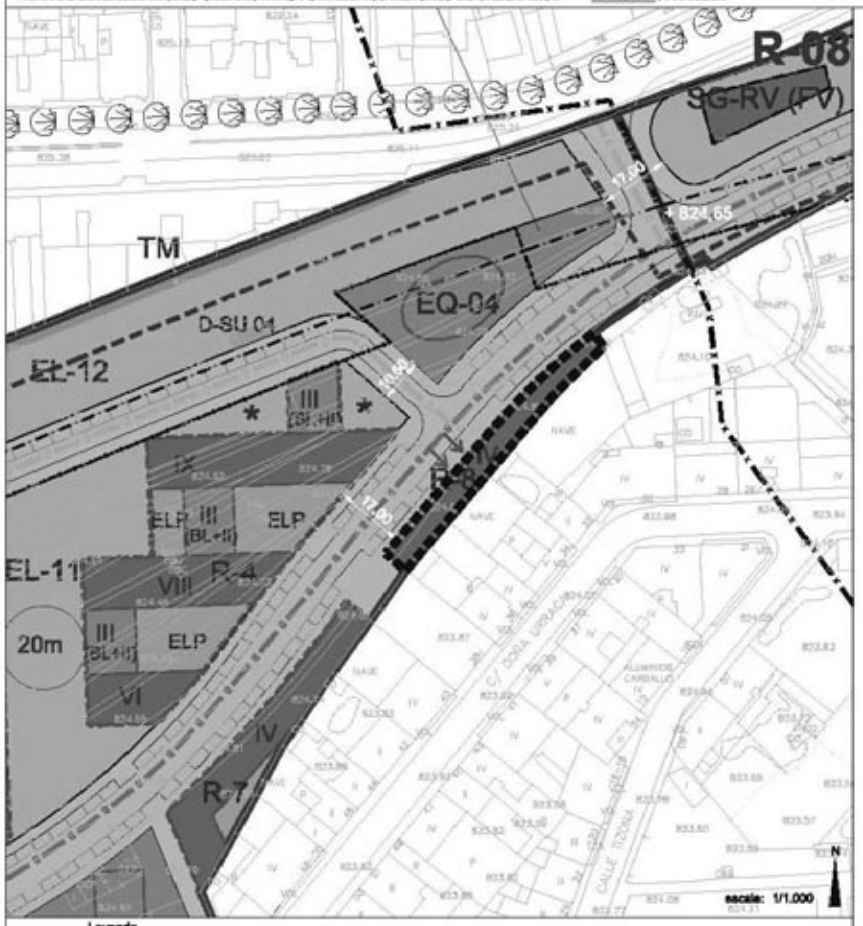
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario
Sistema General de Espacios Libres	Industrial
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)

Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-8
Parcelas: P21
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	408 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.958 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	1.673 m²
- Dotacional Comercial:	286 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	21
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	21
Plazas de aparcamiento mínimas:	21
- Plazas privadas:	21
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

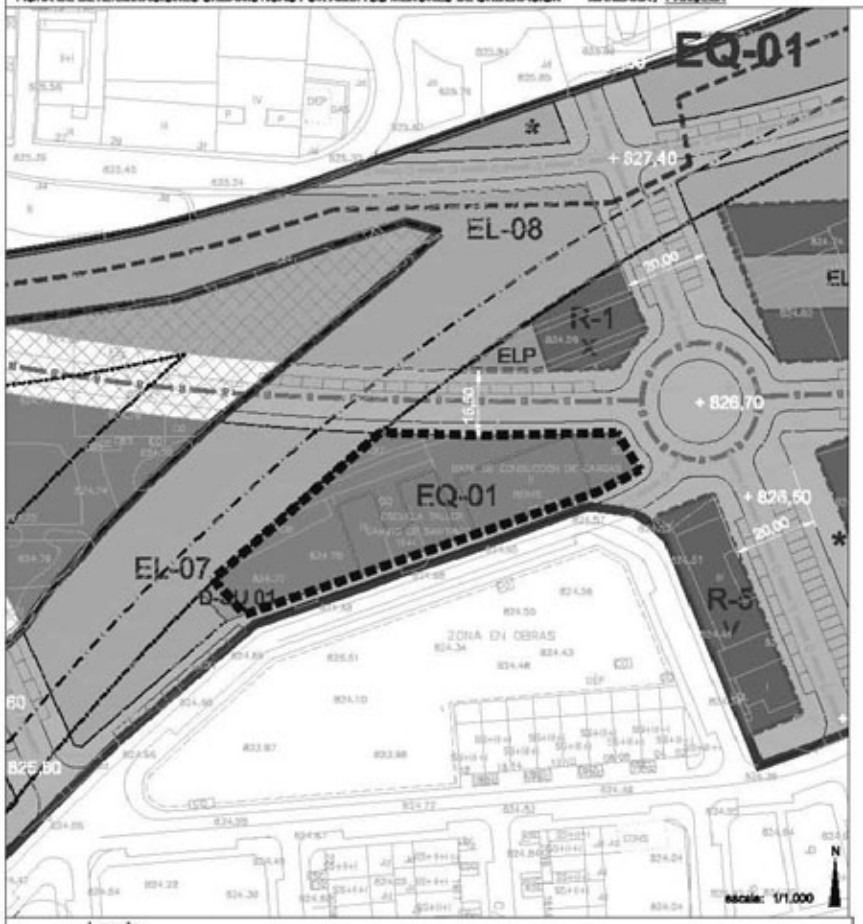
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

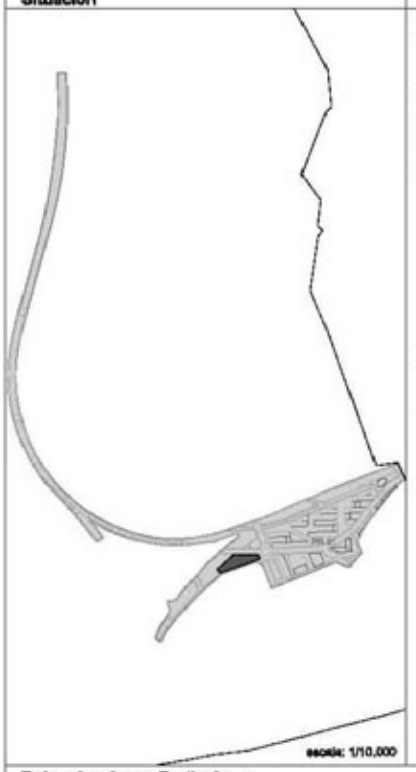
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-01	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.118	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	40
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	40

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

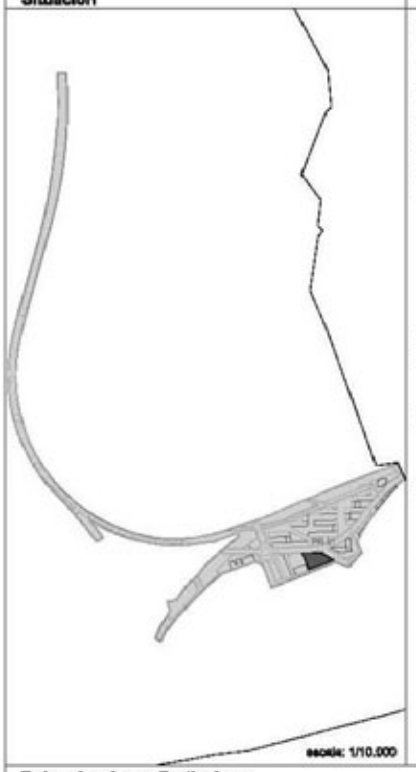
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EQ-02

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.682 m²

Edificabilidad máxima: *(2) - m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: *5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 100
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 100

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Se establece la conservación parcial de la edificación existente (Edificio de Talleres de material Motor) como elemento que se incorporará a la red de dotaciones urbanísticas públicas del sector, para lo cual, una vez establecido su destino específico por parte del Ayto de San Andrés del Rabanedo, deberá aprobarse el proyecto arquitectónico correspondiente por los Servicios Técnicos de la Concejalía de Urbanismo de dicho ayuntamiento.

Leyenda

SGF	Sistema General Ferroviario		Residencial		Límite del Término Municipal
SGFEF	Sistema General Ferroviario Estación		Terciario		Límite del sector
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		Industrial		Alineación
IL	Sistema Local de Espacios Libres		Dotación Servicios Urbanos		Línea obligatoria de la edificación
SGEQ	Sistema General de Equipamientos		Localización ámbito (1)		Acceso rodado (orientativo)
IQ	Sistema Local de Equipamientos		Localización ámbito (2)		Sit. pref. Acometida de Servicios
					Bienes Inmuebles Protegidos
					Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

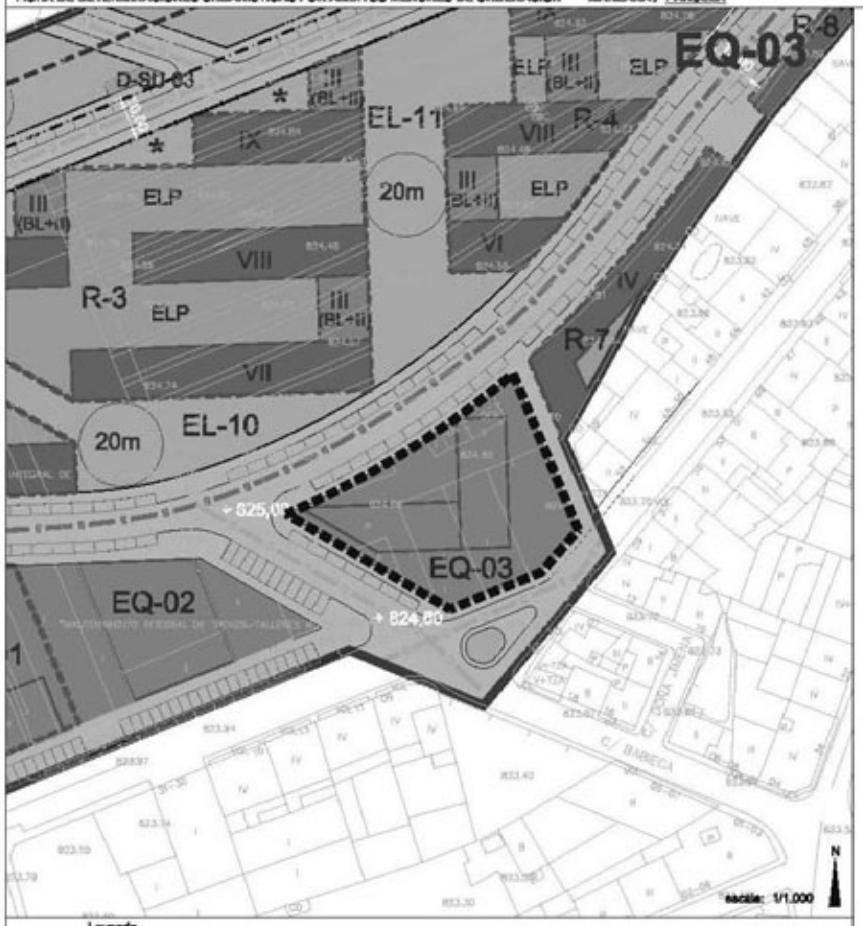
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

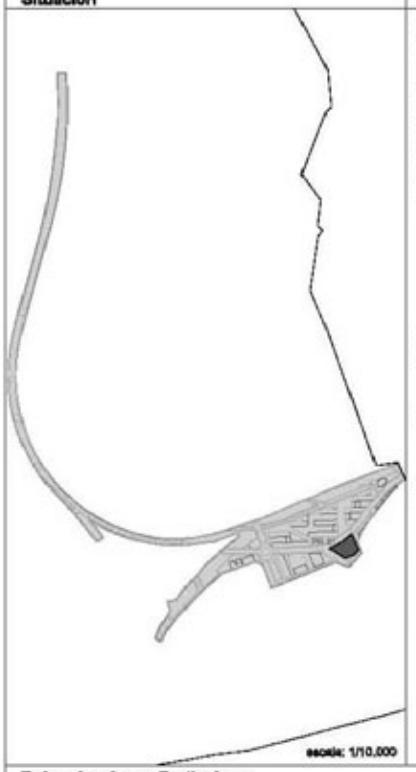
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-03	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	1.970	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	100
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	100

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

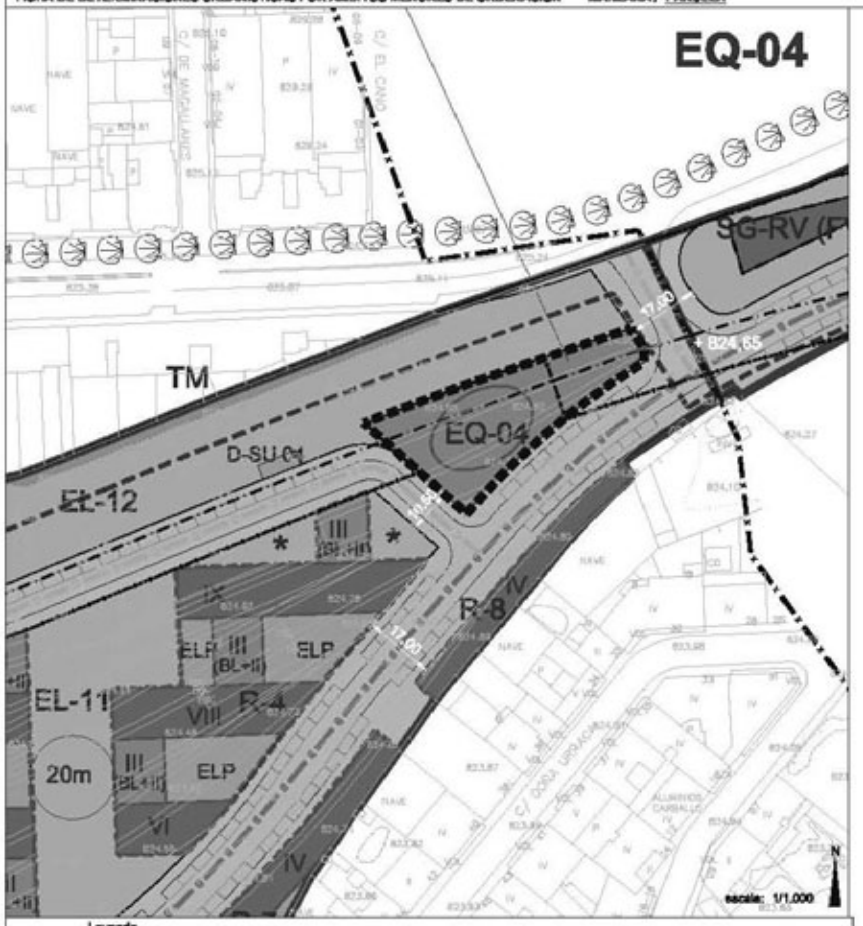
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

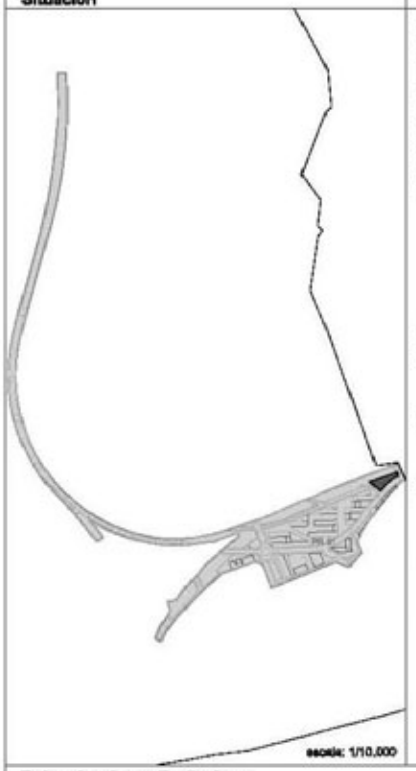
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	1.148	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector

Promotor:

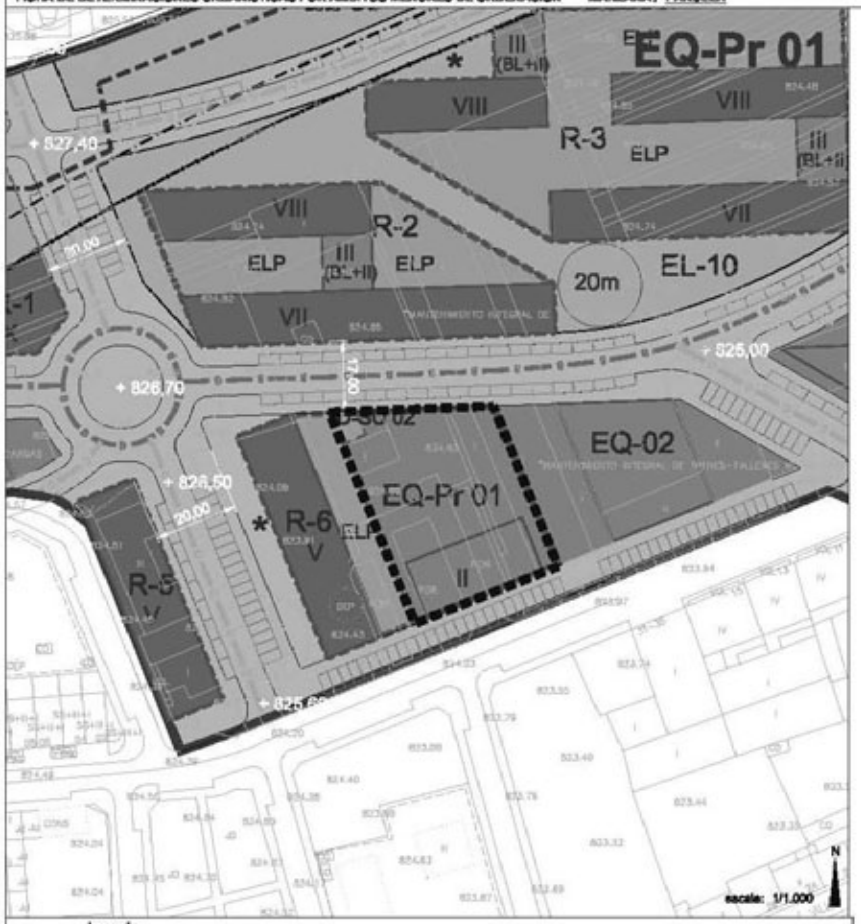
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

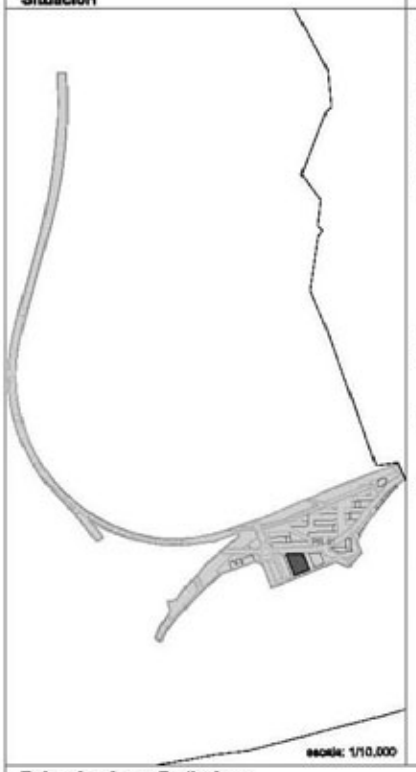
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: EQ-Pr 01

Parcelas:

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo:	1.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	2.236 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.118 m²
- Dotacional Terciario:	1.118 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	143
- Plazas privadas:	23
- Plazas públicas:	130

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Privado

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

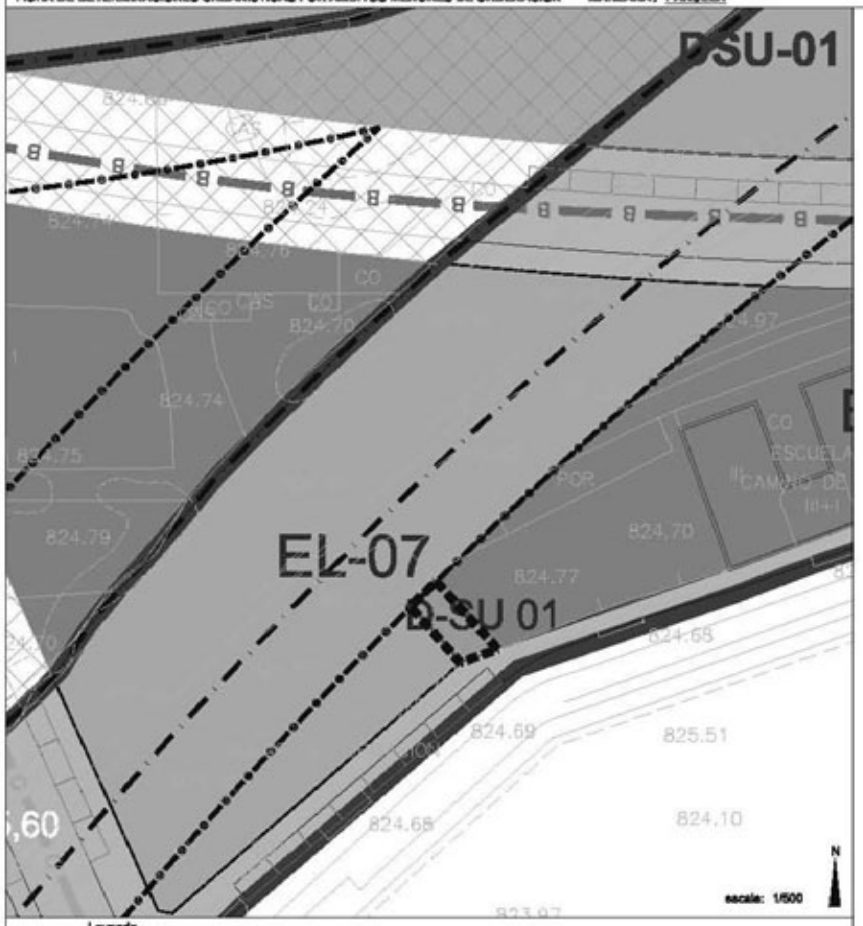
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-01
Parcelas: P23
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	42 m²
Edificabilidad máxima:	21 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	21 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

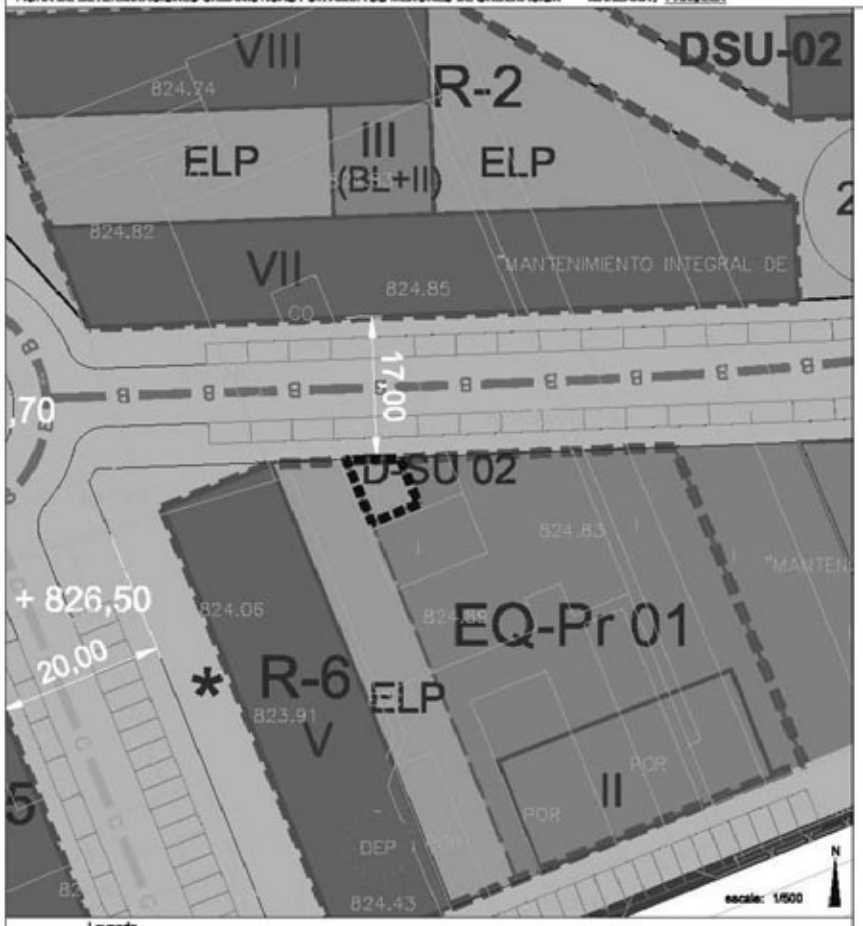
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-02
Parcelas: P24
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	42 m²
Edificabilidad máxima:	21 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	21 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

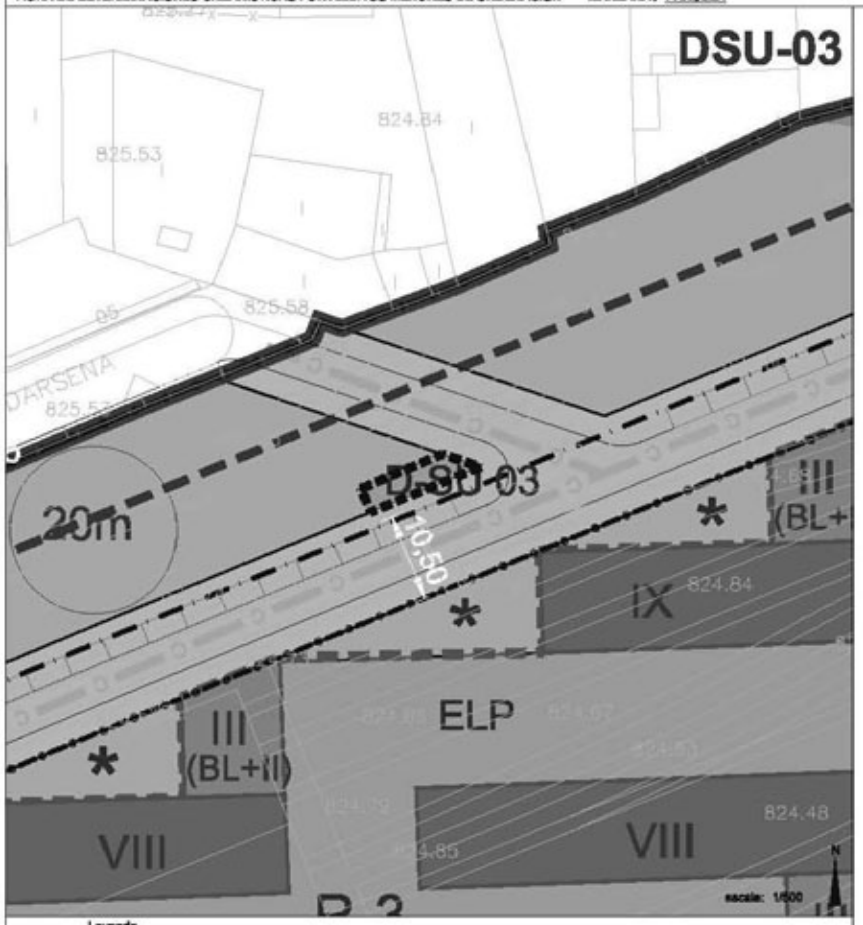
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-03
Parcelas: P25
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01

Superficie suelo:	38 m²
Edificabilidad máxima:	19 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	19 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

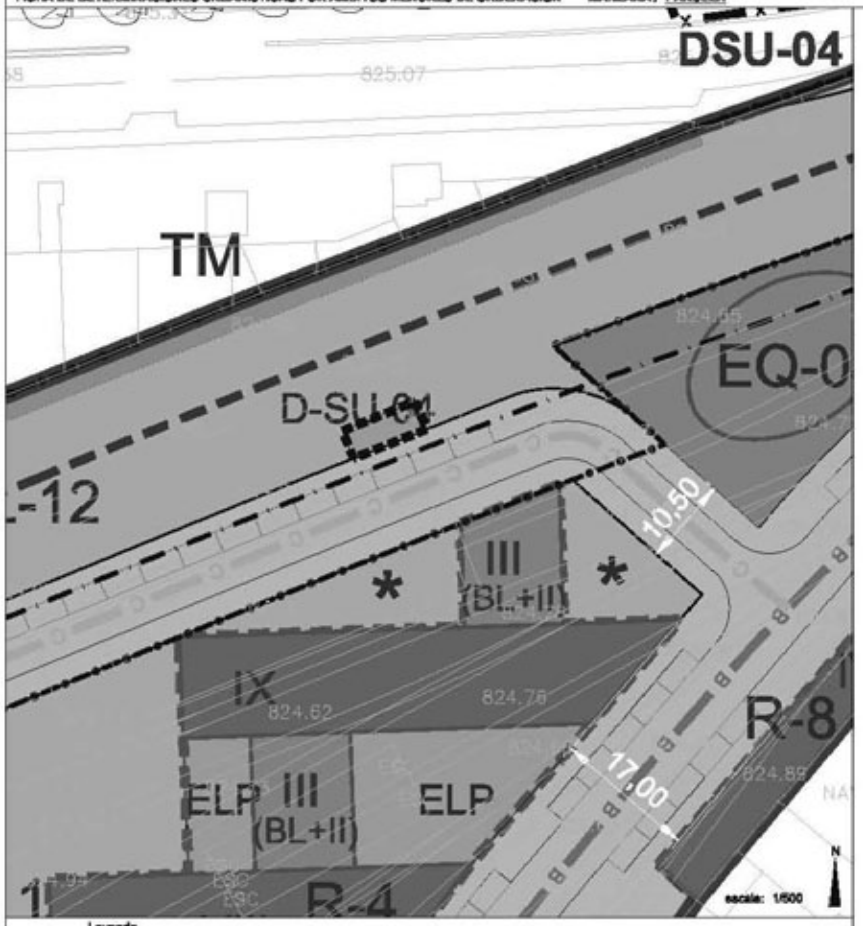
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:	DSU-04
Parcelas:	P26
Municipio:	San Andrés del Rabanedo
Sector:	PR-01
Superficie suelo:	34 m²
Edificabilidad máxima:	17 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Otros CT-SU:	17 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-01

Promotor:

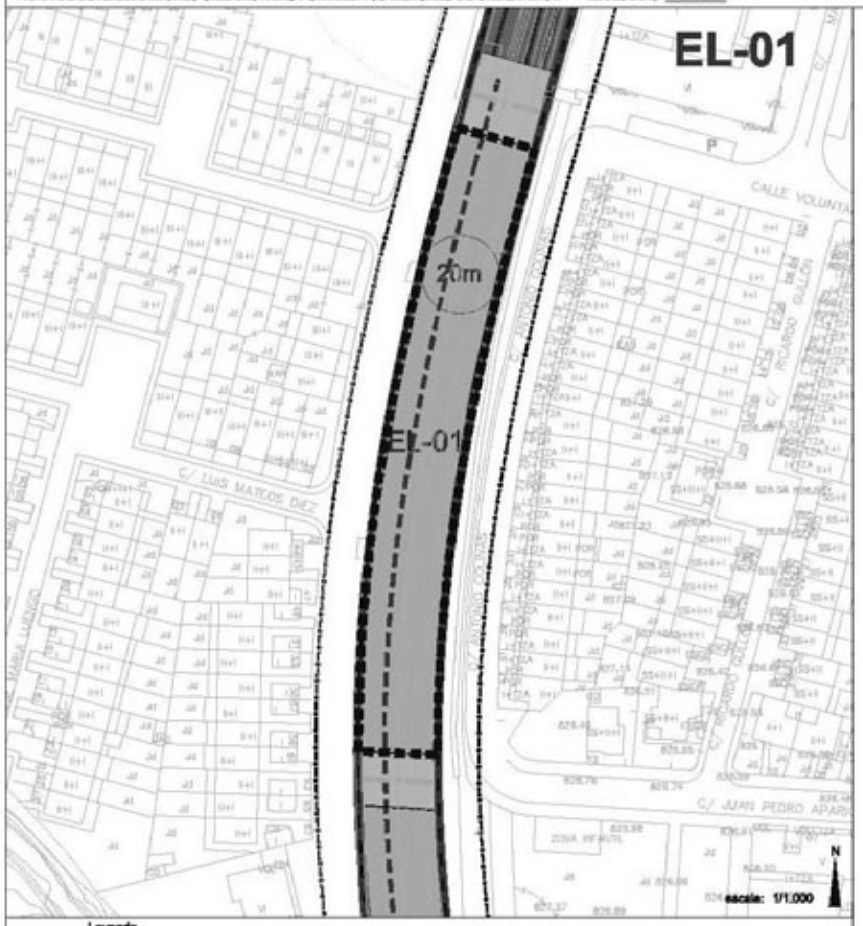
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

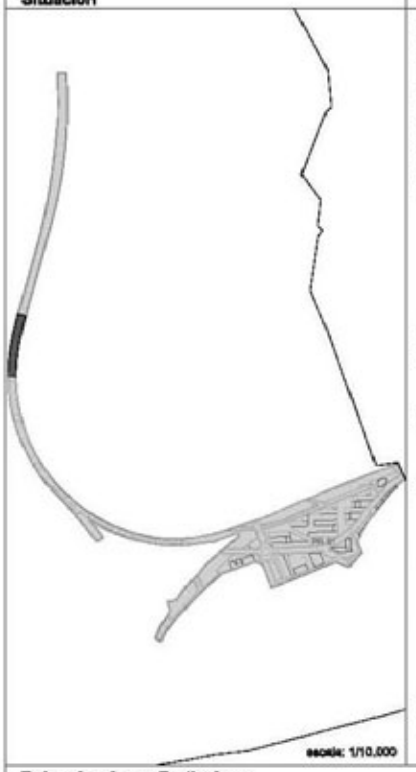
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-01

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.872 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

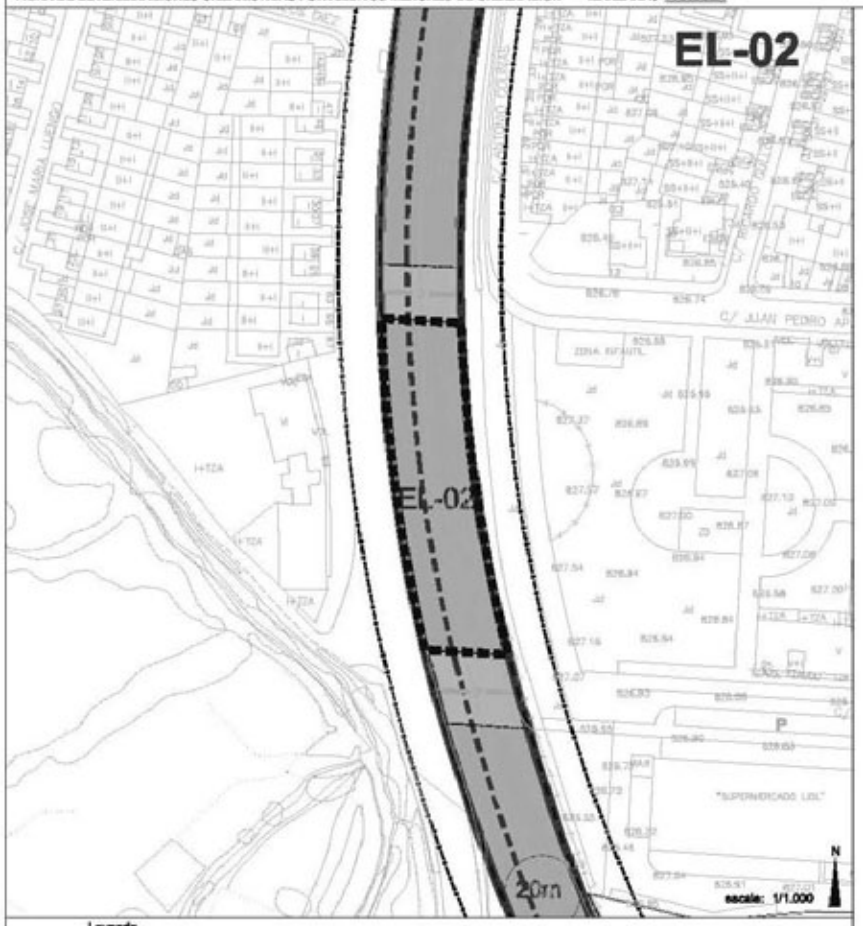
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

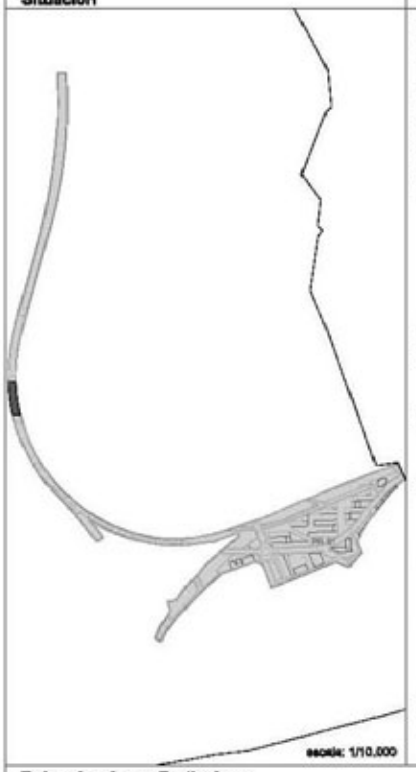
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-02

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.533 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

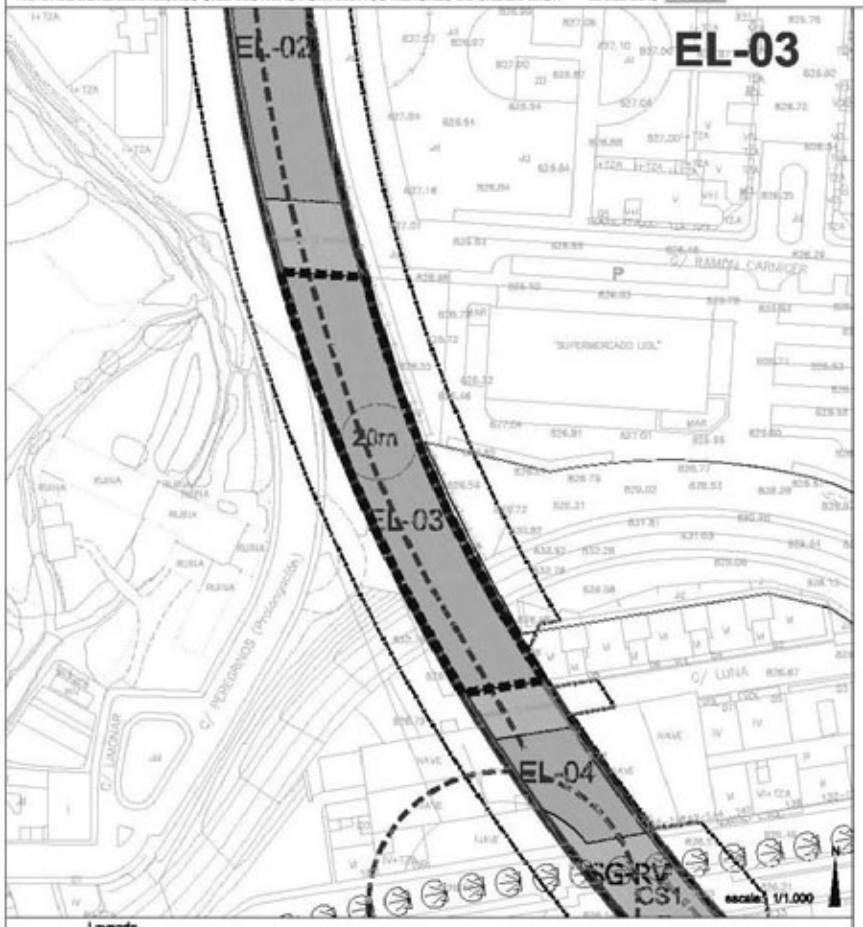
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

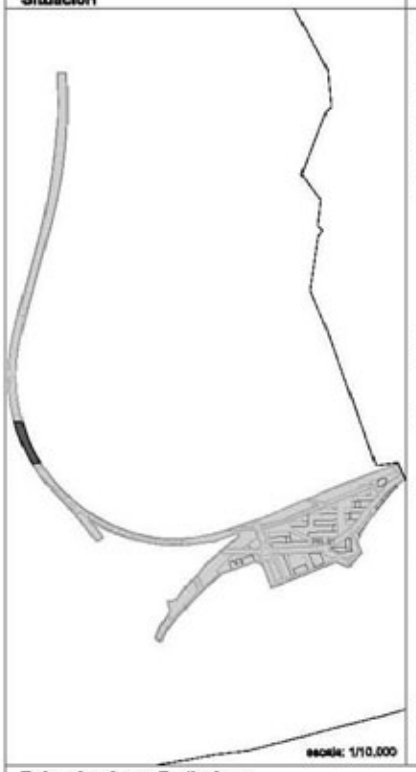
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-03

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 1.962 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

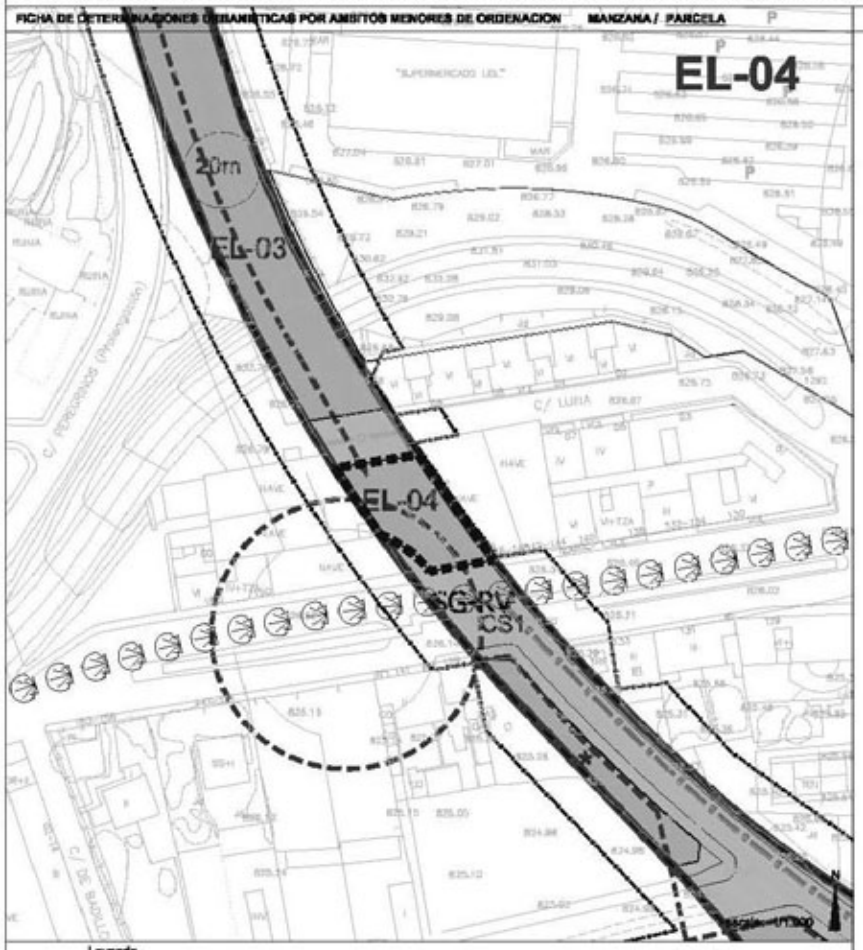
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

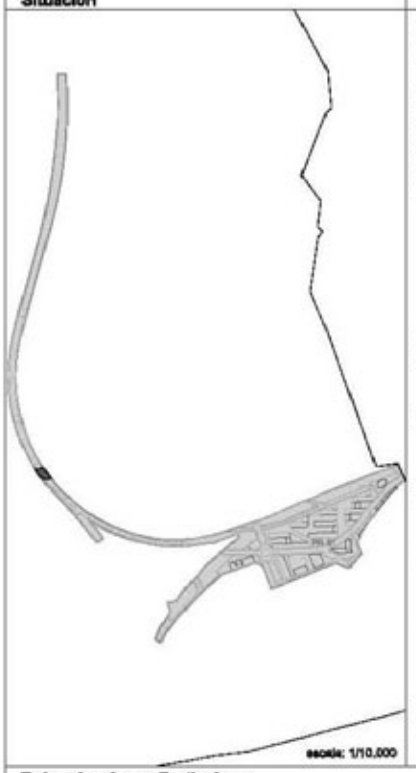
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-04

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 533 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

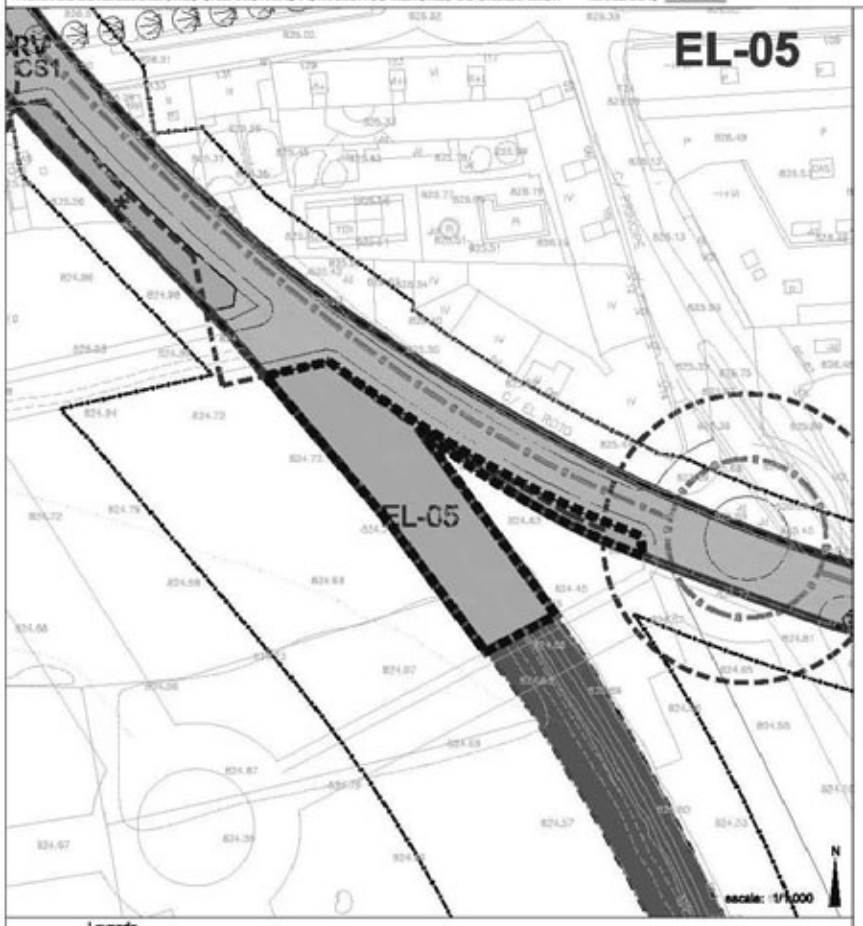
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

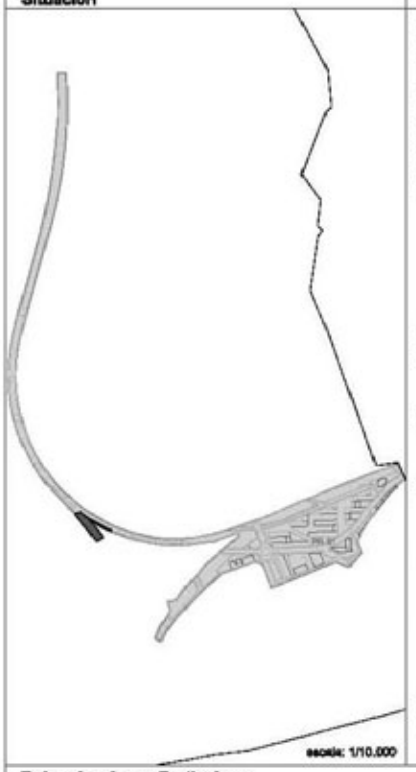
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-05	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	1.711	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª-LEON, y en los art. 53 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

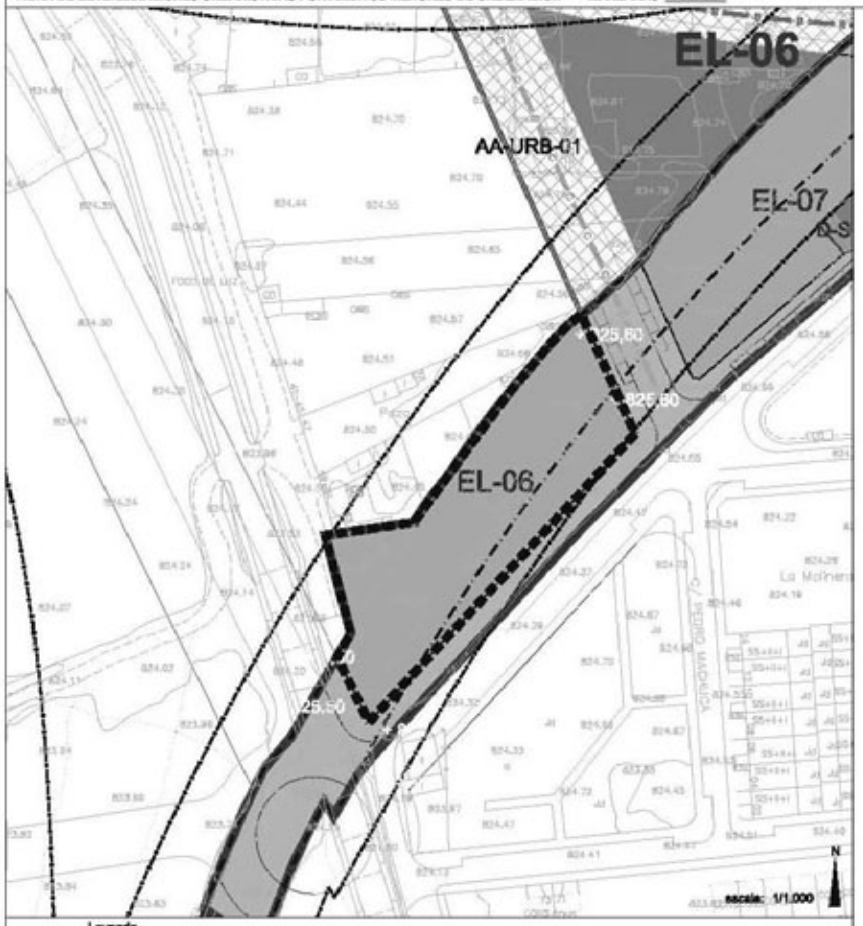
Equipo redactor: mecsa ie CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

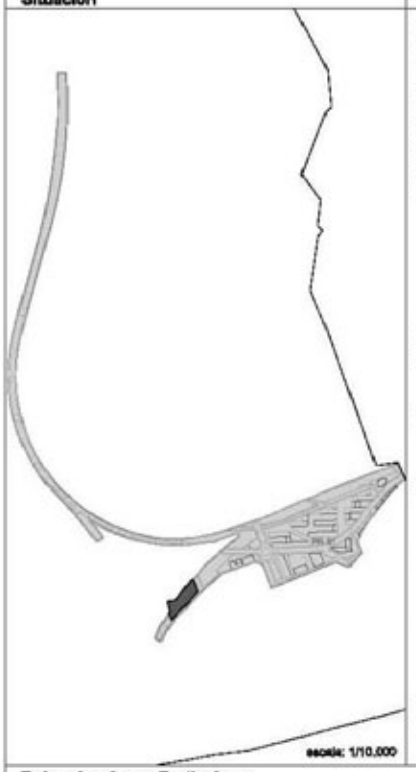
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-06

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.646 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector

Promotor:

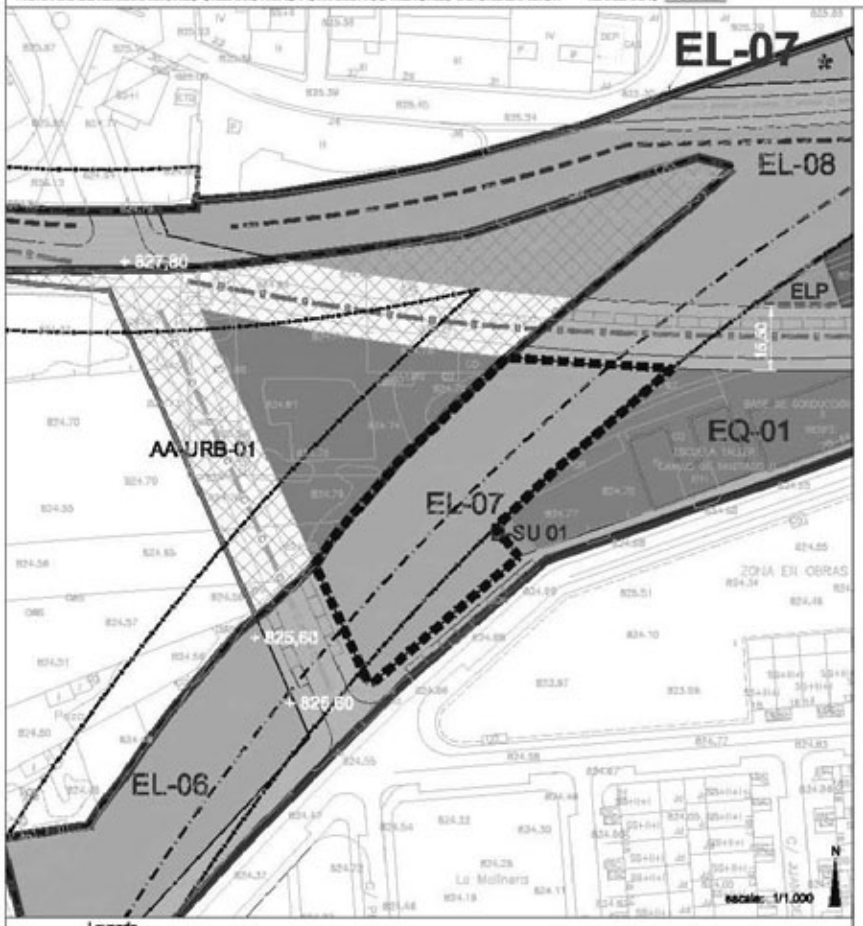
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

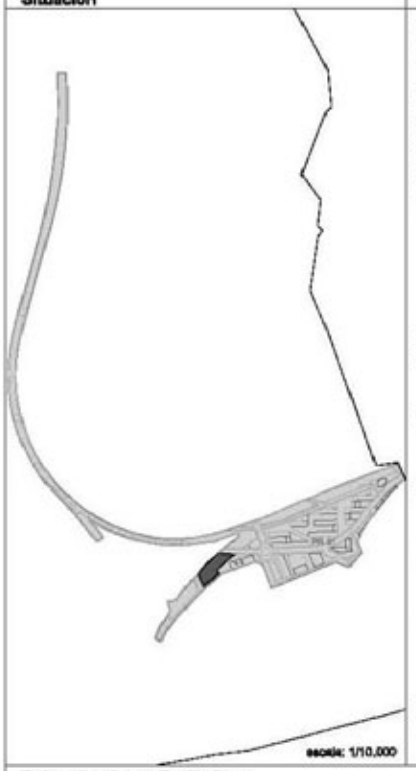
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:
Parcelas: EL-07
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01
Superficie suelo: 2.570 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

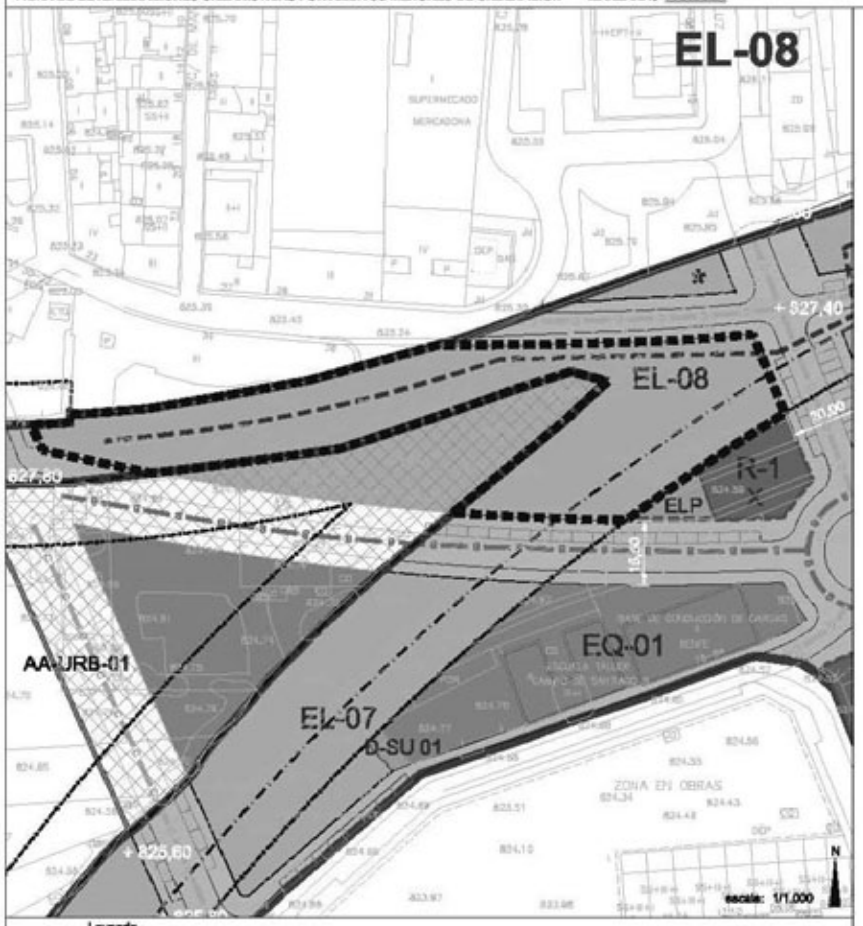
*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art. 53 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

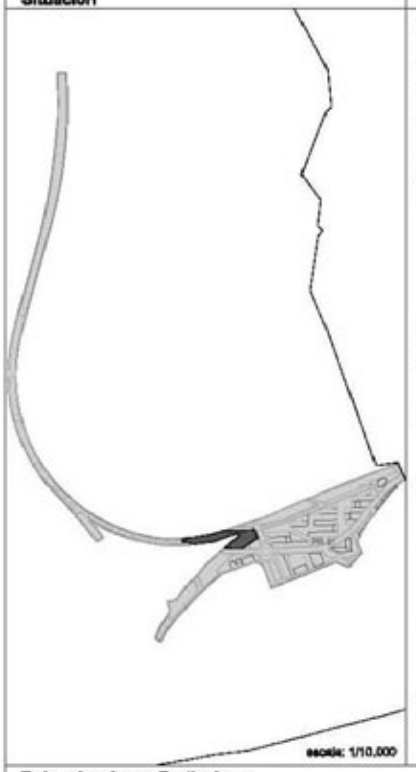
Sector
Promotor:
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IP-LEÓN 2010
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-08	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	3.802	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª-LEON, y en los art. 53, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 53 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

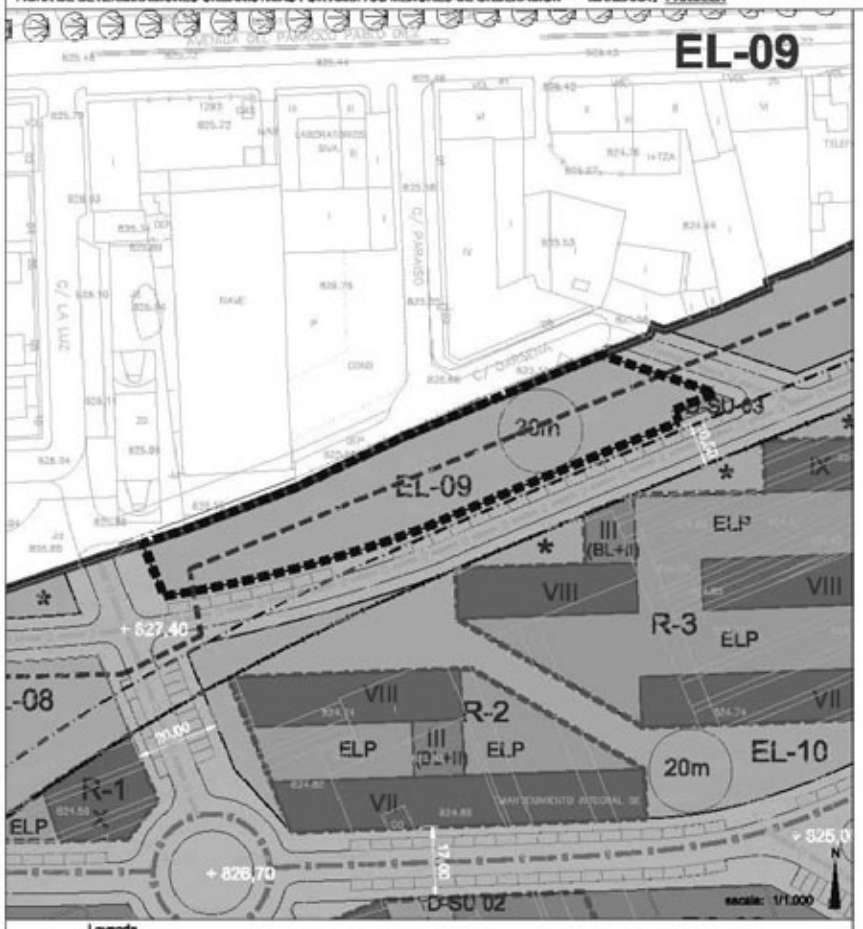
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

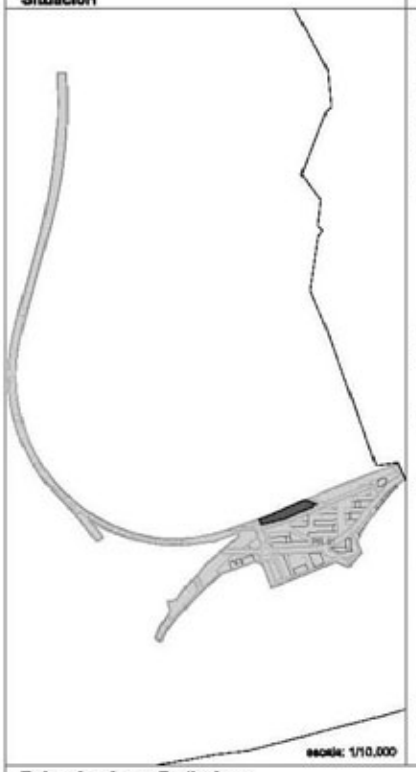


Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario
Sistema General de Espacios Libres	Industrial
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)

Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-09

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.596 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

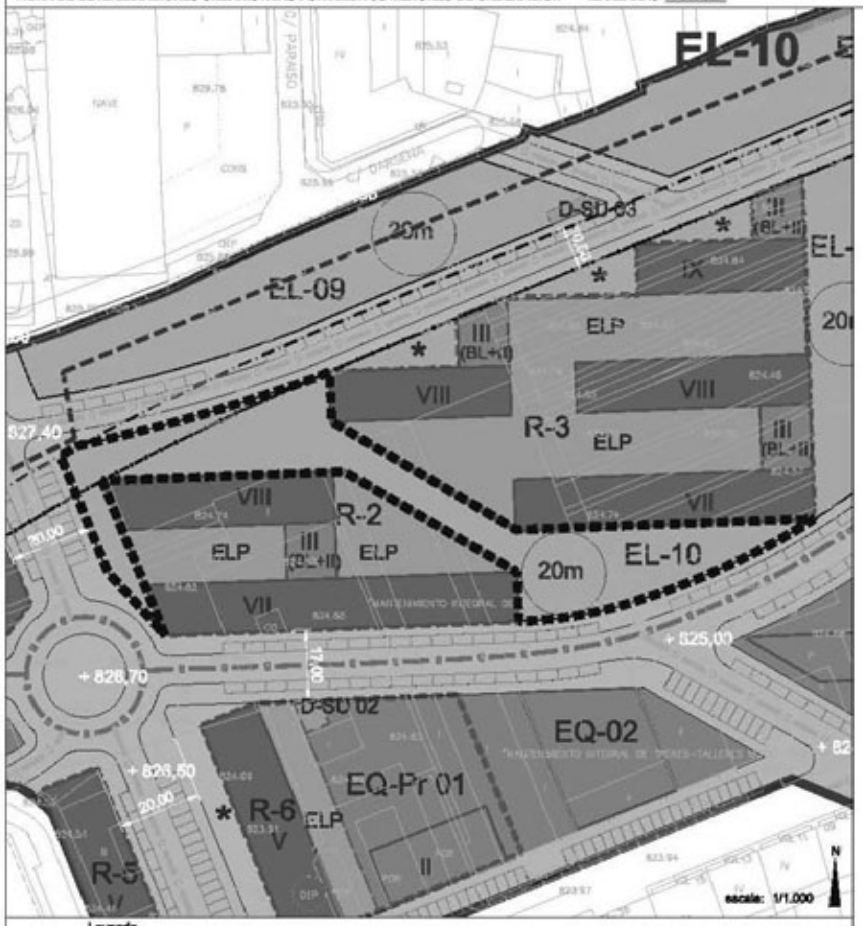
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

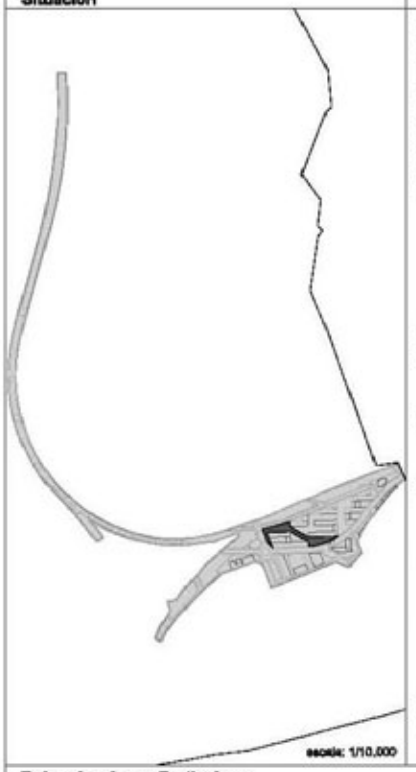
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-10	
Municipio:	San Andrés del Rabanedo	
Sector:	PR-01	
Superficie suelo:	2.661	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª-LEON, y en los art. 33, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 33 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

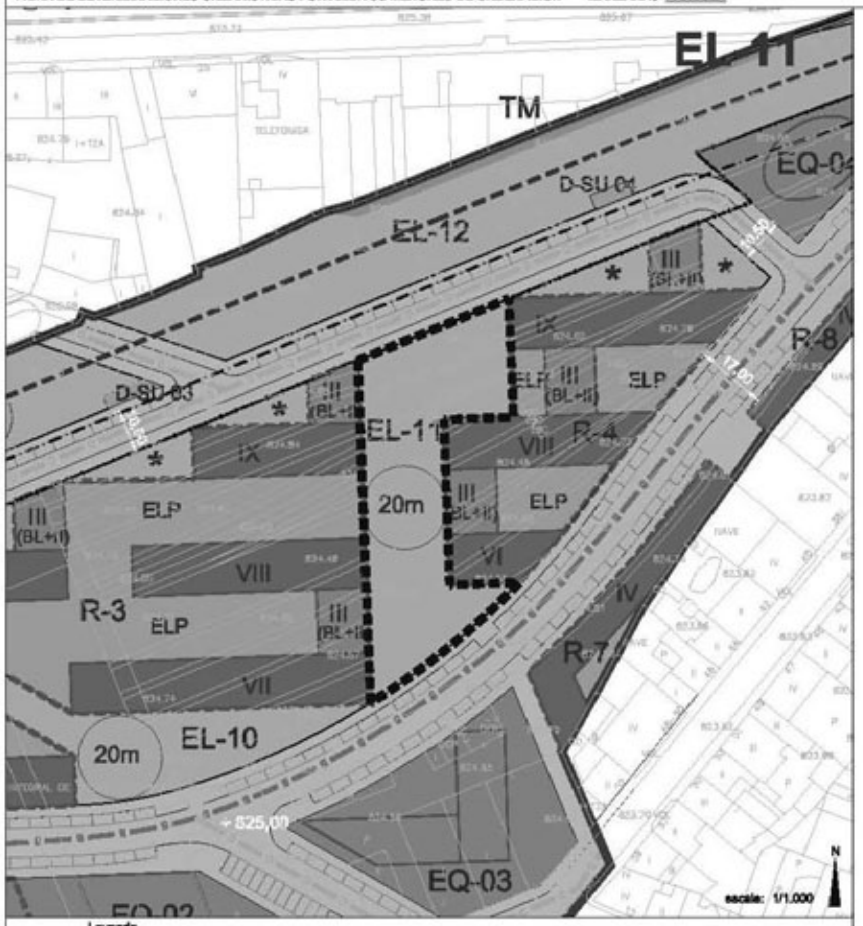
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

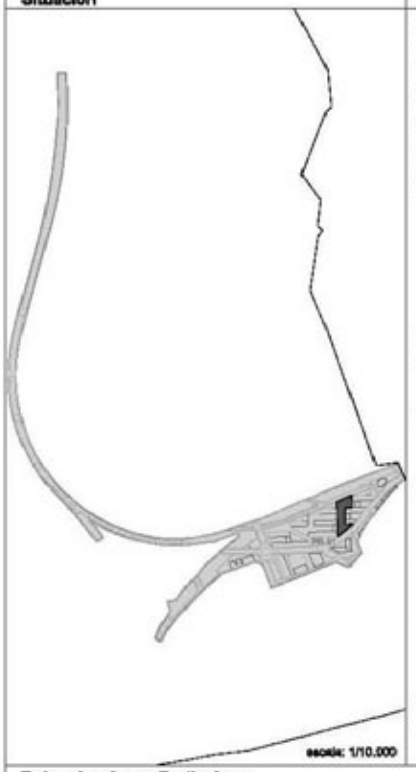
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-11

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 2.138 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

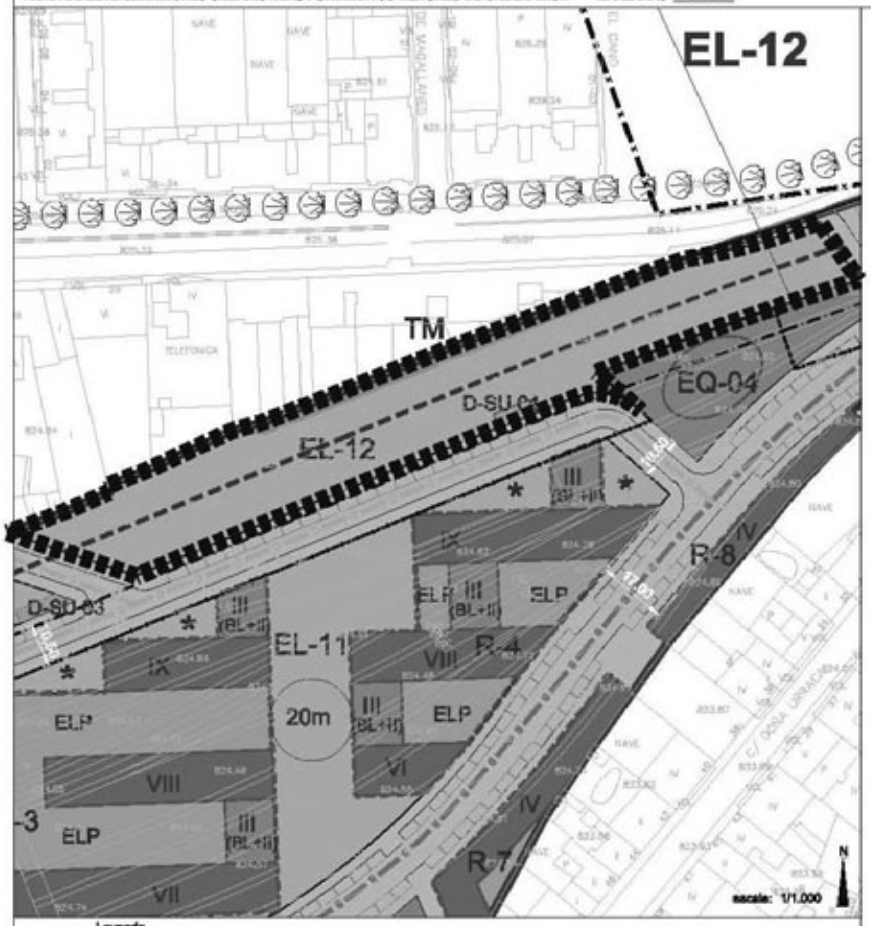
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

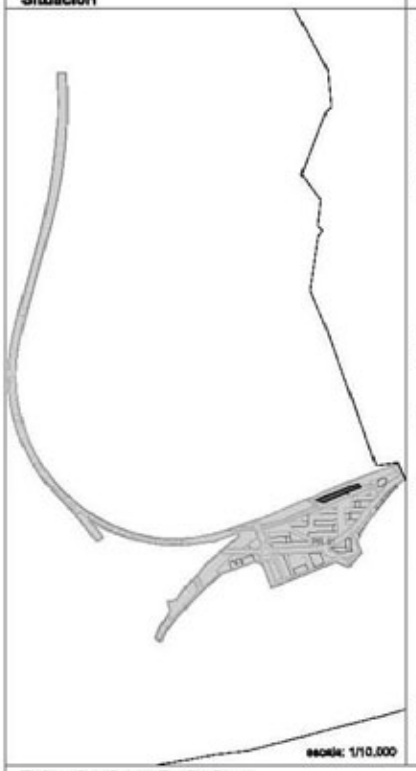
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-12

Municipio: San Andrés del Rabanedo

Sector: PR-01

Superficie suelo: 4.235 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 39, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector

Promotor:

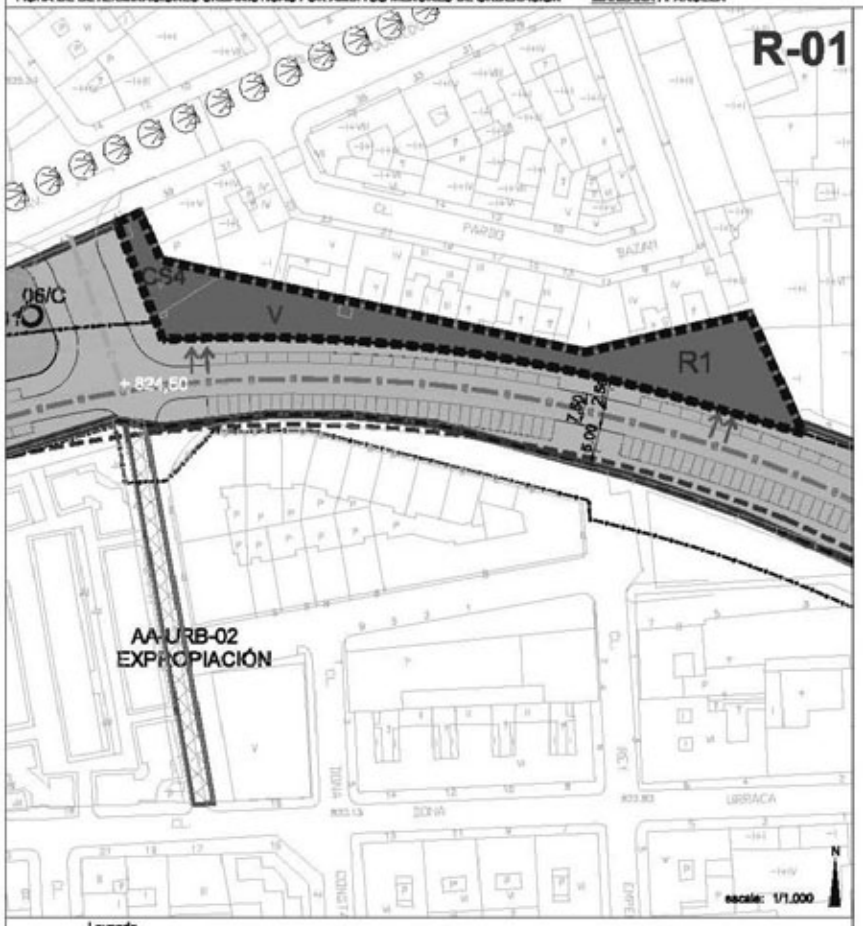
Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-01	
Parcelas:	P5	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.875	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	6.038	m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	4.183	m²
- Dotacional Comercial:	938	m²
- Dotacional Res Colectivo:	938	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	58	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	58	
Plazas de aparcamiento mínimas:	61	
- Plazas privadas:	61	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificabilidad de Uso predominante para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del edificio.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

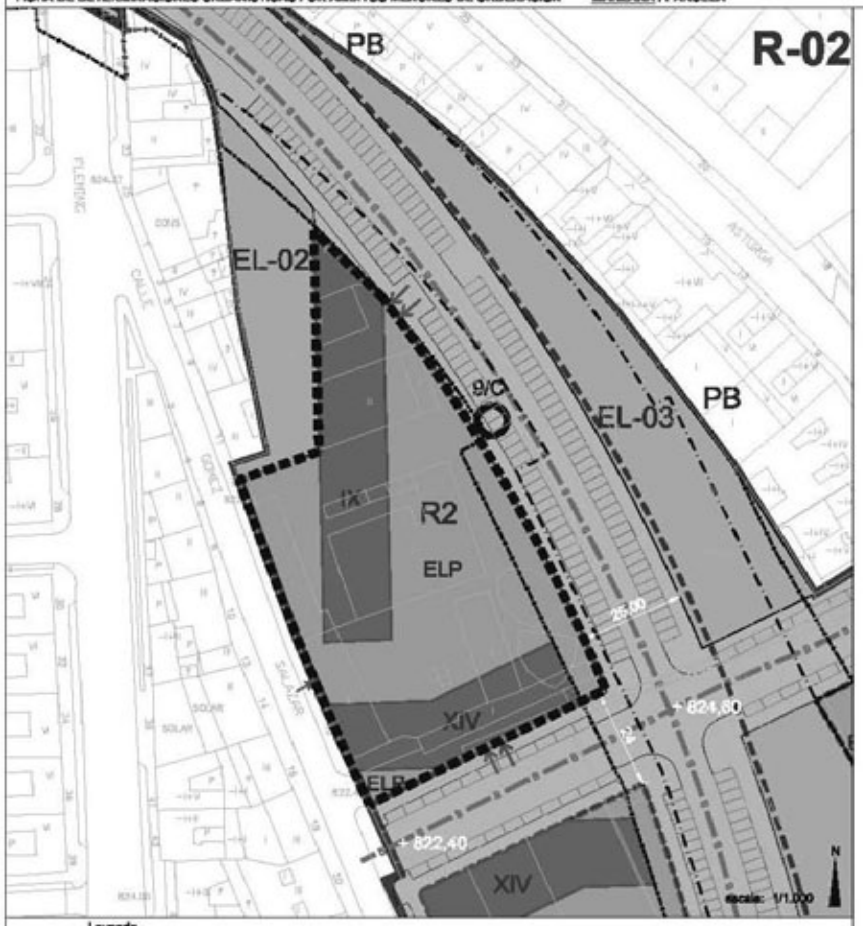
Equipo redactor: mecsa ie CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-02	
Parcelas:	P6-P7	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	5.882	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	27.169	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	23.847	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.662	m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.662	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	227	
- Viviendas Libres:	227	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	272 *(3)	
- Plazas privadas:	272	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P6-P7

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-03	
Parcelas:	P8-P9	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	6.630	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	30.152	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	26.350	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.901	m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.901	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	250	
- Viviendas Libres:	250	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	302 *(3)	
- Plazas privadas:	302	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

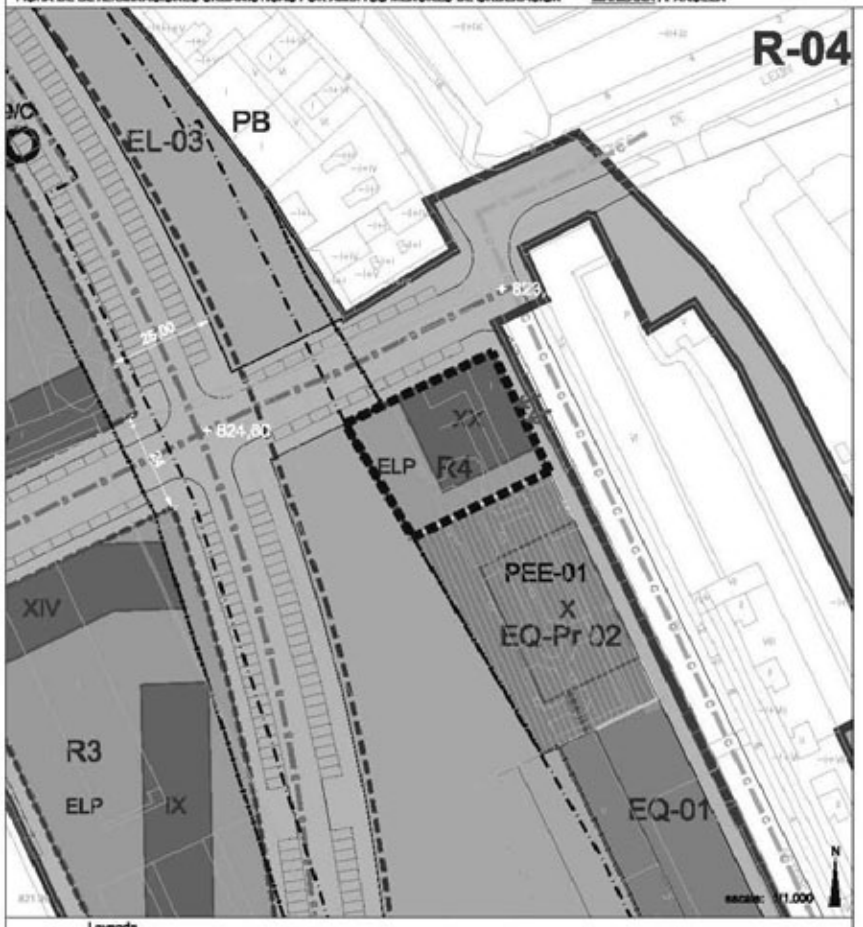
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-04	
Parcelas:	P10	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.190	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	12.813	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	11.938	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	438	m²
- Dotacional Res Colectivo:	438	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	114	
- Viviendas Libres:	114	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	129	
- Plazas privadas:	129	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

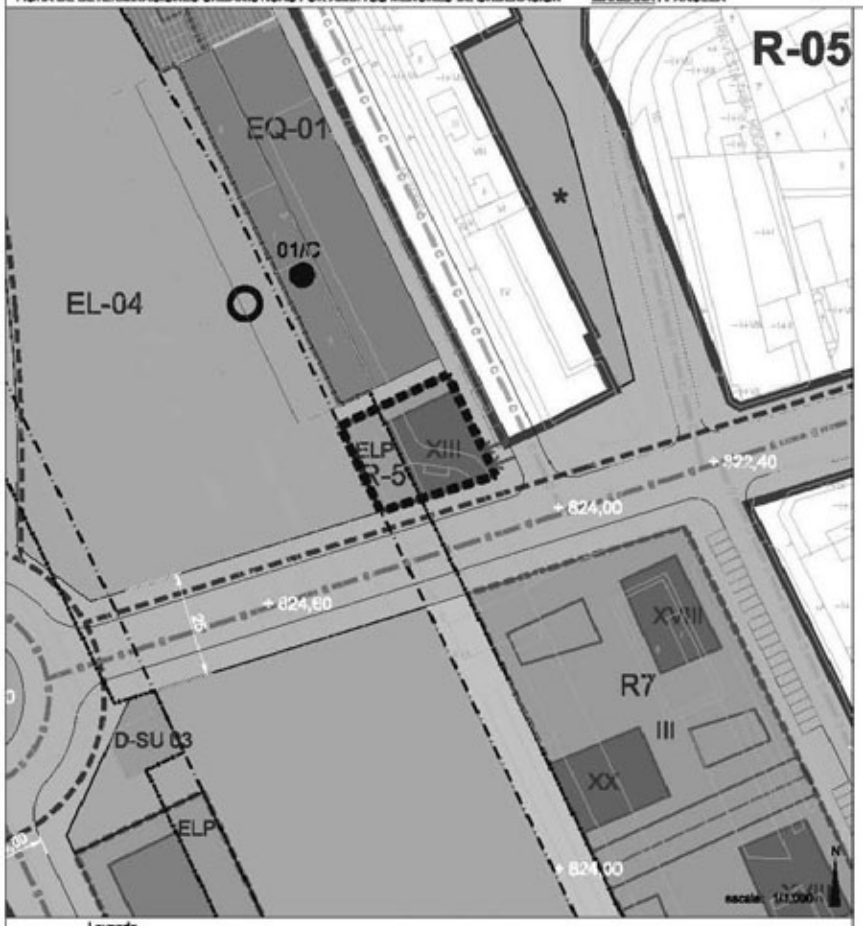
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN — MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-05	
Parcelas:	P11	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	705	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	5.333	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	4.227	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	553	m²
- Dotacional Res Colectivo:	553	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	40	
- Viviendas Libres:	40	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	54	
- Plazas privadas:	54	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes diseño esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificabilidad de Uso predominante para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del s.r.a. incluido.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-06
Parcelas: P12-P13-P14
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	3.990	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	27.420	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	26.664	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	756	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	254	
- Viviendas Libres:	254	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	275 *(3)	
- Plazas privadas:	275	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P 12-P13-P14

Sector PR-02

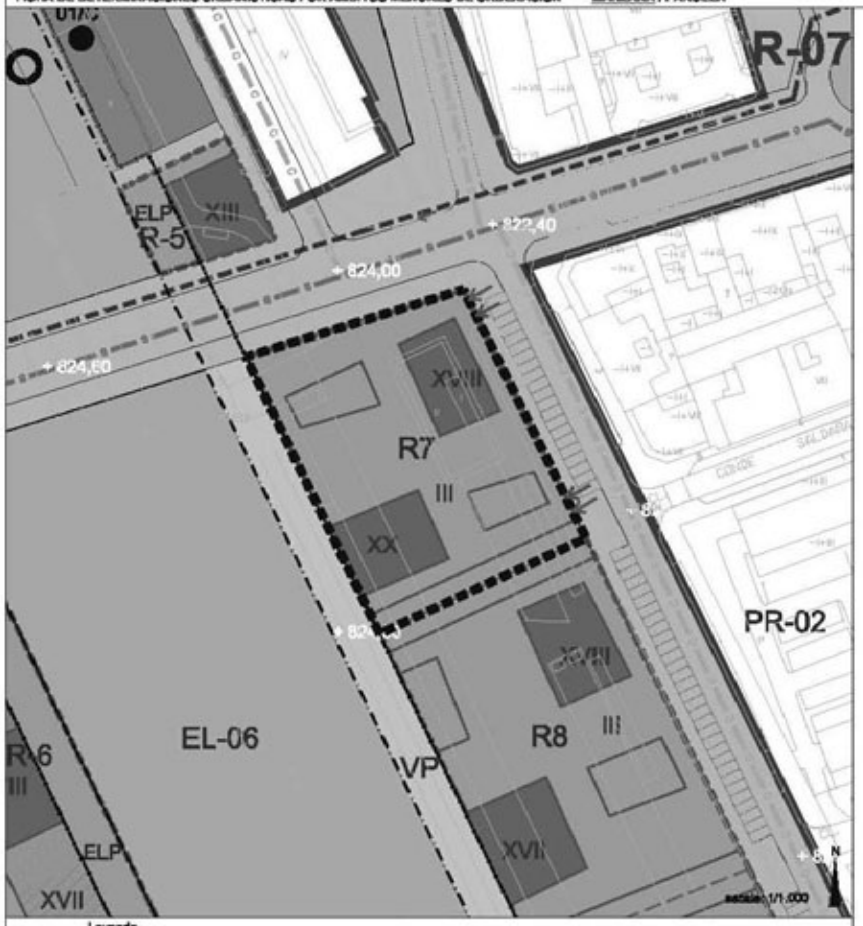
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-07	
Parcelas:	P15-P16-P17	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	3.793	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	20.032	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	13.868	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	3.523	m²
- Dotacional Ras Colectivo:	2.642	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	131	
- Viviendas Libres:	131	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	481	*(3)
- Plazas privadas:	201	
- Plazas públicas:	280	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Así mismo en el supuesto de estimarse usos alternativos (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Artículo de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento actual dentro y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P-15-P16-P17

Sector PR-02

Promotor:

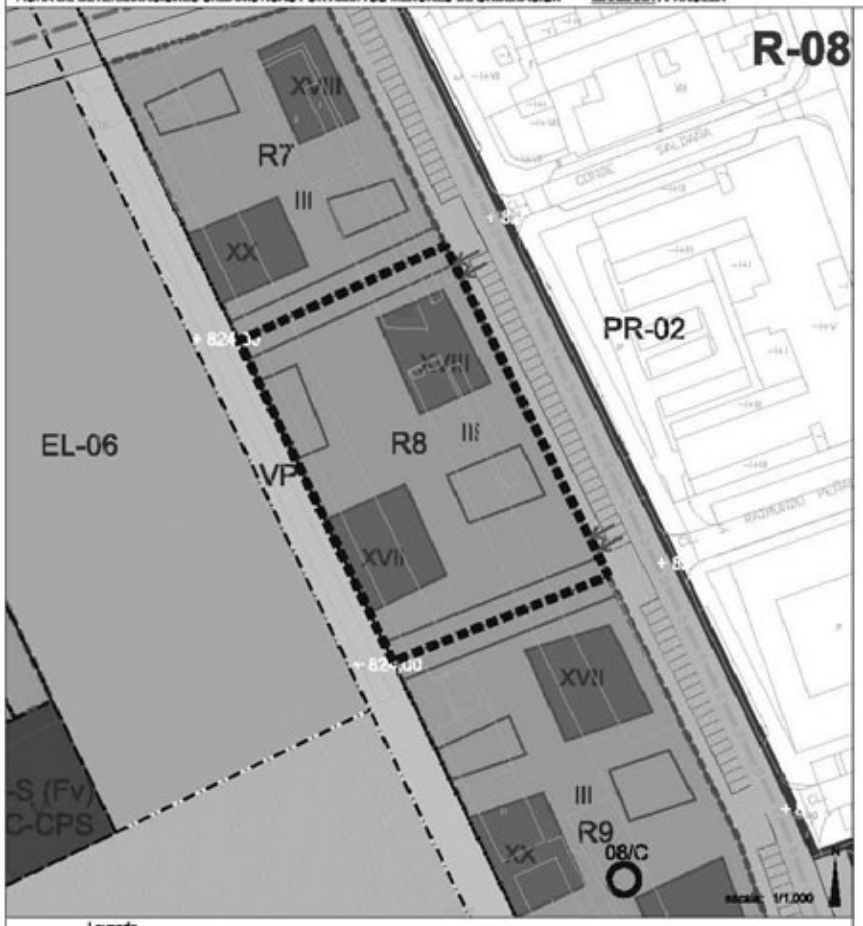
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-08	
Parcelas:	P18-P19-P20	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	4.765	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	22.580	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	15.200	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.217	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.163	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	144	
- Viviendas Libres:	144	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	546 *(3)	
- Plazas privadas:	226	
- Plazas públicas:	320	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P18-P19-P20

Sector PR-02

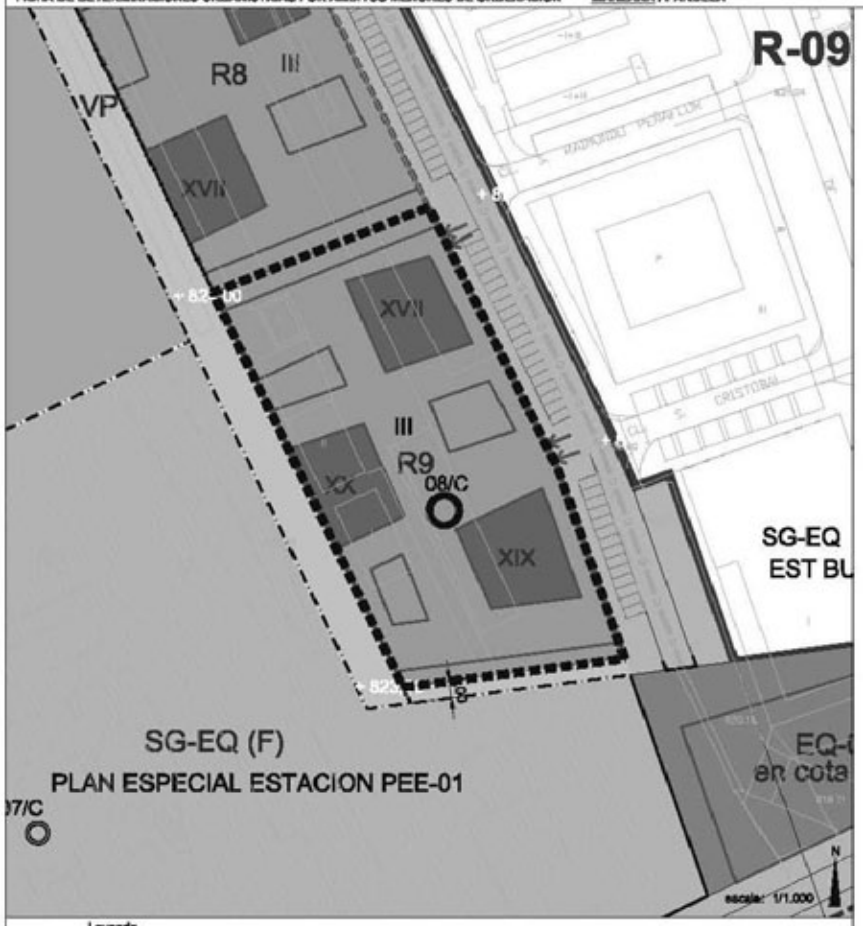
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-09	
Parcelas:	P21-P22-P23-P24	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	6.137	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	35.444	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	25.587	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	5.644	m²
- Dotacional Res Colectivo:	4.233	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	243	
- Viviendas Libres:	243	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	755 *(3)	
- Plazas privadas:	355	
- Plazas públicas:	400	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Ufsdatad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P21-P22-P23-P24

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

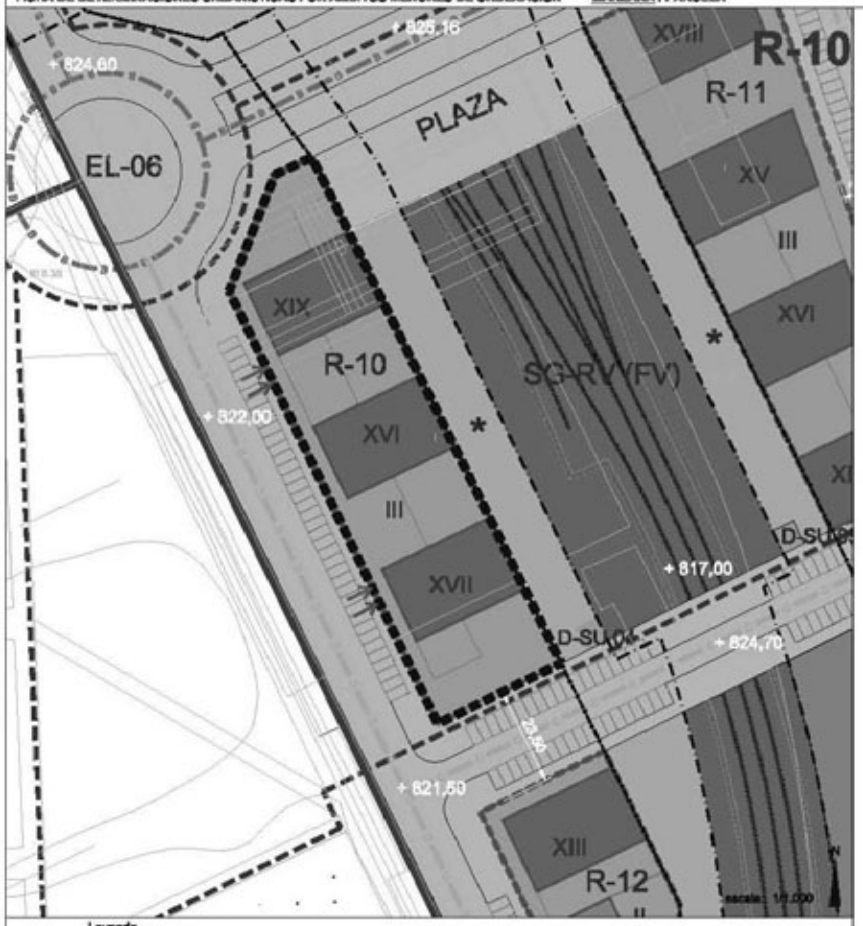
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-10
Parcelas: P25-P26-P27-P28
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	4.148	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	32.235	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	24.978	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.147	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.110	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	237	
- Viviendas Libres:	237	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	324 *(3)	
- Plazas privadas:	324	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P25-P26-P27-P28

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-11	
Parcelas:	P29-P30-P31-P32-P33	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	4.875	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	37.179	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	28.473	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	4.975	m²
- Dotacional Res Colectivo:	3.731	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	270	
- Viviendas Libres:	270	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	372 *(3)	
- Plazas privadas:	372	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P29-P30-P31-P32-P33

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

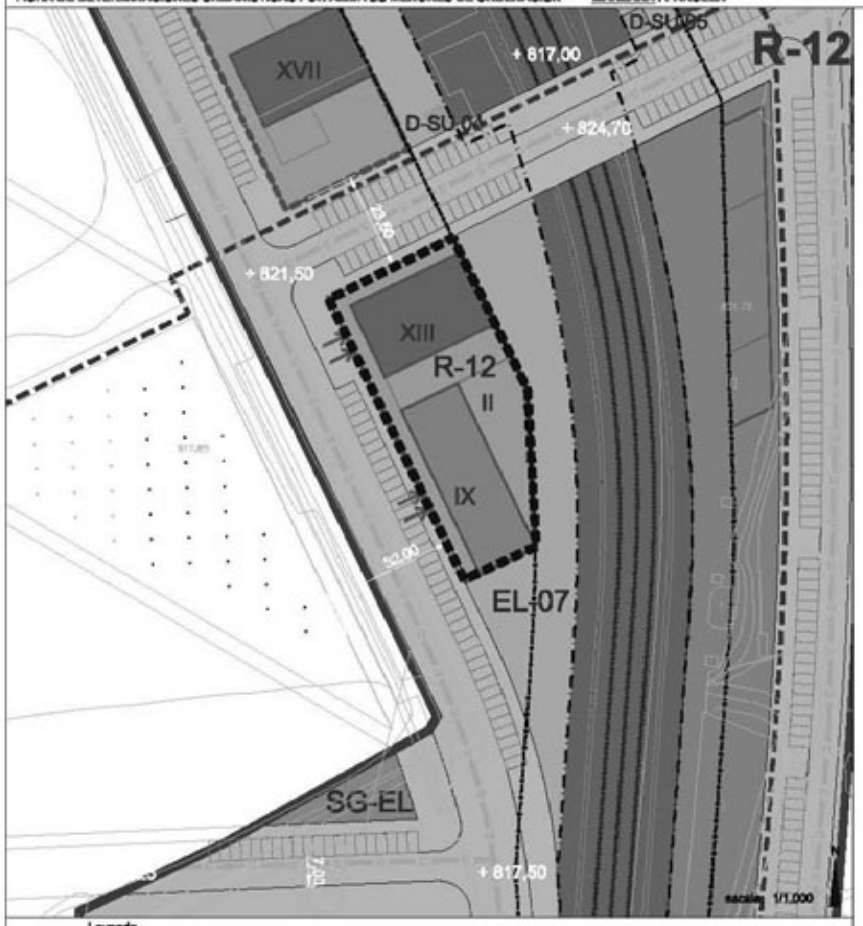
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-12
Parcelas:	P34-P35-P36
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	2.259 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	14.221 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	10.833 m²
- Dotacional Comercial:	1.694 m²
- Dotacional Res Colectivo:	1.694 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	151
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	151
Plazas de aparcamiento mínimas:	152*(3)
- Plazas privadas:	152
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P34-P35-P36

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-13
Parcelas: P37-P38
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	5.611	m²
Edificabilidad máxima:*(2)	30.002	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	27.945	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.057	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	266	
- Viviendas Libres:	266	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	302 *(3)	
- Plazas privadas:	302	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen único y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P37-P38

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-14	
Parcelas:	P39-P40	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	5.289	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	28.960	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	28.950	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.010	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	256	
- Viviendas Libres:	256	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	290	*(3)
- Plazas privadas:	290	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 1ª-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los predominantes dentro esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Principio de Uso predominante para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existentes y optimizar la distribución de dichas espacios, se recomienda establecer un complejo rematado con cuotas de participación entre las parcelas P39-P40

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 1ª-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor:
me(c)sa
D. DOMALTOWES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-15
Parcelas:	P41-P42
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	5.352 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	27.453 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	25.580 m²
- Dotacional Comercial:	1.873 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	356
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	356
Plazas de aparcamiento mínimas:	358 *(3)
- Plazas privadas:	358
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los establecidos dentro esta ficha, se justificará el cumplimiento del Artículado de usos pormenorizado para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen áreas y optimizar la distribución de dichas espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P-41-P42

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT (*-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-16
Parcelas:	P43-P44-P45-P46
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	3.147 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	20.572 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	14.498 m²
- Dotacional Comercial:	3.325 m²
- Dotacional Res Colectivo:	2.749 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	203
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	203
Plazas de aparcamiento mínimas:	206 *(3)
- Plazas privadas:	206
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT I-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los predominantes dentro este ámbito, se justificará el cumplimiento del Artículado de Usos establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen áreas y optimizar la distribución de dichas especies, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P-43-P44-P45-P46

Sector PR-02

Promotor:

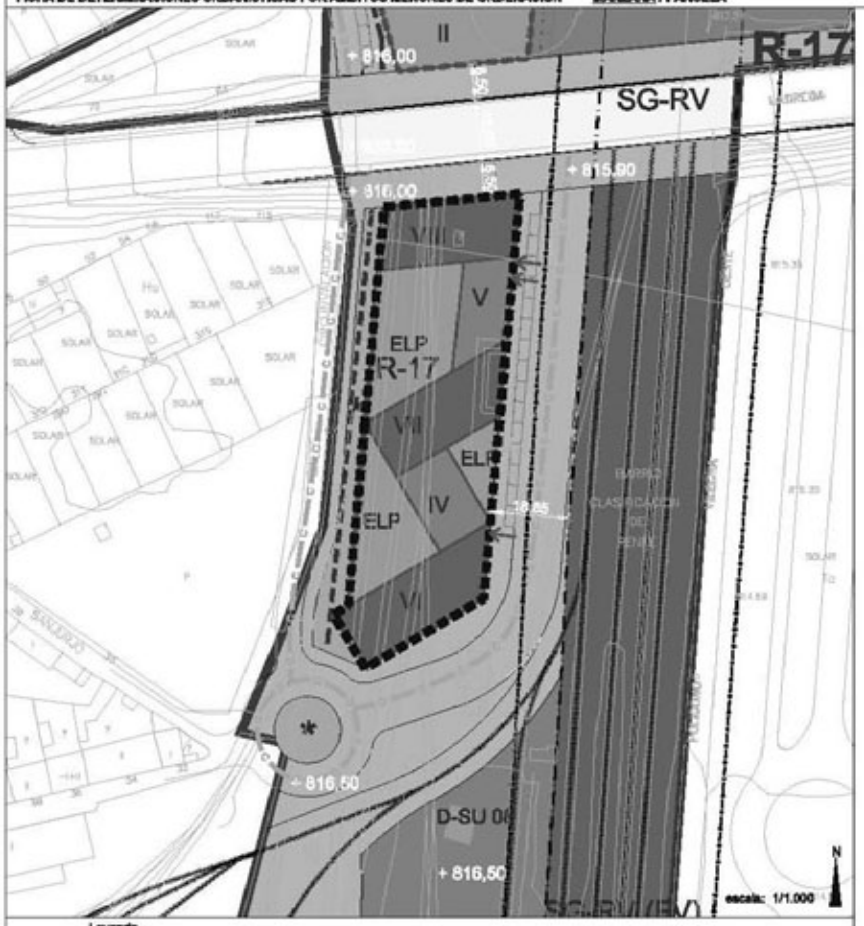
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT I*-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-17
Parcelas:	P47-P48-P49-P50-P51
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	3.381 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.482 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	11.983 m²
- Dotacional Comercial:	1.499 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	167
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	167
Plazas de aparcamiento mínimas:	170 *(3)
- Plazas privadas:	170
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen único y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P47-P48-P49-P50-P51

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

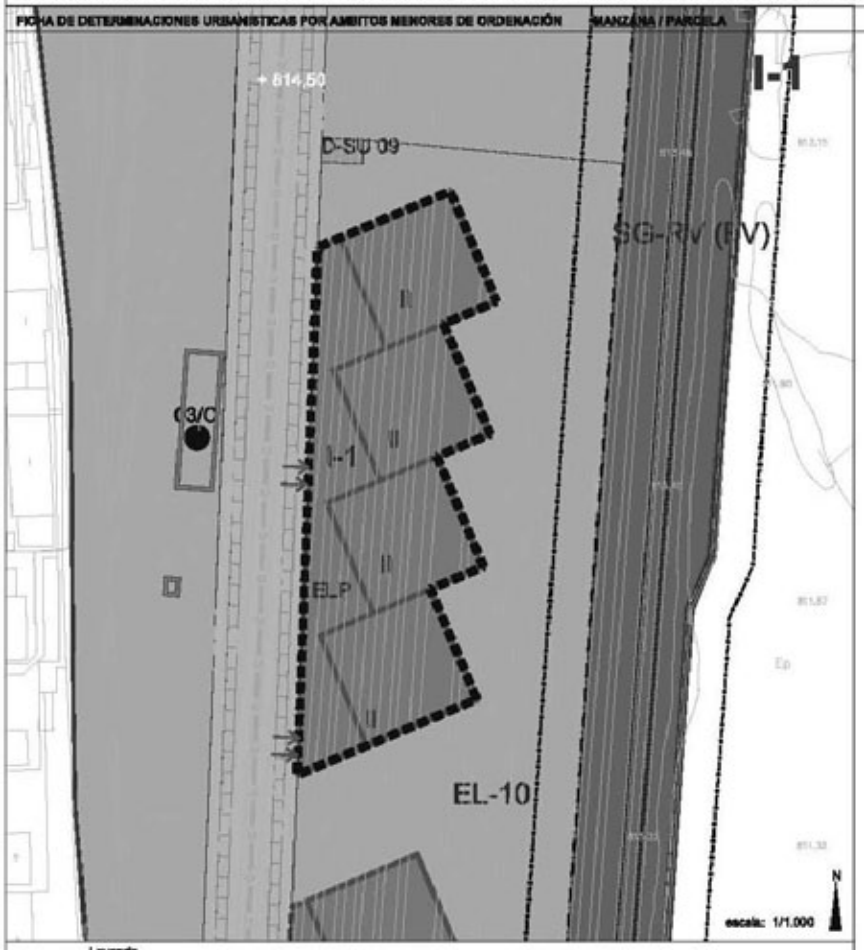
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR ÁMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN — MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-1
Parcelas:	P1
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	4.654 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	3.608 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Industrial-Logístico:	3.608 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	38
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Industrial-Logístico
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 1ª-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los predominantes dentro este ámbito, se justificará el cumplimiento del Artículado de Usos establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 1ª-LEÓN 2010

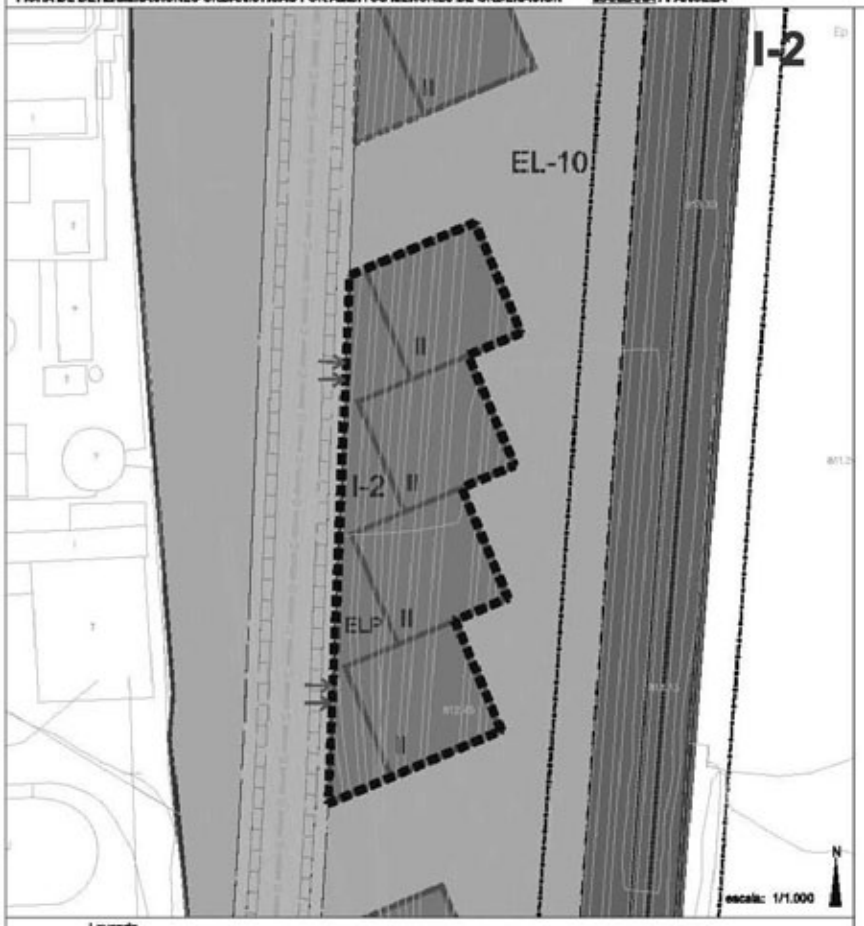
Promotor:

Equipo redactor: mecsa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-2
Parcelas:	P2
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	4.443 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	3.608 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Industrial-Logístico:	3.608 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	38
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) Sin cualquier uso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del II Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento existen único y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P47-P48-P49-P50-P51

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

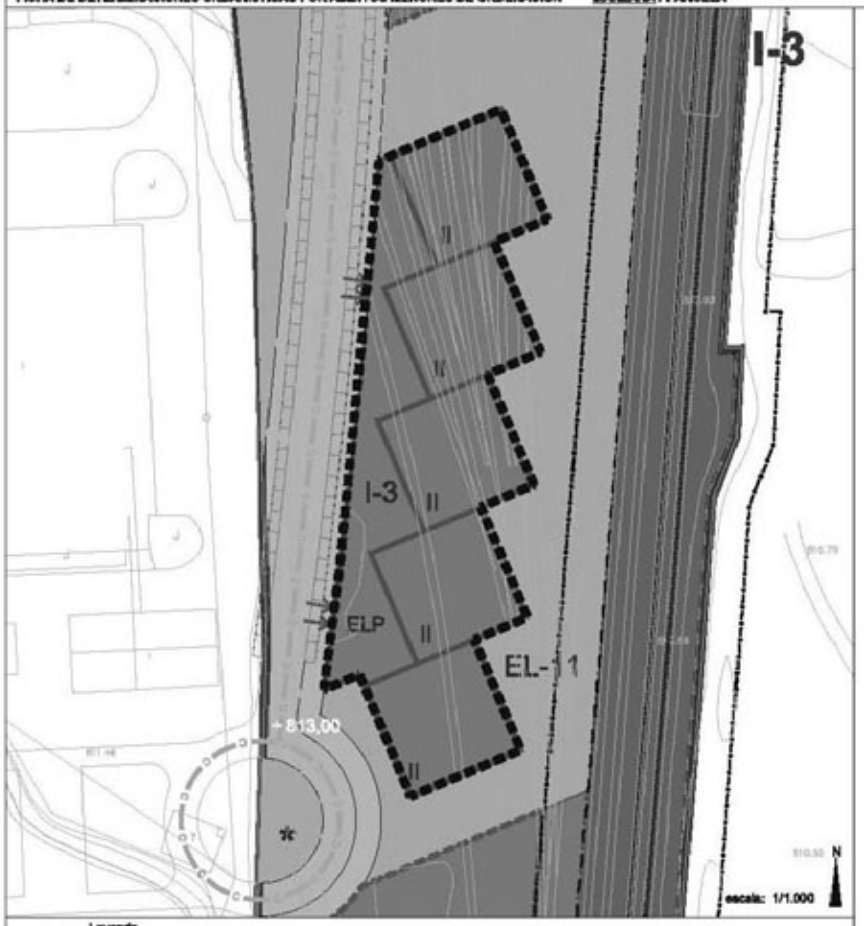
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Accesible de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-3
Parcelas:	P3
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	5.612 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.510 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	4.510 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	46
- Plazas privadas:	46
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT II-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los predominantes dentro este ámbito, se justificará el cumplimiento del Artículado de Usos establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT II-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-4
Parcelas:	P4
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	12.993 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.804 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	1.804 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	19
- Plazas privadas:	19
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT I-LEÓN. Por tanto en el supuesto de establecer usos diferentes (incompatibles) a los predominantes dentro este ámbito, se justificará el cumplimiento del Artículado de Usos establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT I*-LEÓN 2010

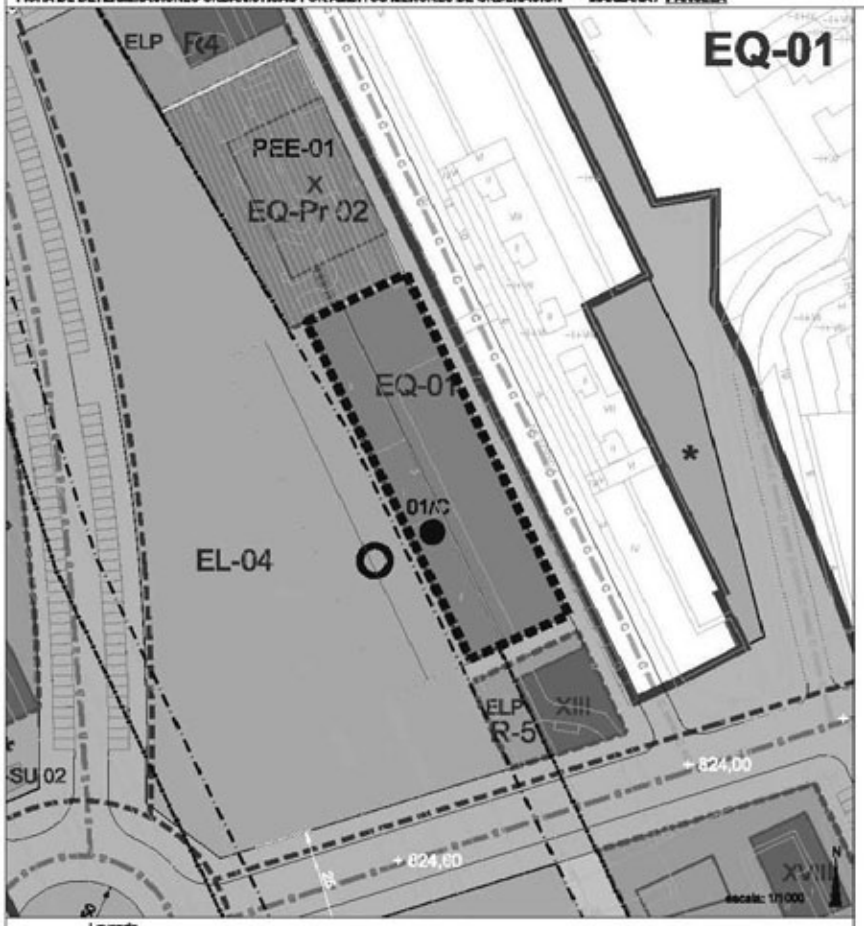
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-01
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	2.390 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	120
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	120

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

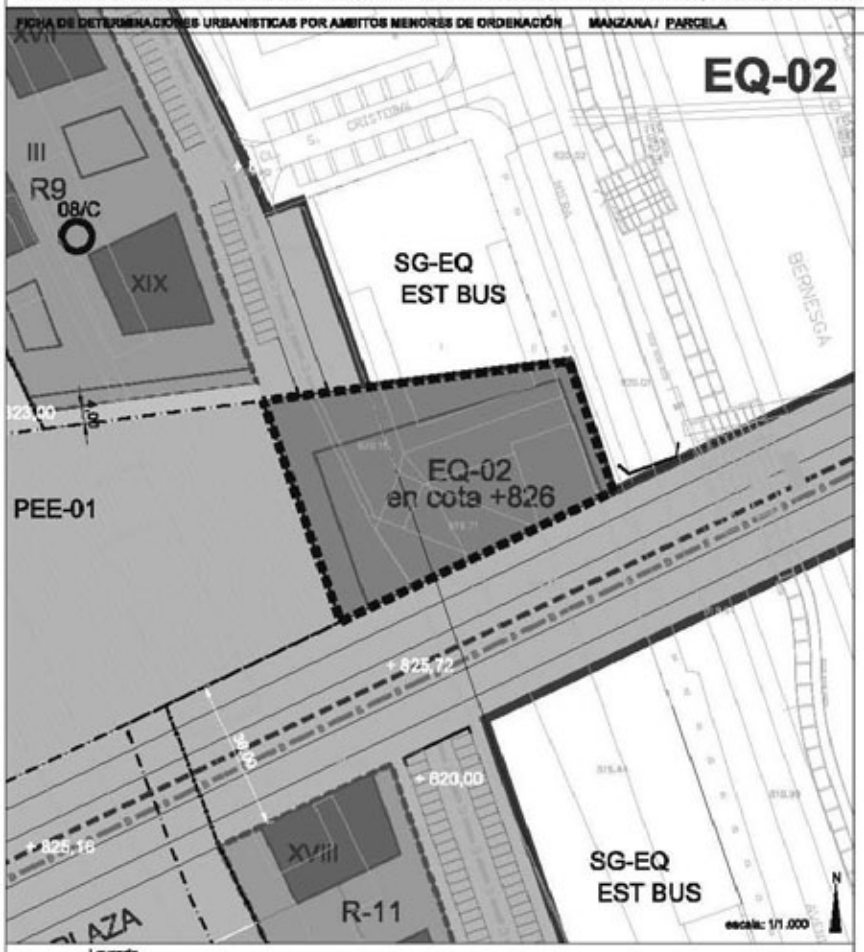
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:		3.210 m²
Edificabilidad máxima: *(2)		- m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:		* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:		0
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		0
Plazas de aparcamiento mínimas:		0
- Plazas privadas:		0
- Plazas públicas:		0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

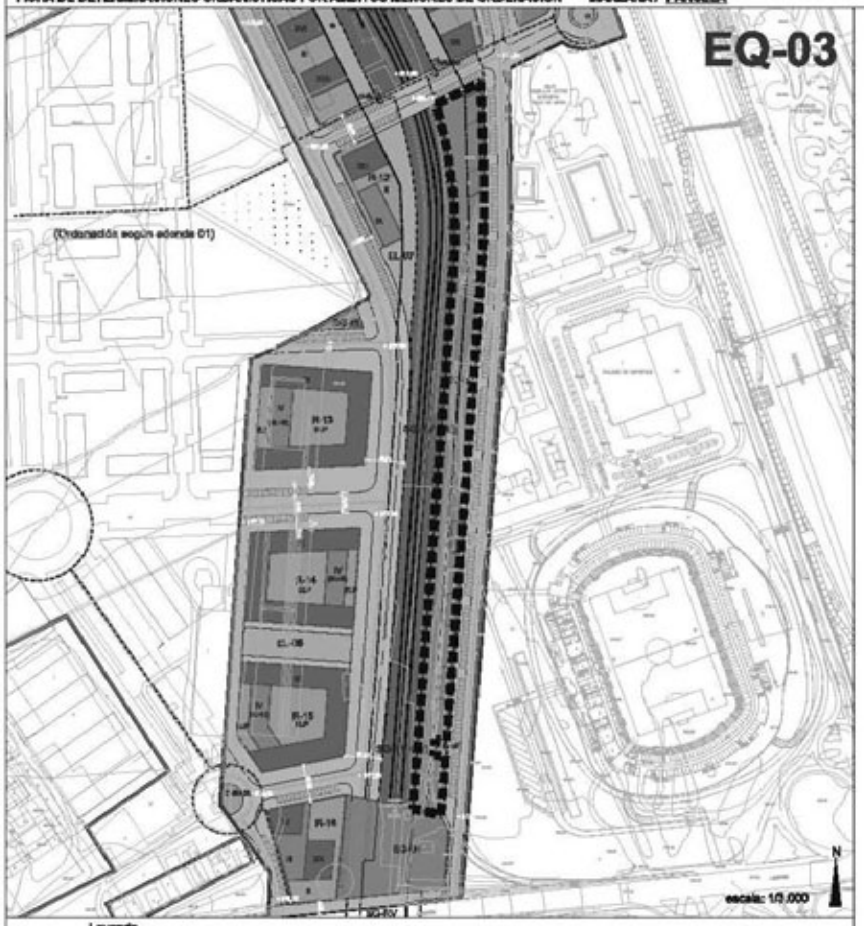
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-03
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	11.069 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	160
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	160

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art.45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

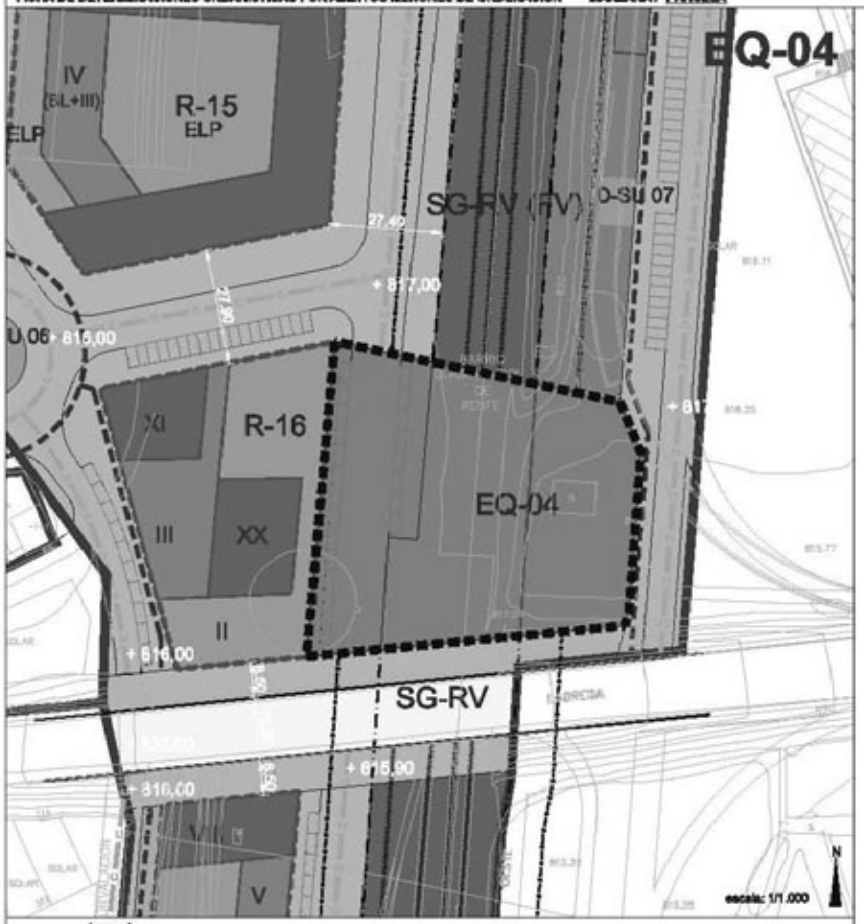
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-04
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	4.812 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	30
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	30

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

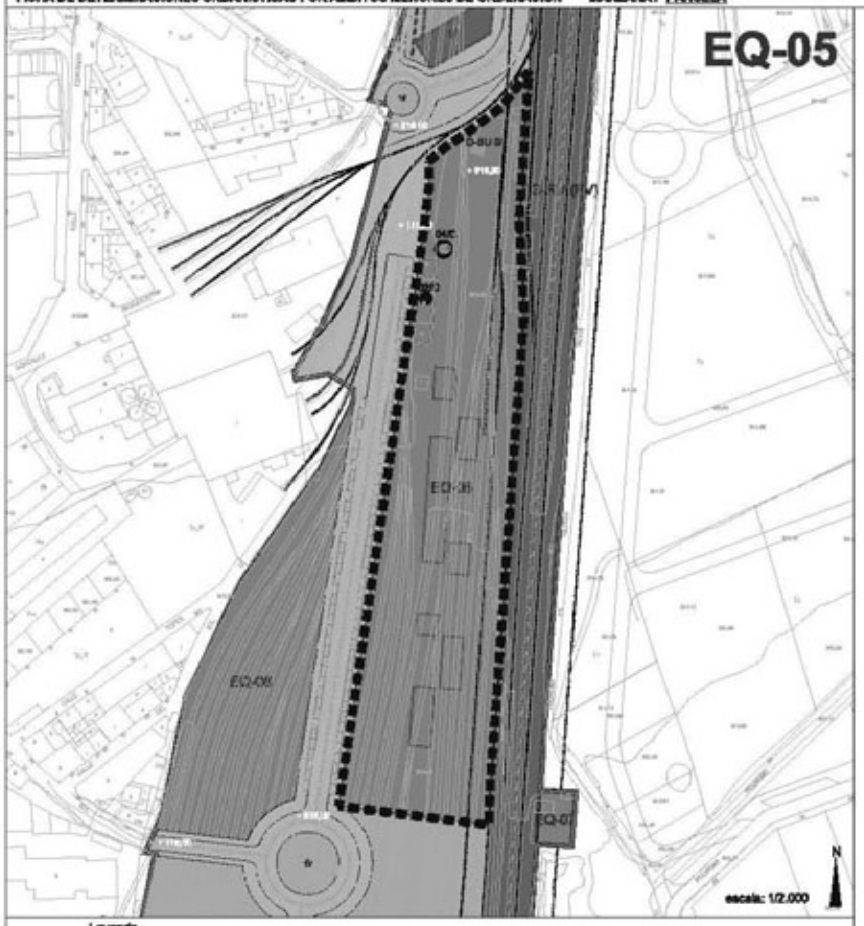
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:		19.436 m²
Edificabilidad máxima: *(2)		- m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:		* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:		0
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		0
Plazas de aparcamiento mínimas:		300
- Plazas privadas:		0
- Plazas públicas:		300

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

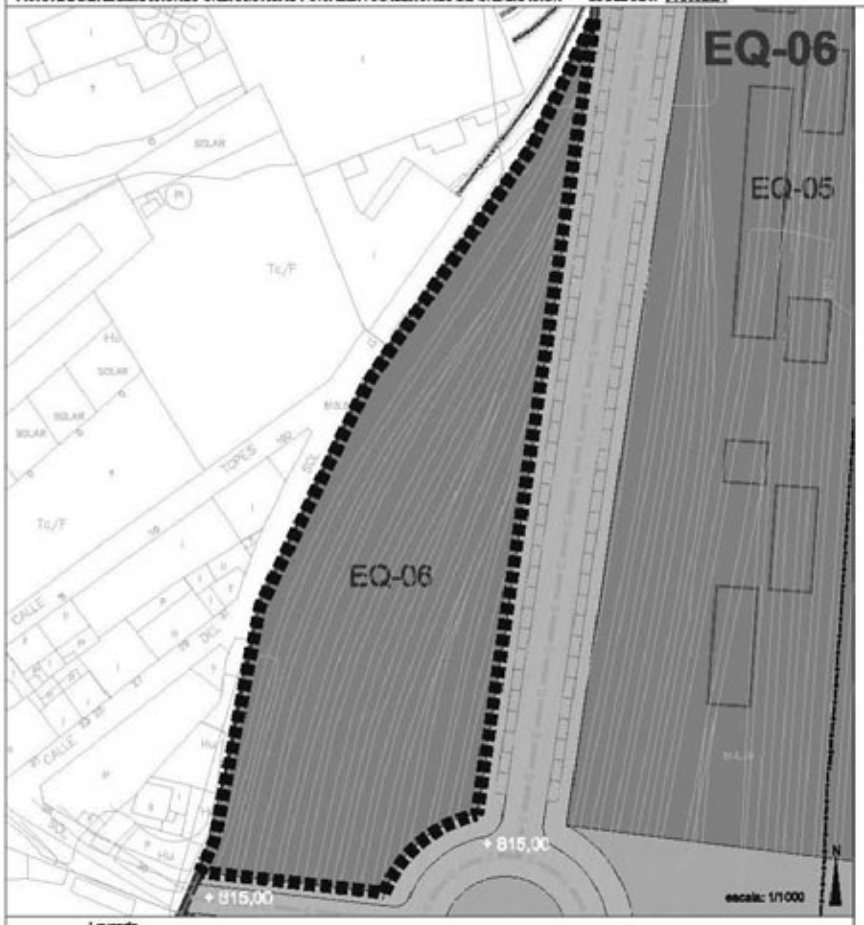
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:		8.234 m²
Edificabilidad máxima: *(2)		- m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:		* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:		0
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		0
Plazas de aparcamiento mínimas:		180
- Plazas privadas:		0
- Plazas públicas:		180

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

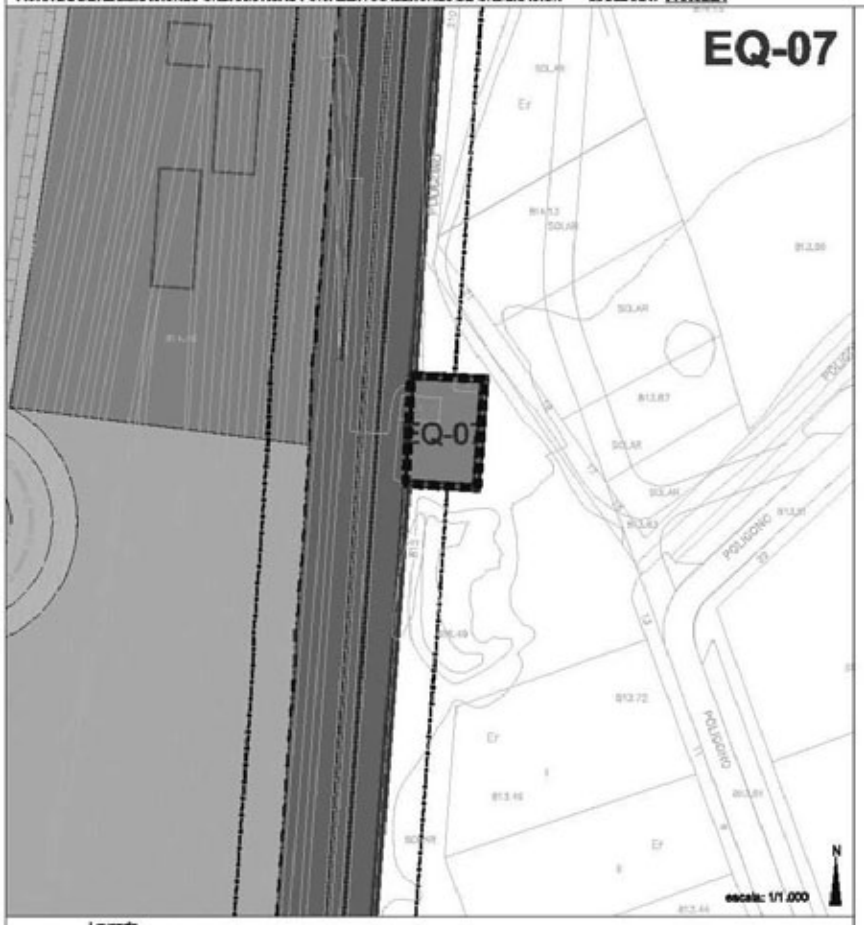
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	450	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art.45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

Promotor:

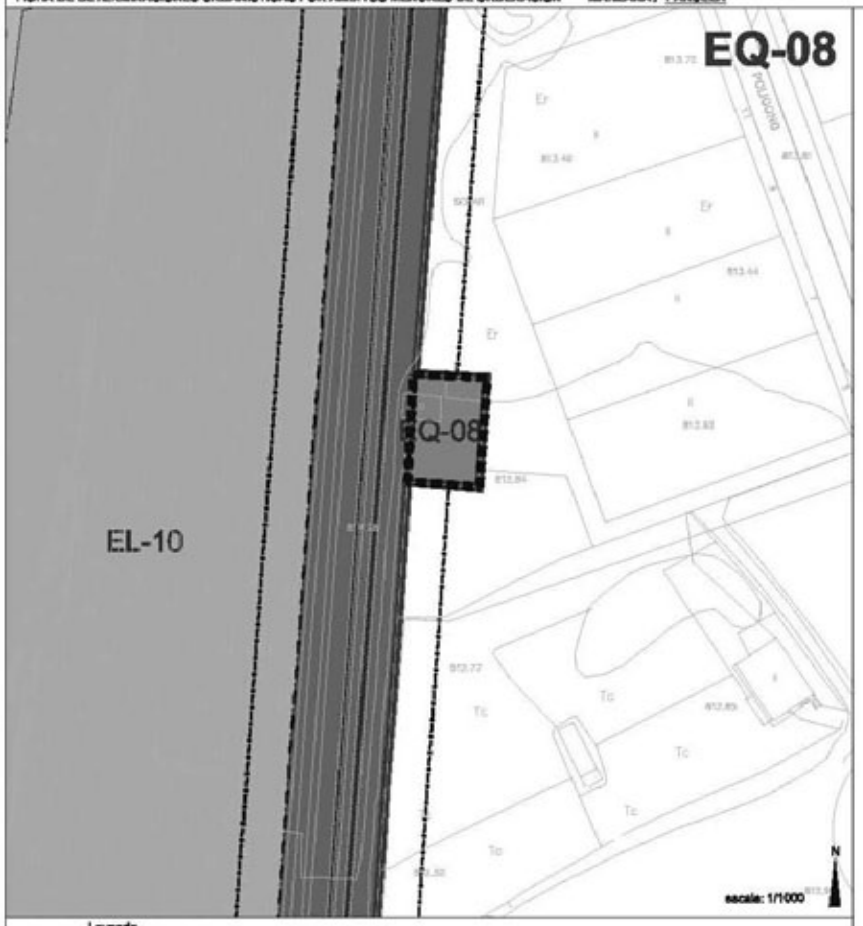
Equipo redactor: mecsa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EQ-08

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 461 m²

Edificabilidad máxima: *(2) - m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: * 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

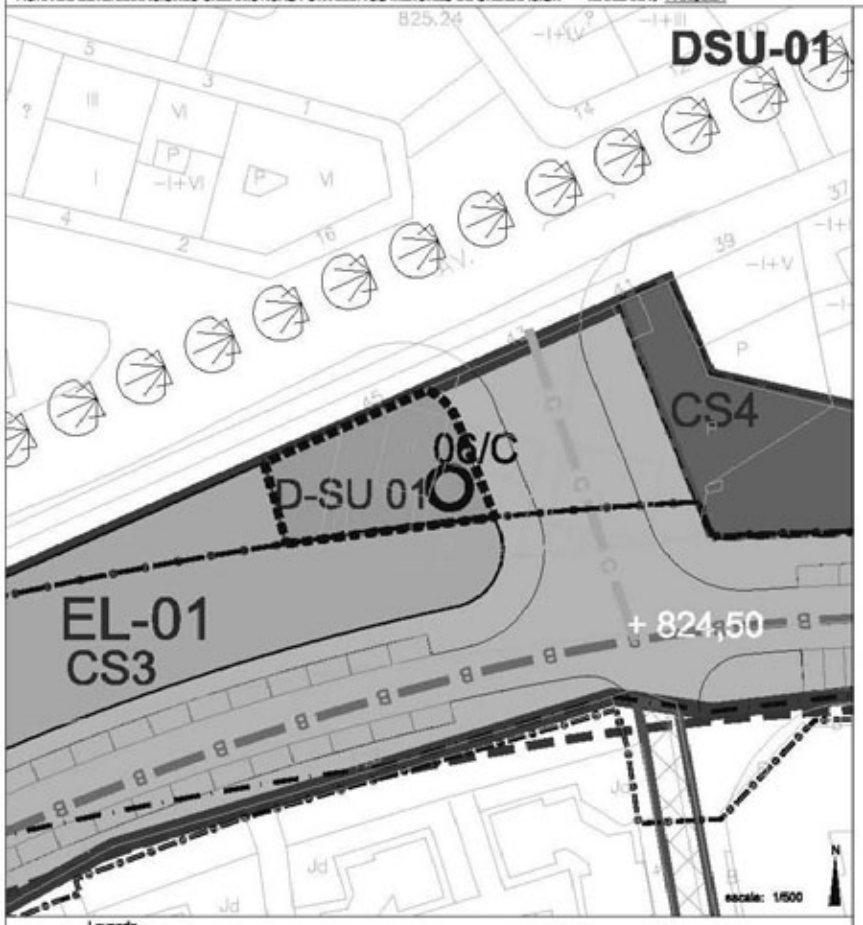
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-01
Parcelas: P54
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	320 m²
Edificabilidad máxima:	160 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	160 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

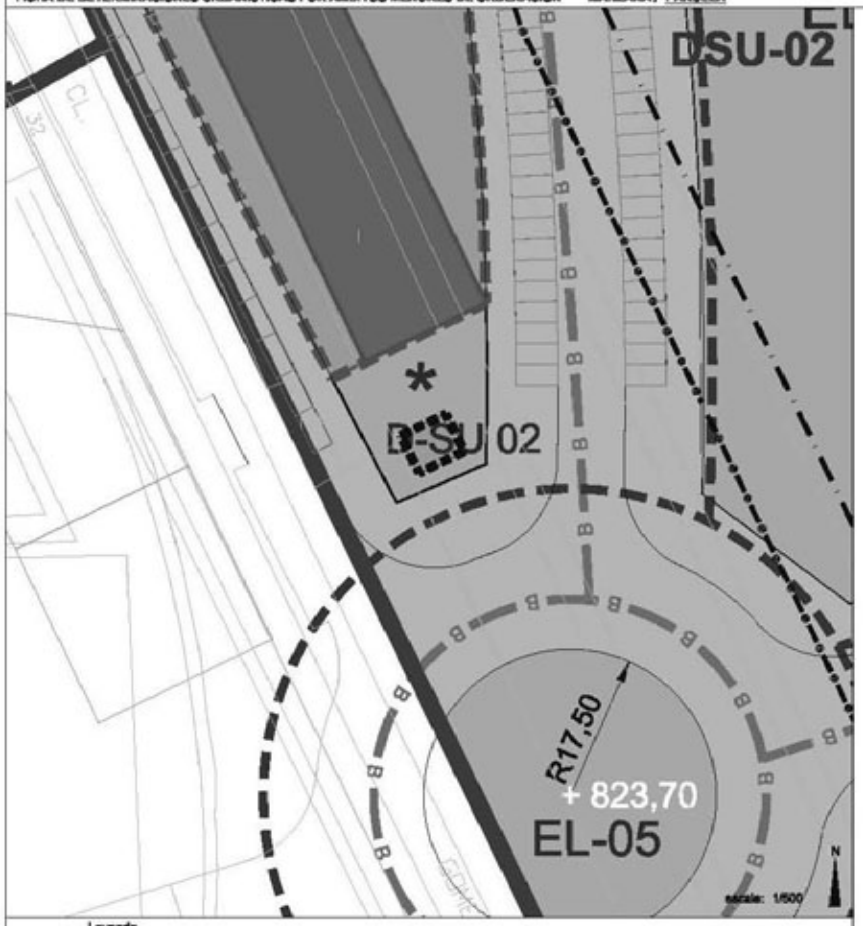
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-02
Parcelas: P55
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	30 m²
Edificabilidad máxima:	15 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	15 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

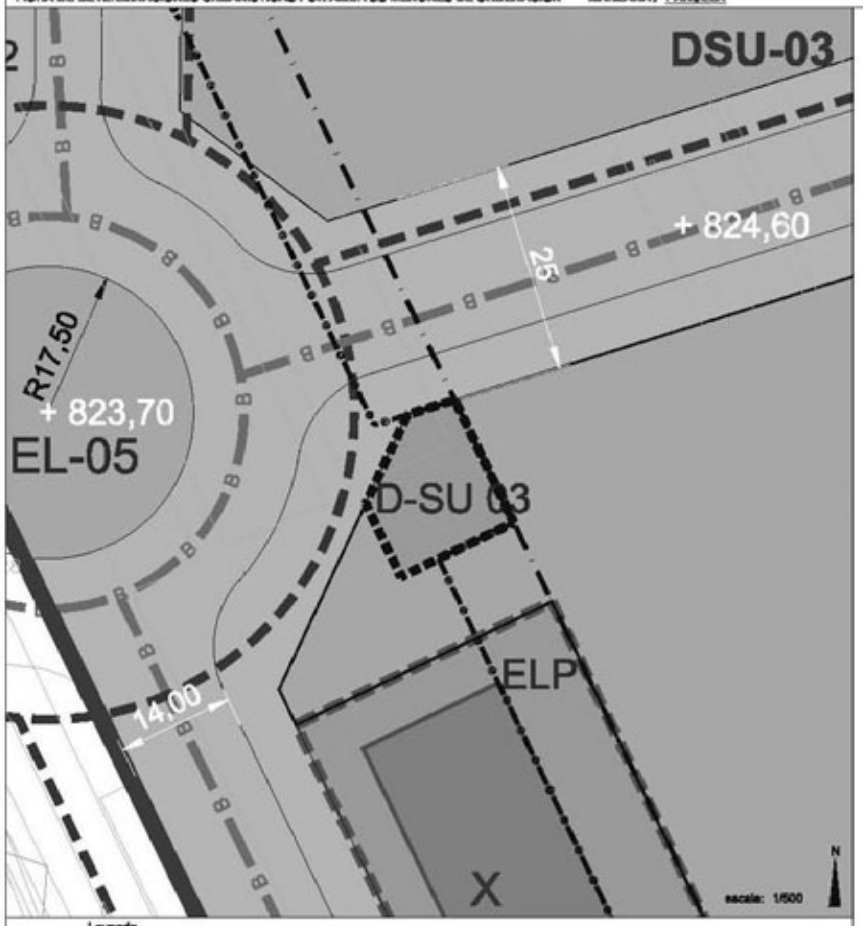
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-03
Parcelas: P56
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	220 m²
Edificabilidad máxima:	110 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	110 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

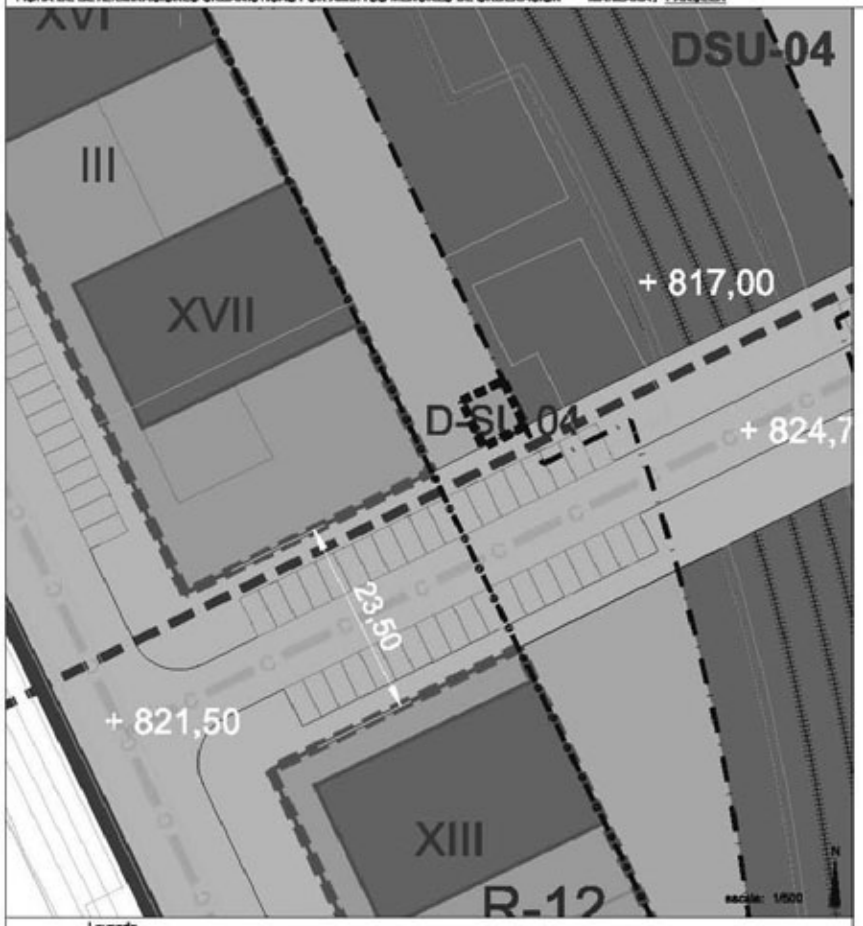
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-04
Parcelas: P57
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	34 m²
Edificabilidad máxima:	17 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	17 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-05
Parcelas: P58
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	34 m²
Edificabilidad máxima:	17 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	17 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-06
Parcelas:	P59
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	281 m²
Edificabilidad máxima:	141 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	141 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

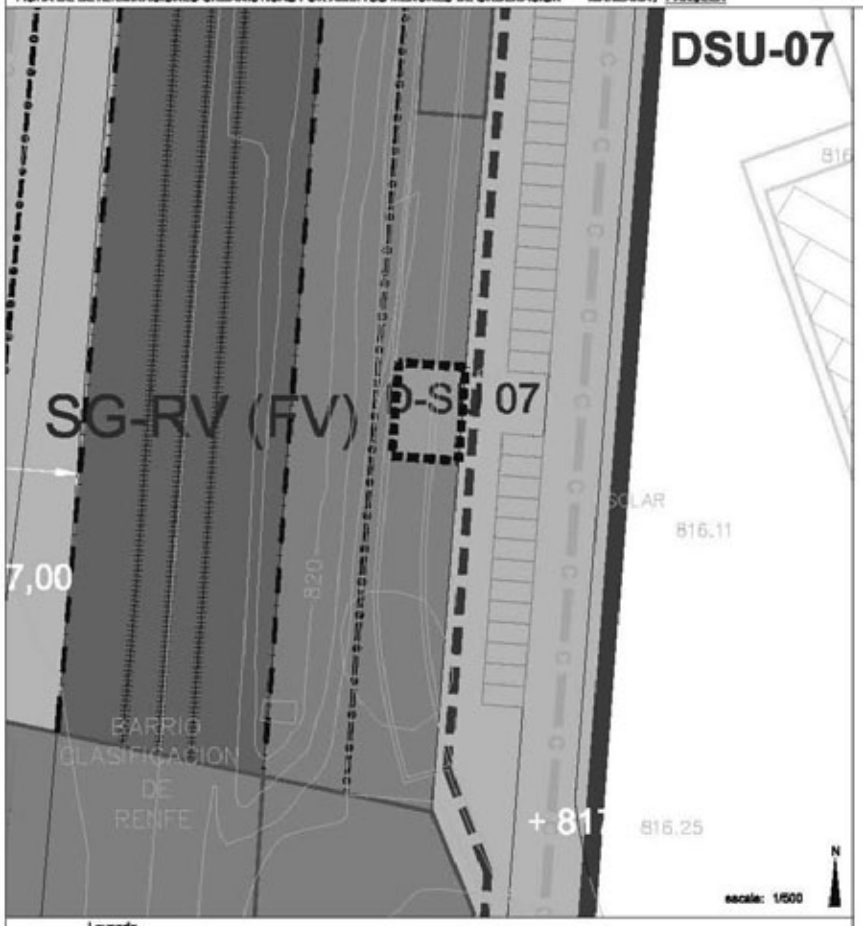
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-07
Parcelas:	P60
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	90 m²
Edificabilidad máxima:	45 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	45 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

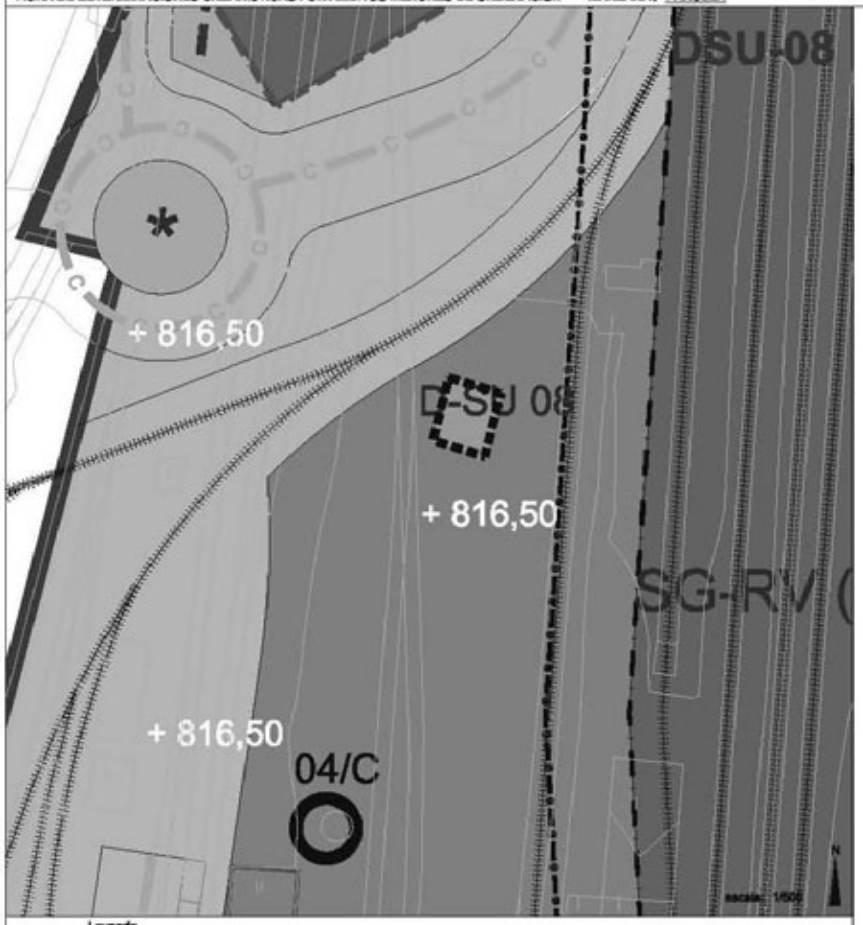
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-08
Parcelas: P61
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	50 m²
Edificabilidad máxima:	25 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	25 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

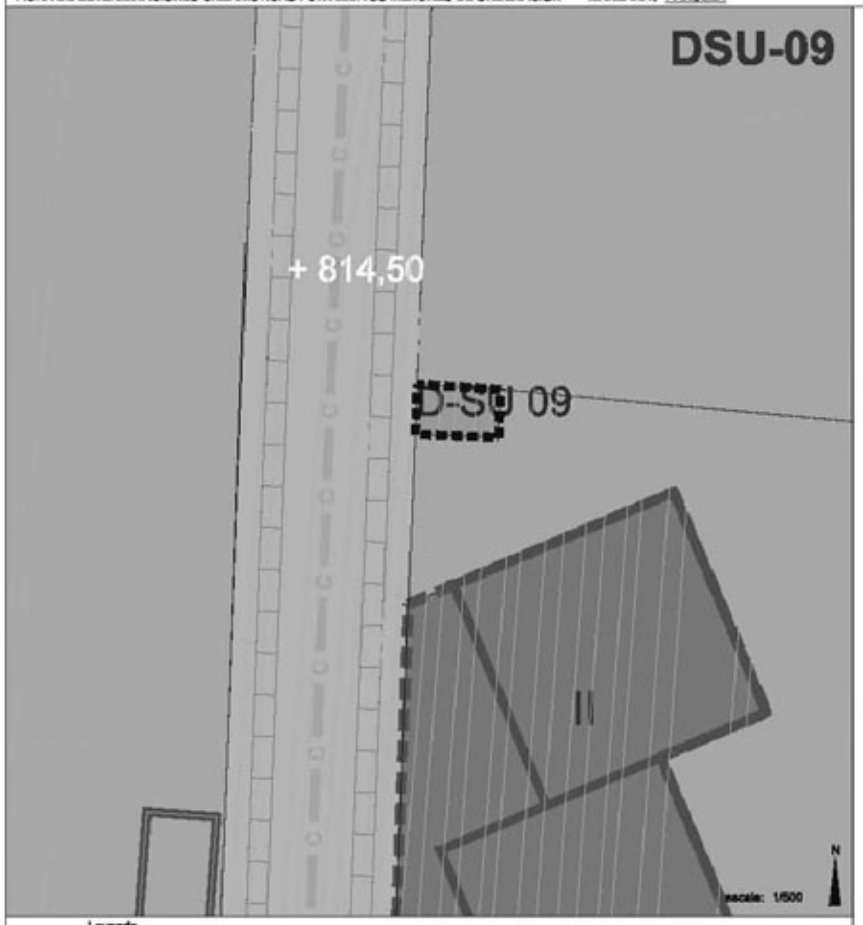
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-09
Parcelas: P62
Municipio: León
Sector: PR-02

Superficie suelo:	58 m²
Edificabilidad máxima:	29 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	29 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

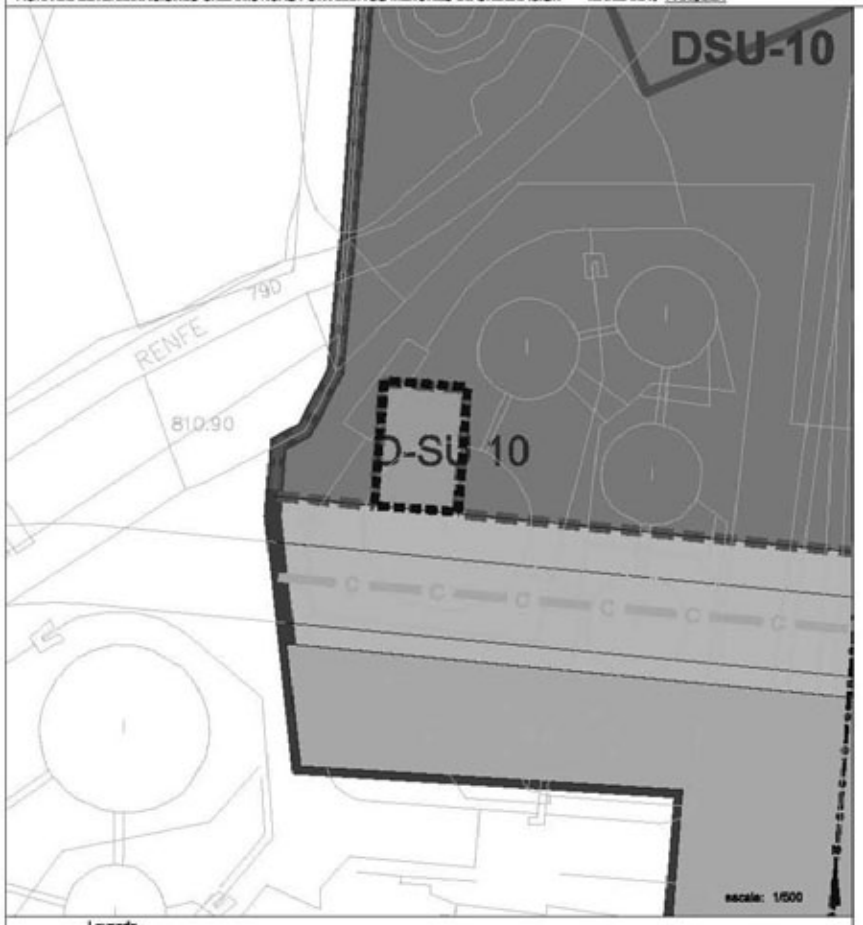
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-10
Parcelas:	P63
Municipio:	León
Sector:	PR-02
Superficie suelo:	150 m²
Edificabilidad máxima:	75 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	75 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

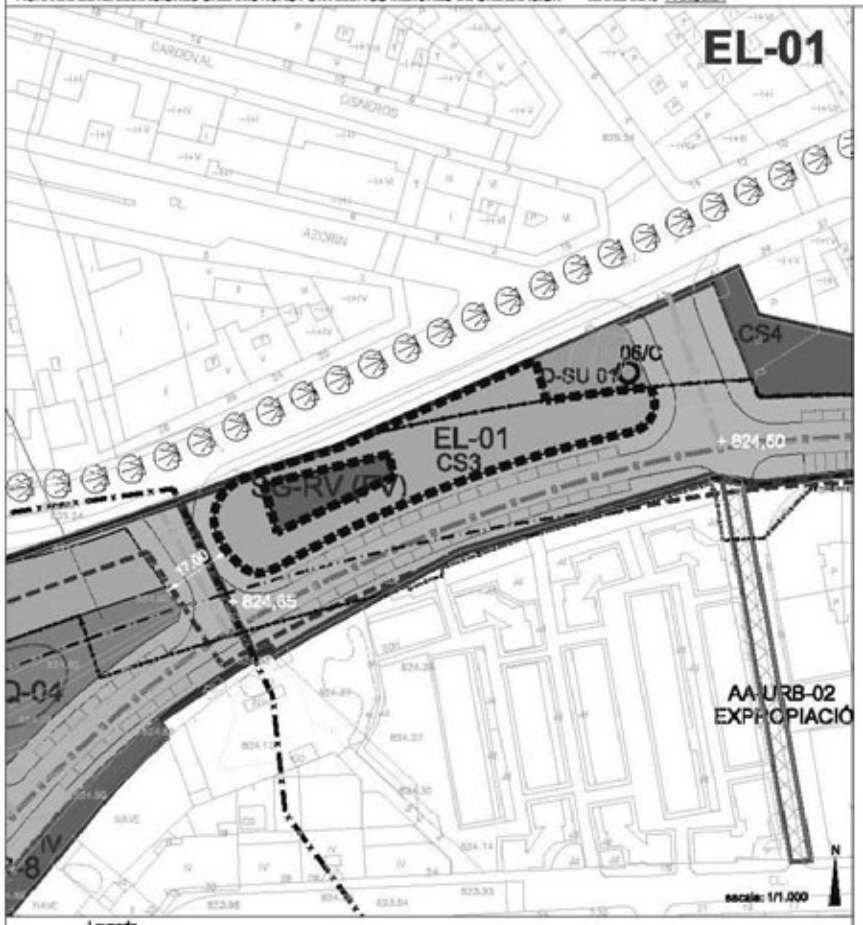
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-01

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 1.681 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

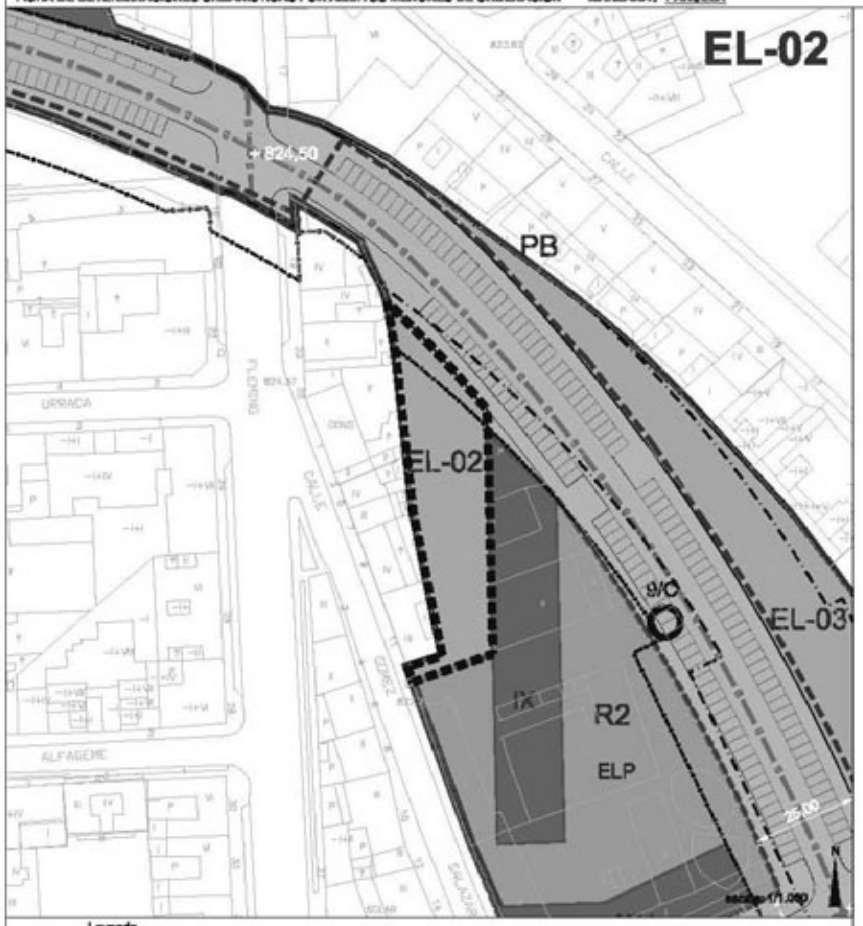
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.335	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

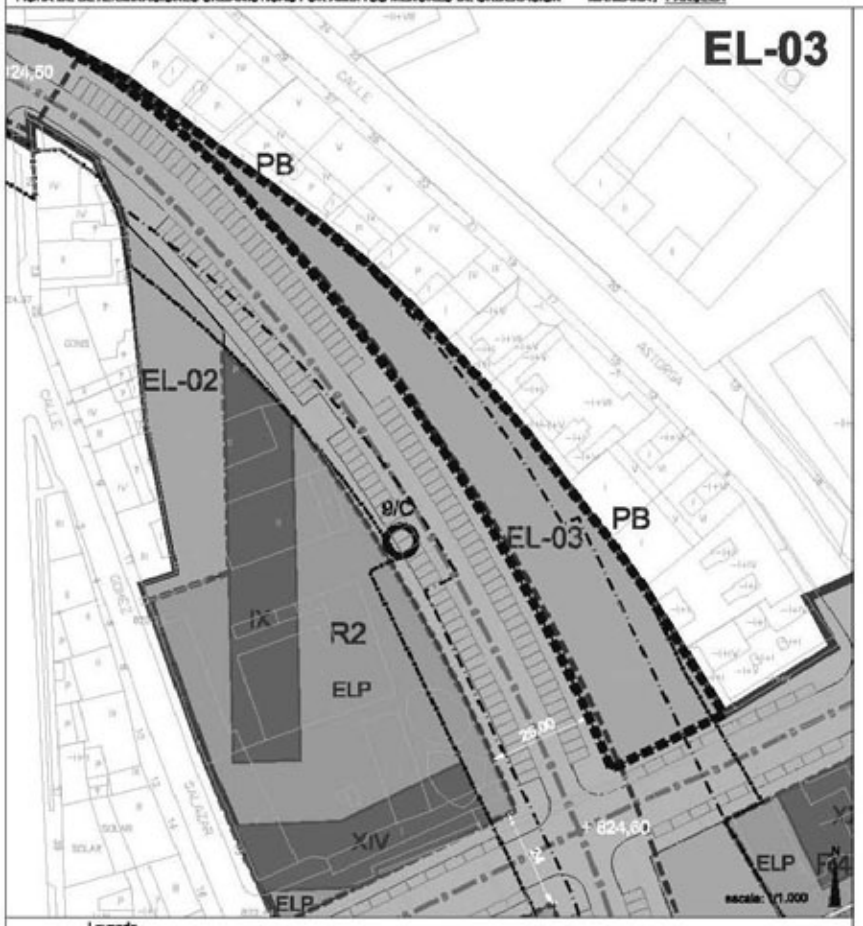
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-03

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 3.180 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

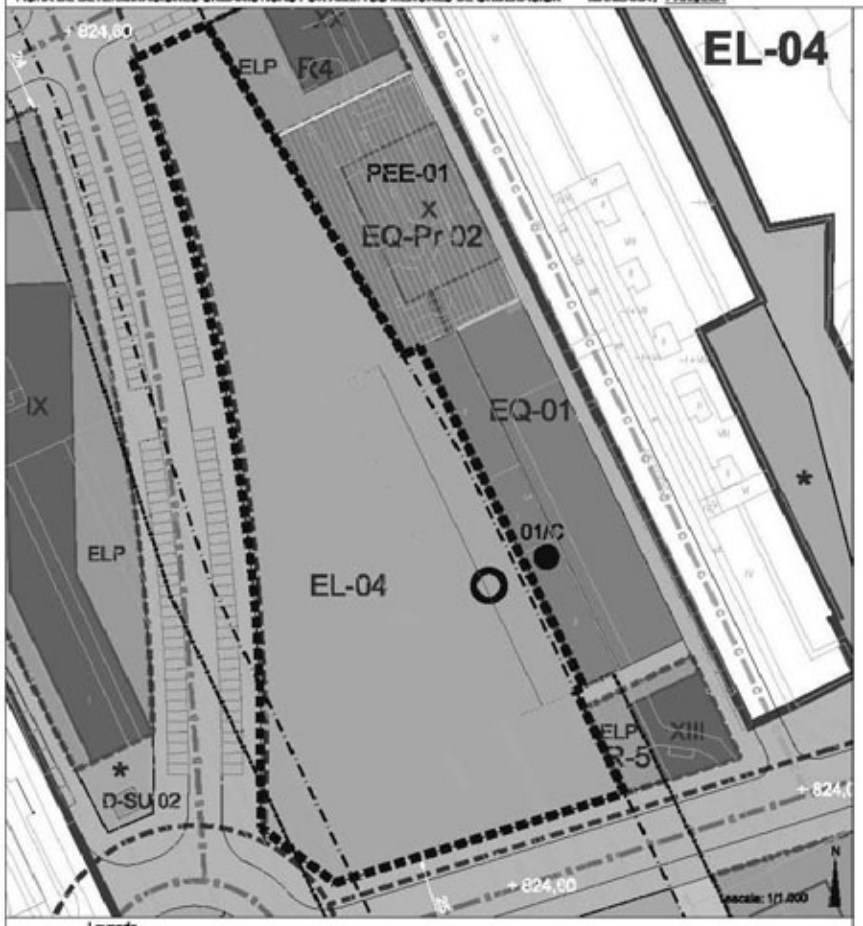
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	9.846	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

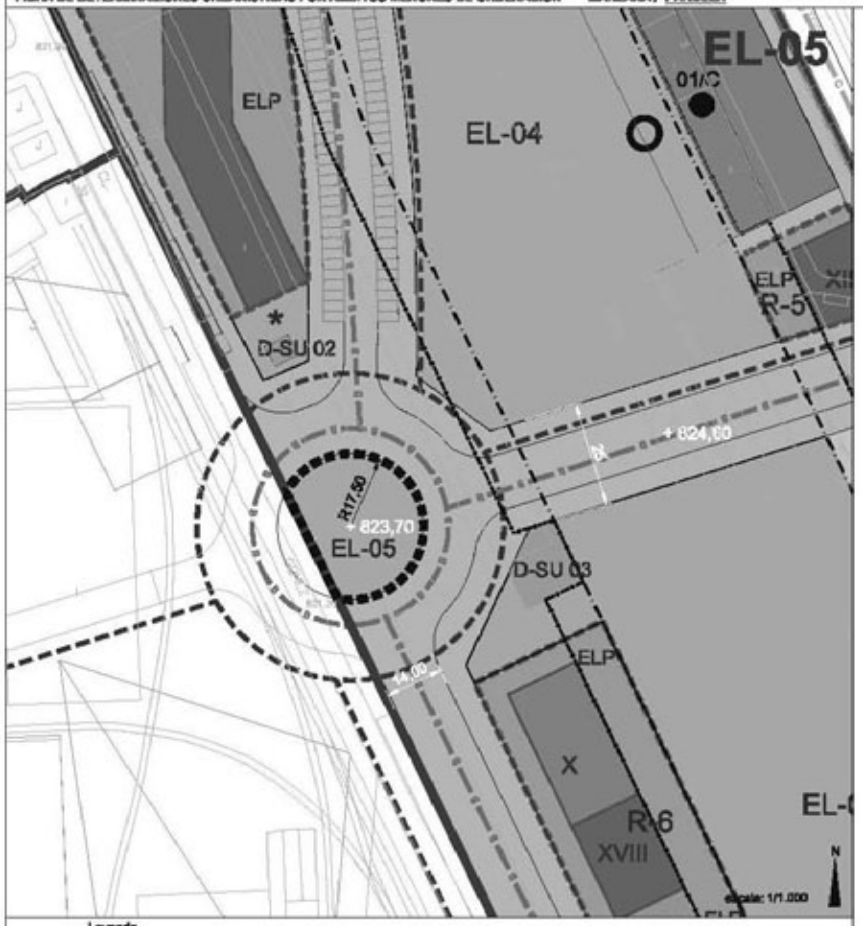
Equipo redactor: mecsa ie CONSULTORES S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	818	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 36, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

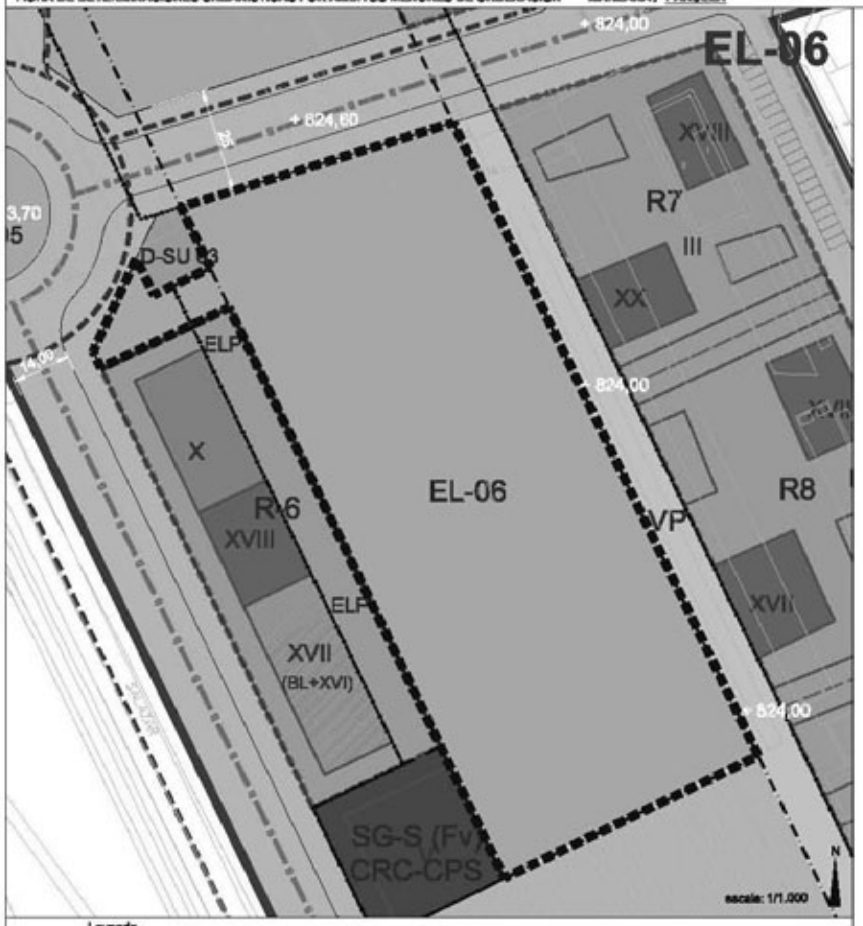
Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	10.705	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

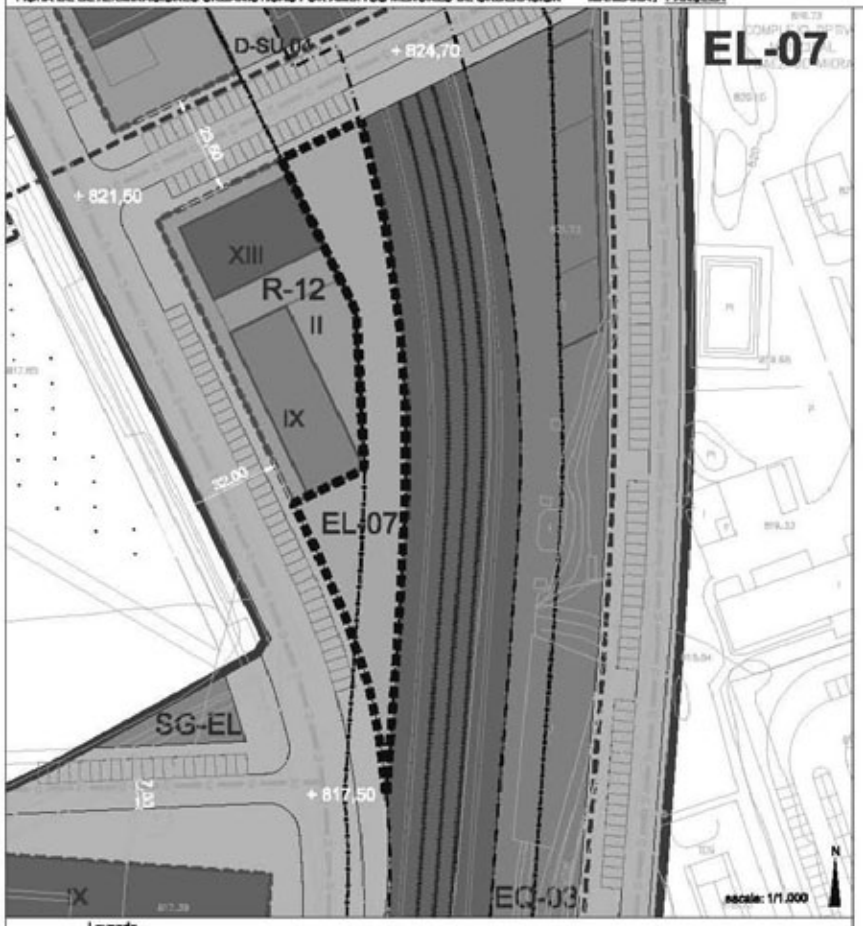
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.993	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

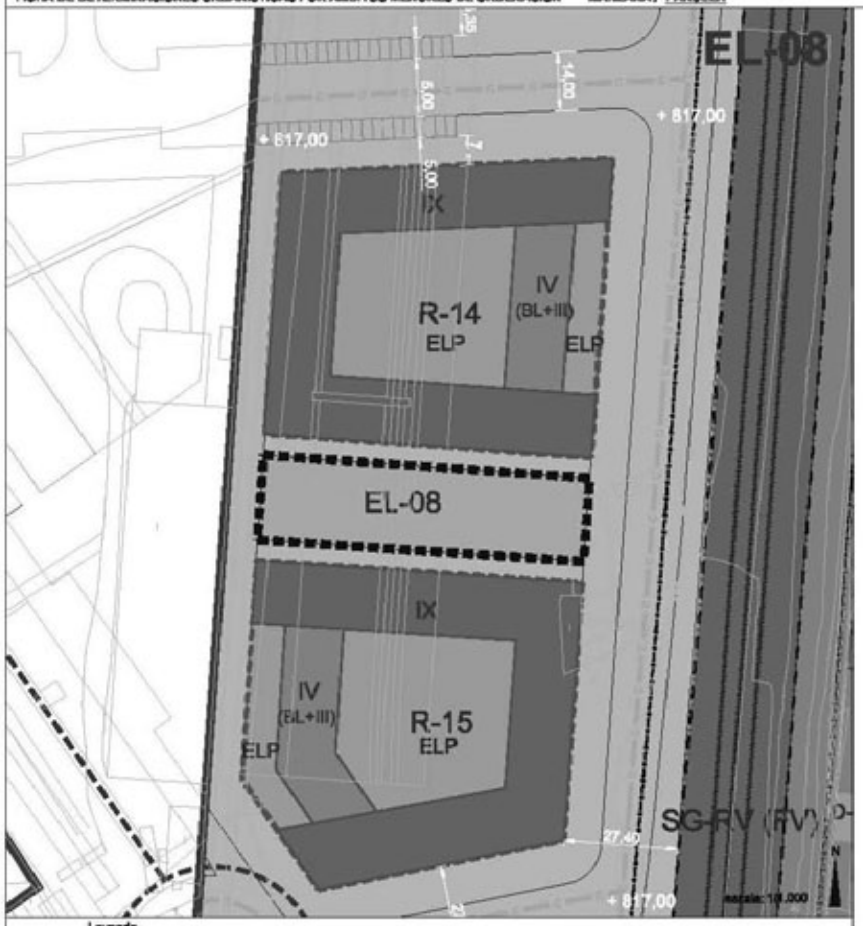
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-08	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.581	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

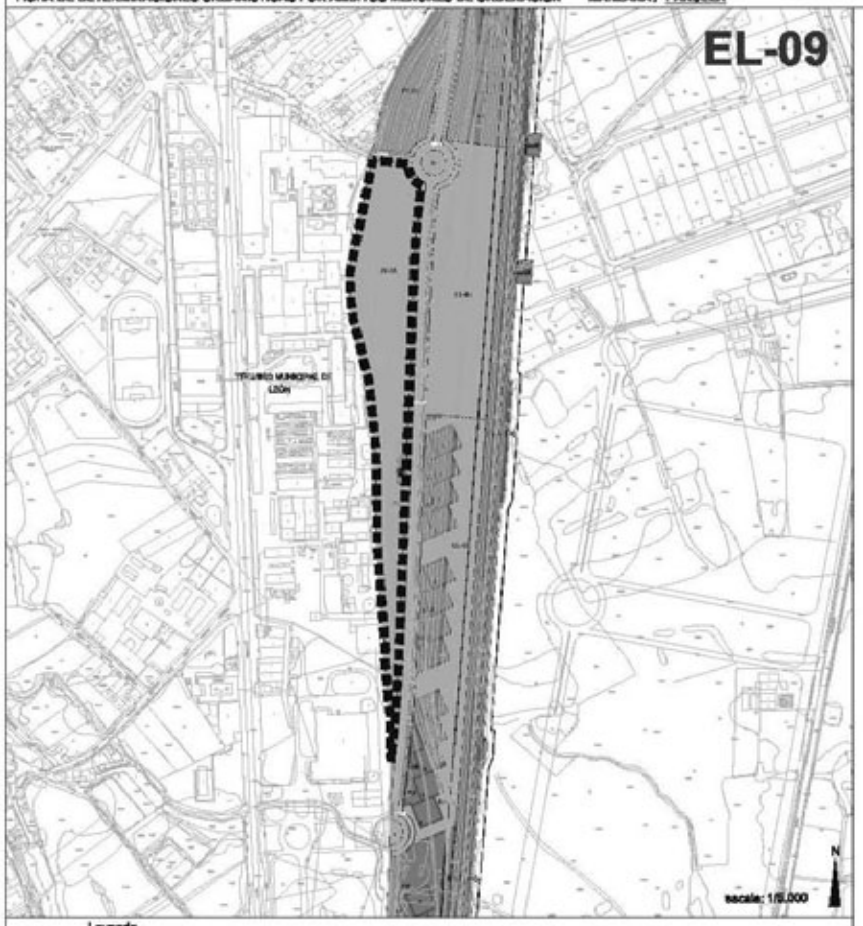
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-09	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	29.027	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

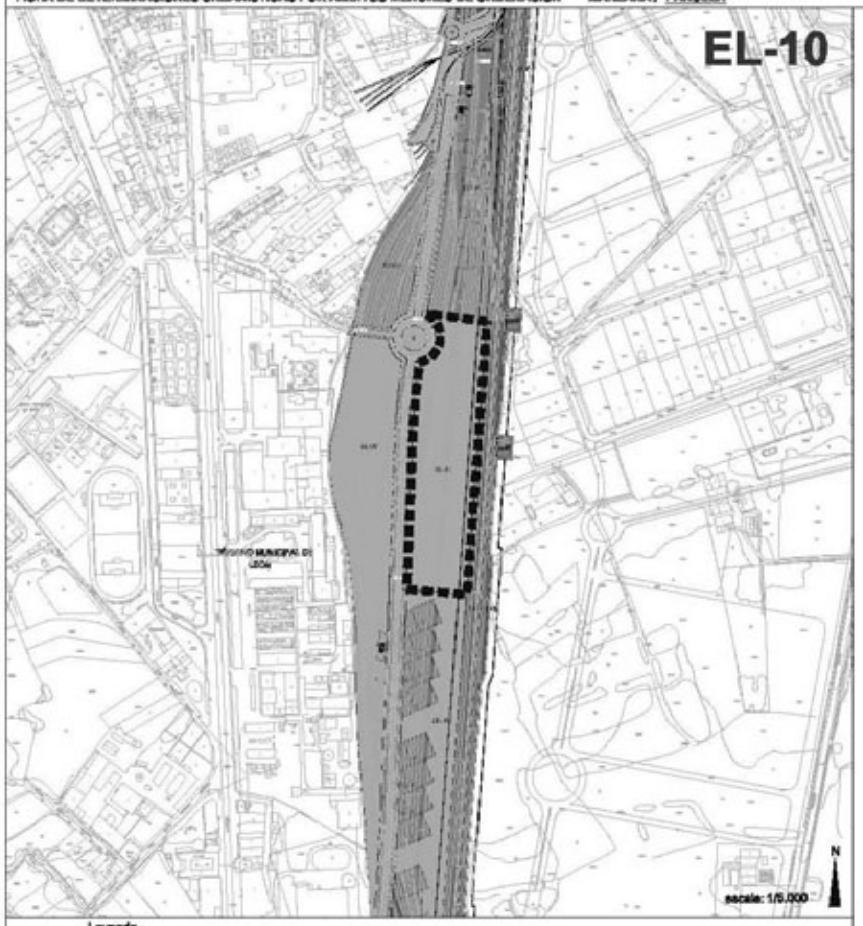
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-10

Municipio: León

Sector: PR-02

Superficie suelo: 24.068 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-02

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

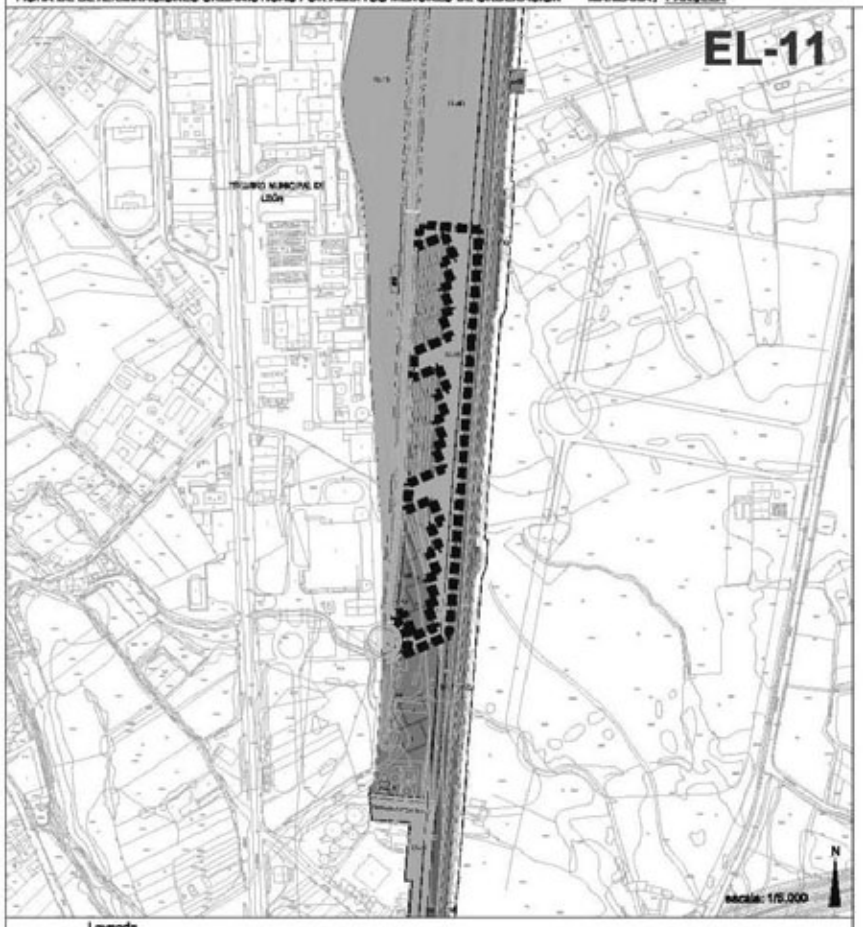
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-11	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	17.960	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

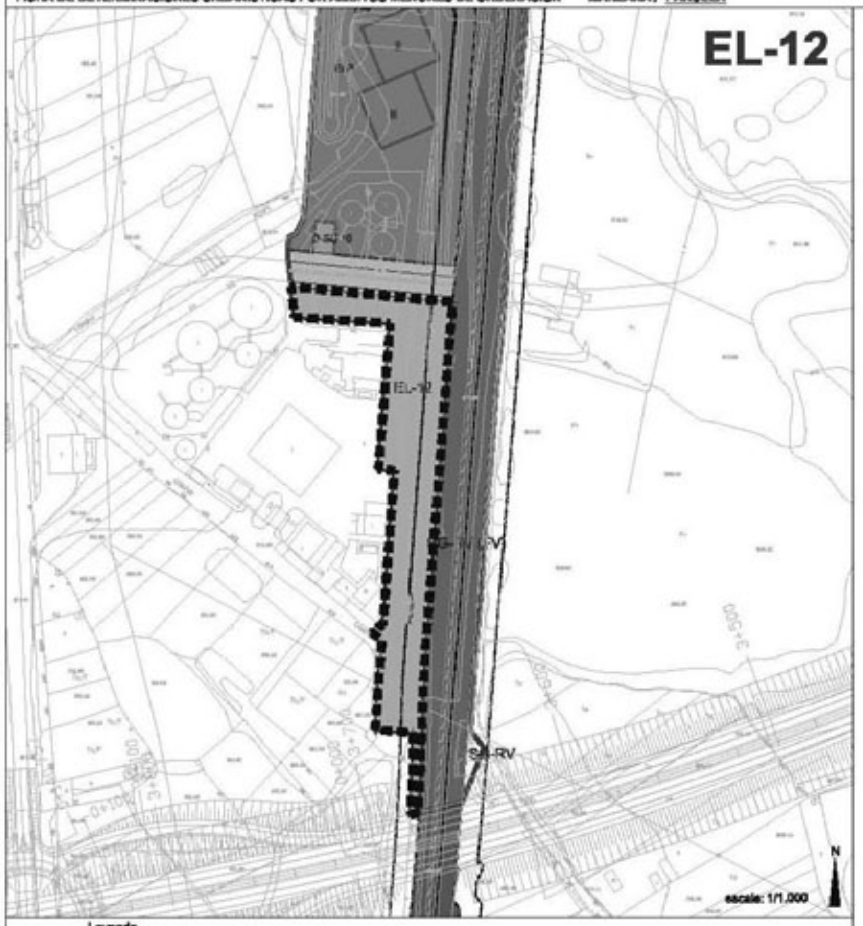
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-12	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	5.870	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	**0**
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	**0**
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

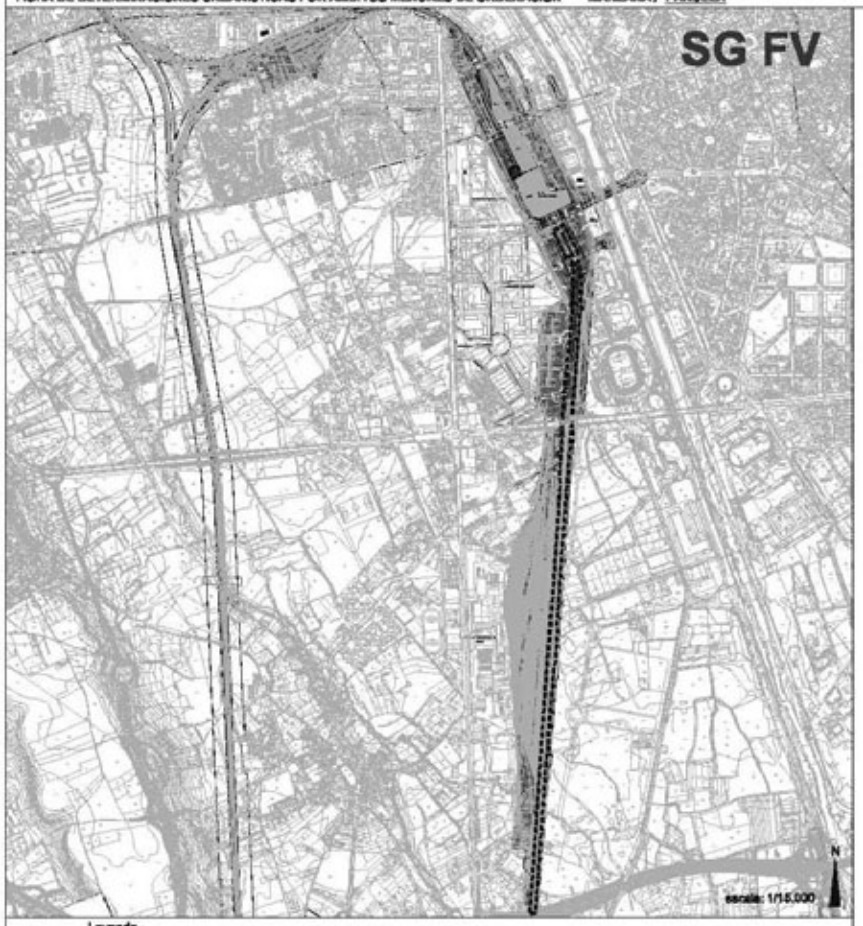
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	SG-RV(FV)	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	64.941	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de del Sistema General Infraestructura Ferroviaria.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Ferroviario

Compatibles: *(1) Todas las categorías incluidas en el uso pormenorizado Ferroviario, Espacios Libres Públicos, Servicios Urbanos y Vías Públicas.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art 31, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se establecerá en función de el destino del uso del SG Ferroviario en base a la regulación según las Normas.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

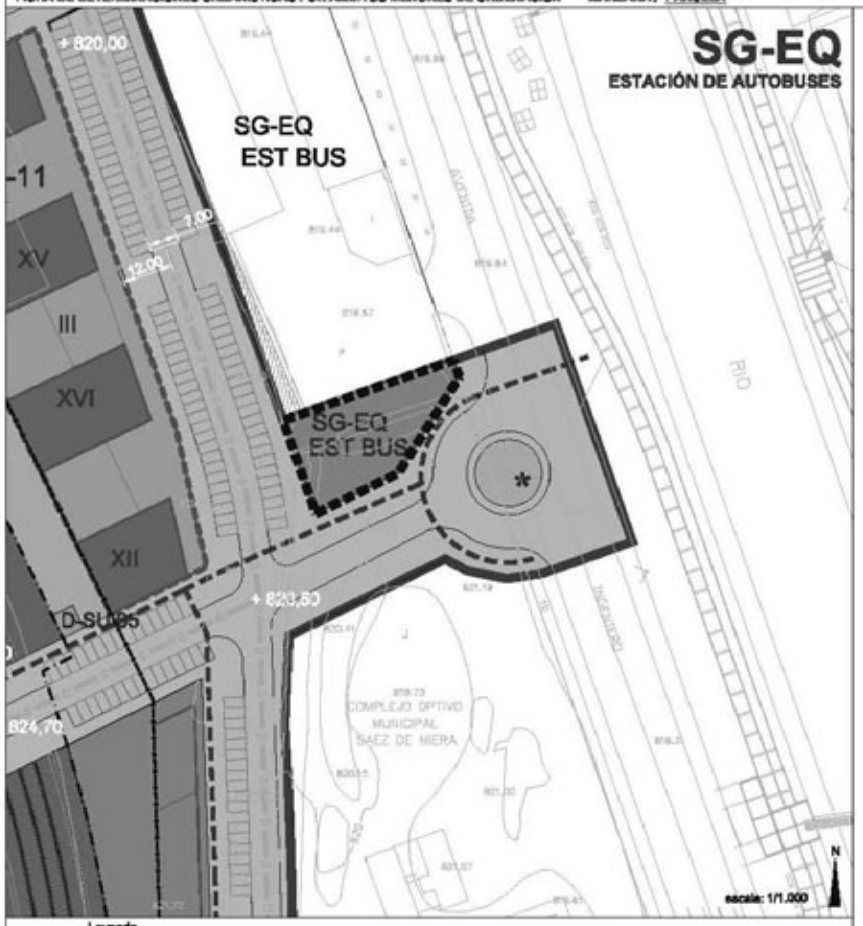
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	SG-EQ	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	760	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	58
- Plazas privadas:	38
- Plazas públicas:	20

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento del transporte (Est.Bus)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 44, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 44 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

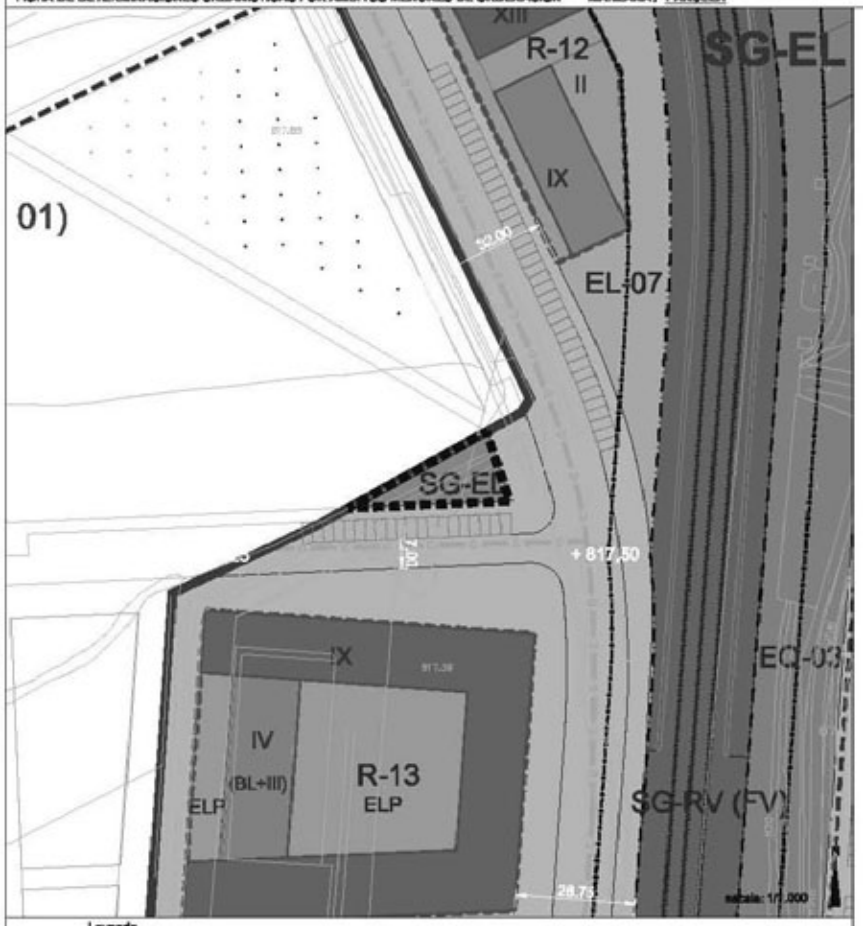
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	SG-EL	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	334	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38 y siguientes (D.1)

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 38 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela SG-EL se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL.01 del sector PR-04

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa ie CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	SG-RV	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	1.721	m²
Edificabilidad máxima:	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 23, y siguientes del mismo documento.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

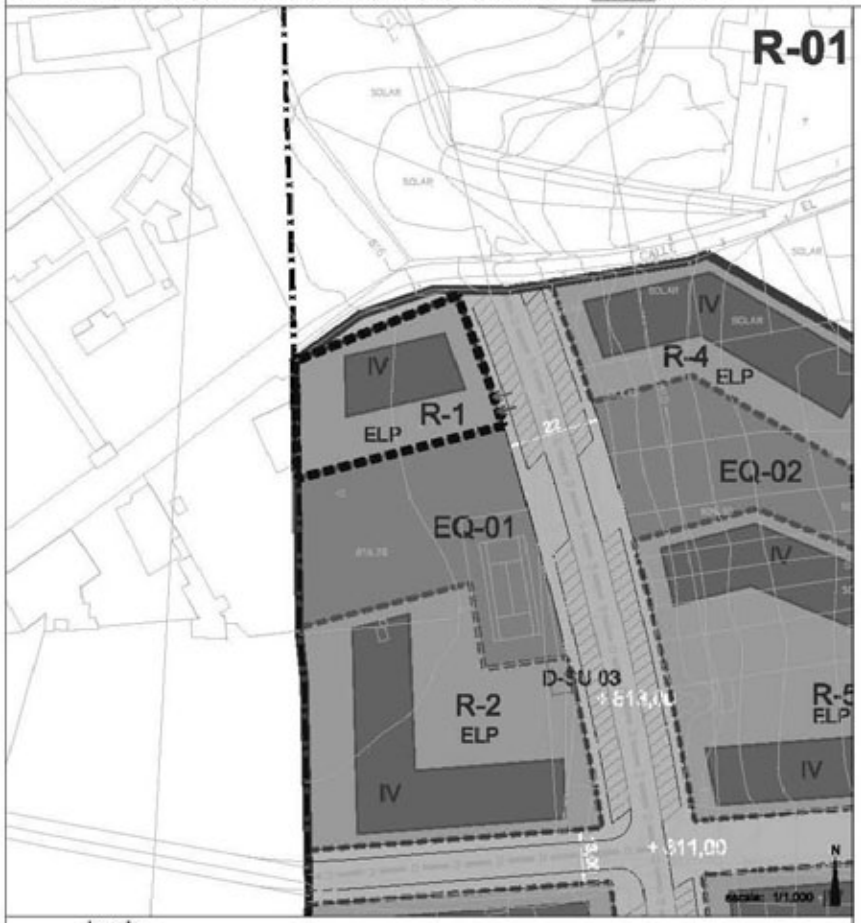
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-01
Parcelas: P2
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	1.396 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	1.497 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	1.497 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	21
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	21
Plazas de aparcamiento mínimas:	21
- Plazas privadas:	21
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda VPP plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

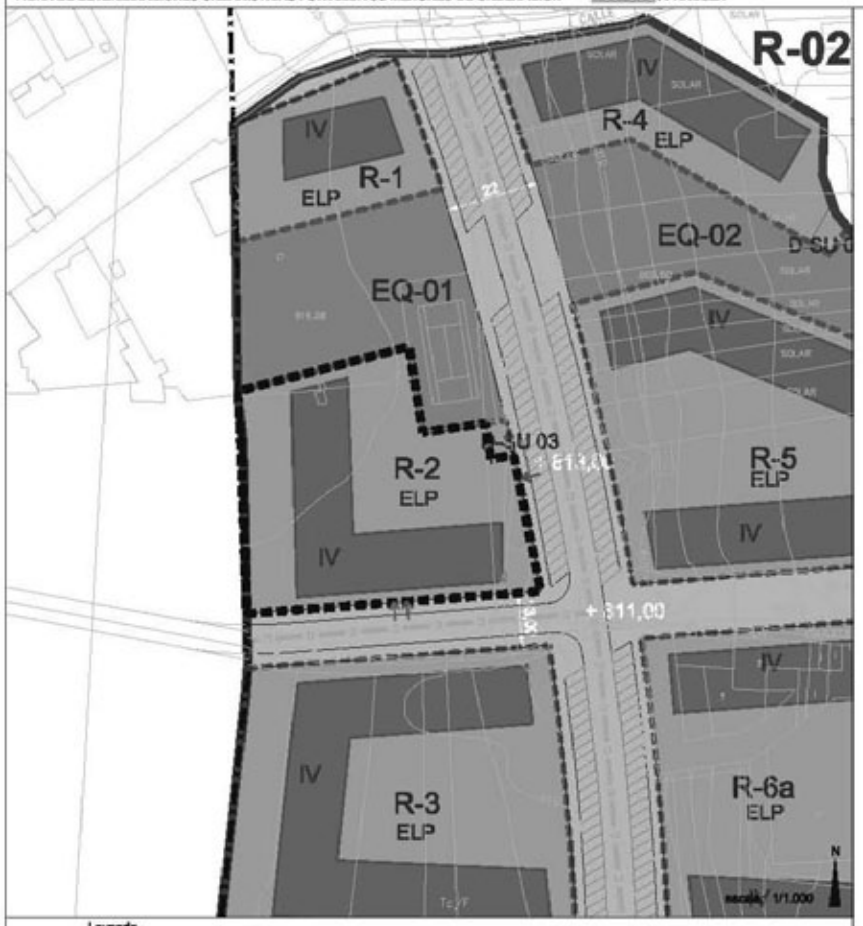
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-02
Parcelas:	P3
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	3.413 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	5.254 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	4.895 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	358 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	45
- Viviendas Libres:	45
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	53
- Plazas privadas:	53
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-03
Parcelas:	P4
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	5.358 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	9.266 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	8.635 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	632 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	79
- Viviendas Libres:	79
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	93
- Plazas privadas:	93
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes diseño esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3 edificabilidad de Uso predominante para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

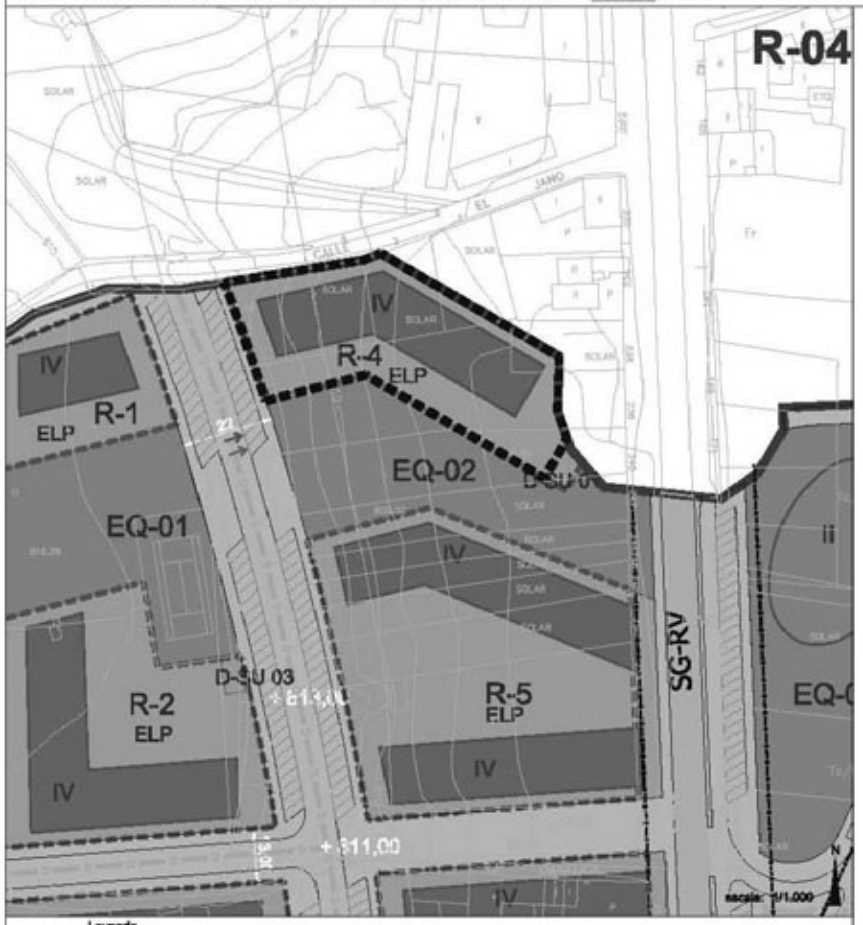
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-04	
Parcelas:	P5	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:		2.262 m²
Edificabilidad máxima:*(2)		4.268 m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:		0 m²
- Residencial Vpp:		3.977 m²
- Dotacional Comercial:		291 m²
- Dotacional Res Colectivo:		0 m²
- Dotacional Administrativo:		0 m²
Alturas máximas:		según plano
Nº máximo de viviendas:		56
- Viviendas Libres:		0
- Viviendas Vpp:		56
Plazas de aparcamiento mínimas:		56
- Plazas privadas:		56
- Plazas públicas:		0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Vpp plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Por encima de la superficie de edificabilidad (usos dominantes) o los condicionantes dentro de esta Ficha, se justificará el cumplimiento del Estándar de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad de la escuela.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

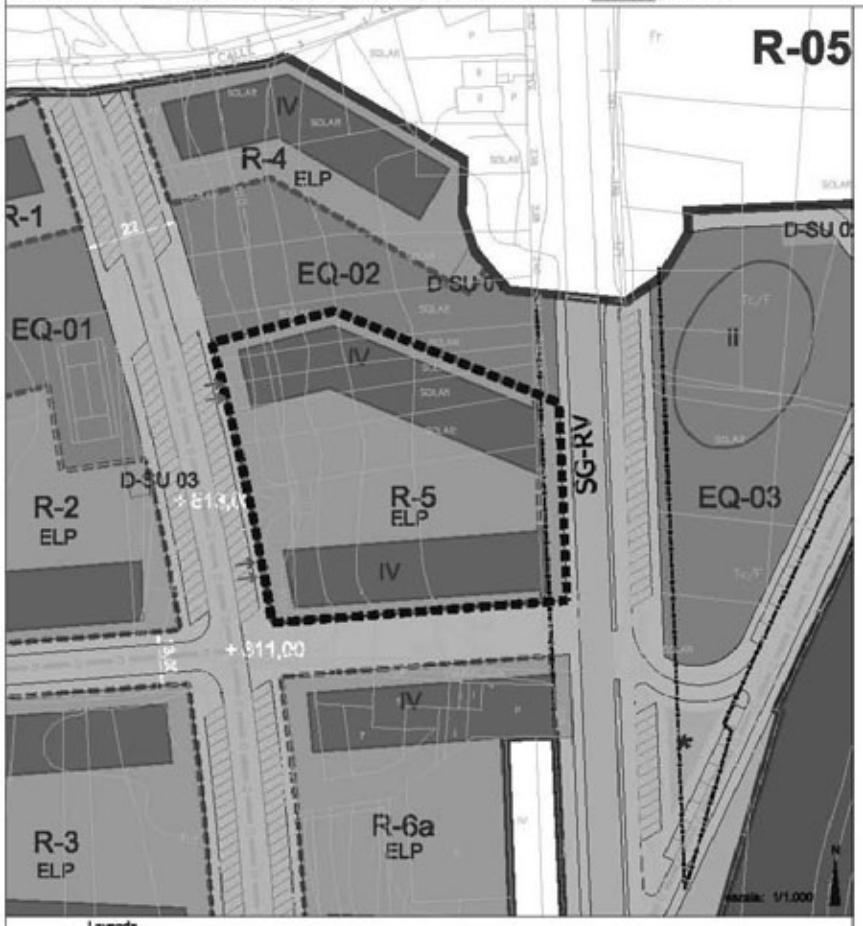
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-05
Parcelas:	P6-P7
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	4.848 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	8.422 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	3.512 m²
- Residencial Vpp:	4.660 m²
- Dotacional Comercial:	250 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	98
- Viviendas Libres:	32
- Viviendas Vpp:	66
Plazas de aparcamiento mínimas:	98 *(3)
- Plazas privadas:	98
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Vinculado de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre línea y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P6-P7

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

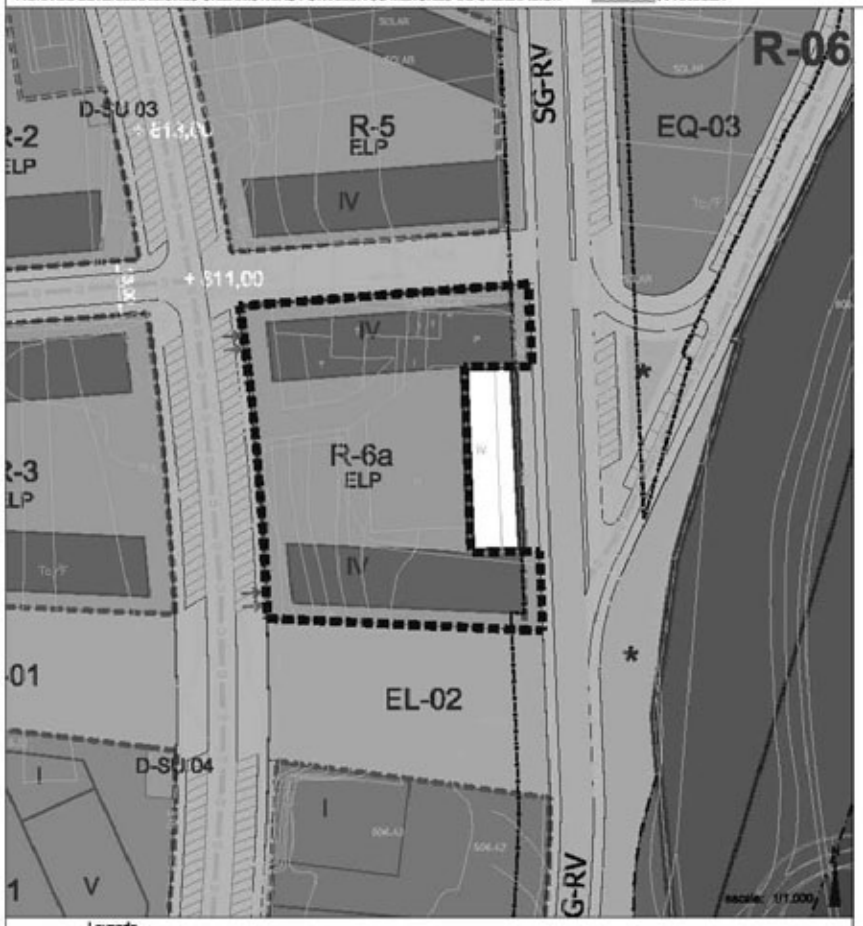
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-06	
Parcelas:	P8-P9	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:		4.568 m²
Edificabilidad máxima:*(2)		7.088 m² o
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:		6.605 m²
- Residencial Vpp:		0 m²
- Dotacional Comercial:		483 m²
- Dotacional Res Colectivo:		0 m²
- Dotacional Administrativo:		0 m²
Alturas máximas:		según plano
Nº máximo de viviendas:		61
- Viviendas Libres:		61
- Viviendas Vpp:		0
Plazas de aparcamiento mínimas:		71 *(3)
- Plazas privadas:		71
- Plazas públicas:		0

Régimen de usos:

Predominante:	Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT P-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes descritos en esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Unidad de Uso establecida para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del edificio.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre área y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cesión de participación entre las parcelas P8-P9

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT P-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: T-01

Parcelas: P10-P11-P12-P13

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo:	7.198 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	11.485 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	11.485 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	115 *(3)
- Plazas privadas:	115
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se exigirá a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P10-P11-P12-P13

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

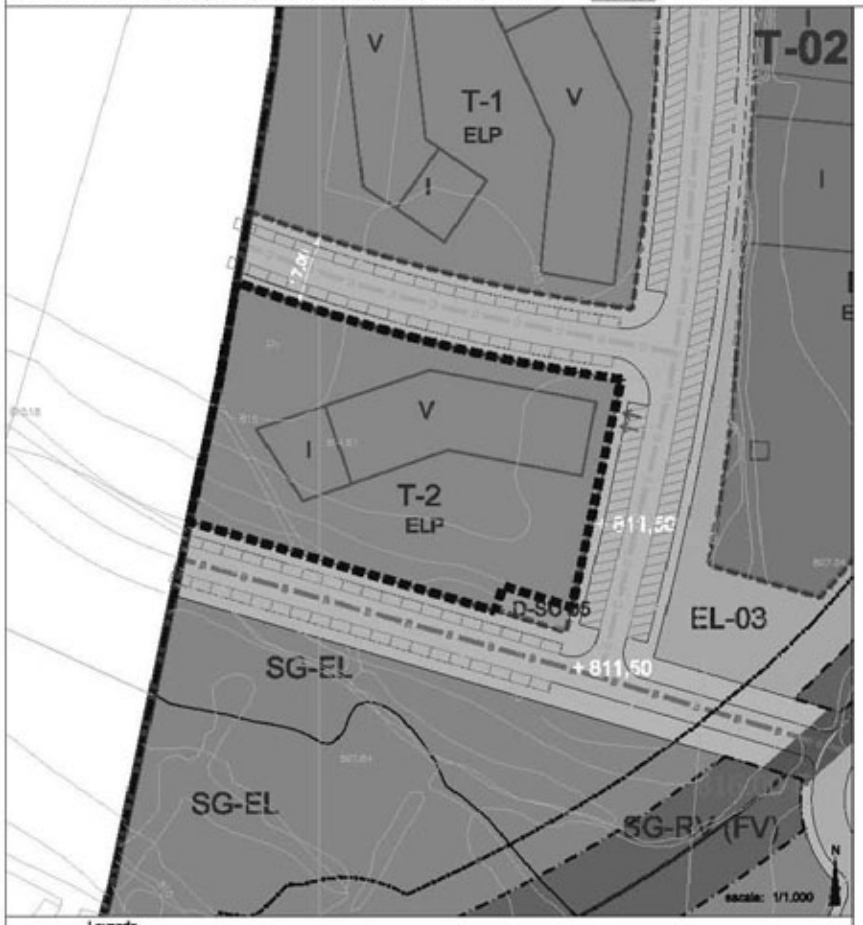
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	T-02
Parcelas:	P14-P15
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	5.422 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	6.096 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	6.096 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	61 *(3)
- Plazas privadas:	61
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN). Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los predominantes desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Unidad de Uso establecida para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P14-P15

Sector PR-05

Promotor:

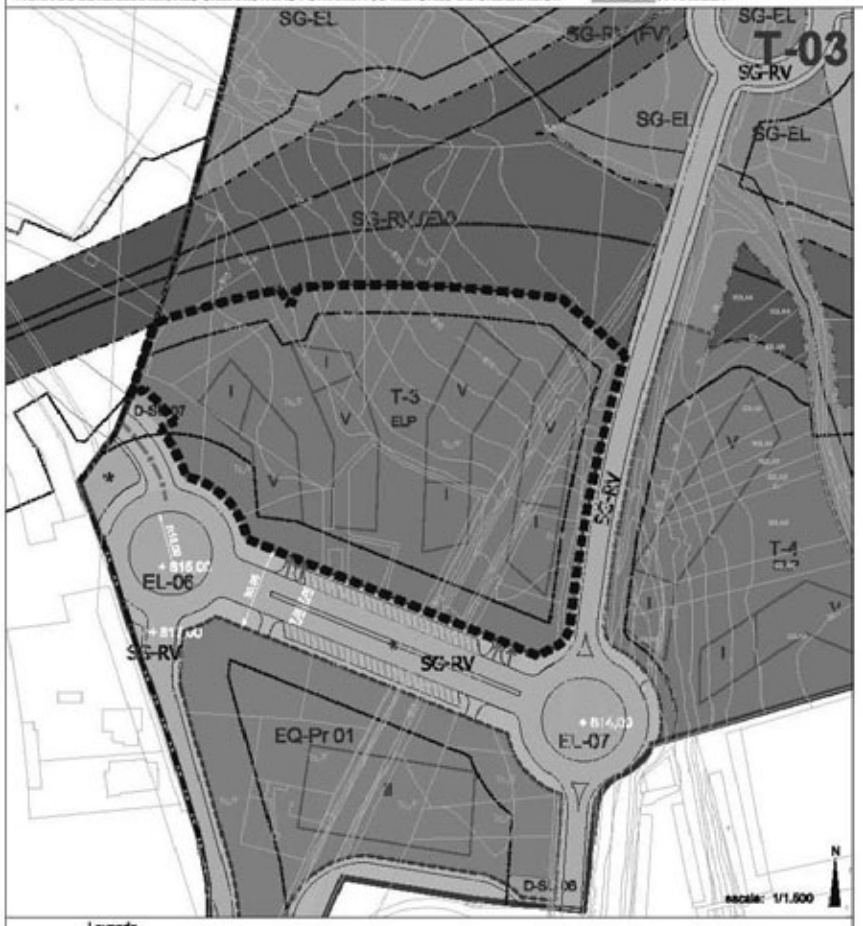
Equipo redactor: me(c)sa ie CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT F-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: T-3

Parcelas: P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo:	16.108 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	13.855 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	13.855 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	139 *(3)
- Plazas privadas:	139
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Dotacional-Terciario

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Viabilidad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23

Sector PR-05

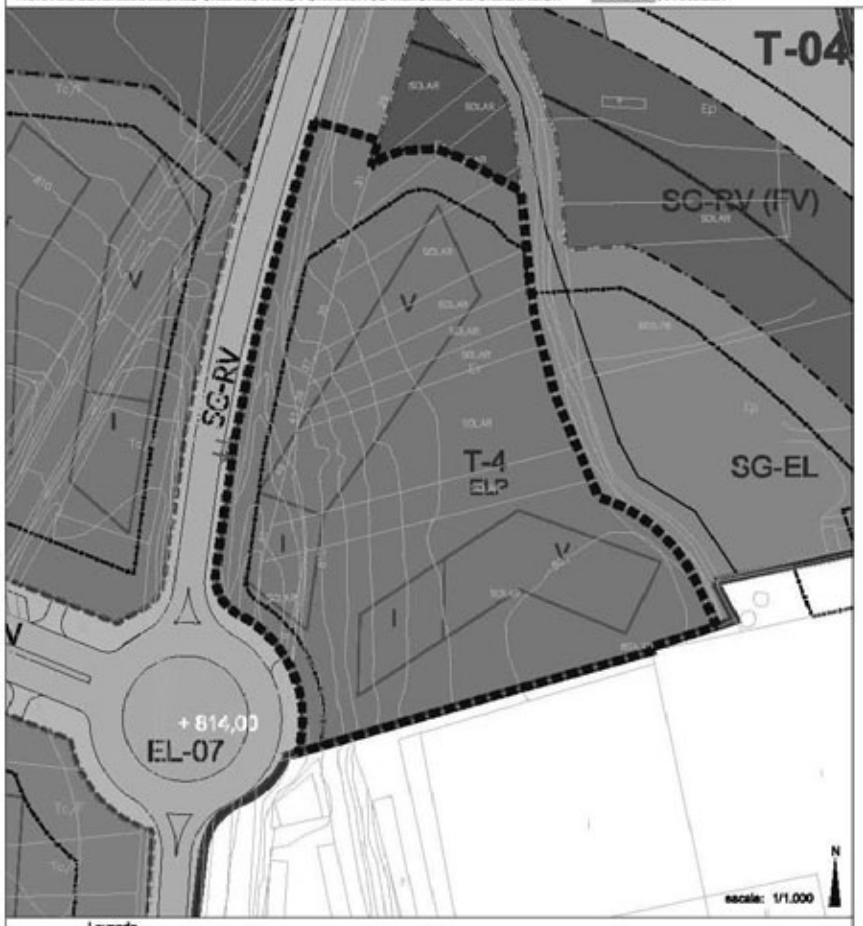
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	T-04
Parcelas:	P24-P25-P26-P27
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	10.588 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	9.147 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	9.147 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	92 *(3)
- Plazas privadas:	92
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante:	Dotacional-Terciario
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante
Prohibidos:	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (FLEON). Así mismo en el supuesto de establecer usos alternativos (compatibles) a los establecidos desde esta Ficha, se justificará el cumplimiento del 1/3edad de Uso establecido para el sector.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento sobre área y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P24-P25-P26-P27

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT (FLEÓN 2010

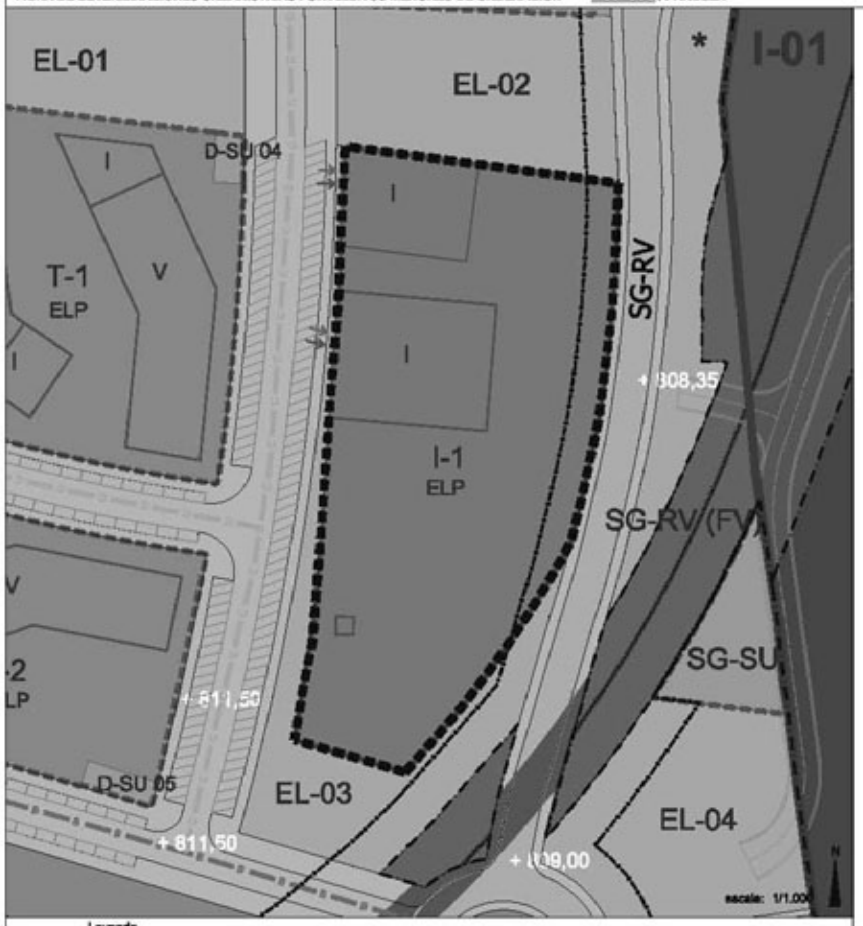
Promotor:

Equipo redactor:

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	I-1
Parcelas:	P1
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	8.220 m²
Edificabilidad máxima:*(2)	4.110 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	4.410 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	42
- Plazas privadas:	42
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Industrial-Logístico

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del 1 Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

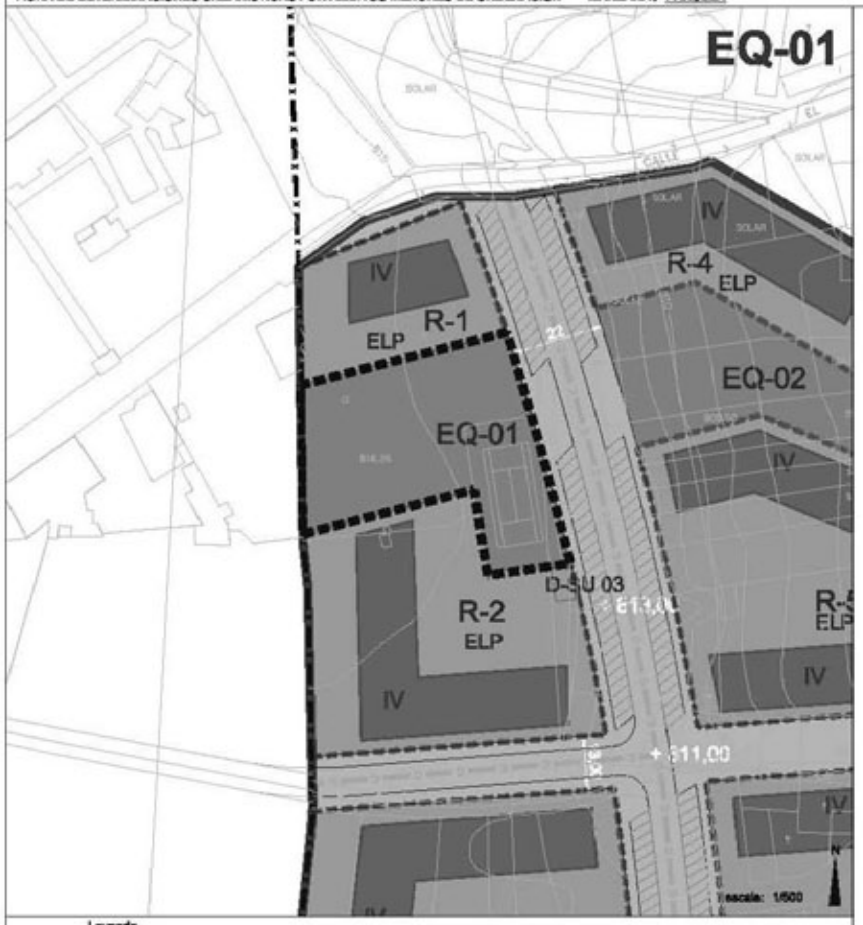
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES, S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EQ-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.345 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	35
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	35

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-05

Promotor:

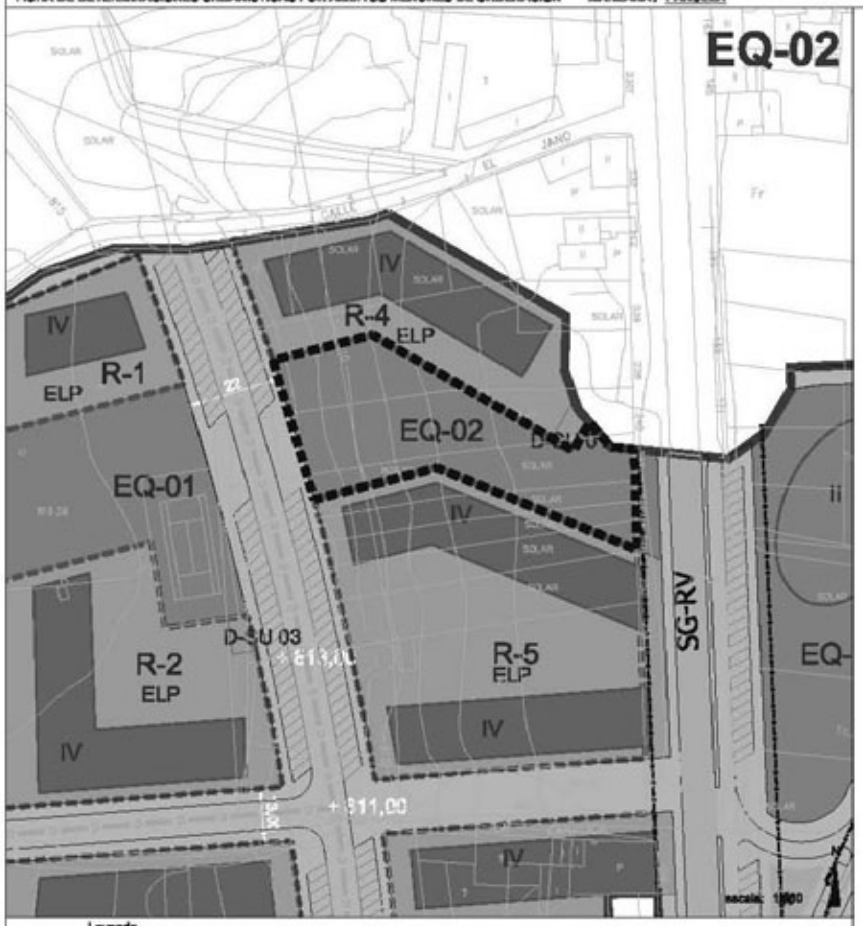
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-02
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.272 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	35
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	35

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 46 y 48 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

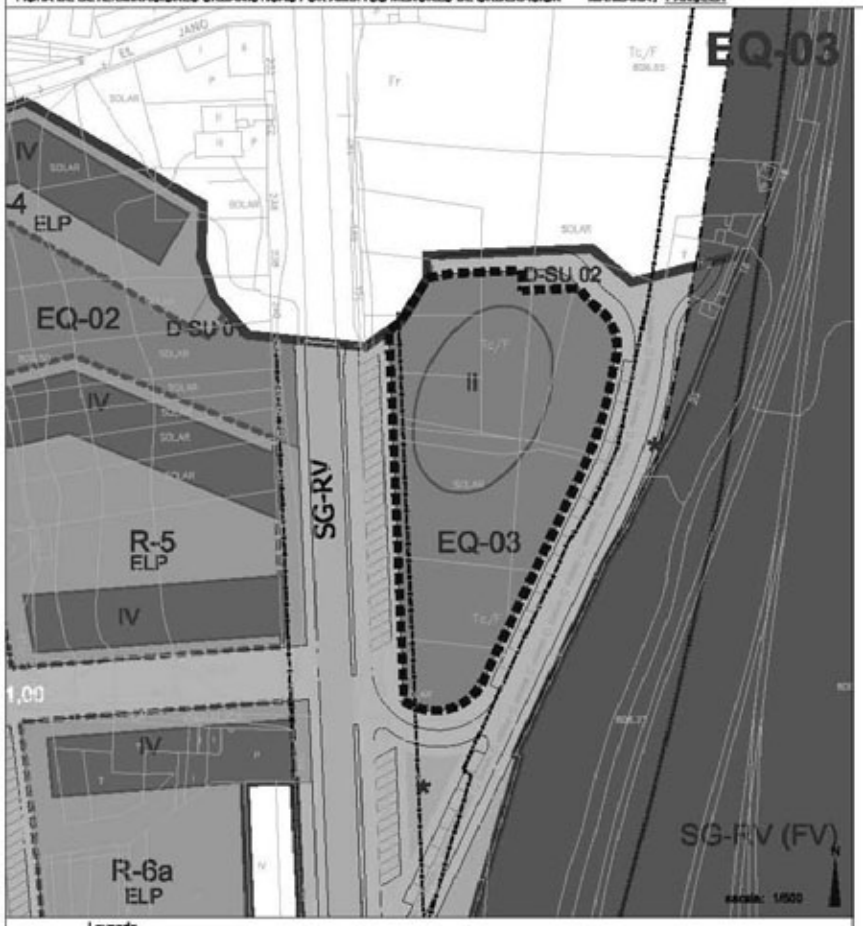
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EQ-03
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	3.970 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	- m² o

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	* 5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	100
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	100

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art 45 y 46 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Sector PR-05

Promotor:

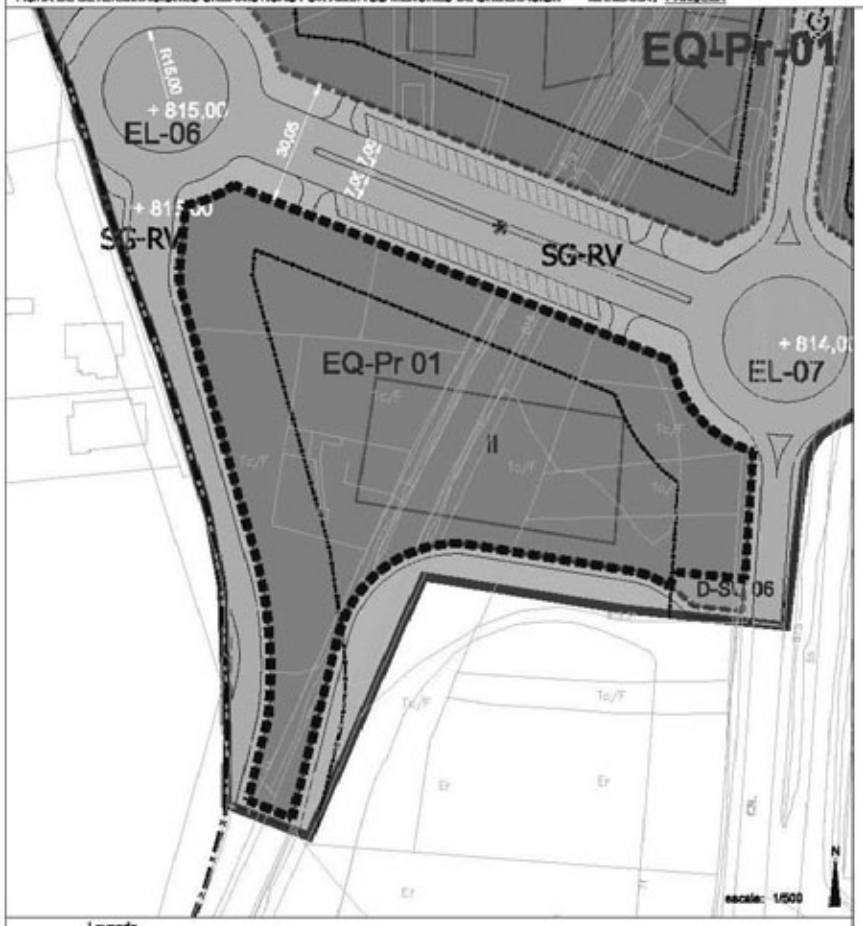
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-Pr-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	9.306 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	3.682 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	3.682 m²
- Dotacional Terciario:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	237
- Plazas privadas:	37
- Plazas públicas:	200

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN en los art.45 y 46 del mismo documento. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares

- Según artículos del 75 al 97 de las Normas.

Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Sector PR-05

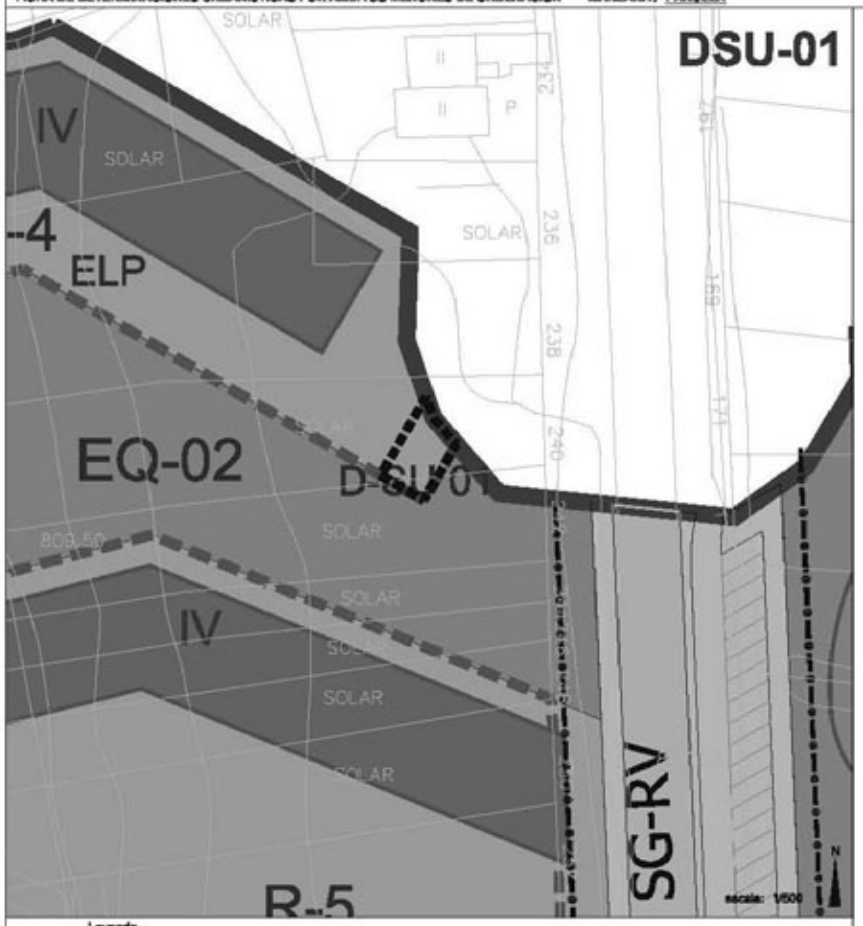
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor: Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-01
Parcelas:	P29
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	54 m²
Edificabilidad máxima:	27 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	27 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

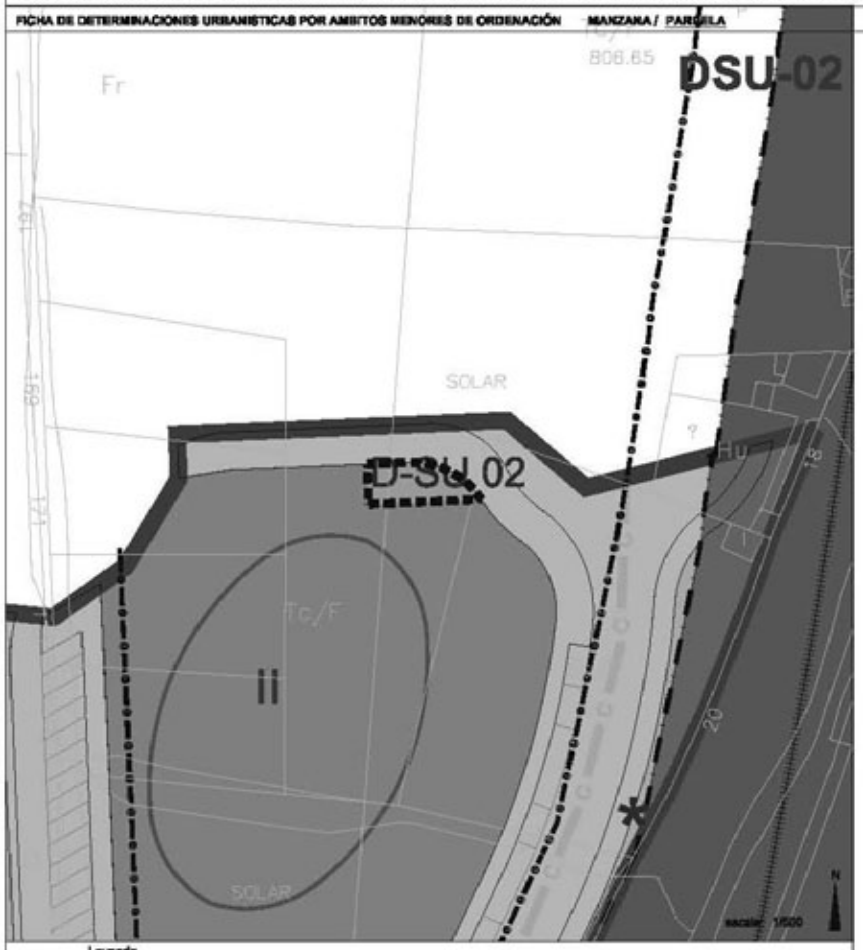
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-02
Parcelas: P30
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	53 m²
Edificabilidad máxima:	27 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	27 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

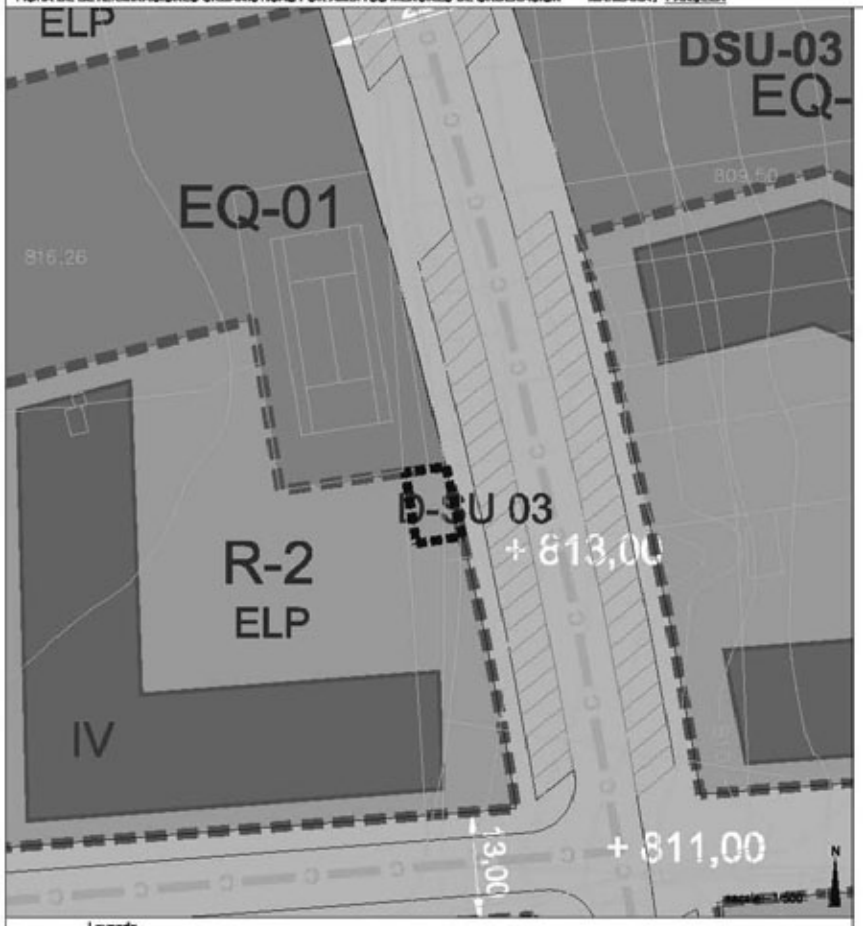
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-03
Parcelas:	P31
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	45 m²
Edificabilidad máxima:	23 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	23 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

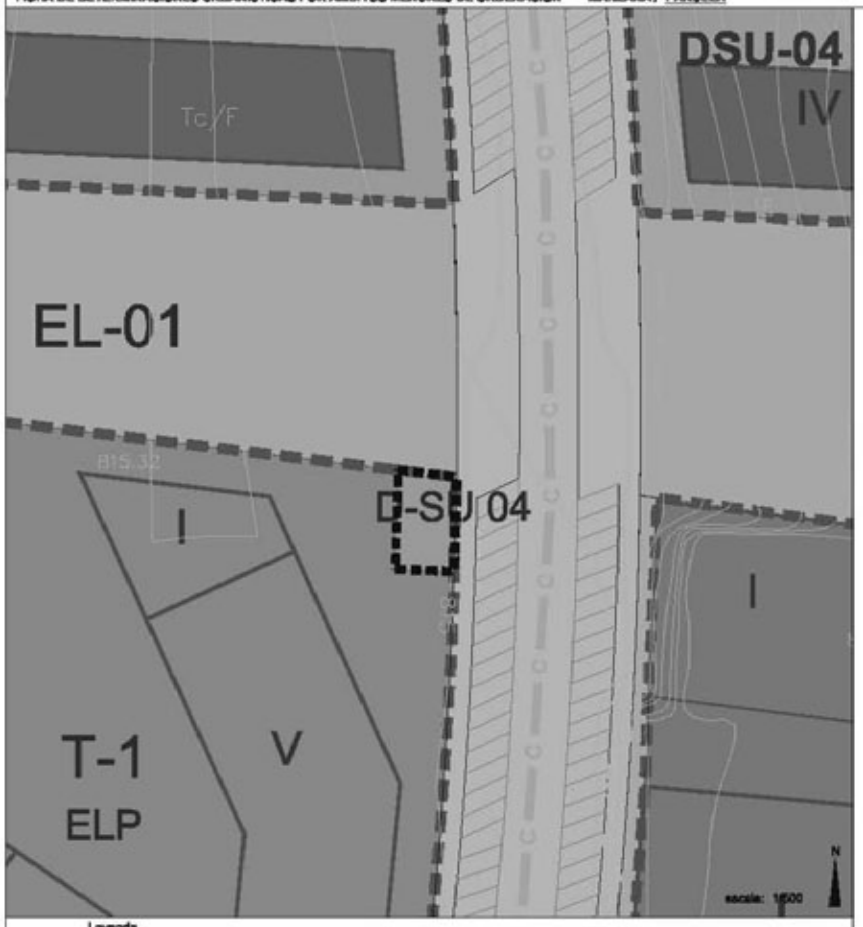
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT 8ª-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-04
Parcelas:	P32
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	81 m²
Edificabilidad máxima:	41 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	41 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
N° máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-05
Parcelas:	P33
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	109 m²
Edificabilidad máxima:	55 m² o
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Ras Colectivo:	55 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: DSU-06
Parcelas: P34
Municipio: León
Sector: PR-05

Superficie suelo:	121 m²
Edificabilidad máxima:	61 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	61 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Servicios - urbanos.
Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

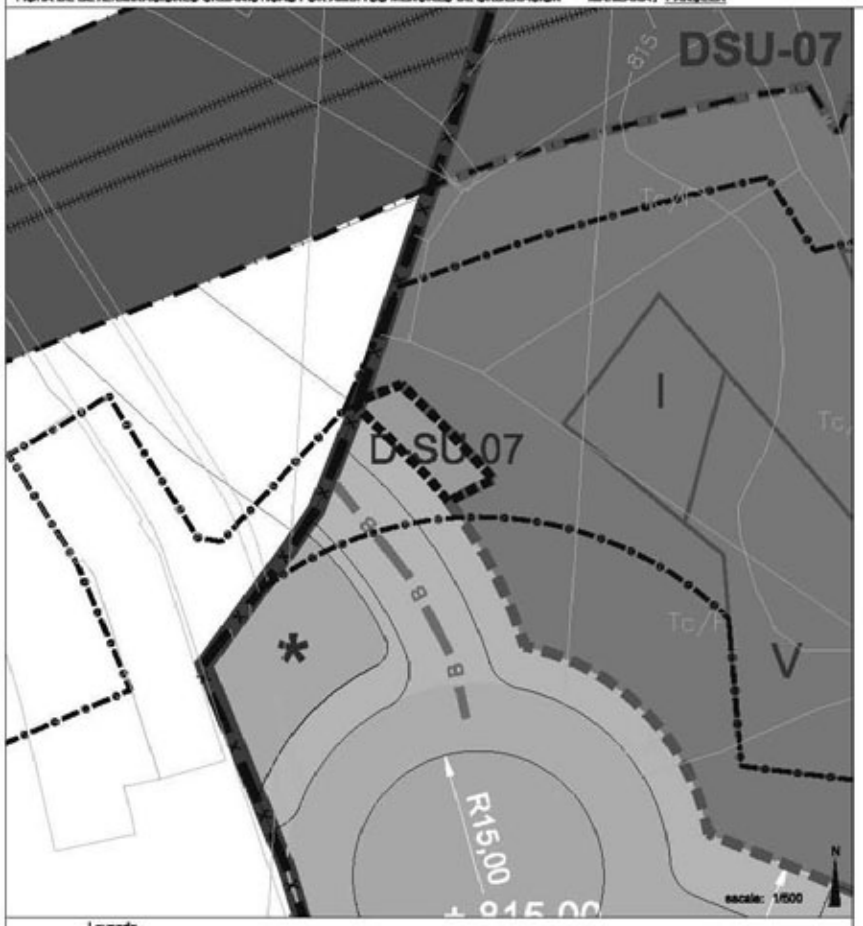
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	DSU-07
Parcelas:	P35
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	91 m²
Edificabilidad máxima:	46 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	0 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	0 m²
- Dotacional Res Colectivo:	46 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

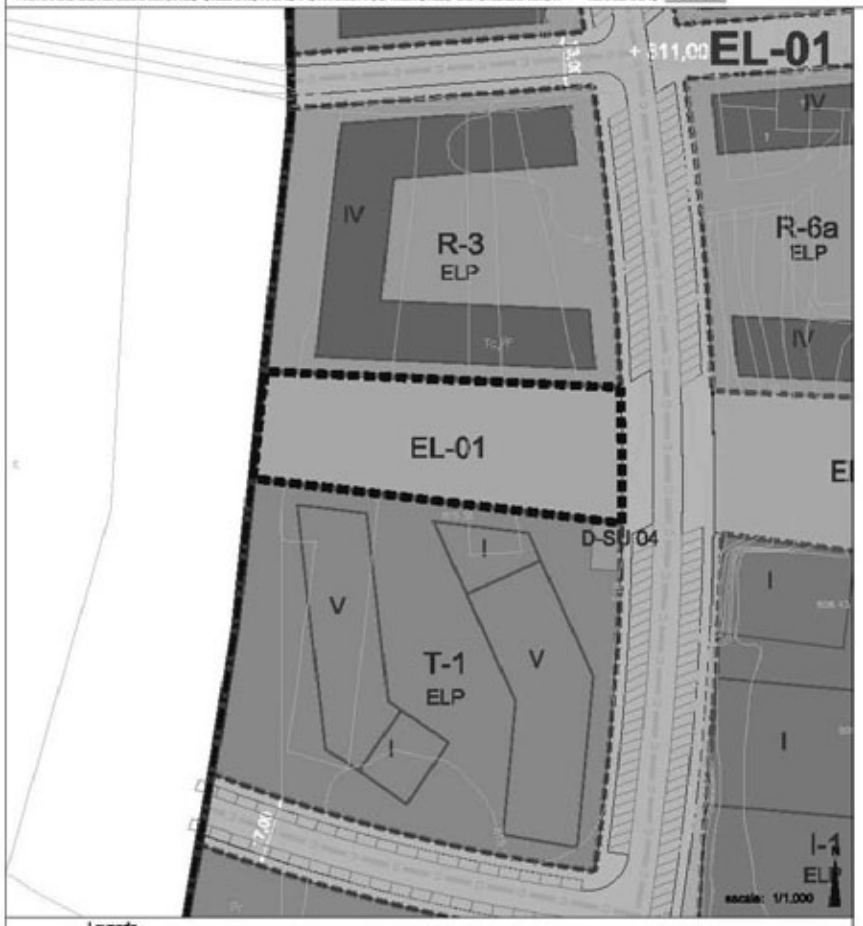
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT II-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcelas:	EL-01
Municipio:	León
Sector:	PR-05
Superficie suelo:	2.555 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0
Régimen de usos:	
Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

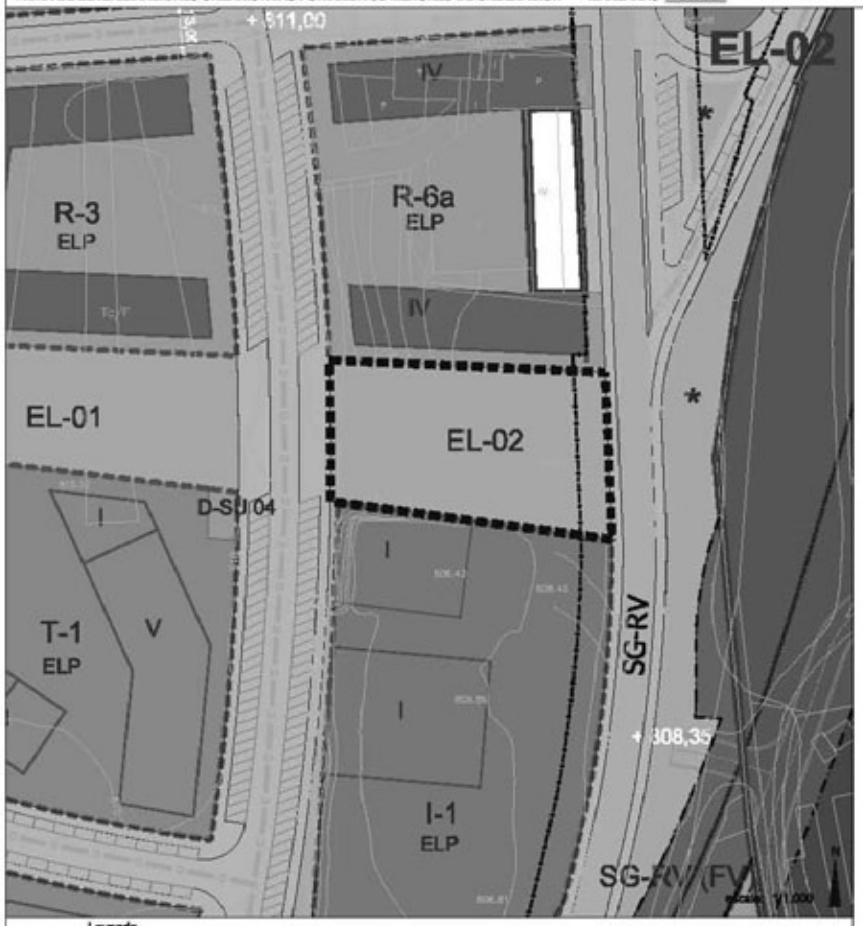
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas: EL-02

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 2.456 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

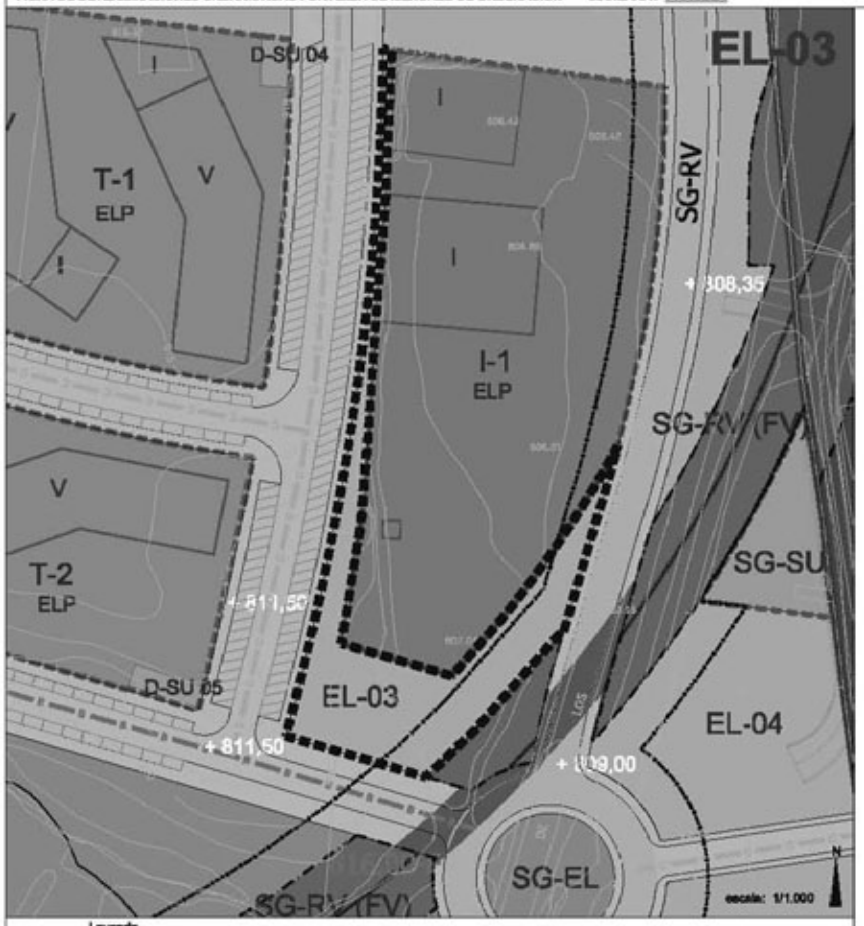
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:
Parcelas: EL-03
Municipio: León
Sector: PR-05
Superficie suelo: 2.130 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0
Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0
Régimen de usos: 0
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

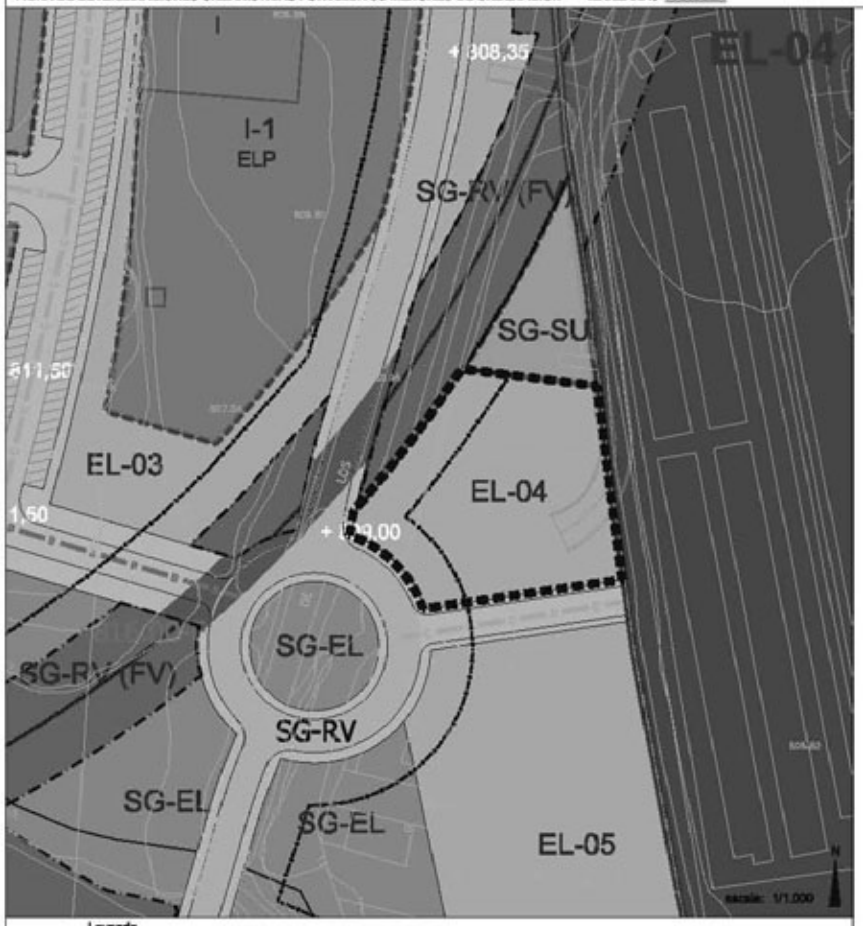
*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 de PRAT IF-LEÓN, y en el art 78, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 39 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05
Promotor:
Equipo redactor: mecsa ingeniería y consultoría s.a.
PRAT IF-LEÓN 2010
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	2.652	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

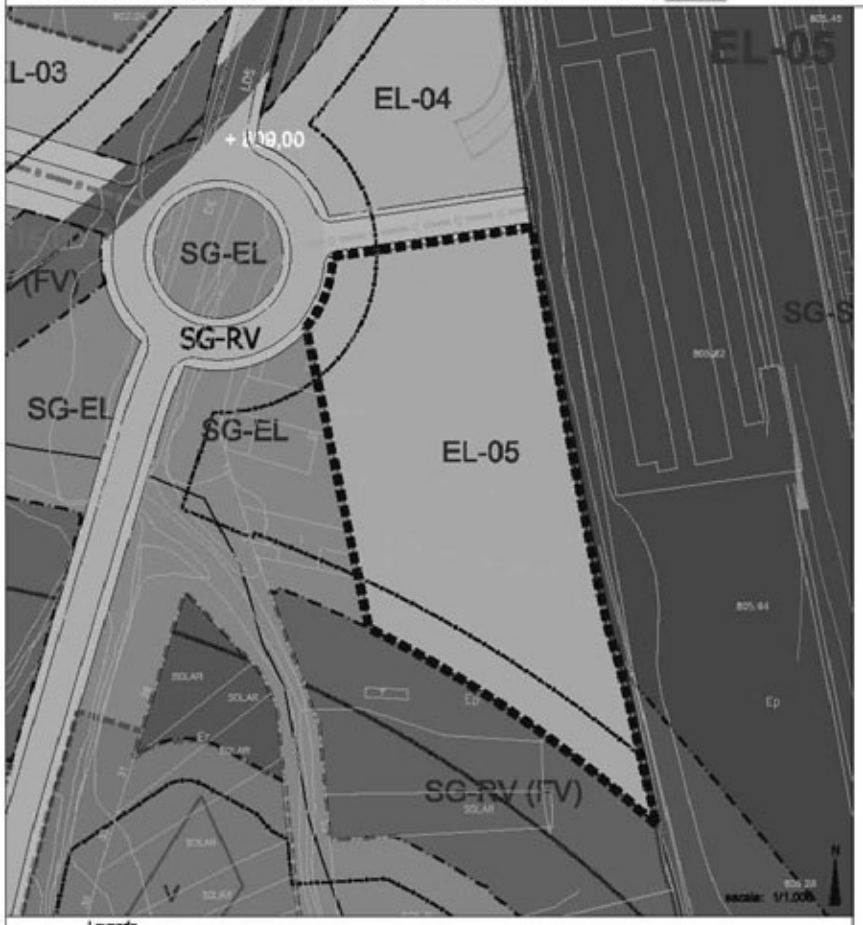
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas:	EL-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	6.405	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0
	0

Régimen de usos:

Pormenorizado:	Espacio Libre Público
Compatibles: *(1)	Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos:	El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

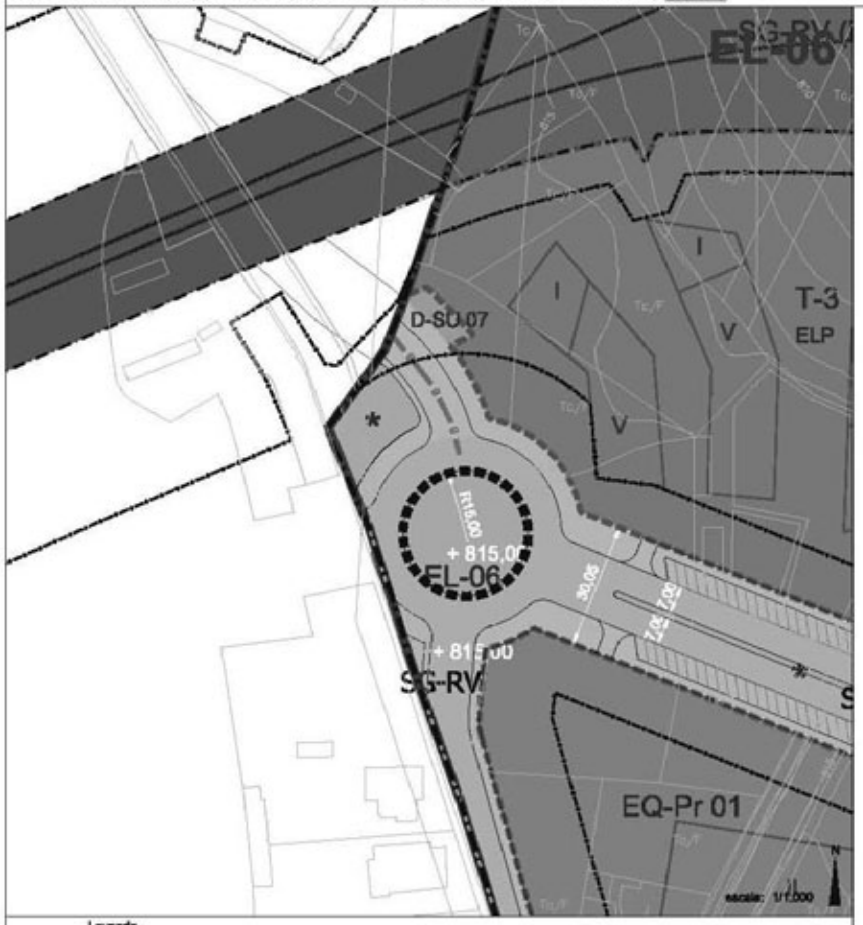
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:
Parcelas: EL-06
Municipio: León
Sector: PR-05
Superficie suelo: 706 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos: 0
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

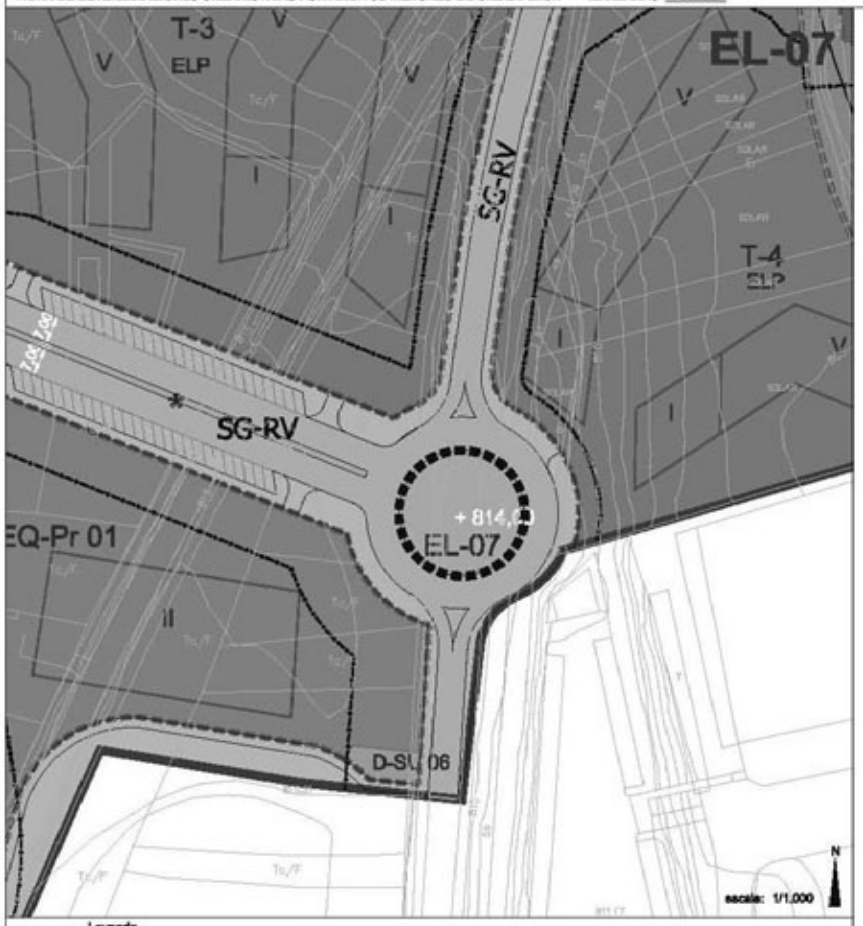
Promotor:

Equipo redactor:

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos

Residencial
Terciario
Industrial
Dotación Servicios Urbanos
Localización ámbito (1)
Localización ámbito (2)

Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado (orientativo)
Sit. pref. Acometida de Servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:
Parcelas: EL-07
Municipio: León
Sector: PR-05
Superficie suelo: 706 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 39, y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 39 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

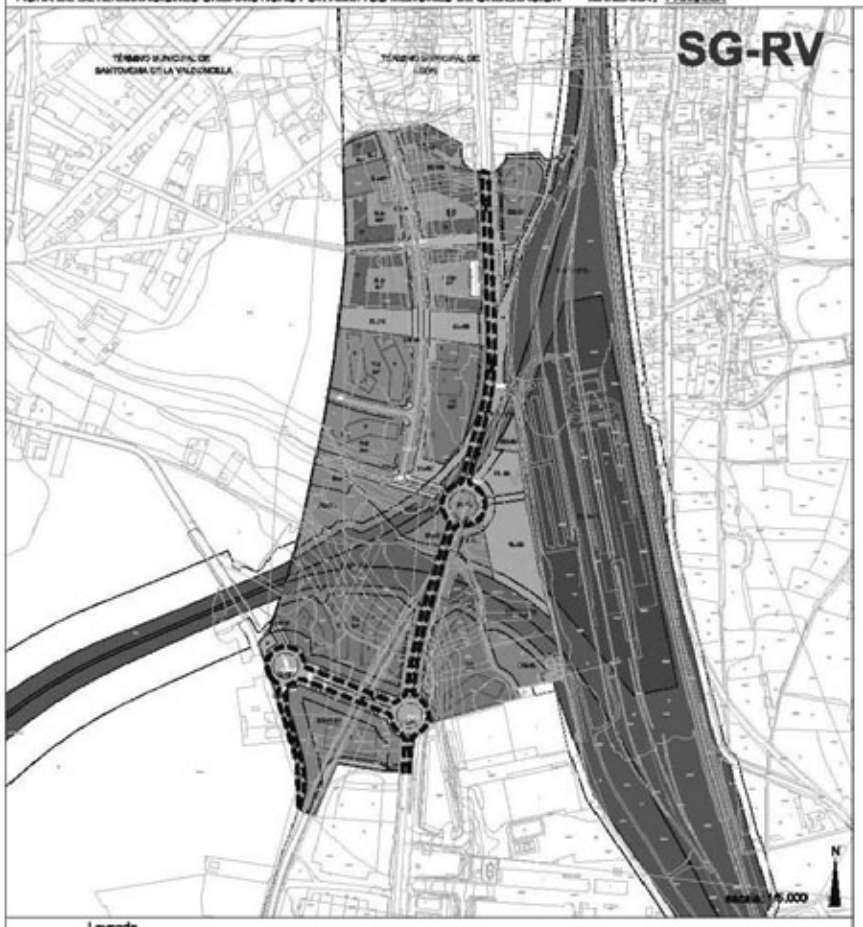
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	SG-RV	
Municipio:	León	
Sector:	PR-02	
Superficie suelo:	14.754	m²
Edificabilidad máxima:	0	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.	
Alturas máximas:	0	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art 23, y siguientes del mismo documento.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

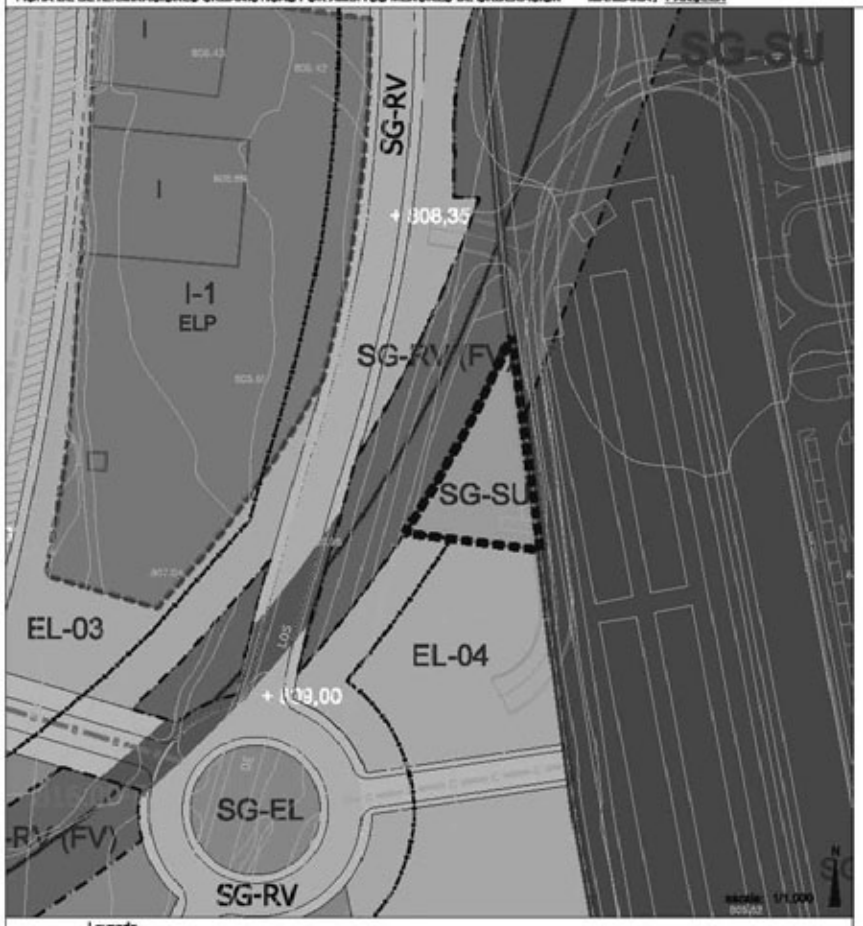
Equipo redactor: mecsa ic consultores s.a.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
Sistema Local de Espacios Libres	Dotación Servicios Urbanos	Línea obligatoria de la edificación
Sistema General de Equipamientos	Localización ámbito (1)	Acceso rodado (orientativo)
Sistema Local de Equipamientos	Localización ámbito (2)	Sit. pref. Acometida de Servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: SG-SU

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 784 m²

Edificabilidad máxima:*(1) - m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.

Alturas máximas: 0

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Servicios - urbanos.

Compatibles:

Prohibidos: El resto

* (1) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 47 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

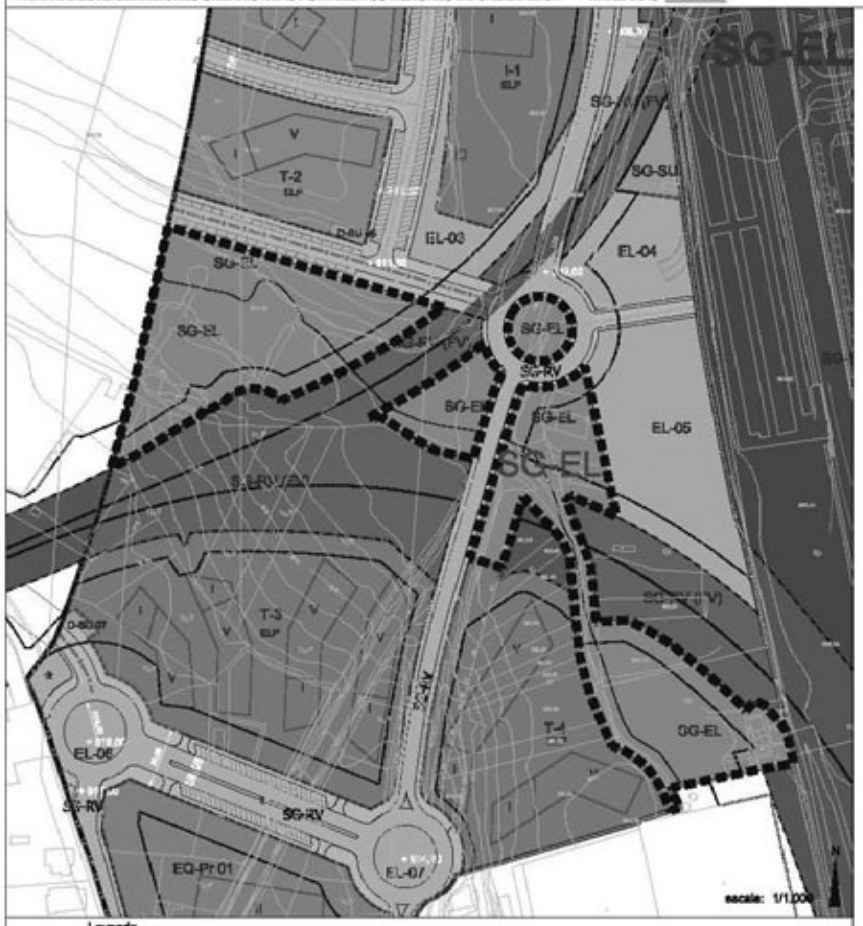
Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotación Servicios Urbanos
- Localización ámbito (1)
- Localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado (orientativo)
- Sit. pref. Acometida de Servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:

Parcelas: EL-01

Municipio: León

Sector: PR-05

Superficie suelo: 19.332m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² o

Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PRAT IF-LEÓN, y en el art. 38 y siguientes (D.1)

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 38 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

Sector PR-05

Promotor:

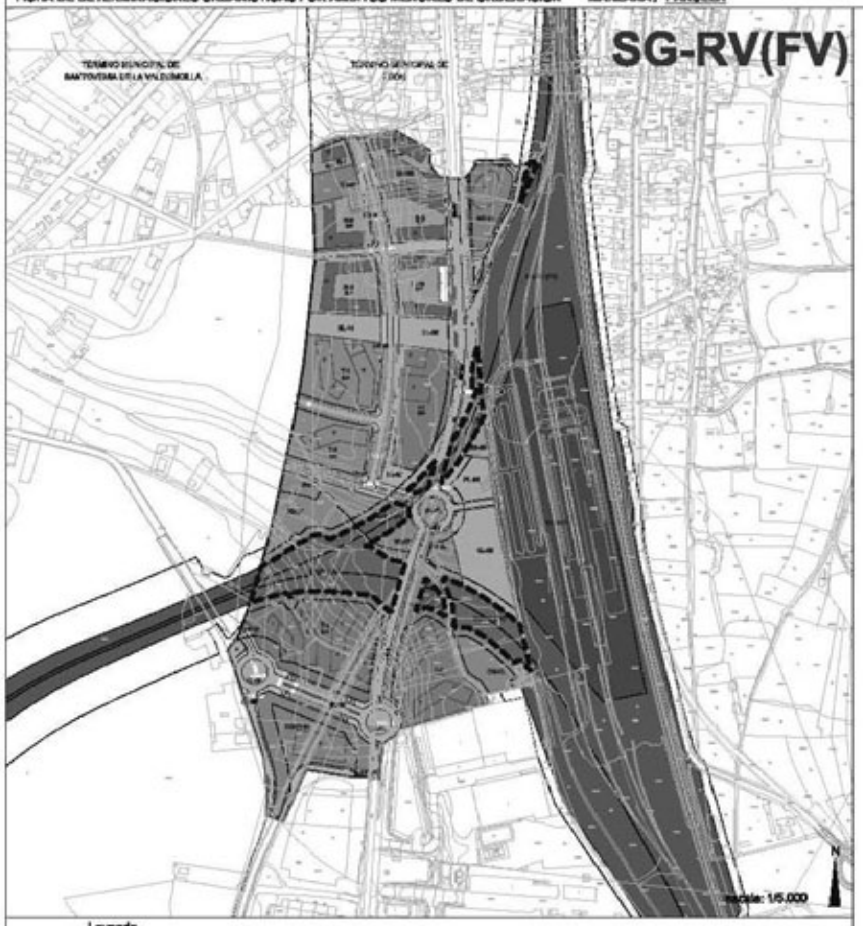
Equipo redactor: mecsa ic CONSULTORES, S.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IF-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	SG-RV(FV)	
Municipio:	León	
Sector:	PR-05	
Superficie suelo:	19.714	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	-	m² o
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de vías públicas.	
Alturas máximas:	0	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art 31, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se establecerá en función de el destino del uso del SG Ferroviario en base a la regulación según las Normas.

Determinaciones Particulares

Sector PR-02

Promotor:

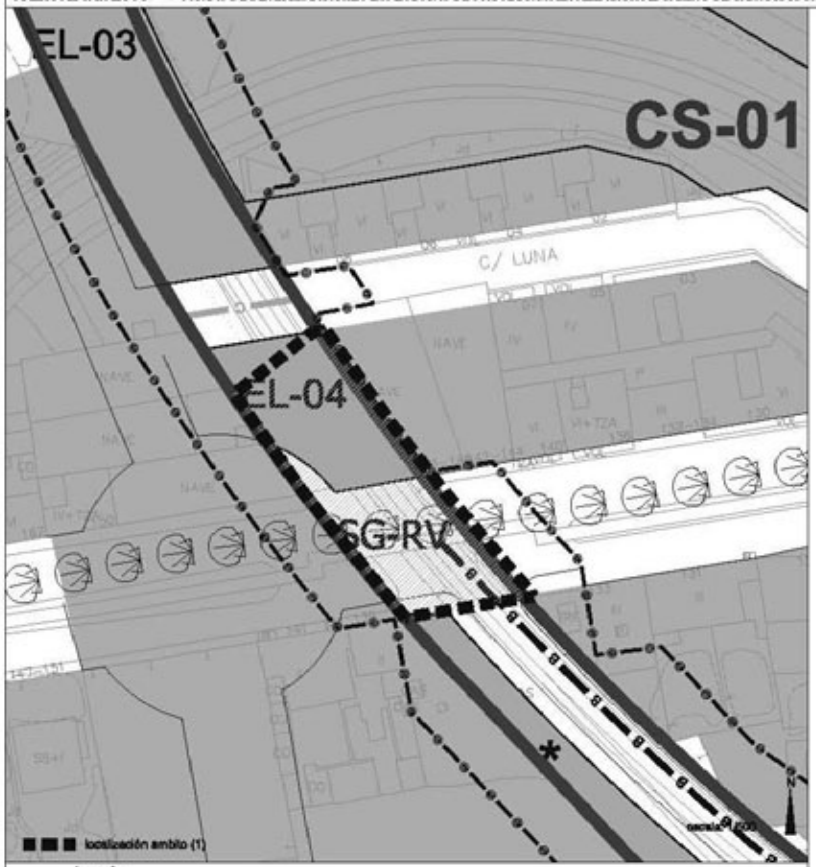
Equipo redactor:

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
PRAT IP-LEÓN 2010

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: ACTUACION EN VIARIO
Parcelas: ELIMINACION PASARELA
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01
Superficie suelo: 1.040,00 m²
Edificabilidad máxima: ———
Usos e Intensidades: ———
Alturas máximas: 1 PLANTA 5m
Régimen de usos:
Predominante: Sistema Viario / Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La ordenación propuesta responde a los objetivos de mejora de la movilidad urbana, en especial, en cuanto a la accesibilidad en el Camino de Santiago al eliminar la pasarela sobre el ferrocarril sobre la que discurre.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, permitiendo minimizar el impacto del ferrocarril y de la complicada pasarela sobre dicho elemento.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto de urbanización, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en lo que se refiere a este Ámbito concreto. Cualquier edificación que se desarrolle en el mismo deberá ser informada favorablemente por dicho órgano administrativo.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

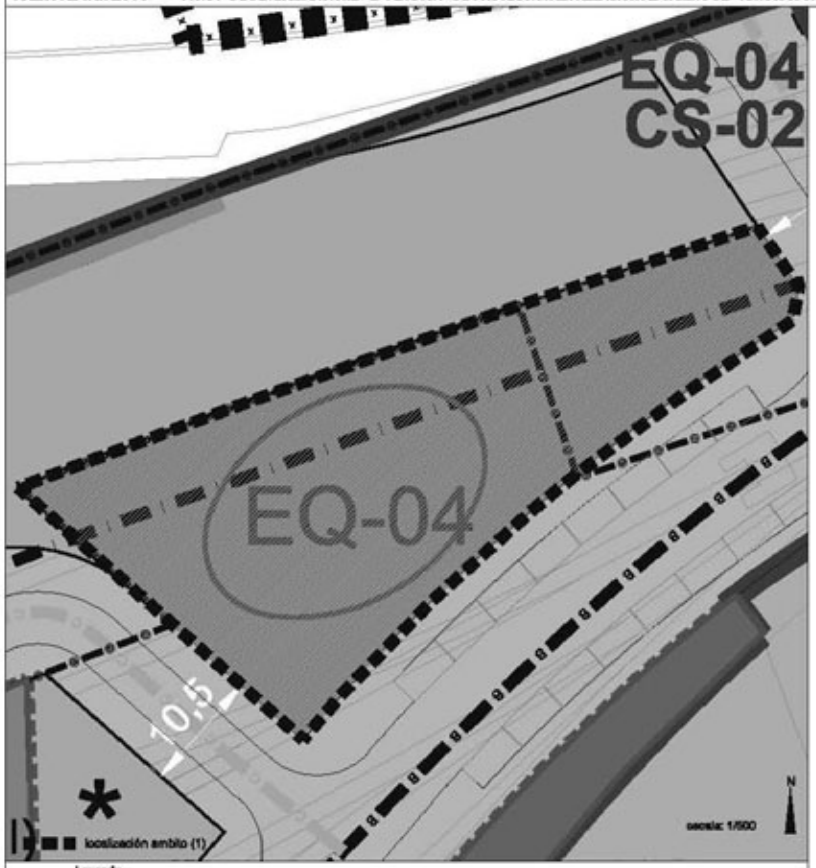
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: EQ-04
Parcelas: EQ-04
Municipio: San Andrés del Rabanedo
Sector: PR-01
Superficie suelo: 2.410,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 2 plantas - 10 m
Régimen de usos:
Predominante: Equipamiento Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La edificación propuesta responde al objetivo de generar un equipamiento de escala local vinculado a la nueva plaza o espacio de intercambio proyectada.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, poniendo, incluso, destinarse finalmente, a un equipamiento de interpretación del Camino de Santiago y orientación al peregrino, dada su estratégica localización.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto arquitectónico final, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-01

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

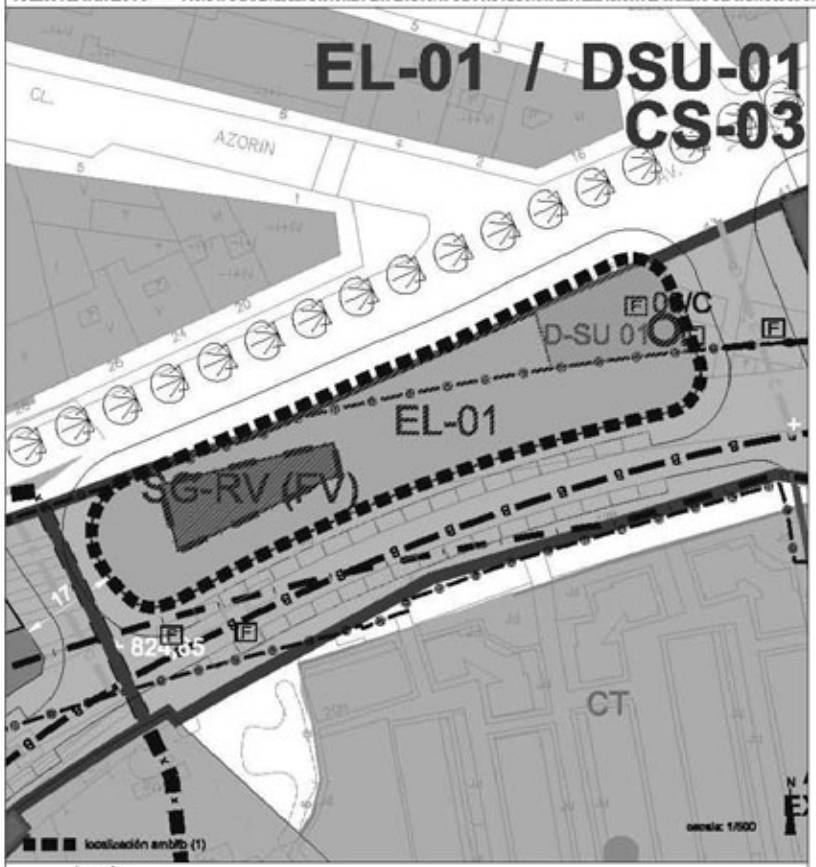
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHAS DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: EL-01 / D-SU-01
Parcelas: EL-01 / D-SU-01
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 2.410,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 1 plantas - 5 m
Régimen de usos:
Predominante: Espacio Libre Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos globales RESIDENCIAL e INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La ordenación propuesta responde a los objetivos de mejora de la movilidad urbana, en especial, en cuanto a la accesibilidad al Camino de Santiago y las opciones que se brindan a la hora de minimizar los tráficos rodados en la Avda de Quevedo y Párroco Pablo Díaz (pudiendo utilizar el nuevo vial de penetración desde San Andrés del rabanedo hasta el área central de la estación de ferrocarril sobre las vías soterradas).

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo, permitiendo minimizar el impacto del tráfico rodado sobre este elemento.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto de urbanización, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en lo que se refiere a este ámbito concreto. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle en el mismo deberá ser informada favorablemente por dicho órgano administrativo.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

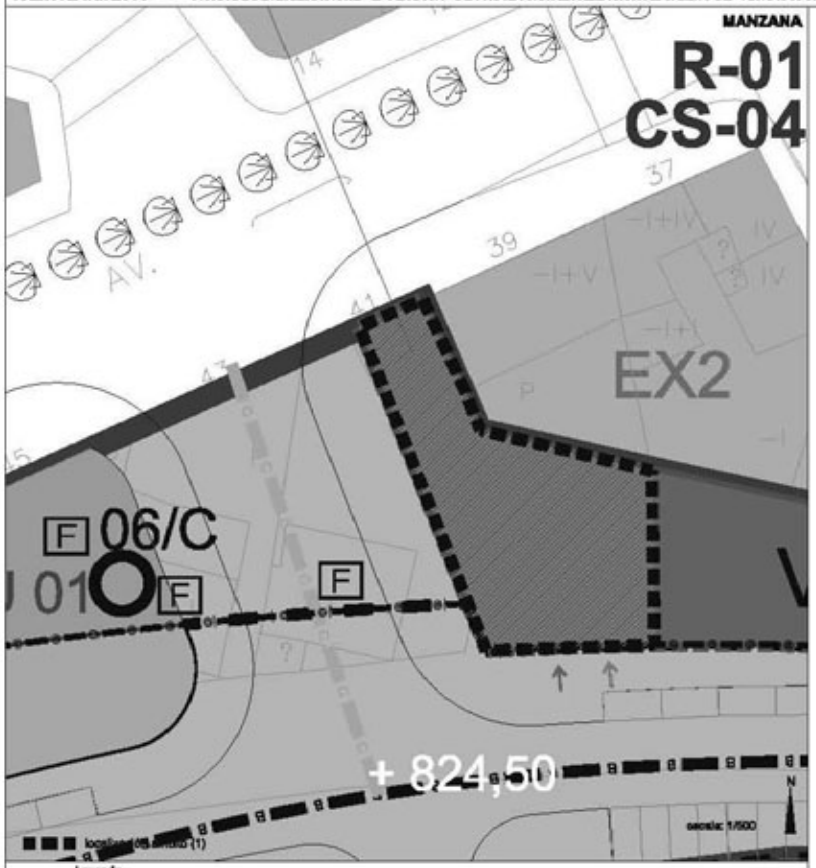
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

ANEXO AL CATALOGO - FICHA DE DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION EN RELACION AL CAMINO DE SANTIAGO. ORDENANZA (CS)



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-1
Parcelas: R-1 CS-04
Municipio: León
Sector: PR-02
Superficie suelo: 385,00 m²
Edificabilidad máxima: * Según determinaciones fichas de parcela
Usos e Intensidades: * Según determinaciones fichas de parcela
Alturas máximas: 5 plantas
Régimen de usos:
Predominante: Vivienda plurifamiliar (VPP)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

Determinaciones Particulares de Protección

La edificación propuesta responde al objetivo de eliminar la medianera resultante de las edificaciones existentes en relación al límite del sistema ferroviario en dicho ámbito.

Dicha acción se considera favorable en relación a su impacto sobre el B.I.C. Camino de Santiago, mejorando la imagen y percepción del mismo.

La edificación propuesta deberá desarrollarse de manera concordante con las edificaciones de su entorno inmediato. Para ello se asimilará la altura de la edificación y la disposición y altura de huecos a las edificaciones de entorno, y se utilizarán materiales y disposiciones constructivas similares a los utilizados en dicho ámbito.

A fin de garantizar las determinaciones en relación al proyecto arquitectónico final, dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Cultura y Patrimonio Cultural de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-02

Promotor:

Equipo redactor: me(c)sa i3 CONSULTORES,S.A.

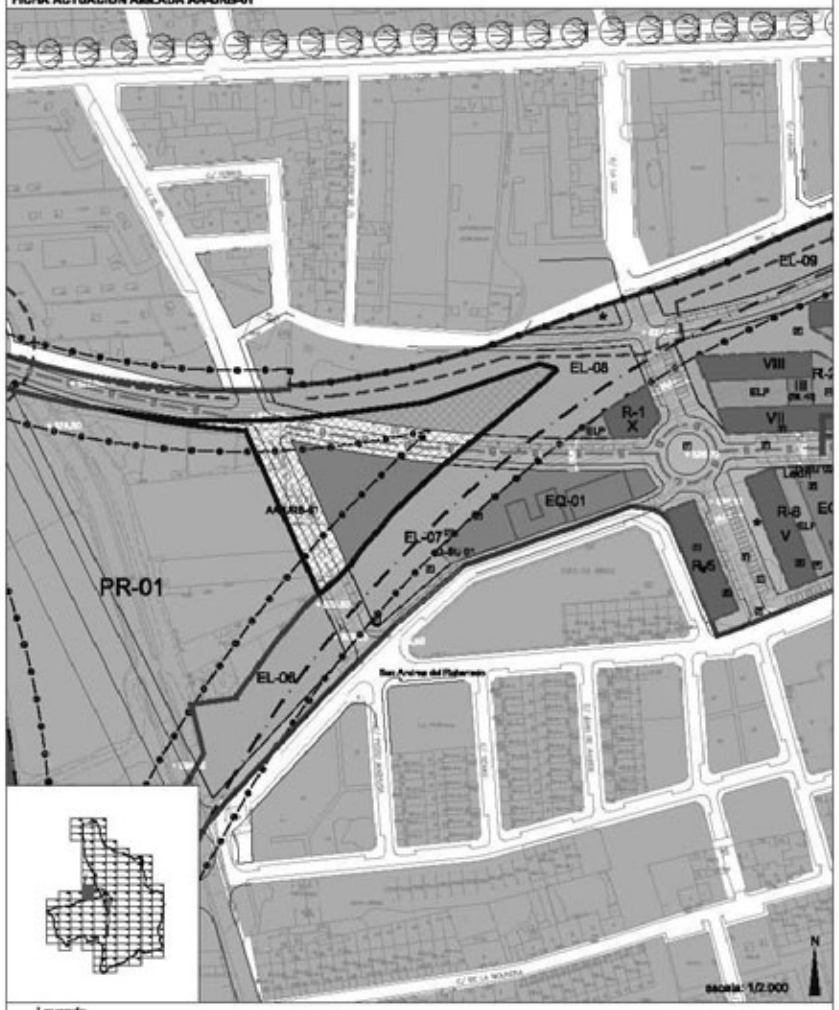
Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- CS Ordenanza CS
- Equipamiento
- Dotación de Servicios Urbanos
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-URB-01



DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Denominación: AA-URB.01

Municipio: SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Superficie aproximada (Sb): 6.202 m2

Localización: Hojas 1:2.000

TIPO DE ACTUACIÓN

Actuación aislada de urbanización

Objetivo: Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de calle para la conexión con las dos rotondas previstas por el PRAT para la conexión de las tramas viarias existentes al norte y al sur del ferrocarril, que se soterra en esta zona.

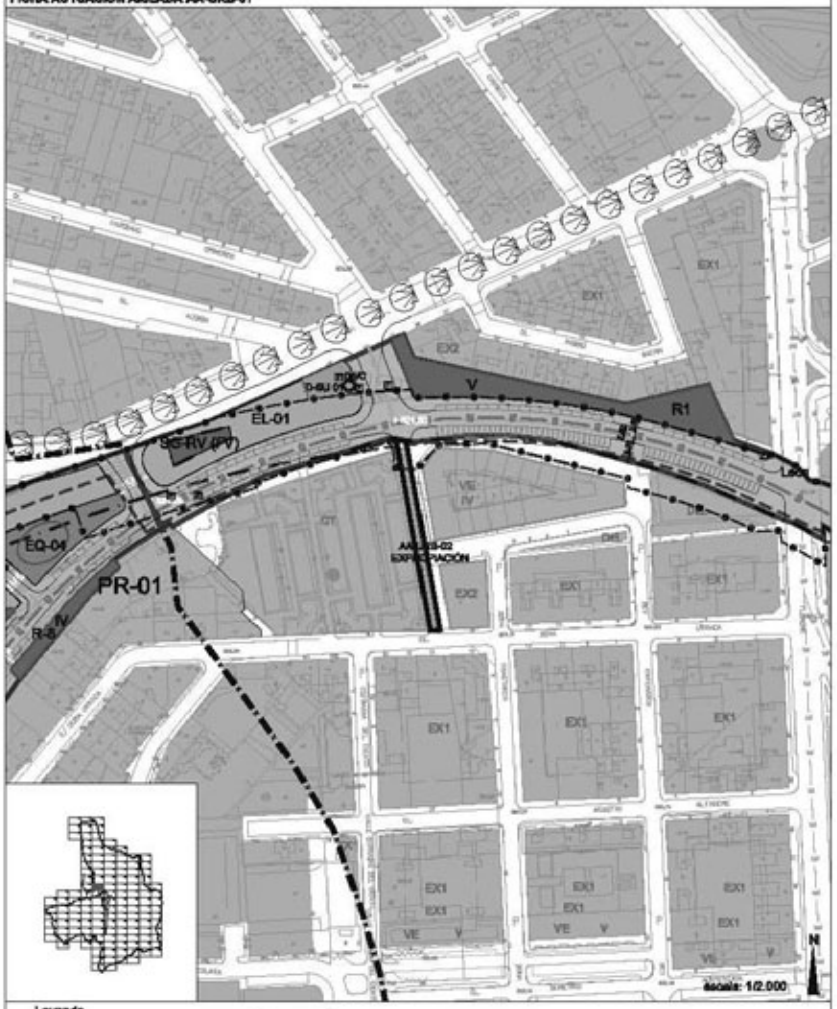
Tipo de actuación: Actuación aislada de urbanización. Artículo 210 y siguientes del RUCyL.

Sistema de gestión: Expropiación. Podrá ser nombrado León Ave beneficiario como responsable del desarrollo del PRAT.

SUC ACTUACIÓN AISLADA AA-URB- 01		Documento para Información
Promotor:	Equipo redactor: mecisa CONSULTORES,S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA ACTUACIÓN AISLADA AA-URB-01



DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Denominación: AA-URB.02

Municipio: León

Superficie aproximada (Sb): 435 m2

Localización: Hojas 1:2.000

TIPO DE ACTUACIÓN

Actuación aislada de urbanización

Objetivo: Actuación de mejora urbana consistente en la apertura de nuevo viario para la conexión entre la nueva trama y la existente en la zona

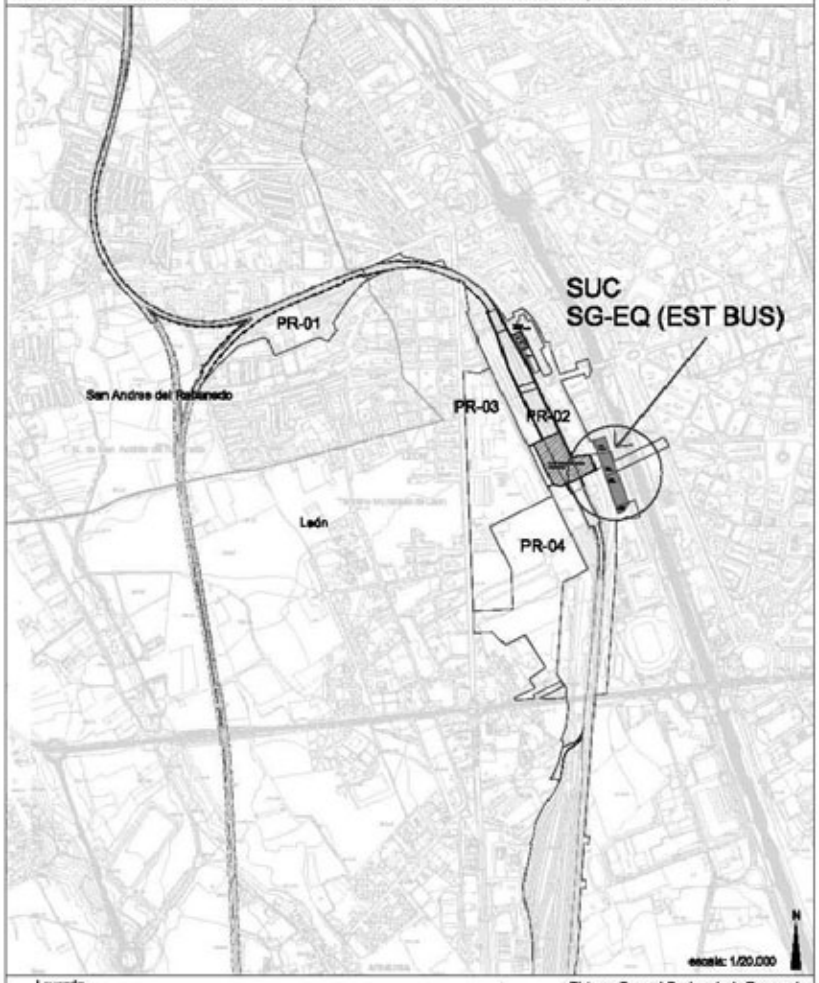
Tipo de actuación: Actuación aislada de urbanización. Artículo 210 y siguientes del RUCyL.

Sistema de gestión: Expropiación. Podrá ser nombrado León Ave beneficiario como responsable del desarrollo del PRAT.

SUC ACTUACIÓN AISLADA AA-URB- 01		Documento para Información
Promotor:	Equipo redactor: mc (c) sa ie CONSULTORES, S.A.	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA MODIFICACION CONDICIONES DE IMPLANTACION Y DESARROLLO SG-EQ TRANSPORTES (ESTACION AUTOBUSES)



FICHA DESARROLLO E IMPLANTACION SG-EQ TRANSPORTES ESTACION AUTOBUSES

01

Denominación: SG-EQ (EST BUS)

Ámbito: Suelos destinados a la ejecución de la nueva terminal de viajeros e intercambiador de autobuses de León. Incluye el ámbito para el area de movimiento de la nueva estación de autobuses y sus usos complementarios asociados.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano Consolidado (10.516 m2) + SECTOR SUNC PR-02 (760 m2)

Superficie: Superficie Total SG-EQ (EST-BUS) 11.276,00 m2

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA SG-EQ (EST BUS)

Condiciones de desarrollo

Ordenación: En respuesta al objetivo estratégico general asignado a la operación de integración urbana del sistema ferroviario, la ordenación del Sistema Estación de Autobuses ,desde aquí delimitado, atiende a los siguientes objetivos particulares:

- La definición de un area de desarrollo del Proyecto específico de la nueva terminal de viajeros e intercambiador (urbano y metropolitano) de autobuses de León incluyendo los usos asociados vinculados a la misma, atendiendo a sus complejidades tanto urbanísticas, como constructivas y sectoriales.
- La posibilidad de implantar modelos de intermodalidad entre diferentes modos de transporte (peatonal, rodado, ferrocarril y autobus).
- Mejorar la calidad urbanística con los nuevos espacios públicos que se crean.
- La ordenación de la nueva estación e intercambiador de autobuses de León y de los usos asociados complementarios a la misma, tanto en subsuelo como en vuelo.
- El desarrollo del Proyecto Constructivo correspondiente determinará una nueva imagen urbana para este elemento, en coherencia con los objetivos y parámetros definidos desde esta ficha.
- Esta ficha supone la modificación de los parámetros inicialmente definidos desde el PGOU 2004 para el sistema SG-EQ (EST BUS), además de una regularización de la parcela existente para dicho sistema.
- La parcela calificada como SG-EQ (EST BUS) completa el ámbito definido para esta actuación con otra parcela, calificada de la misma manera, incluida en el sector PR-02 sobre la que operaran objetivos y condiciones de desarrollo equiparables a las definidas desde esta ficha.

Urbanización: Los espacios no ocupados por la edificación de la nueva estación e intercambiador de autobuses y sus usos asociados recibirán un tratamiento acorde y de continuidad con los espacios libres públicos ubicados a su alrededor. Así mismo se resolverán los elementos de acceso y comunicación de la misma en relación al transporte público y privado.

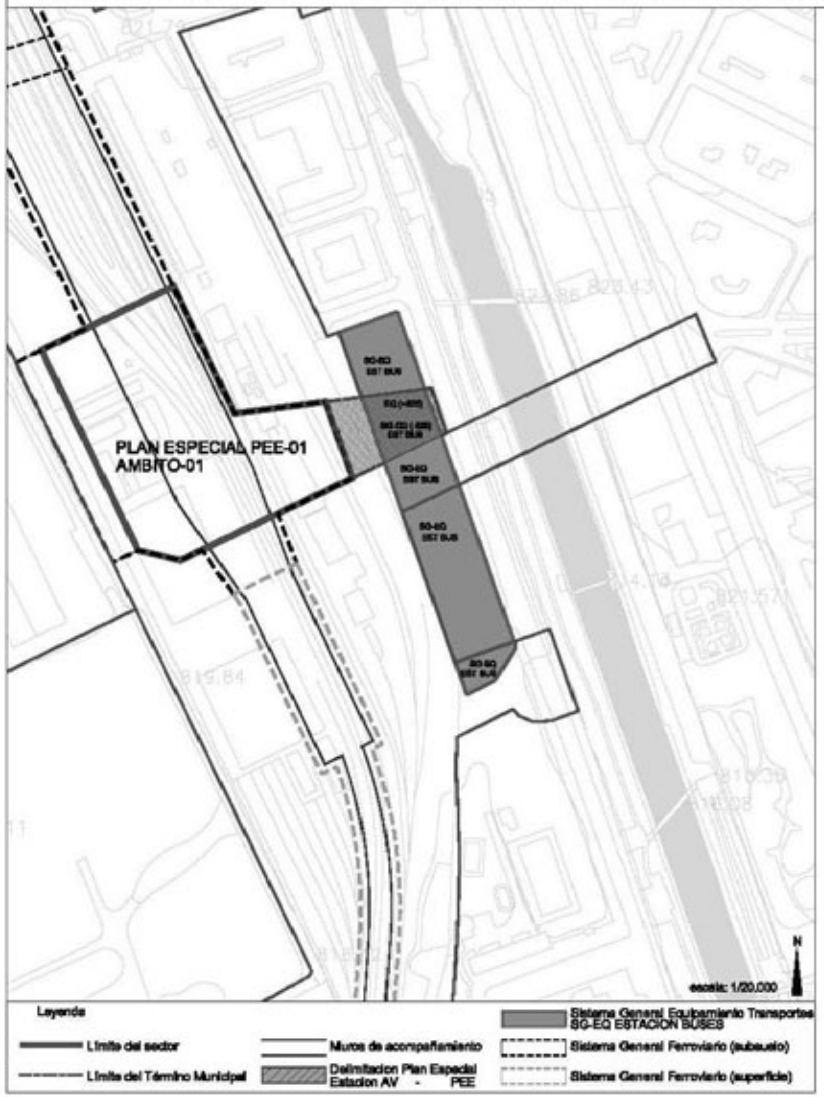
Edificación: El desarrollo del Sistema propuesto permitirá la ulterior definición precisa, mediante los correspondientes proyectos específicos de los diferentes edificios.

Gestión: Dada la naturaleza de la modificación planteada, la actuación se desarrolla sobre una parcela de Suelo Urbano Consolidado calificada como SG-EQ EST. BUS donde serán de aplicación los objetivos y parámetros definidos desde esta ficha.

Con el fin de alcanzar el objetivo de la intermodalidad ferroviaria-autobus se coordinarán los proyectos sectoriales correspondientes entre las diferentes administraciones implicadas en la actuación.

SUC / SECTOR PR-02 **SG-EQ EST BUS**	**Hoja: 1 de 3**	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: MARZO 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.



DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-EQ TRANSPORTE (ESTACION E INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES)

02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Usos Lucrativos

Usos Lucrativos	Suelo (m²s)	Edificabilidad (m²c)
Residencial (R)	0	0
Dotacional-Terciario	0 m2	0 m2c
Otros	0	0
Total Lucrativos	**0 m2**	**0 m2 c**

Dotaciones Urbanísticas locales públicas	Suelo (m²s)
Equipamiento público (EQ)	0 m2
Esp. Libres (EL)	0 m2
Viario	0 m2
Aparcamiento uso Público	200 plazas
Aparcamiento privado	20 plazas
Total Dotacional	**0 m2** **200 plazas ap.pub / 20 plazas ap.privado** [1]

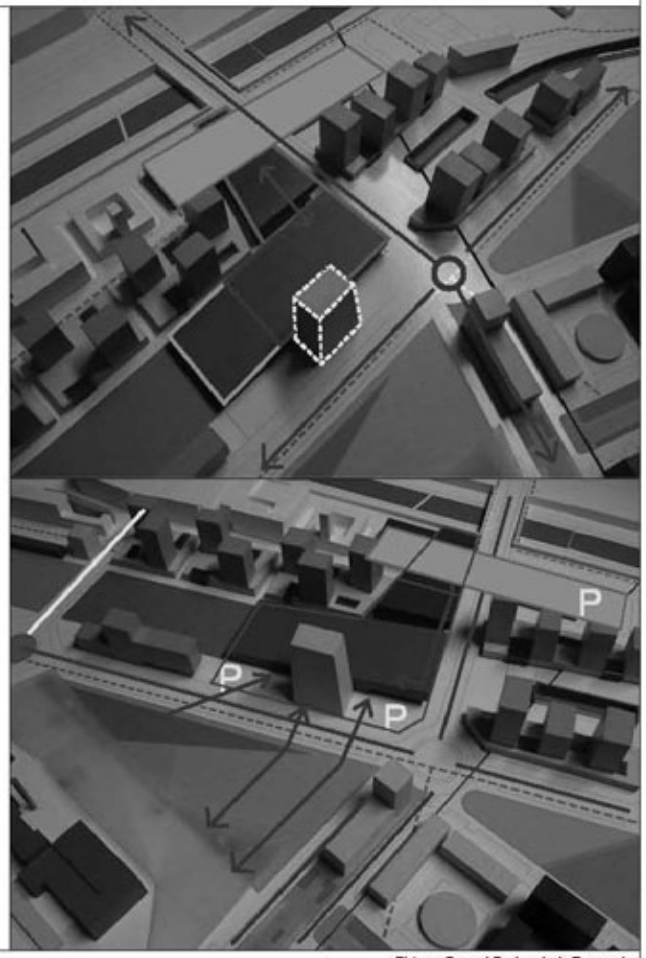
Sistemas Generales Superficie		SUC Suelo (m²s)	PR-02 PRAT Suelo (m²s)	TOTAL Suelo (m²s)
Equipamiento público	(SG-EQ Pv)	0 m2	0 m2	0 m2
Equipamiento público	(SG-EQ Est Bus)	10.518 m2	760 m2	11.278 m2
Esp. Libres	(SG-EL)	0 m2	0 m2	0 m2
Viario	(SG-RV)	0 m2	0 m2	0 m2
Servicios Urbanos	(SG SU)	0 m2	0 m2	0 m2
Total SSGG		**10.518 m2**	**760 m2**	**11.278 m2**

[1] Se dispondrán en el ámbito definido 200 plazas de aparcamiento público y 20 plazas de aparcamiento privado.

SUC / SECTOR PR-02 SG-EQ EST BUS	Hoja: 2 de 3	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	fecha de edición: MARZO 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUSTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN SANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

PROPUESTA ORIENTATIVA DESARROLLO SG-EQ ESTACION AUTOBUSES



Leyenda

- Límite del sector
- Límite del Término Municipal
- Muros de acompañamiento
- Delimitación Plan Especial Estación AV - PEE
- Sistema General Equipamiento Transportes SG-EQ ESTACION BUSES
- Sistema General Ferroviario (subsuelo)
- Sistema General Ferroviario (superficie)

DETERMINACIONES EN RELACION A LOS USOS

REGULACION DE USOS SG-EQ ESTACION AUTOBUSES

03

USO GLOBAL AMBITO
DOTACIONAL - TERCIARIO

USO PREDOMINANTE
EQUIPAMIENTO DEL TRANSPORTE (ESTACION AUTOBUSES)

USOS PERMITIDOS (COMPATIBLES)
SEGUN RELACION DE USOS ESTABLECIDA EN CONDICIONES DE IMPLANTACION

USOS PROHIBIDOS (INCOMPATIBLES)
VIVIENDA, SALVO VIVIENDAS PARA DIRECCION O GUARDIA (MAX 2 UNIDADES)
INDUSTRIAL-LOGISTICO EN CUALQUIERA DE SUS CATEGORIAS
ESTACION DE SERVICIO

CONDICIONES DE IMPLANTACION SSGG SU EST BUS

		SUC	PR-02 PRAT	TOTAL
SUPERFICIE SSGG-EQ (EST BUS)		10.516 m2 (3)	760 m2	11.276 m2
OCUPACION MAXIMA SUELO	100%	10.516 m2	760 m2	11.276 m2
I. DENSIDAD DE EDIFICACION	2 m2/m2	21.032 m2	1.520 m2	22.552 m2
EDIFICABILIDAD MAX (ESTACION+USOS ASOCIADOS)	22.552 m2			
ALTURA MÁXIMA	5P / 25 m			

USOS PERMITIDOS:

CUALQUIER COMBINACION DE USOS INCLUIDAS ENTRE LAS SIGUIENTES CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS :

- EQUIPAMIENTO DEL TRANSPORTE (EST BUS)
- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL (COMERCIAL) (2)
- ADMINISTRATIVO (OFICINAS)
- RESIDENCIAL COLECTIVO (HOTELERO)
- ESPECTACULOS RECREATIVO

CUALQUIER CATEGORIA INCLUIDA EN LOS SIGUIENTES USOS PORMENORIZADOS:

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SERVICIOS URBANOS. (1)
- VIAS PUBLICAS.
- FERROVIARIO. (INTERMODALIDAD)

(1) De manera justificada, y dada la complejidad del programa funcional a implantar en este ámbito, pudieran modificarse justificadamente las condiciones de implantación de este sistema con el fin de adecuarse a las necesidades específicas del proyecto constructivo que definirá el mismo .

(2) Para el uso comercial se establece una limitación de 2.000 m2 S.B.A. y 3.000 m2 de edificabilidad .

(3) A excepción de la categoría "estaciónes de servicio", estando permitida la implantación de 1 "surtidor de suministro de carburante" para uso propio de vehículos dedicados al transporte colectivo.

SUC / SECTOR PR-02 SG-EQ EST BUS	Hoja: 3 de 3	Documento para aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa	Fecha de edición: MARZO 2010

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

DPA (DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTE) + ILRUV (INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA)

G.1 DOCUMENTO INFORMACION URBANISTICA..
a. Introducción. Antecedentes
b. Marco global de la propuesta
c. Las actuaciones de Integración del ferrocarril
d. Palacio de Congresos y Recinto Ferial. Azucarera Sta Elvira
e. Conveniencia y Oportunidad
f. Objetivo de la presente Adenda. Ambito de actuación
g. Planeamiento vigente. Marco legal
h. Autoría del documento
I. Memoria de Información

G.2 MEMORIA..

G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
a. Justificación de la estrategia adoptada
b. Diferentes alternativas de estudio. Evolución de los trabajos
c. Justificación de la Ordenación adoptada
d. Previsión de infraestructuras

G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION
a. Regimen Jurídico..
b. Grado de aplicación de las diferentes determinaciones
c. Ambitos de Actuación Integrada. Sectores PR-03 y PR-04
d. Comparación de las determinaciones establecidas desde el PRAT IF-LEON con el planeamiento vigente (PGOU LEON 2004)
e. Planos de ordenación sectores PR-03 Y PR-04 en comparación con el planeamiento de origen: sectores NC14-02 Y NC14-03 del PGOU LEON
f. Justificación de parámetros de ordenación general y ordenación detallada sectores PR-03 Y PR-04
g. Resumen de determinaciones de aplicación plena
h. Cuadro resumen de características de los sectores.

G.3 FICHAS URBANISTICAS
a. Fichas sector PR-03
b. Fichas parcela/ambitosmenores sector PR-03
c. Fichas sector PR-04
d. Fichas parcela/ámbitos menores sector PR-04

G.4 PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION
I1. Información urbanística
I2. Estructura de la propiedad del suelo
I3. Servicios existentes. Abastecimiento
I4. Servicios existentes. Alumbrado+electricidad
I5. Servicios existentes. Gas
I6. Servicios existentes. Telefónica-Telecomunicaciones
I7. Servicios existentes. ONO-Telecomunicaciones
I8. Servicios existentes. Saneamiento
I9. Edificaciones existentes
O1 Situación. Emplazamiento. Sectores PR-03+04
O2A Clasificación del suelo. Sectores PR-03+04
O2B Usos del suelo. Sectores PR-03+04
O3A Determinaciones de Ordenación General Sector PR-03
O3B Determinaciones de Ordenación General Sector PR-04
O3C Determinaciones de Ordenación General Sectores PR-03+04
O4A Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-03
O4B Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-04
O4C Determinaciones de Ordenación Detallada Sectores PR-03+04
O5A Plano Imagen orientativa Sector PR-03
O5B Plano Imagen orientativa Sector PR-04
O5C Plano Imagen orientativa Sectores PR-03+04
O6 Alzados, secciones-perspectivas Sectores PR-03+04
O7 Movilidad Sectores PR-03+04
O8 Dotaciones Urbanísticas. Cesiones
O9 Servicios urbanos. Abastecimiento agua Sectores PR-03+04
O10 Servicios urbanos. Electricidad Sectores PR-03+04
O11 Servicios urbanos. Gas Sectores PR-03+04
O12 Servicios urbanos. Tf - ONO Sectores PR-03+04
O13 Servicios urbanos. Saneamiento Sectores PR-03+04

G.5 ANEXOS
A1. Dossier Proyecto Básico Palacio de Congresos y Exposiciones
A2. Anexo alternativas ordenación Sectores PR-03+PR04
A3. Video ordenación e imagen sector PR-03

CV: BOCYL-D-28072010-2

G.3 FICHAS URBANISTICAS

a. Fichas sector PR-03 4
b. Fichas Ambitos menores / parcela sector PR-03 8
c. Fichas sector PR-04 32
d. Fichas Ambitos menores / parcela sector PR-04 36

CV: BOCYL-D-28072010-2

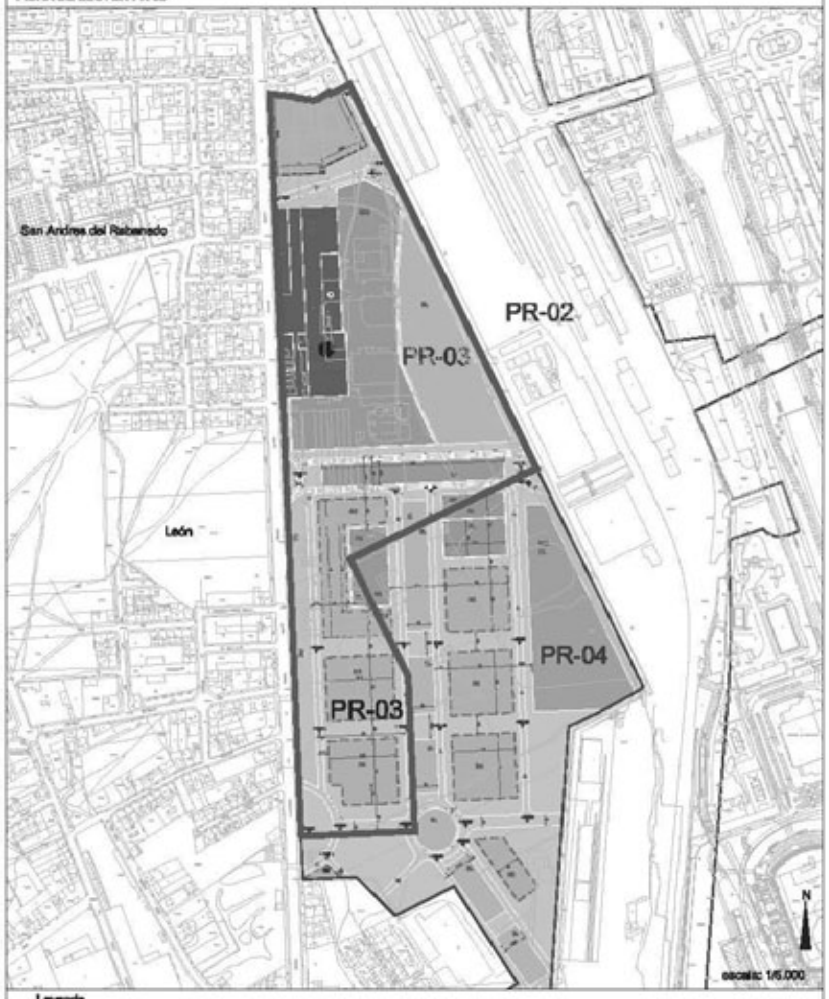
G.3 FICHAS URBANISTICAS

a. FICHAS SECTOR PR-03.

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-03 (Azucarera Norte)

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, edificaciones e instalaciones industriales de la antigua azucarera, coincidentes con el sector NC 14-02 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 139.803 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.

Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León. Se libera así mismo un gran espacio libre de intercambio entre el Palacio de Congresos proyectado y la futura terminal de alta velocidad.

Urbanización: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismos que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.
Como actualización de las cargas determinadas para el sector en el PGOU2004, se establece expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura rodada sobre las vías del ferrocarril (ahora soterradas) que enlazará la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga.
El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

Edificación: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismo que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.

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

Sector: PR-03	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: No podrán implantarse aparcamientos en eje transversal Este Oeste que se ordena como prolongación de la Avda de Lancia. se dispone una red viaria apta para aparcamientos como banda de transición equipada entre la edificación residencial del sector y la Avda Doctor Fleming en su borde Sur-Oeste.

Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en el espacio libre de intercambio EL-02

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-04, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

Dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de dichos sectores en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-03 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:

Global:	Residencial
Predominante:	Plurifamiliar
Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO * (2)

Sistemas Generales:

S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento SG-EQ	16.058 m²s
Total Sistemas Generales	16.058 m²s

Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	139.803 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	123.745 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,8468 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	118.385 m2c	
D uso máxima (nº viviendas)	839 viviendas (3)	
I Ded N (sobre Sn)	0,9567 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	23,75% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	35,62% no exigible
Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento G2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 100 unidades de vivienda joven (50-70 m2 util) se alcanza la cifra real de 869 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-03	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	23.953	118.015
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	740	370
Total Lucrativo		**24.693**	**118.385**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	33.994	> 11.839 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	21.562	> 17.758 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		216	
Servicios Urbanos	(DSU)	740	
Viario y Aparcamiento	(RV)	43.280	
Total Dotacional		**99.792**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	25.234 m2
Parcela EQ-02	1.141 m2
Parcela EQ-03	686 m2
Parcela EQ-04	260 m2
Parcela EQ-05	260 m2
Parcela EQ-06	260 m2
Parcela EQ-07	565 m2
Parcela EQ-08	5.586 m2
TOTAL reservas EQ	33.994 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	1.187 [2]	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	1.212	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

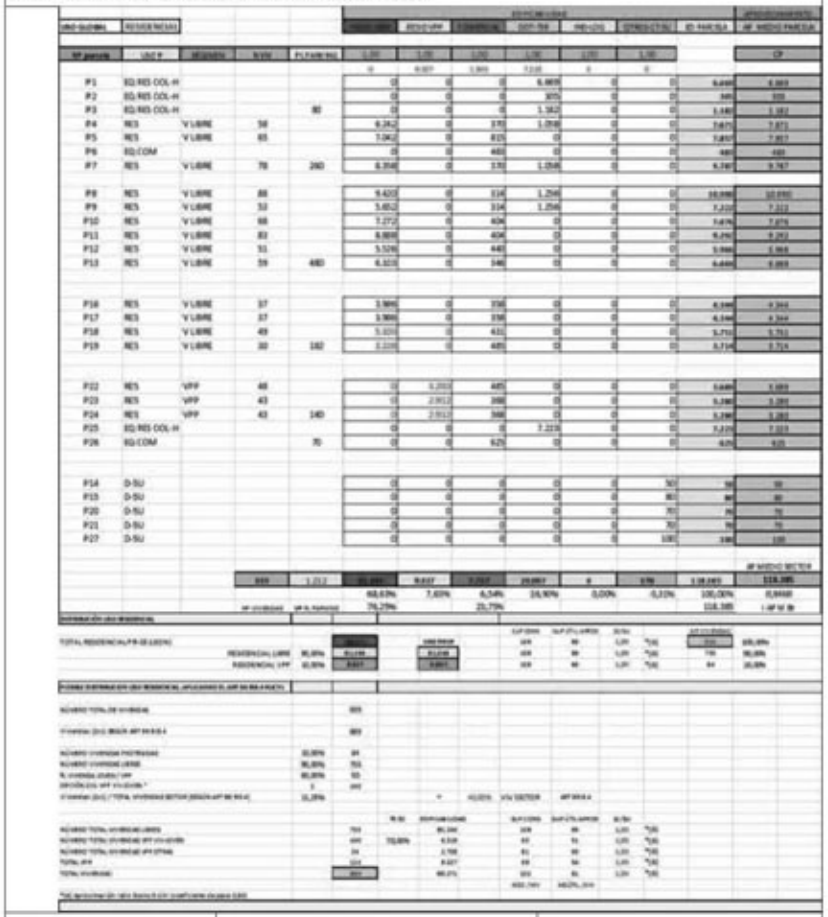
Plazas en viario público	407
Plazas en parking público EQ01/EL02	600
Plazas en parking público EQ02/EL03	80
Plazas en parking público EQ08	100
TOTAL PLAZAS USO PUBLICO	1.187 [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

03



Sector: PR-03 | **Hoja: 3 de 3** | Documento Aprobación

Promotor: | Equipo redactor: metcsa ILRUV | fecha de edición: Marzo 2010

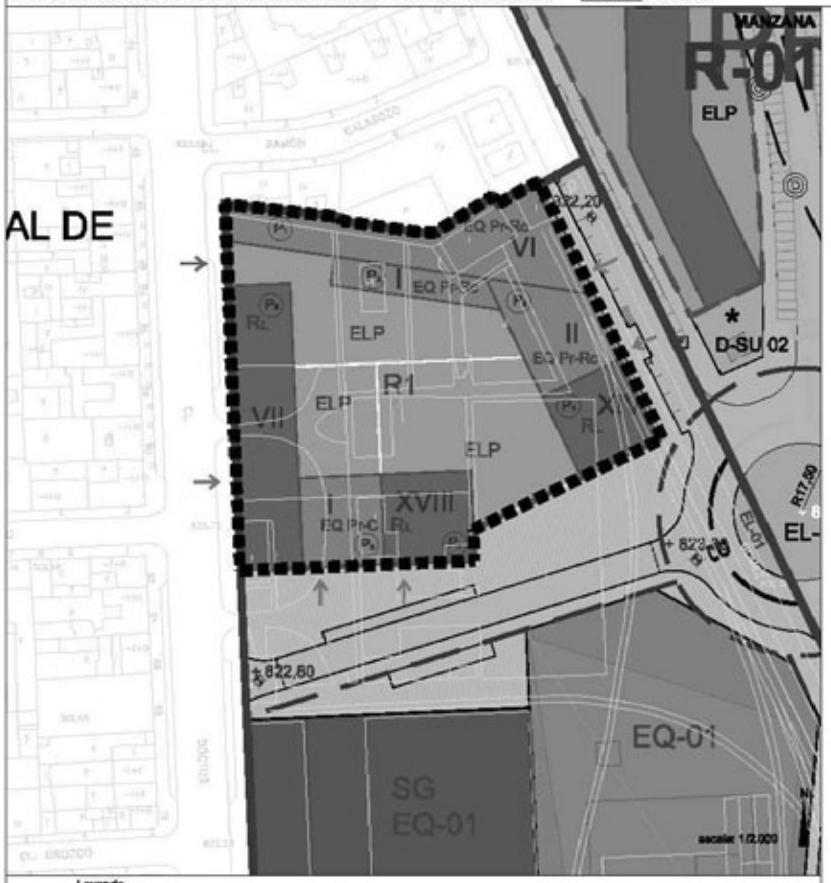
G.3 FICHAS URBANISTICAS

b. FICHAS ÁMBITOS MENORES / PARCELA SECTOR PR-03

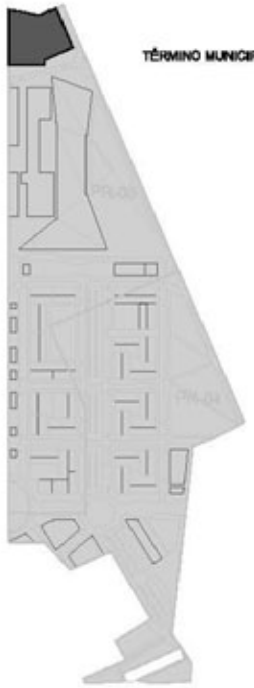
CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	8.130	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	33.953	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.643	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.038	m²
- Dotacional Res Colectivo:	6.156	m²
- Dotacional Administrativo:	2.116	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	201	
- Viviendas Libres:	201	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	340 *(3)	
- Plazas privadas:	260	
- Plazas públicas: (hotel)	80	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda constituir un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 sobre las parcelas calificadas como ELP.

Debido a la titularidad privada del sistema (ELP) se establecerá una servidumbre de paso a fin de garantizar el acceso peatonal al hotel desde la C/Dinamo (prolongada).

Las dos fases de esta ámbito R1 se desarrollarán mediante un proyecto arquitectónico único y coordinado con el resto de edificaciones de la manzana o ámbito de ordenación R1 dada su singularidad y el grado de relación que establecen una con la otra.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

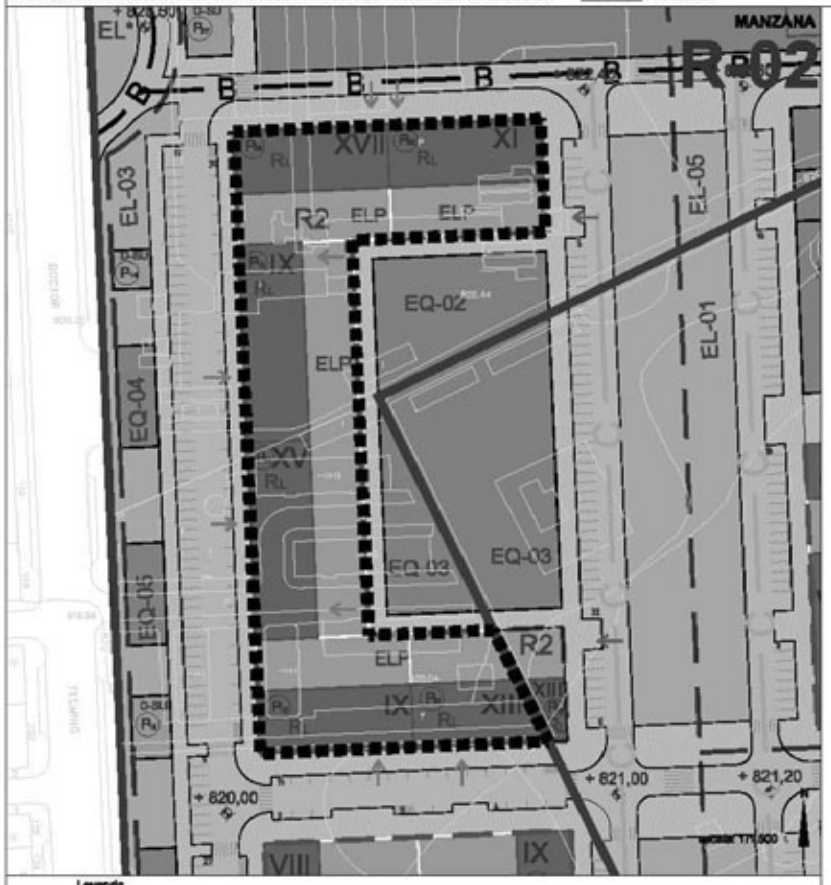
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

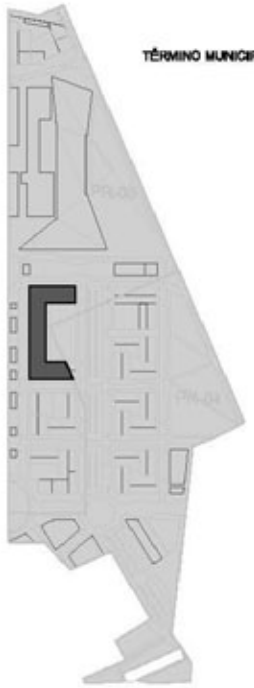
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-2	
Parcelas:	P8-P9-P10-P11-P12-P13	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	7.155	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	47.815	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	43.082	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.221	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	2.512	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	400	
- Viviendas Libres:	400	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	480 *(3)	
- Plazas privadas:	480	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del suelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9-P10-P11-P12-P13 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterráneo. En dicho caso el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de esta pieza/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se acordmen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA

La edificación aquí planteada (P13) deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito R2 del sector P8.04 por lo que deberán ejecutarse de forma simultánea.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

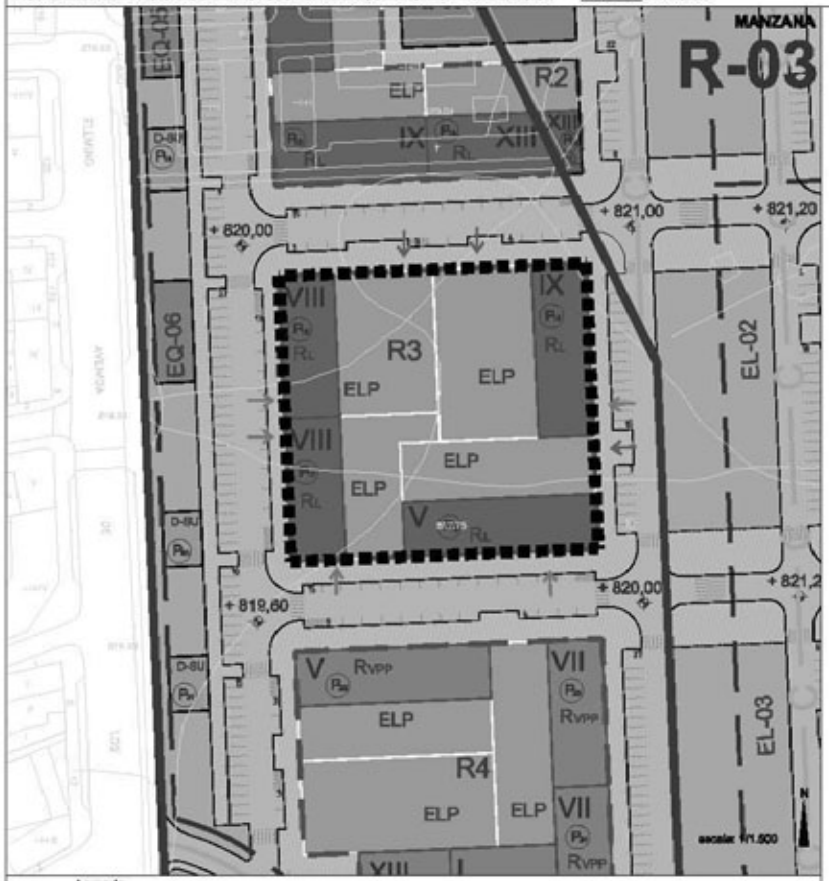
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

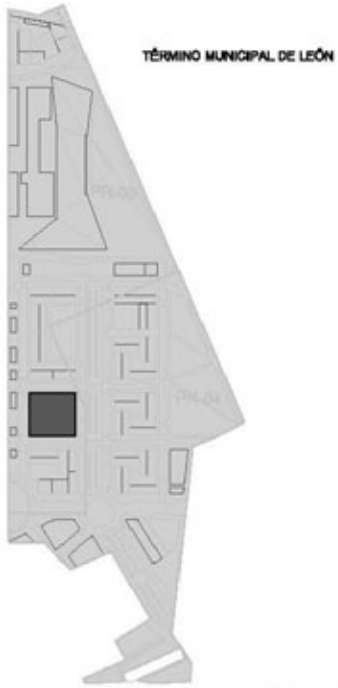
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3
Parcelas:	P16-P17-P18-P19
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	5.730 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.152 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	16.520 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.832 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	**154**
- Viviendas Libres:	154
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	**182** *(3)
- Plazas privadas:	182
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P16-P17-P18-P19 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

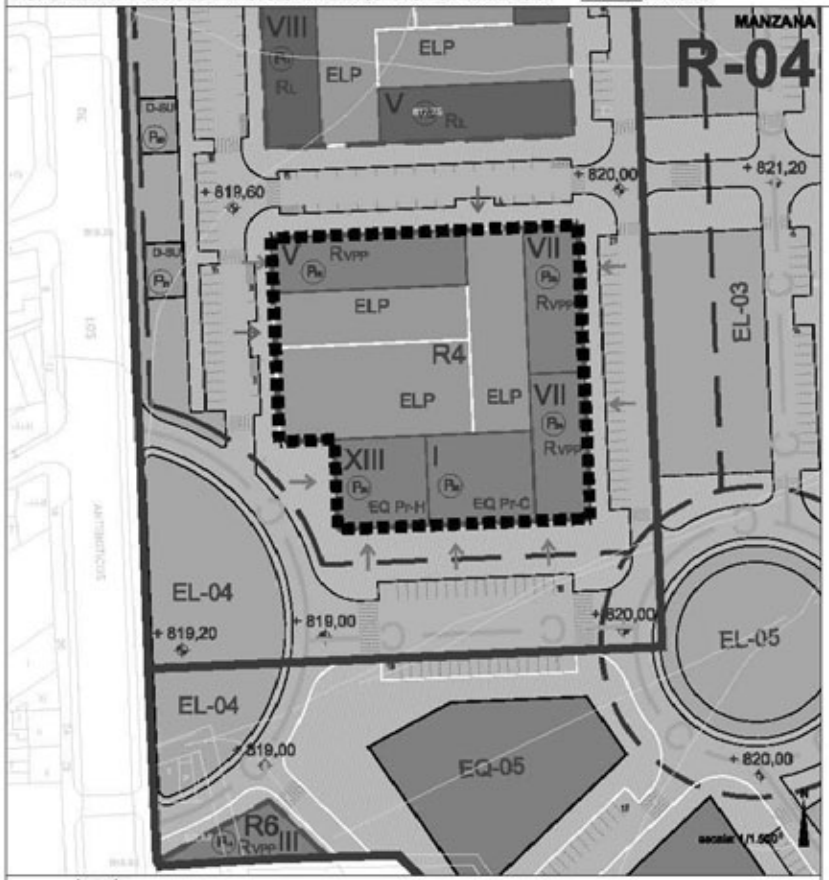
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

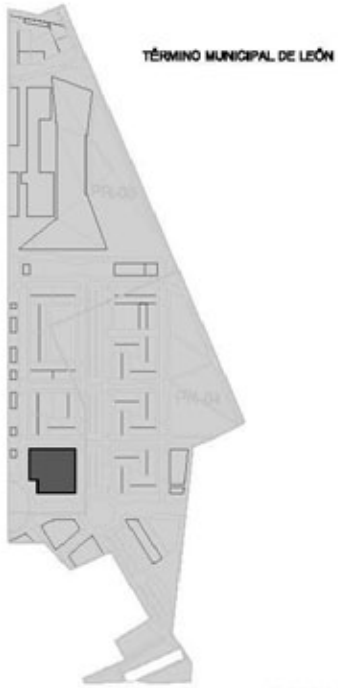
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P22-P23-P24-P25-P26	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	5.552	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.095	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	9.027	m²
- Dotacional Comercial:	1.845	m²
- Dotacional Res Colectivo:	7.223	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	**134**	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	134	
Plazas de aparcamiento mínimas:	210 *(3)	
- Plazas privadas:	140	
- Plazas públicas: (hotel)	70	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P22-P23-P24-P25-P26 sobre las parcelas calificadas como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto, prestando especial atención a la imagen de remate generada por la torre en altura (Hotel).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

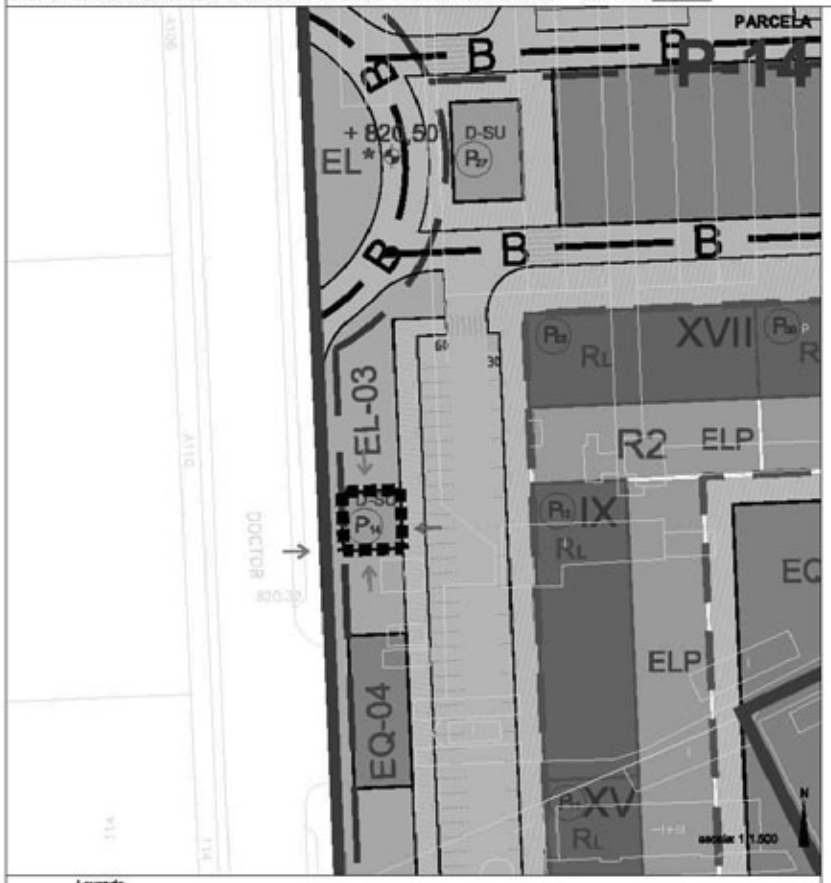
Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

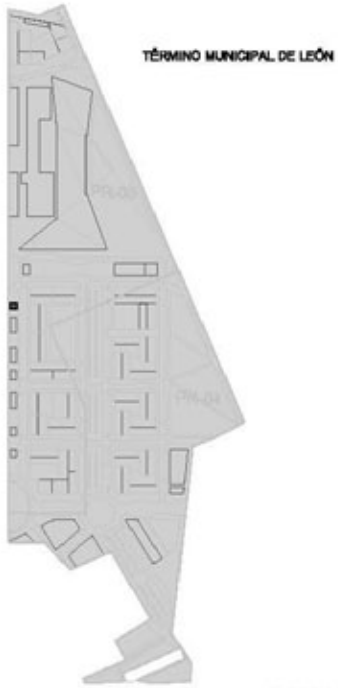
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P14

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	100	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	50	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	50	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

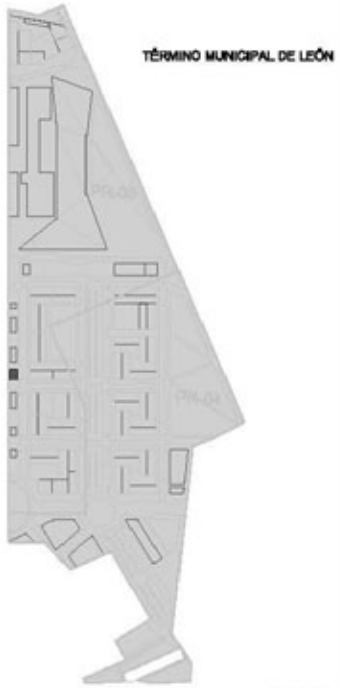
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P15

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	160	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	80	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	80	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

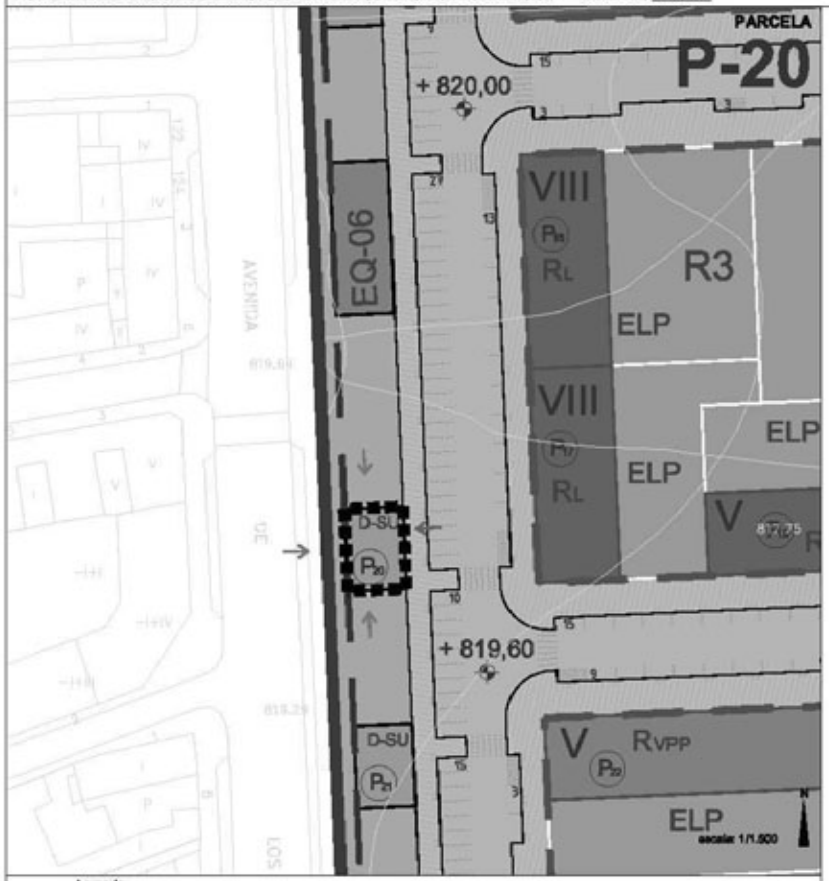
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

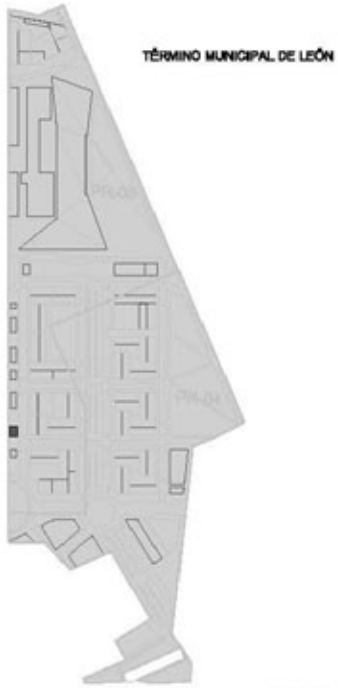
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P20

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

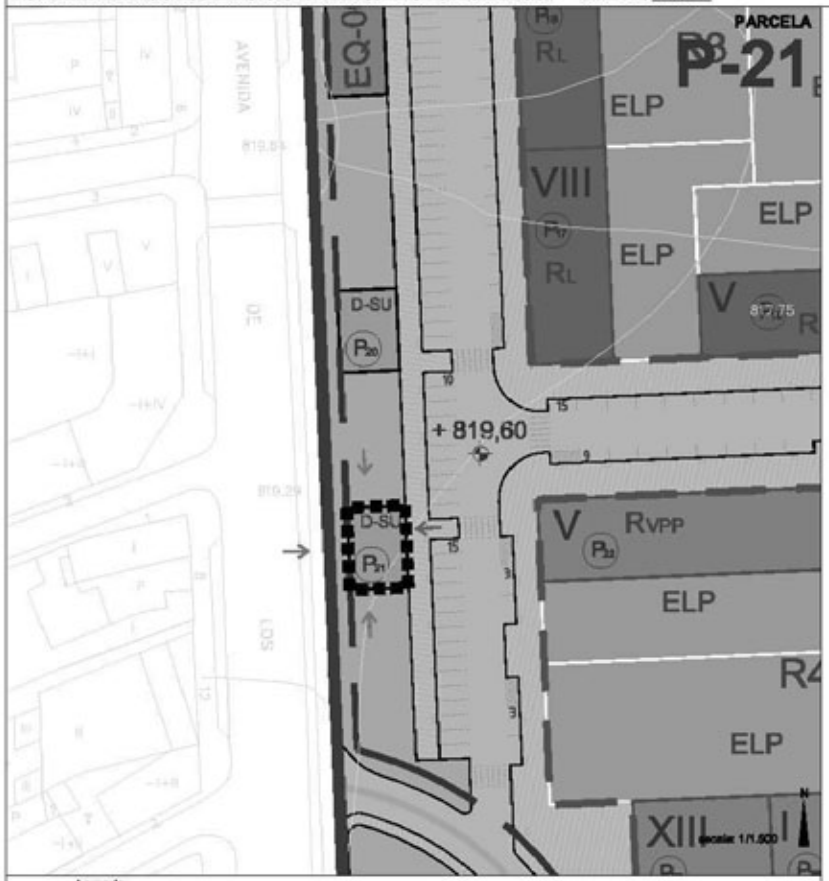
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

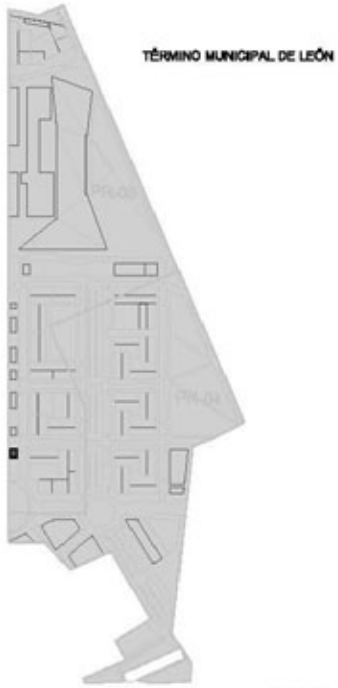
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P21

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

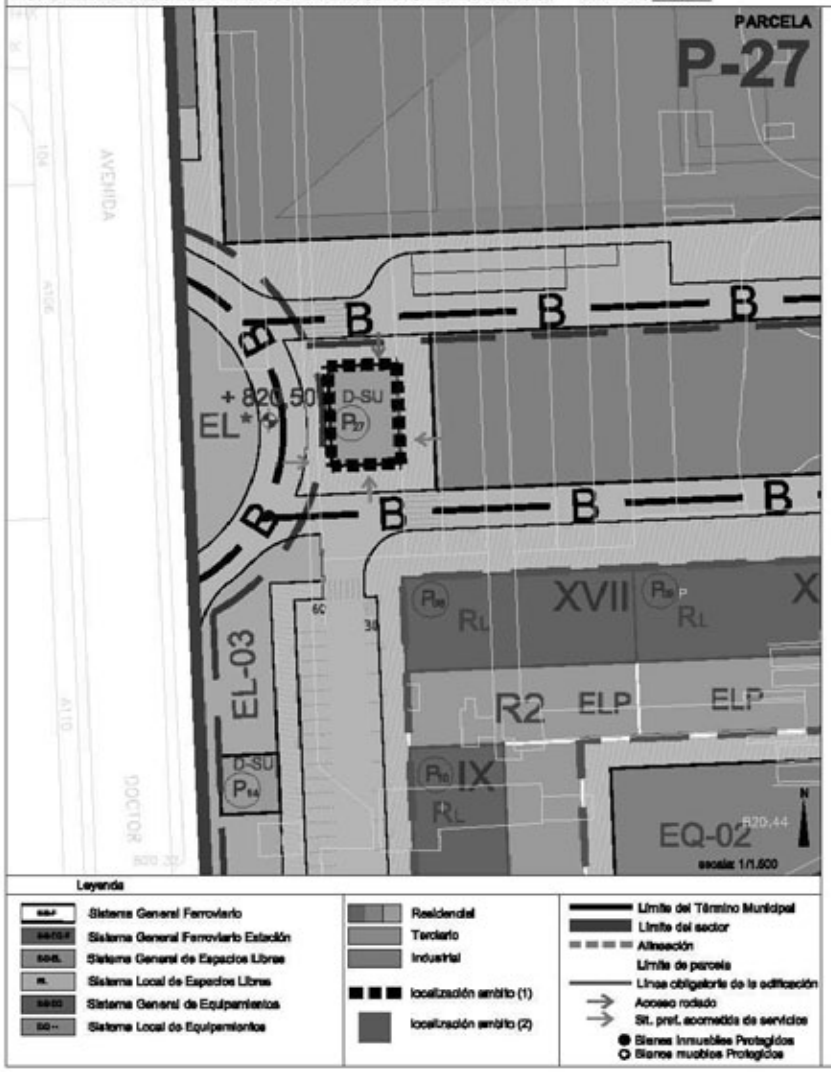
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

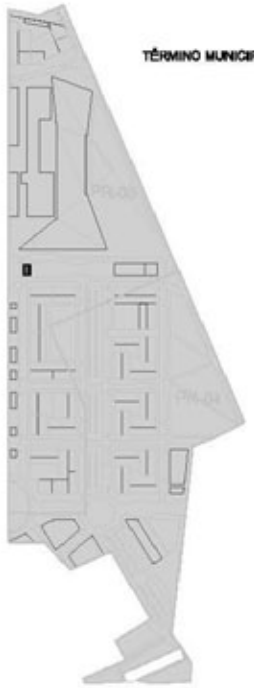
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P27	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	200	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	100	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	100	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvrfedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente asociado para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

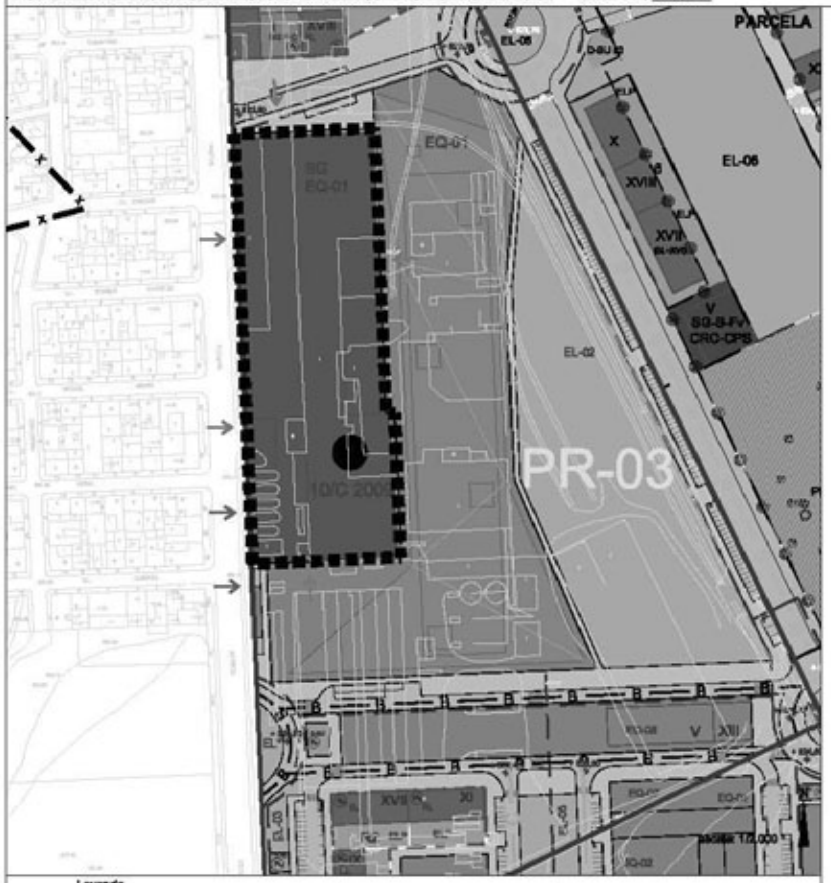
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

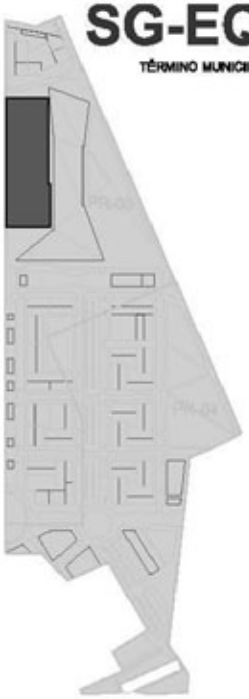
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



SG-EQ 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: SG-EQ 01
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 16.058 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 32.116 m² c
Usos e Intensidades:

Alturas máximas: 6 plantas (30 metros)
La chimenea mantiene su altura dada su protección

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 600
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 600*(3)

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones máximas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ajustar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas a este equipamiento. Entre las tres primeras parcelas se reservarán, al menos, 600 plazas de aparcamiento público en subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, dado el grado de protección establecido para las edificaciones señaladas en el catálogo (fichas 10/C), albergará el futuro Palacio de Congresos y Recinto Ferial de León, actualmente en fase de proyecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

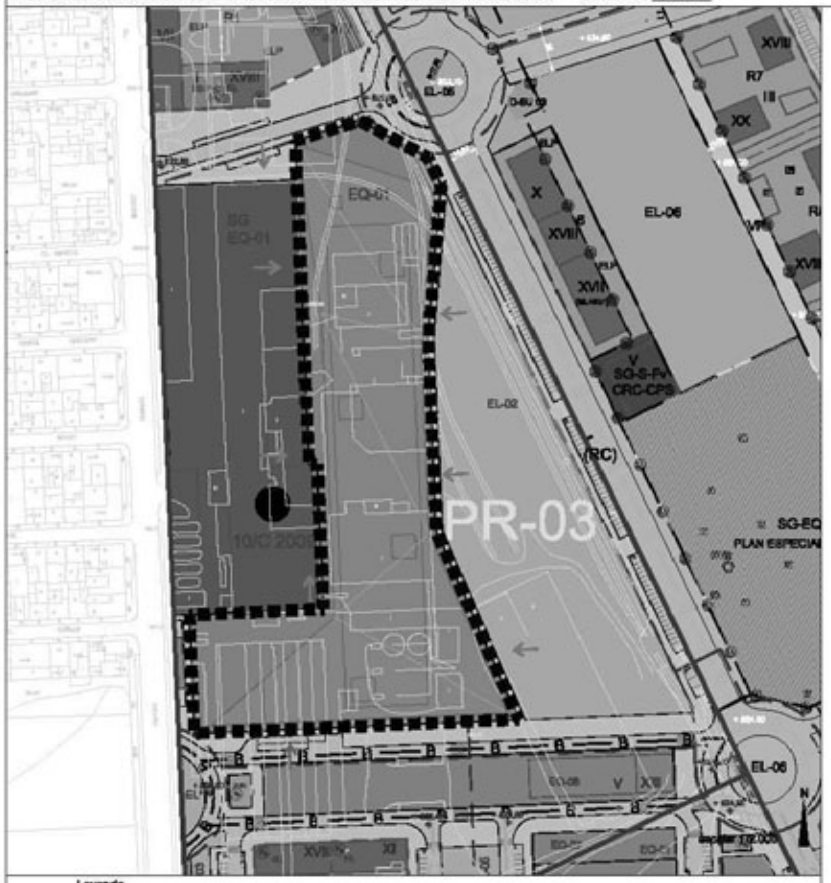
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

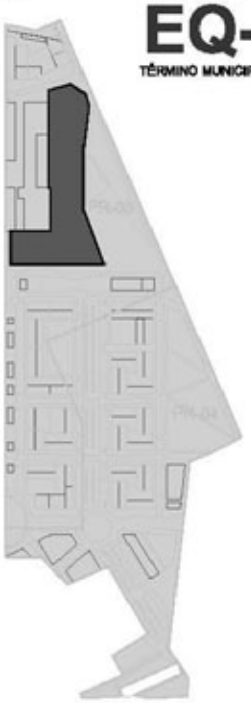
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación **PARCELA**



EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 01

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 23.254 m²

Edificabilidad máxima: *(2) (2m2c/m2s) 46.508 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 3 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 600
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-08 alcanzando de manera conjunta una reserva de al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Socio Cultural, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 como desarrollo del Palacio de Congresos.
Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (SC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

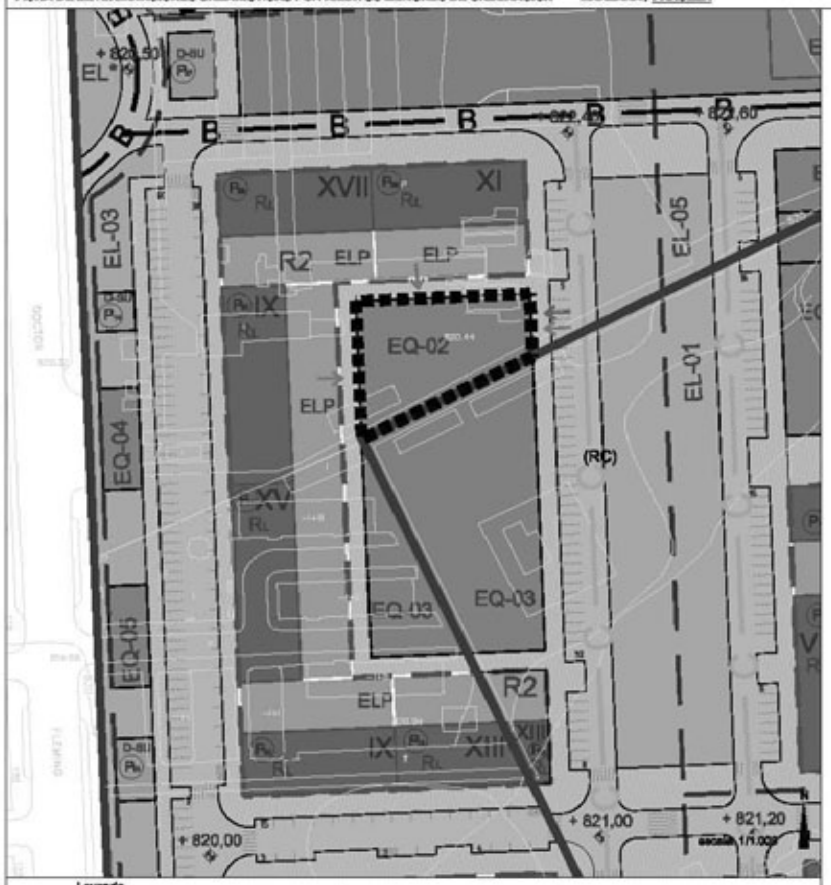
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



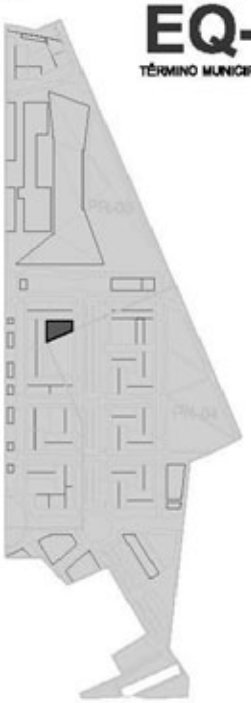
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 02
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 1.141 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 3 plantas (15 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 80
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 80 *(3)

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos y/o usos establecidos en el régimen general de usos.

Esta equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-03 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SAS.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

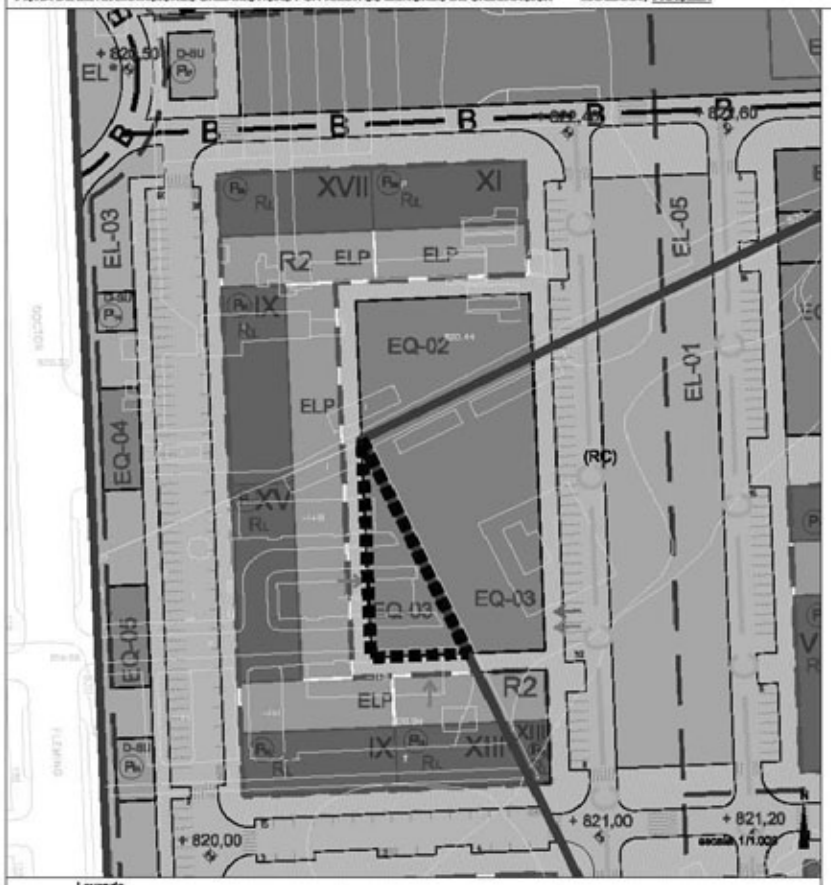
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



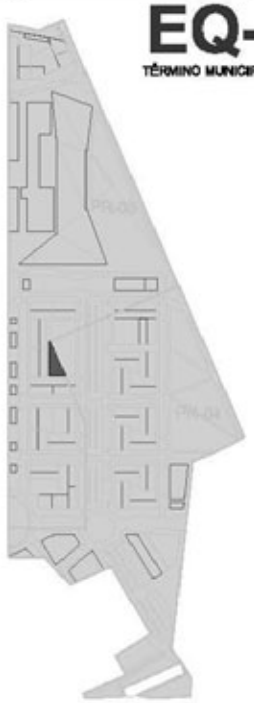
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ambito (1)
localización ambito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	688	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	80	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	80 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-02 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

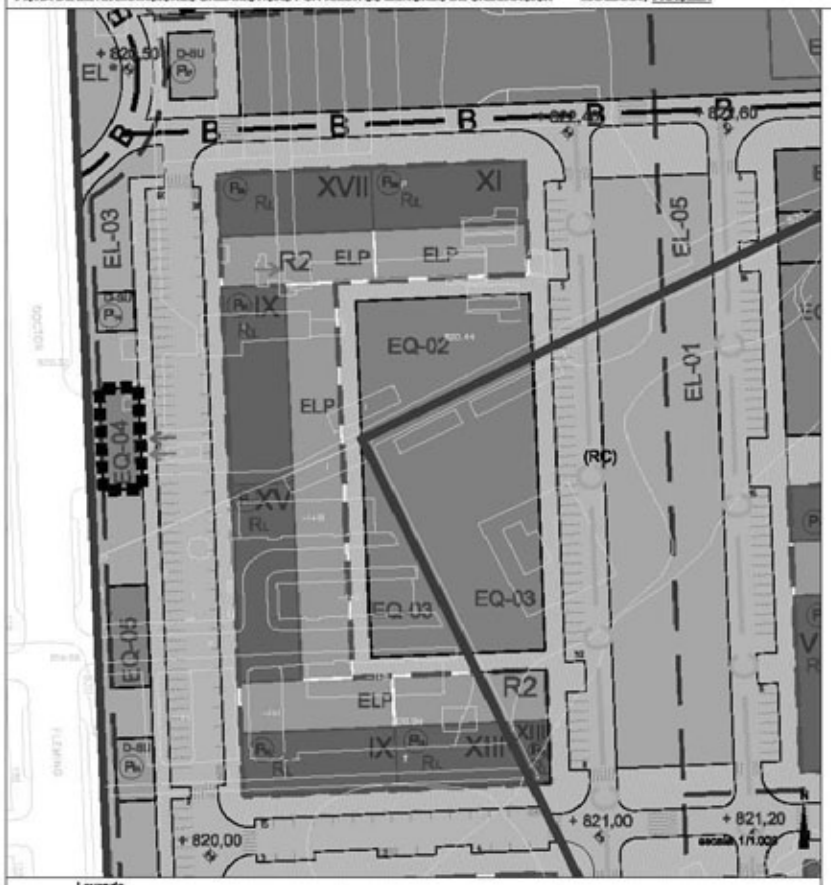
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación **PARCELA**

EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 04

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 260 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento D.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecífico (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servicios de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PRO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

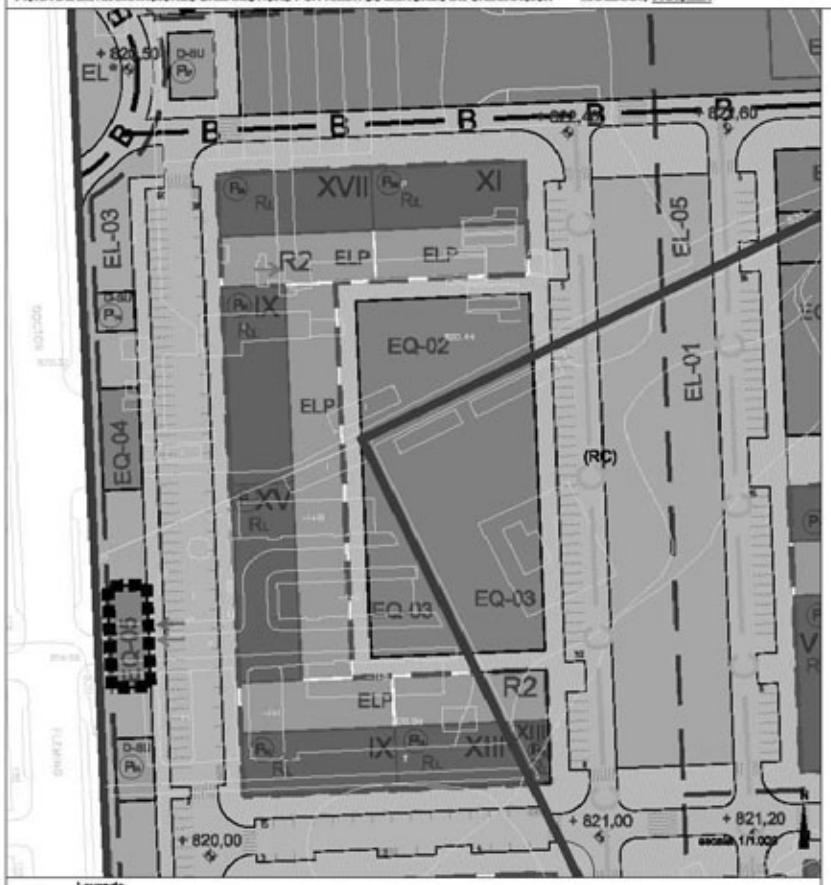
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	260	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PIRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos segÚn el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

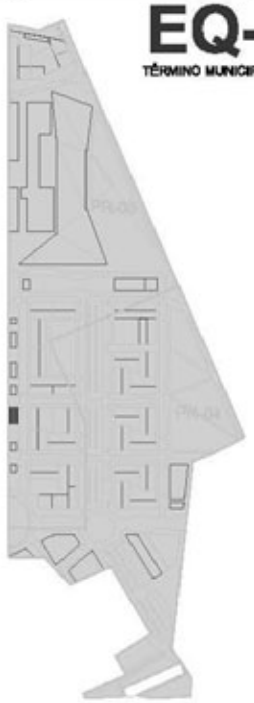
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 06

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 260 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art. 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecífico (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servicios de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PRO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

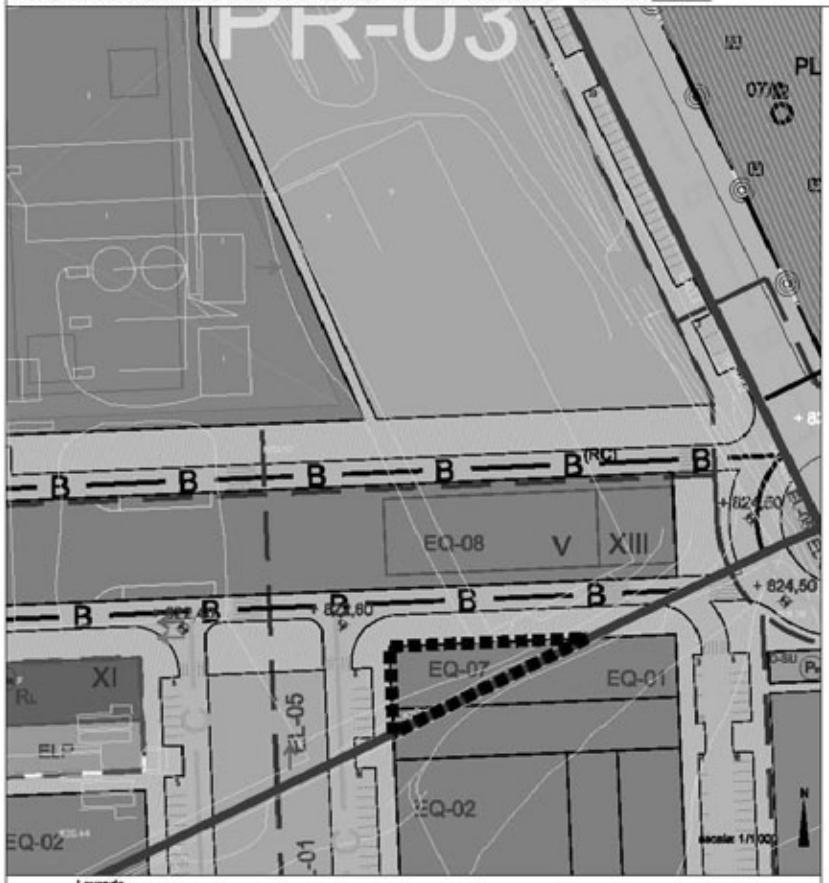
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



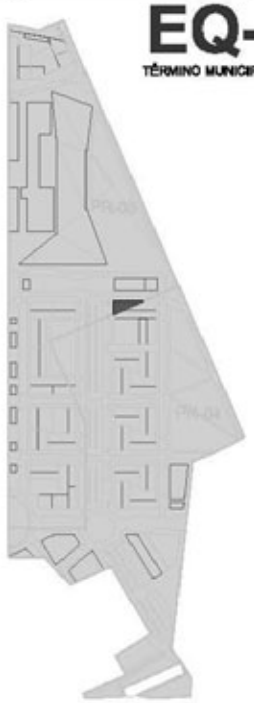
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-07

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	1.551	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT E- LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como EQ público inespecífico EQ-07 se completará con la parcela EQ-01 ubicada al sur (Sector PR-04) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

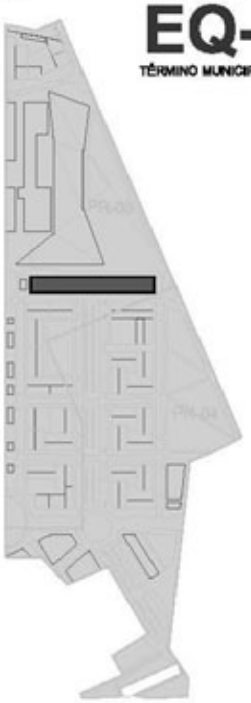
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación **PARCELA**

EQ-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 08

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 5.586 m²

Edificabilidad máxima: *(2) (3m2c/m2s) 16.758 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 13 plantas (55 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 100

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 100 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (RC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT II-LEON, y en los art 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada con las parcelas EQ-EQ01 / EQ-01 / EL-02 y EQ-08 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas al nuevo Palacio de Congresos y Recinto ferial a implantar en el edificio de la azucarera santa Elvira en el sector PR-03.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Residencial Colectivo, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 en clara vinculación con el Palacio de Congresos y nueva estación de Alta Velocidad.

La singular ordenación detallada establecida para esta parcela, edificación implantada en el bulevar estructurante Este-Oeste ya definida desde los estudios previos de ordenación del sector, podrá ser modificada o completada mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (RC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

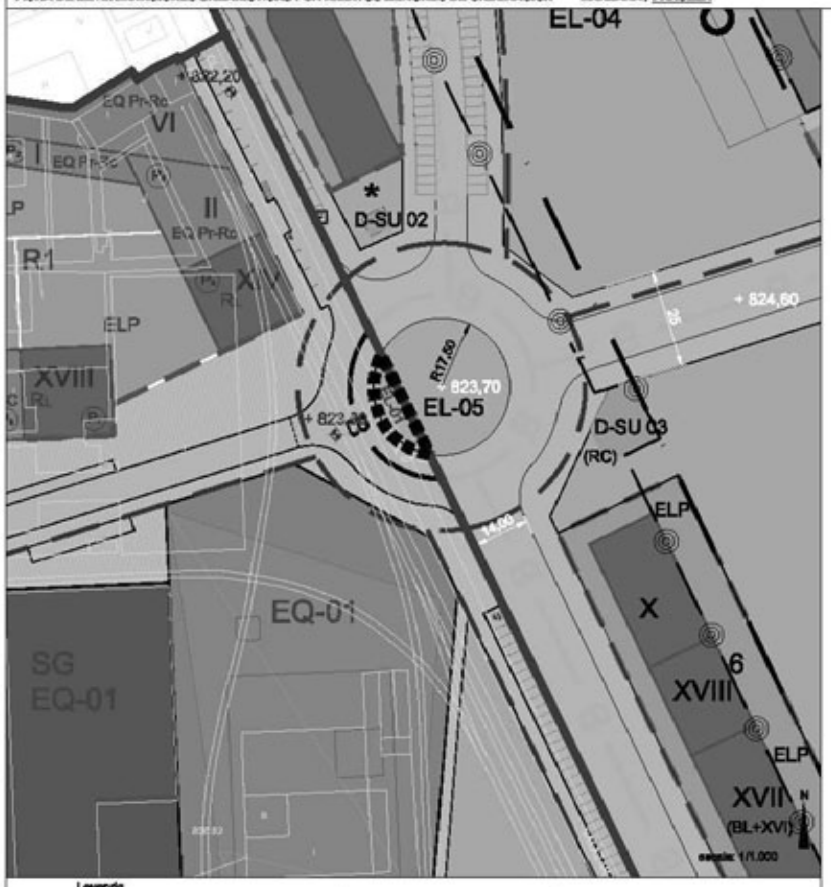
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

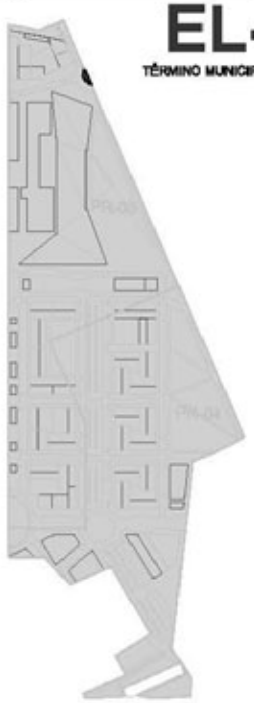
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación **PARCELA**



EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EL 01

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 143 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 0 plantas (0 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art. 38, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-02.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

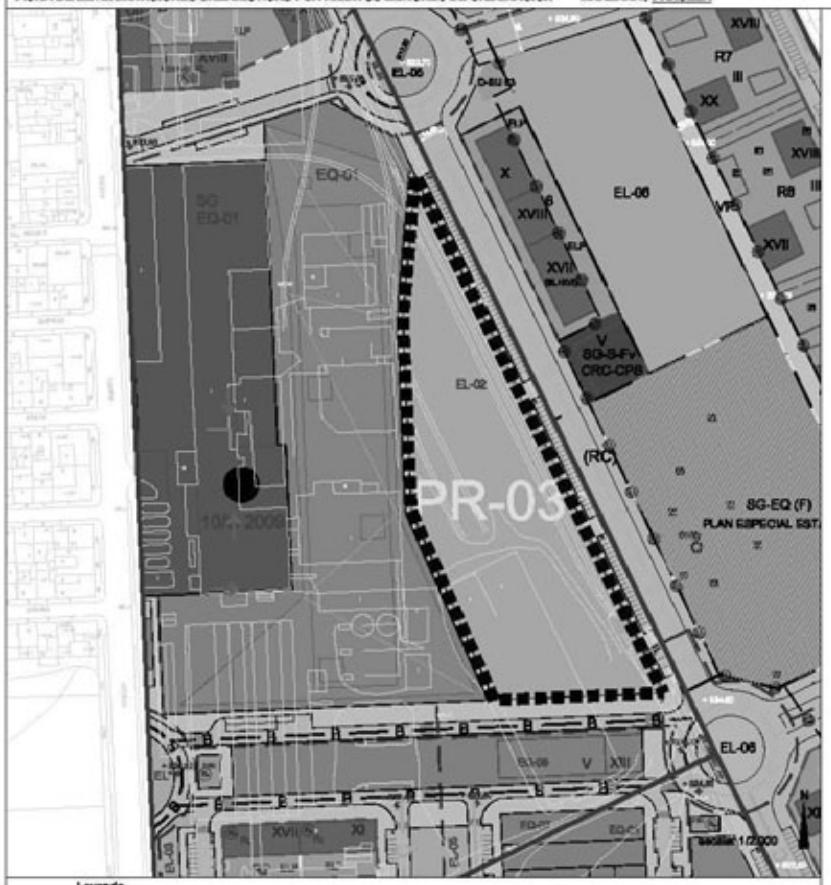
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



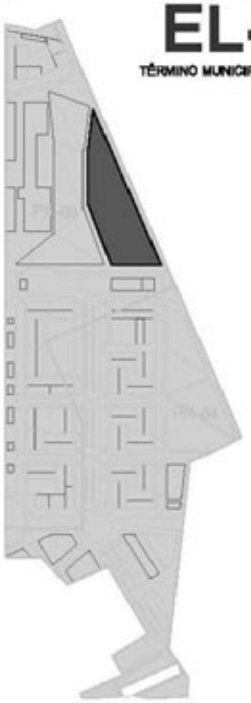
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EL 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	15.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.36 y siguientes del mismo documento.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo. Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)
*(3) Las reservas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 almacenando de manera conjunta una reserva de ,al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se configura como la gran plaza de intercambio pública entre los sectores PR-02 (Estación AV) y PR-03 (Paseo de Congresos).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

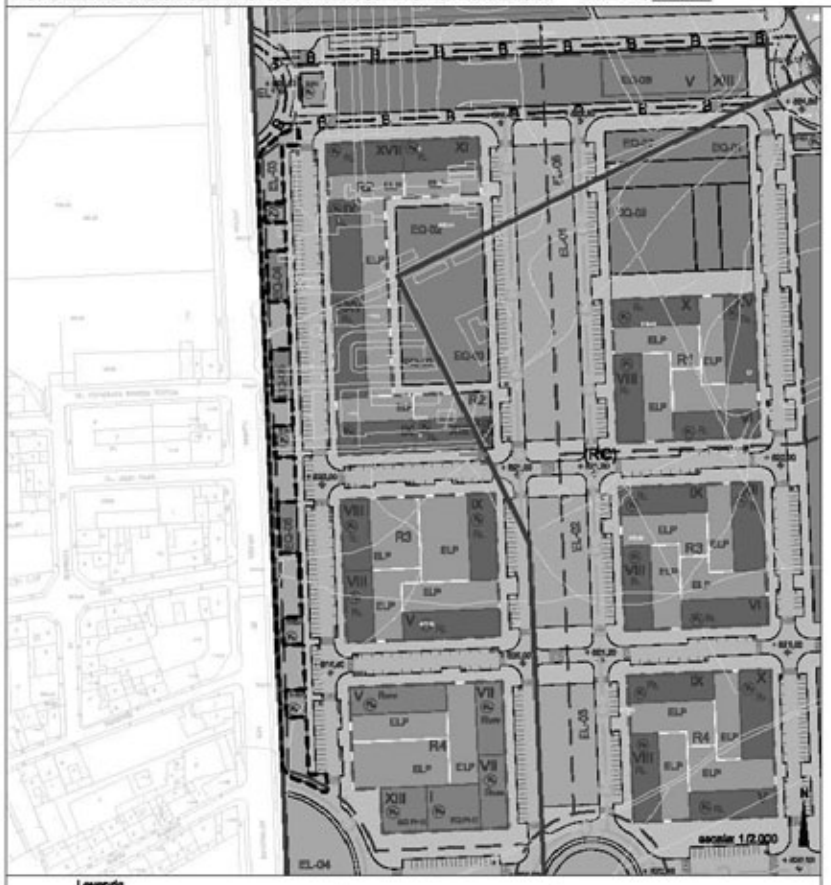
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación PARCELA

EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	3.142	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se configura como una banda de transición (junto con los equipamientos EQ-4 / EQ-05 y EQ-06) entre las edificaciones principales del sector y la Avda Doctor Fleming.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-03

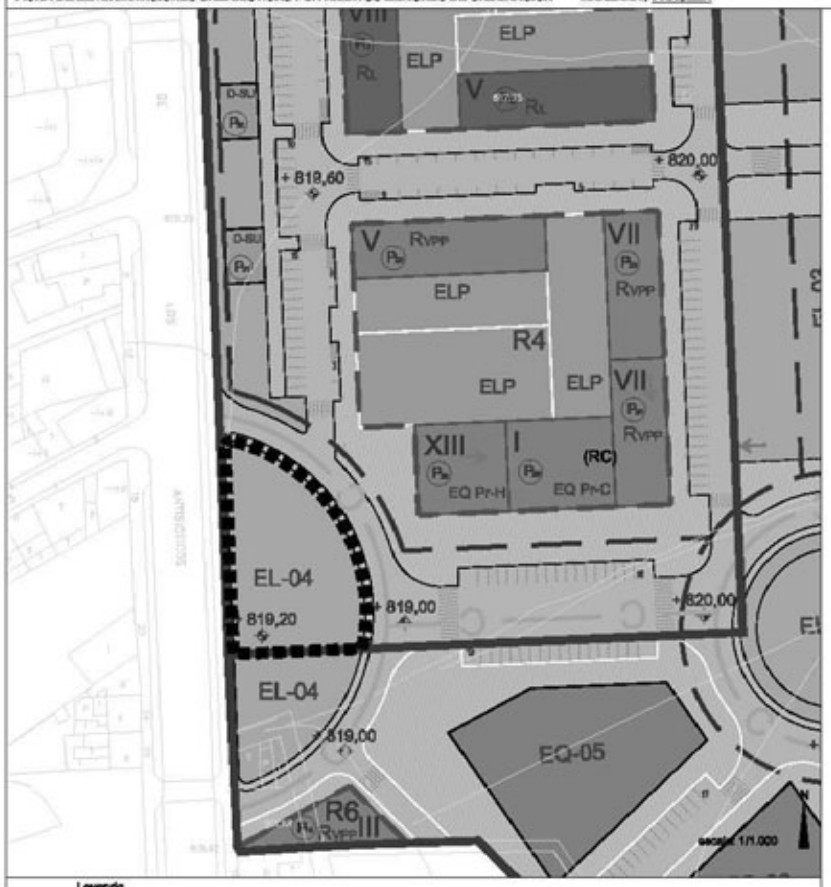
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



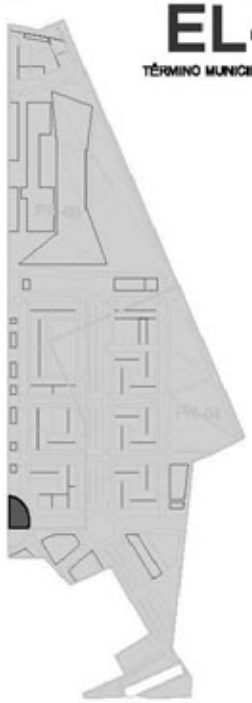
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	1.482	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PIRAT IP-LEON, y en los ar; 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-04.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

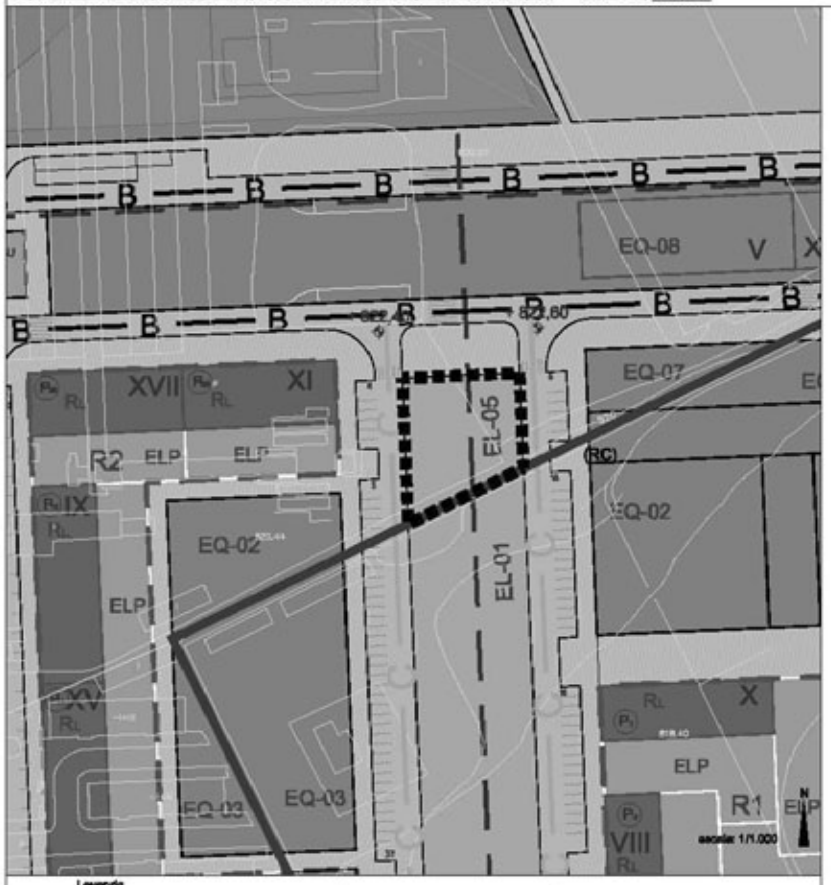
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	925	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 propuesta incluida en el sector PR-04 a modo de bulevar verde de carácter lineal.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

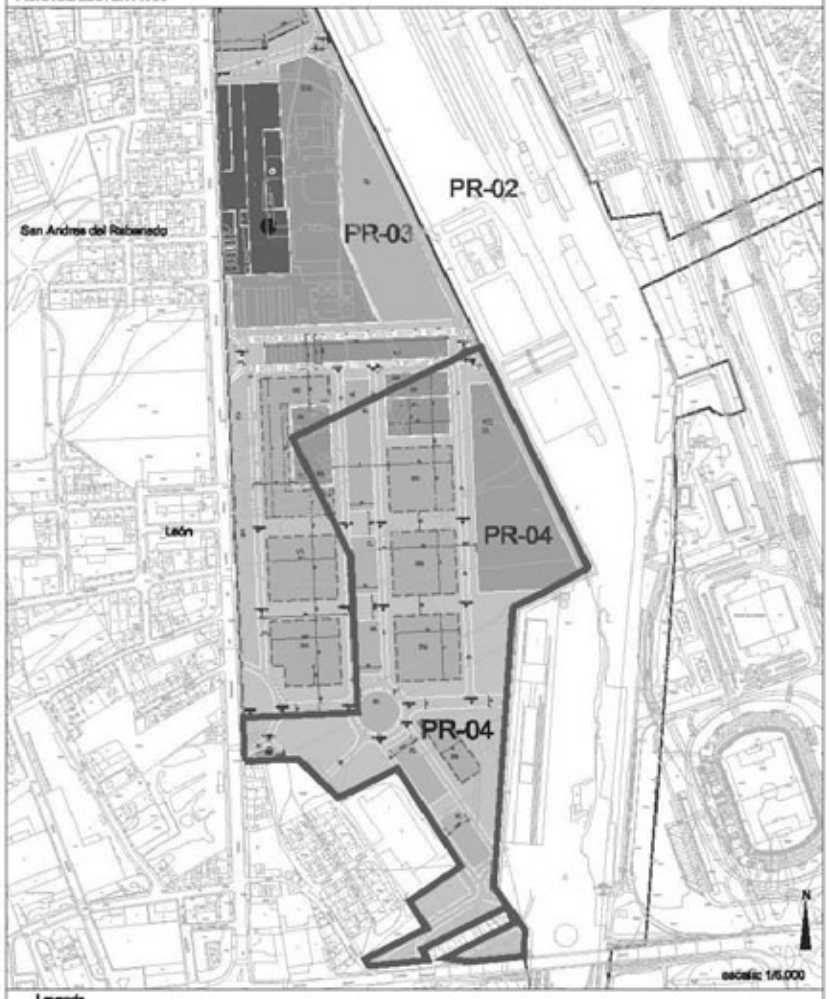
G.3 FICHAS URBANISTICAS

c. FICHAS SECTOR PR-04.

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-04



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-04

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, Ambito de transición entre el area central y desarrollos de borde al Sur del FRG 14.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 123.117 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
Conseguir un gran espacio libre (17.199 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).

Urbanización: Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de un gran eje longitudinal (Norte Sur) configurado a modo de rambla urbana y dos transversales (Este Oeste) que lo articulan e integran en la trama urbana.

Edificación: Los paquetes residenciales se ordenarán con frente al elemento viario Norte Sur definido como rambla urbana a fin de dotar de un elevado carácter urbano de centralidad este espacio longitudinal que articula el sector prolongando las vistas sobre el Palacio de Congresos y los espacios adyacentes.

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

Sector: PR-04	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en los espacios libres configurados desde las determinaciones de Ordenación Detallada.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-03, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de ambos en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazos para el establecimiento de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-04 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:	Global:	Residencial
	Predominante:	Plurifamiliar
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO (2)
Sistemas Generales:	S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	17.119 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	Total Sistemas Generales	17.119 m²s
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	123.117 m²s
	Superficie neta del sector (Sb)	105.918 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,85 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sn)	45 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	80.026 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	554 viviendas (3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,7555 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	52,31 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	11,02% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	10,73% no exigible
	Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) En el documento D2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 89 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 598 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-04	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	19.014	79.729
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	594	297
Total Lucrativo		**19.608**	**80.026**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	12.098	> 8.003 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	19.400	> 12.004 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		0	
Servicios Urbanos	(DSU)	594	
Viario y Aparcamiento	(RV)	53.195	
Total Dotacional		**86.904**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	1.551 m2
Parcela EQ-02	3.212 m2
Parcela EQ-03	2.223 m2
Parcela EQ-04	1.637 m2
Parcela EQ-05	1.915 m2
Parcela EQ-06	1.560 m2
TOTAL reservas EQ	12.098 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	801[2]	=	801 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	815	>	801 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

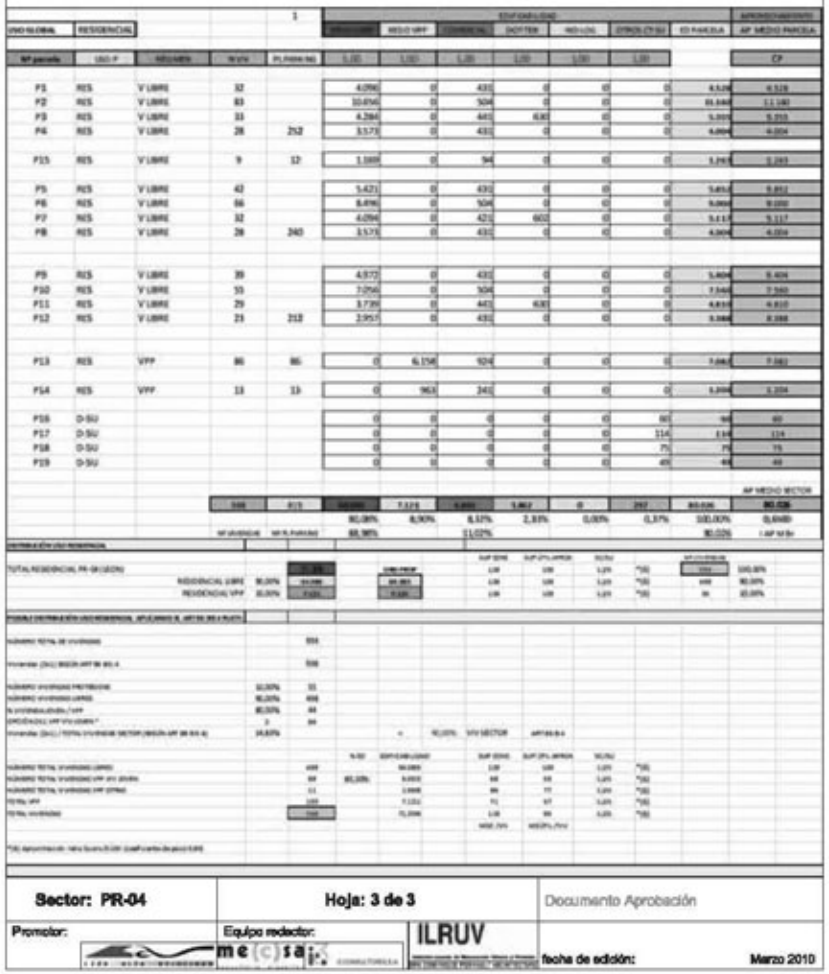
PARKING EN SUPERFICIE	= 511 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 801 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

03

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.



Sector: PR-04	**Hoja: 3 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

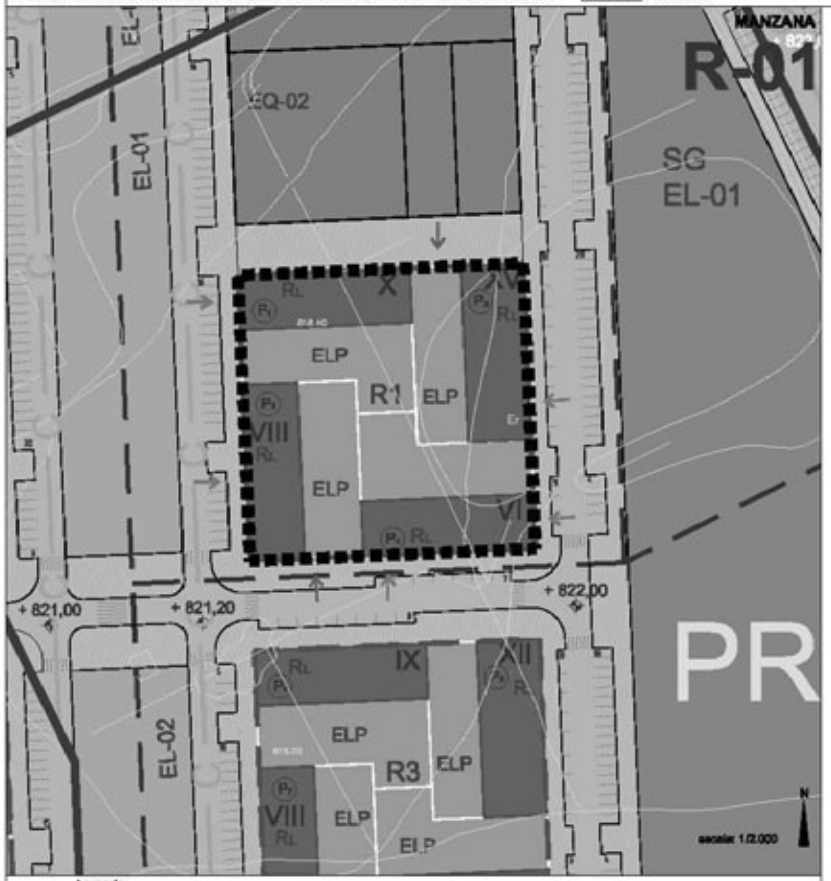
G.3 FICHAS URBANISTICAS

d. FICHAS ÁMBITOS MENORES / PARCELA SECTOR PR-04

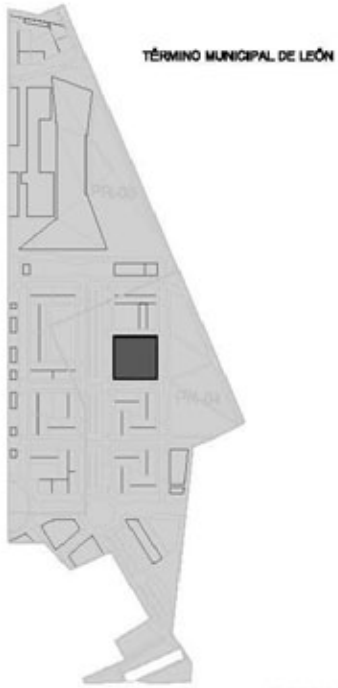
CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	25.047	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	22.609	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	176	
- Viviendas Libres:	176	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	252 *(3)	
- Plazas privadas:	252	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se constituirá un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4 sobre la parcela calificada como ELP. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plazo/ámbito y la intermisión entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

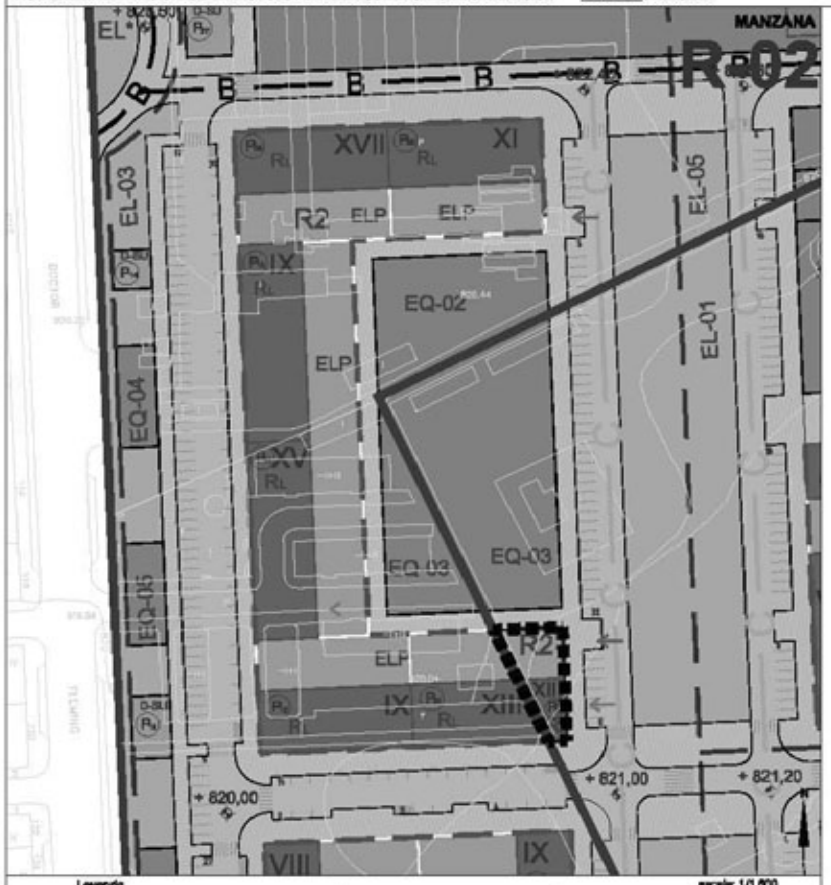
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

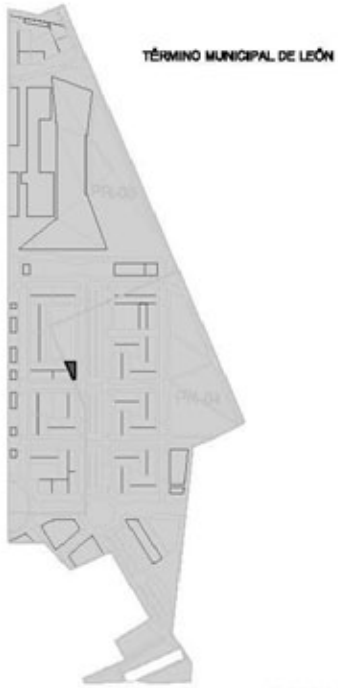


Leyenda

escala: 1/1.600

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-2
Parcelas: P15
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	326	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.283	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	1.169	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	94	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	9	
- Viviendas Libres:	9	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	12	*(3)
- Plazas privadas:	12	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 1º LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) las plazas de aparcamiento subterraneo se resolverán de manera conjunta con la parcela contigua del ámbito R2 del sector PR-03.

La edificación aquí planteada deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito P13-R2 del sector PR-03 por lo que deberán ejecutarse de forma simultanea en un único proyecto arquitectónico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

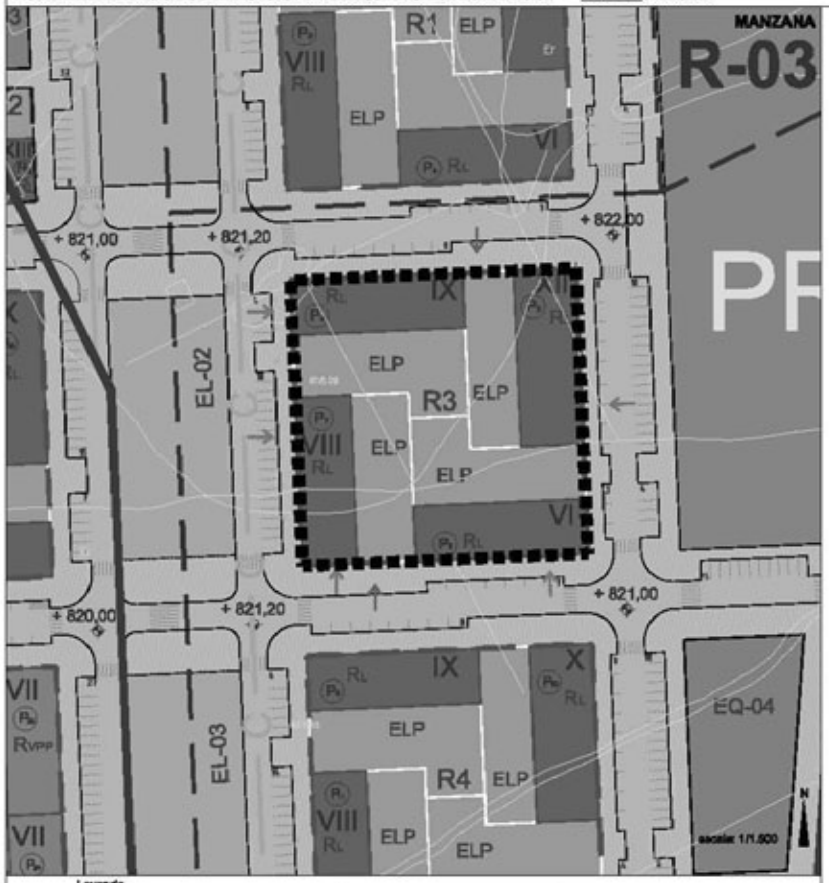
Equipo redactor: ILRUV

Documento para Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

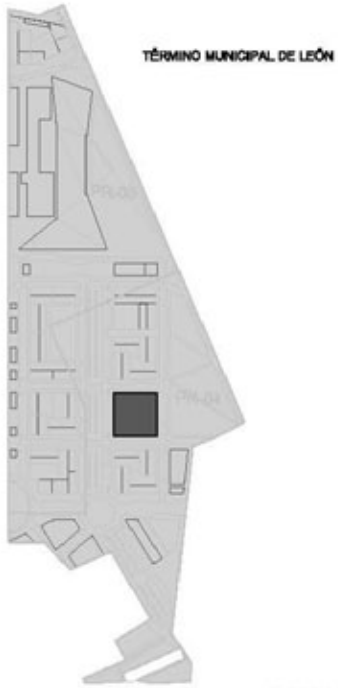
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3	
Parcelas:	P5-P6-P7-P8	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	23.973	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.583	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.788	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	602	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	168	
- Viviendas Libres:	168	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	240 *(3)	
- Plazas privadas:	240	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P5-P6-P7-P8 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

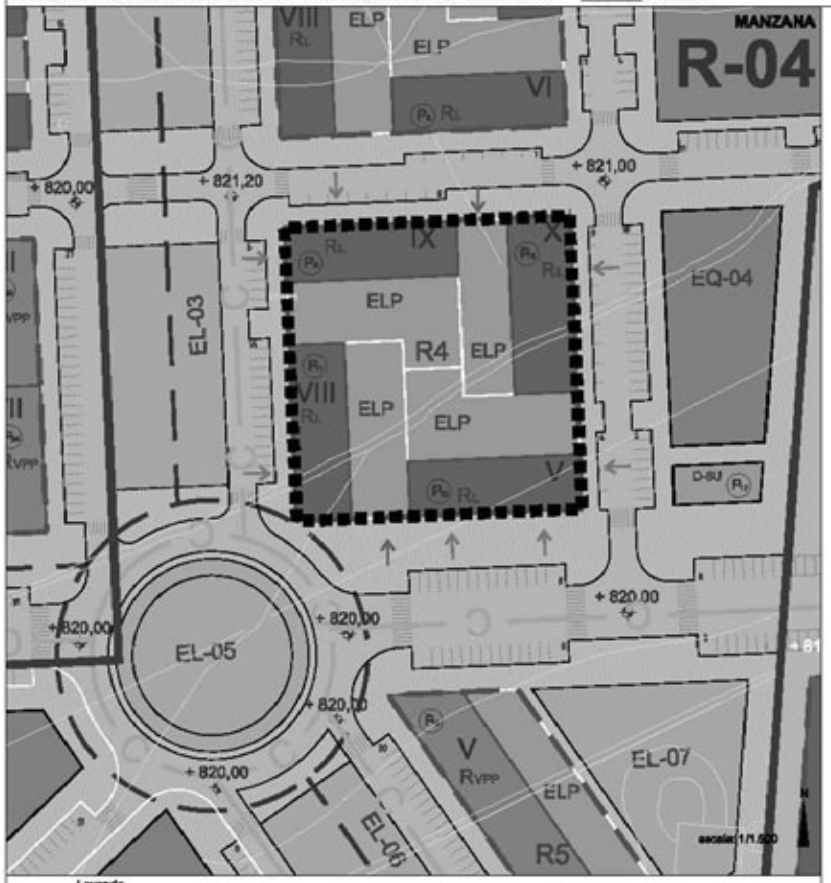
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

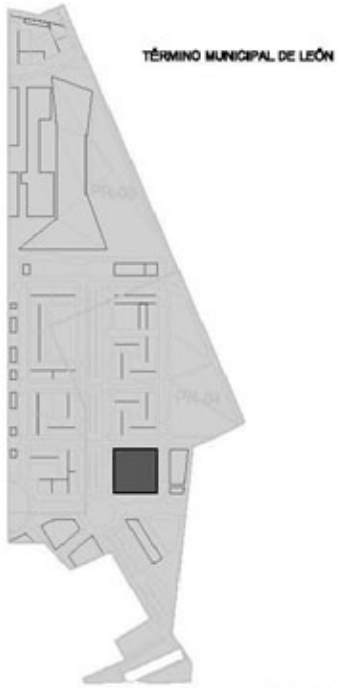
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P9-P10-P11-P12	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.475	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	21.161	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	18.724	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	146	
- Viviendas Libres:	146	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	212 *(3)	
- Plazas privadas:	212	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P09-P10-P11-P12 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-04

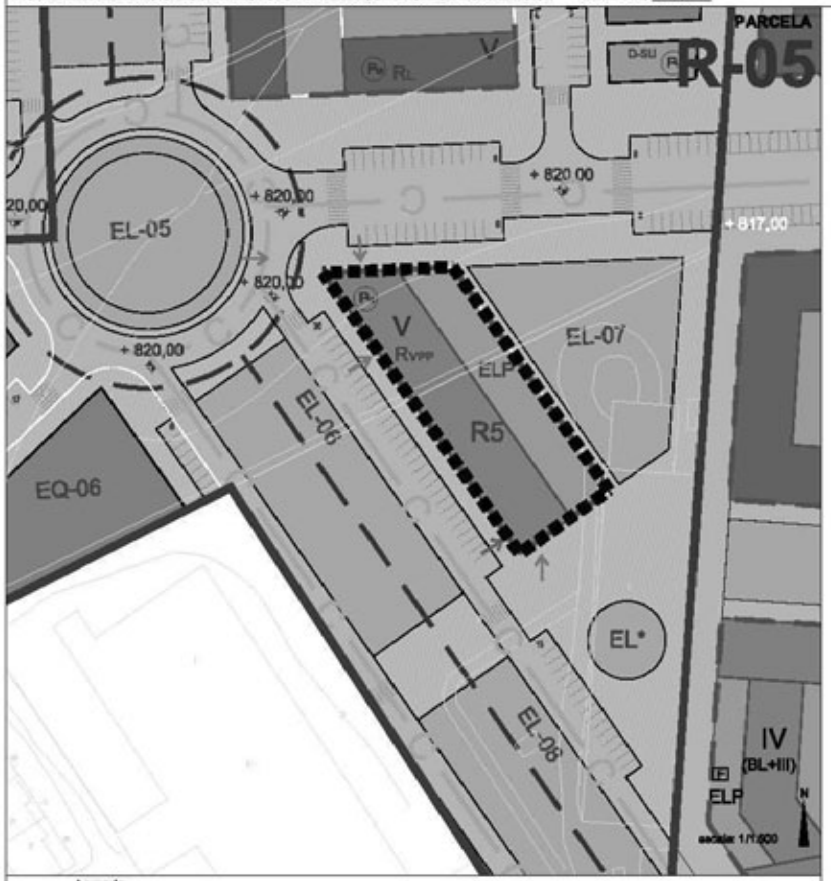
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

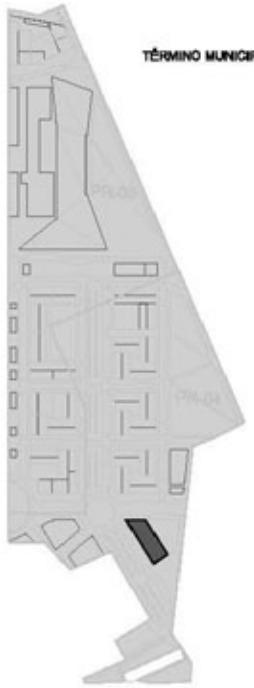
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	**R-05**	
Parcelas:	**P13**	
Municipio:	**León**	
Sector:	**PR-04**	
Superficie suelo:	2.203	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	7.082	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	6.158	m²
- Dotacional Comercial:	924	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	86	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	86	
Plazas de aparcamiento mínimas:	86	
- Plazas privadas:	86	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

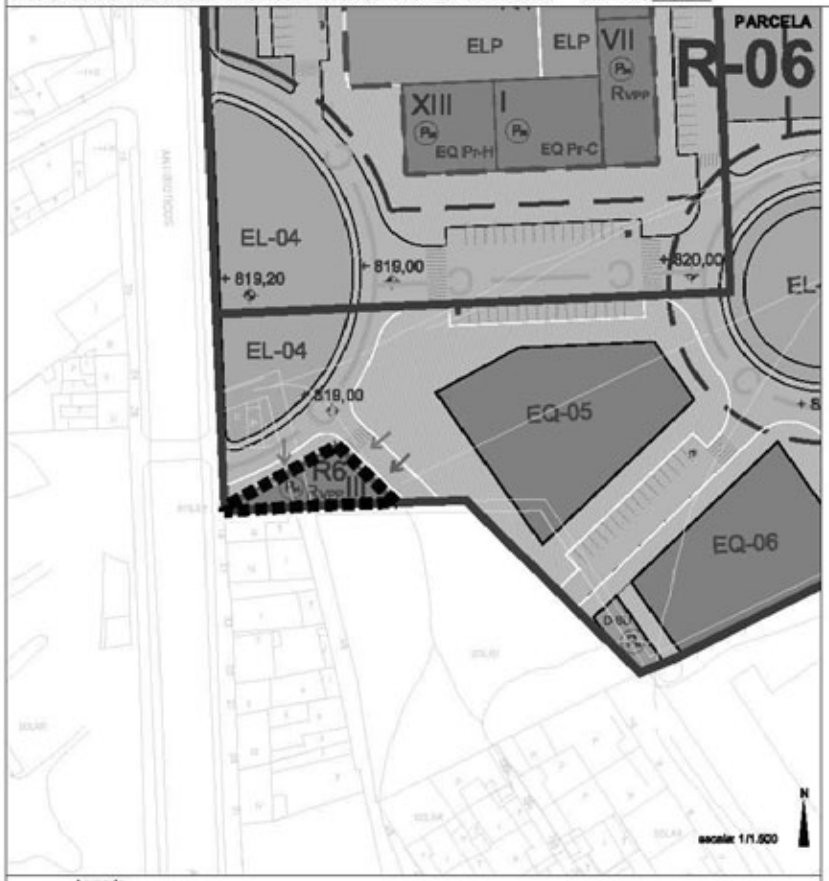
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

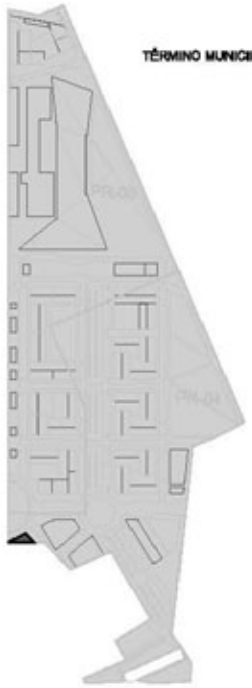
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	351	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.204	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	963	m²
- Dotacional Comercial:	241	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	13	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	13	
Plazas de aparcamiento mínimas:	13	
- Plazas privadas:	13	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) Se habilita la posibilidad de ocupar la planta baja con el uso garaje-aparcamiento.

La edificación servirá de remate de la edificación colindante en SUC a fin de conseguir continuidad morfológica en la solución resultante de la actuación propuesta.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

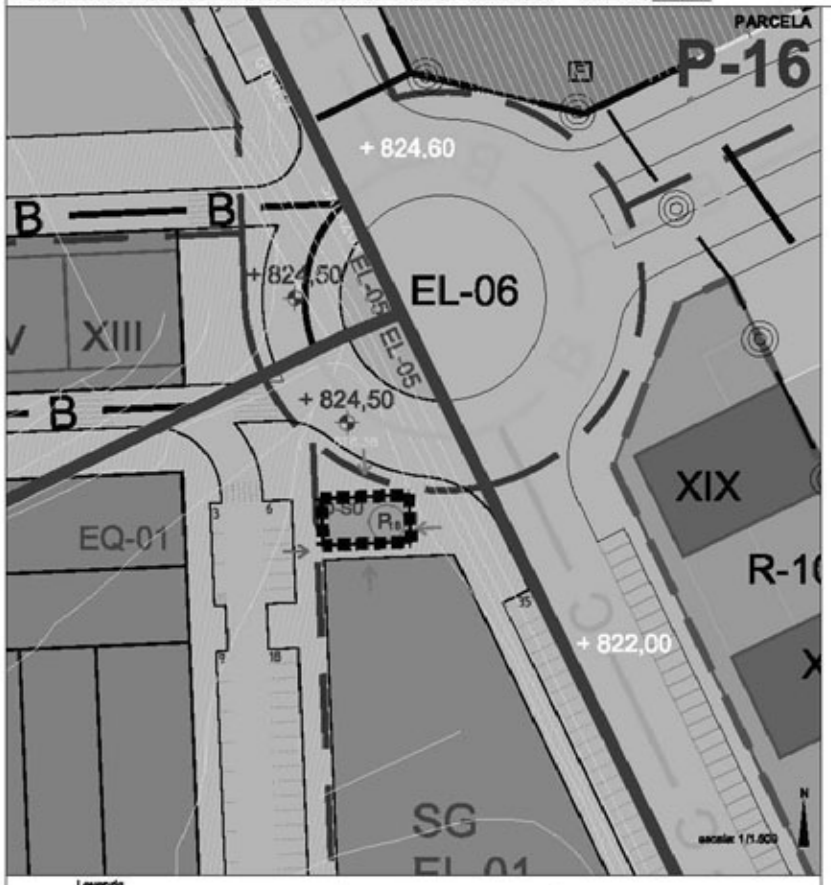
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Tercíario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

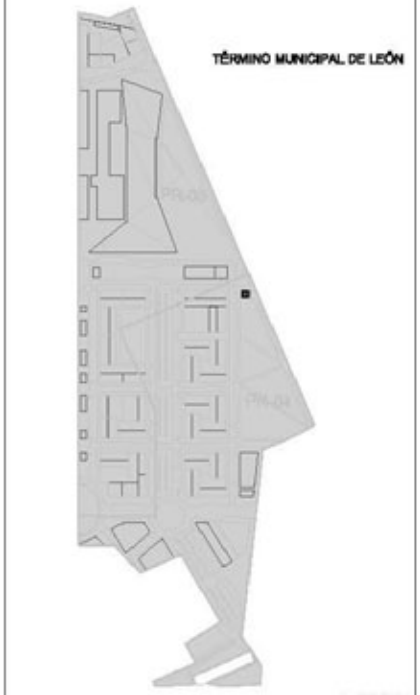
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P16	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	120	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	60	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	60	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

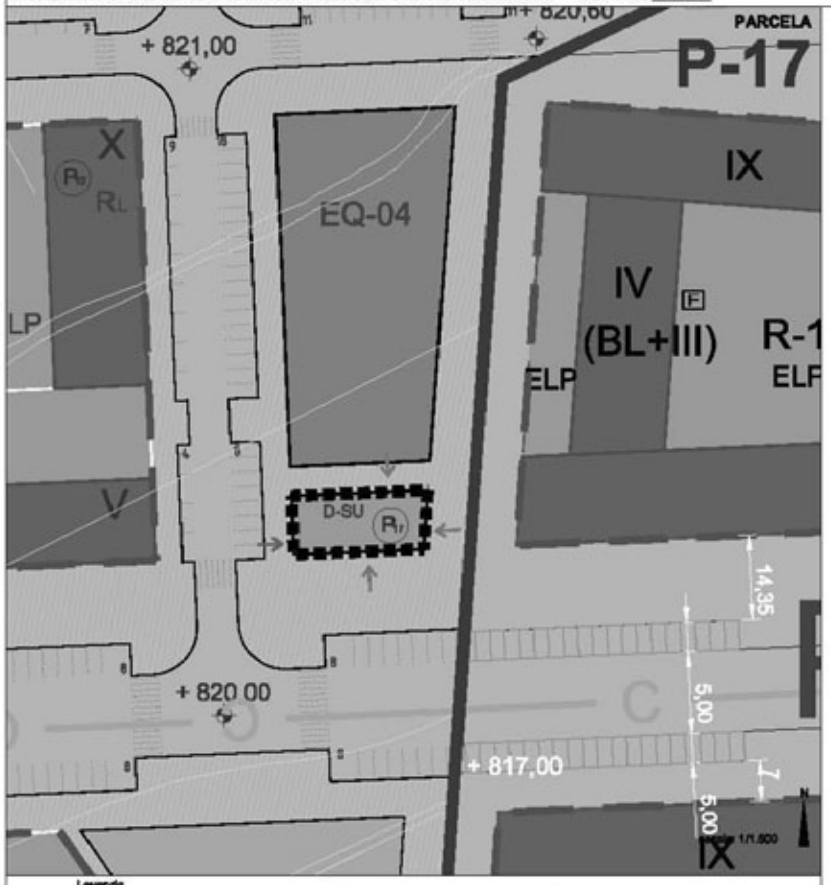
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

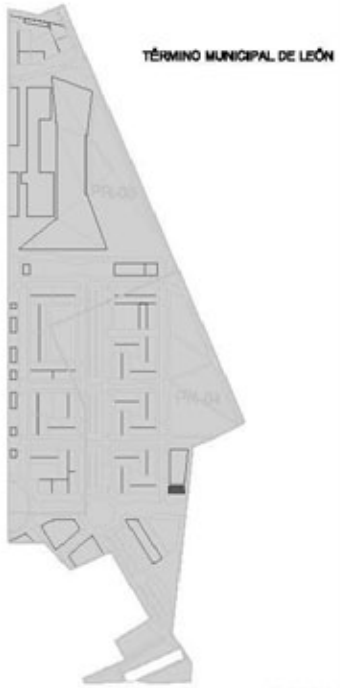
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P17

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	228	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	114	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	114	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirlo para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

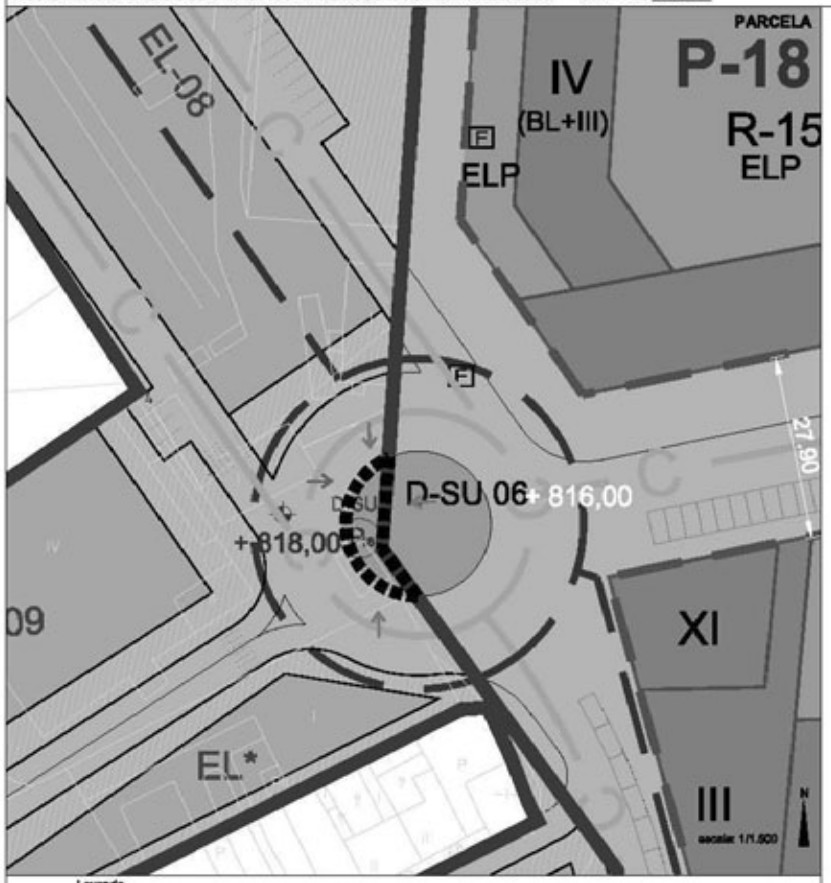
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

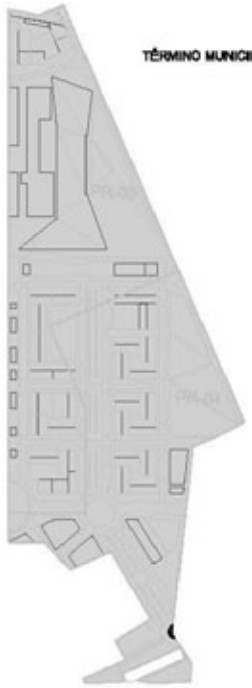
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acomodo de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P18	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	150	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	75	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	75	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

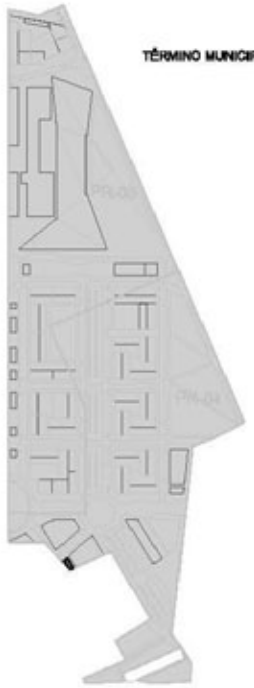
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P19	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	98	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	49	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	49	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

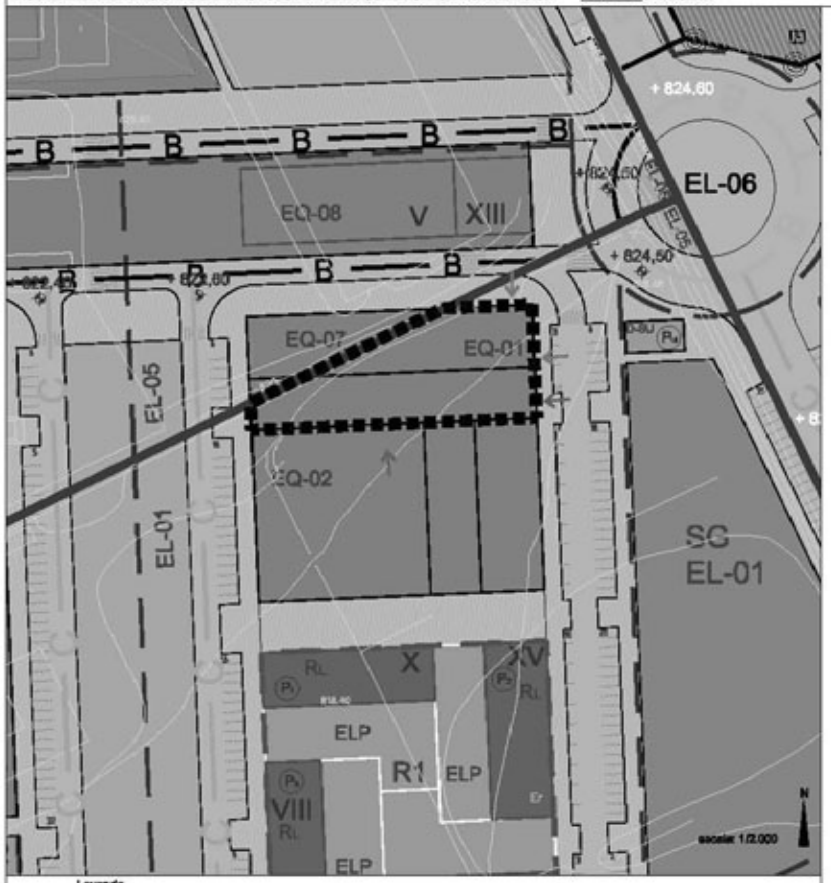
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.551	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PIRAT IP-LEON, y en los art.:43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

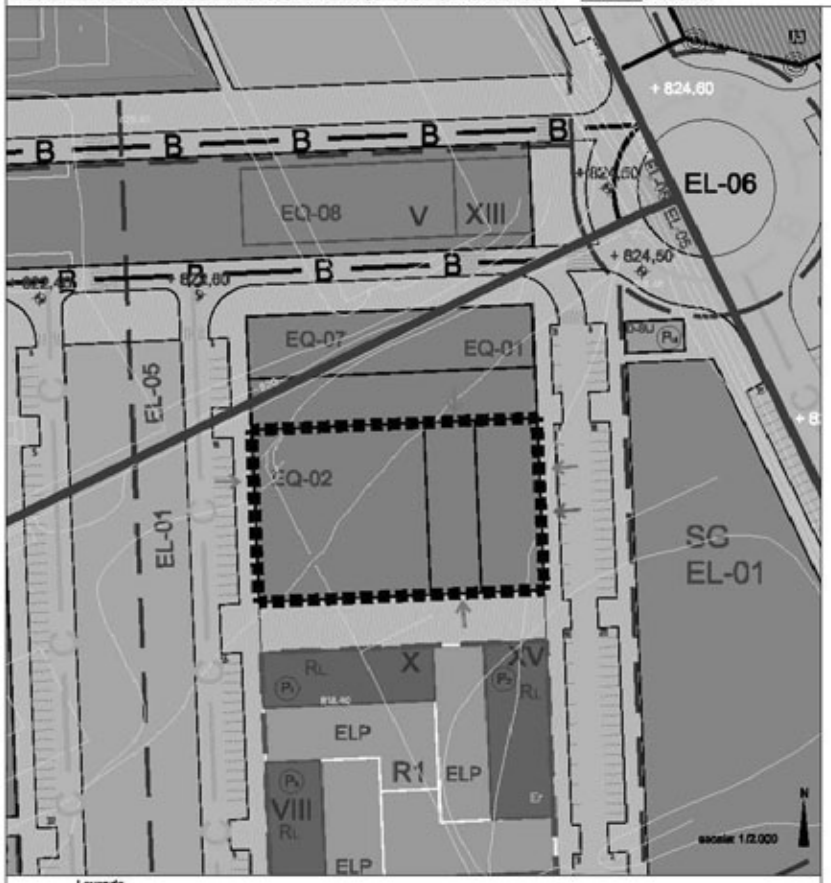
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

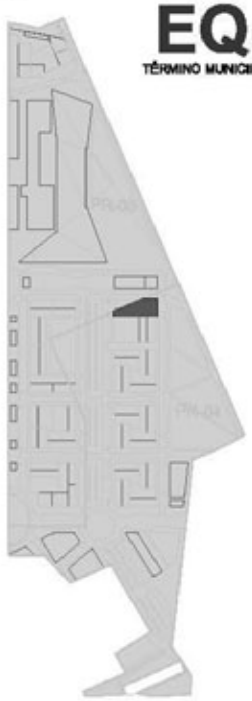
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	3.212	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	120
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	120

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.:43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

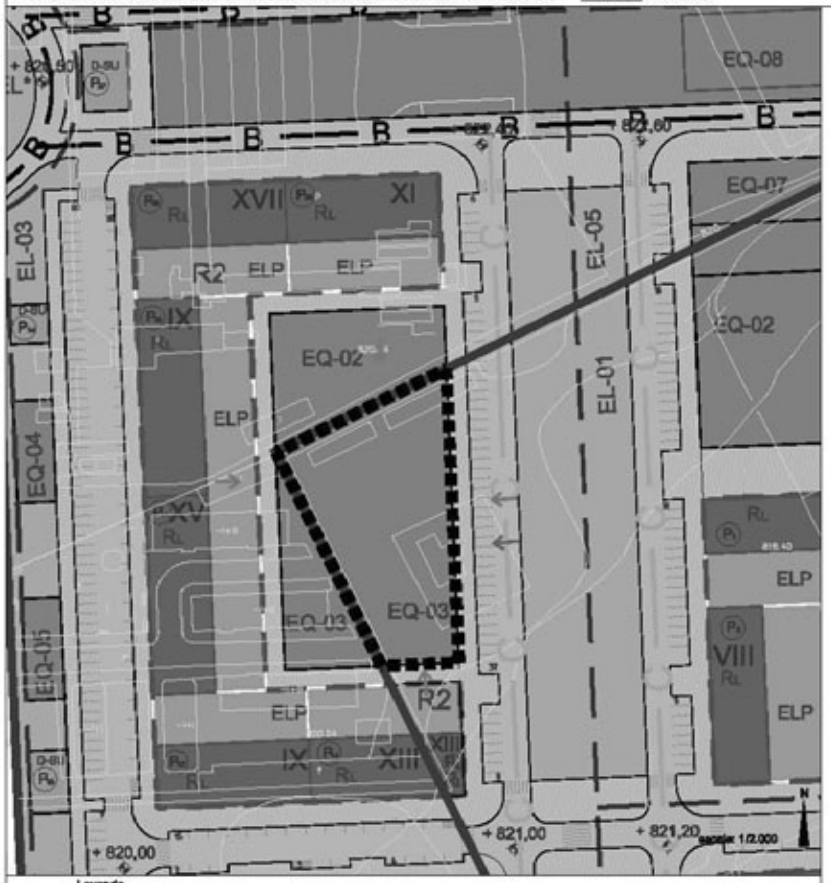
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

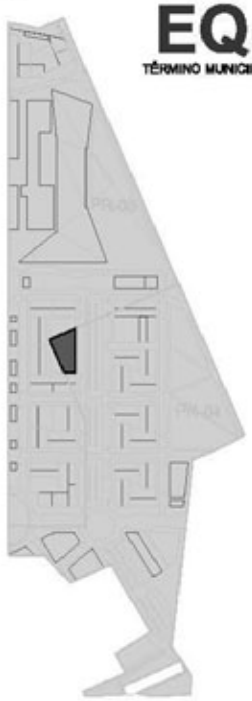
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EQ-03

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 2.223 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 3 plantas (15 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 70

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 70 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT. II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) alcanzando entre todas una reserva de, al menos, 150 plazas (80 sector PR-03 y 70 sector PR-04).

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.
Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-02 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

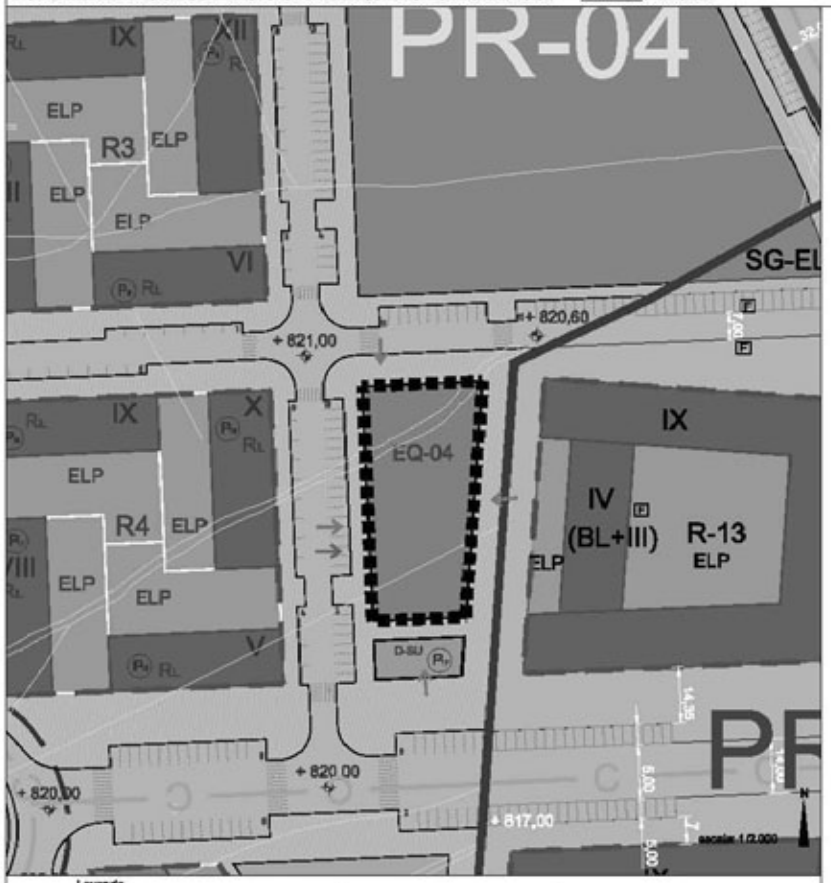
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

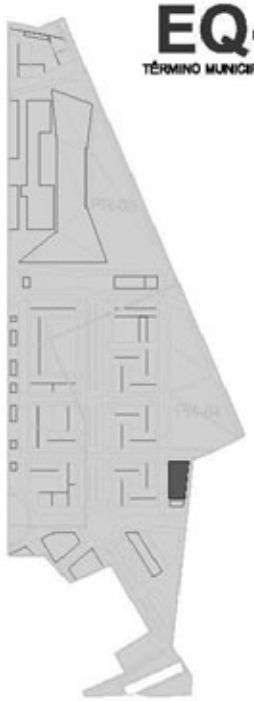
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.637	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

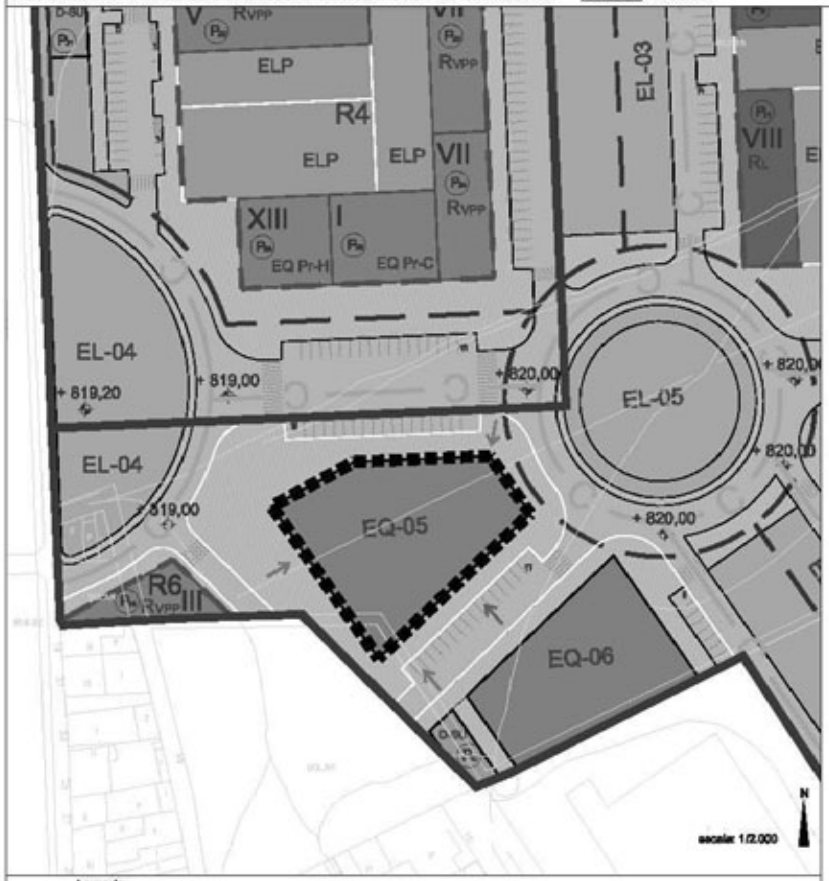
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

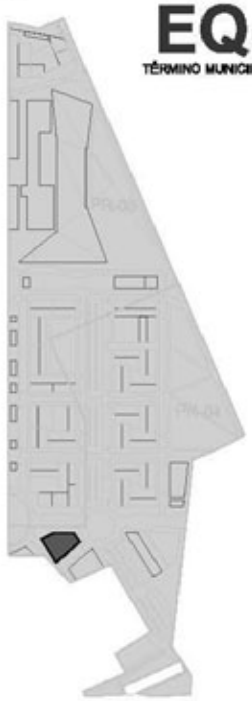
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.915	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

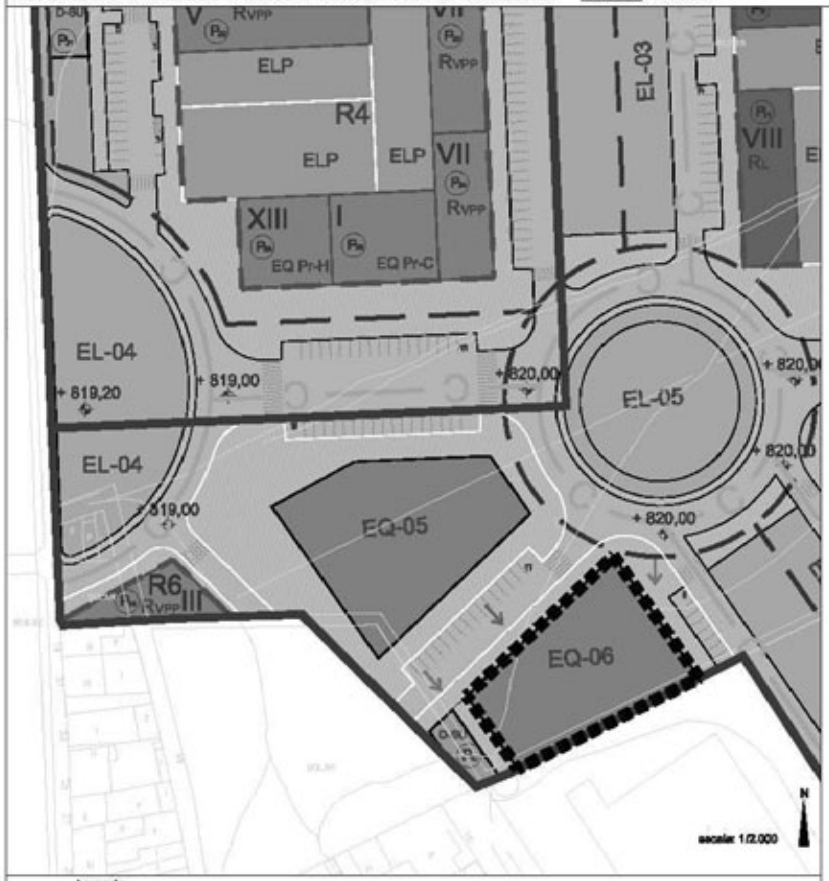
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

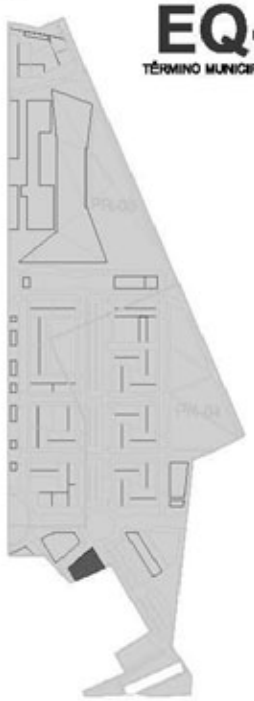
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.560	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con otra parcela calificada de esta manera en el sector adyacente al sur NC14-3Equ resultante del establecimiento de su ordenación detallada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

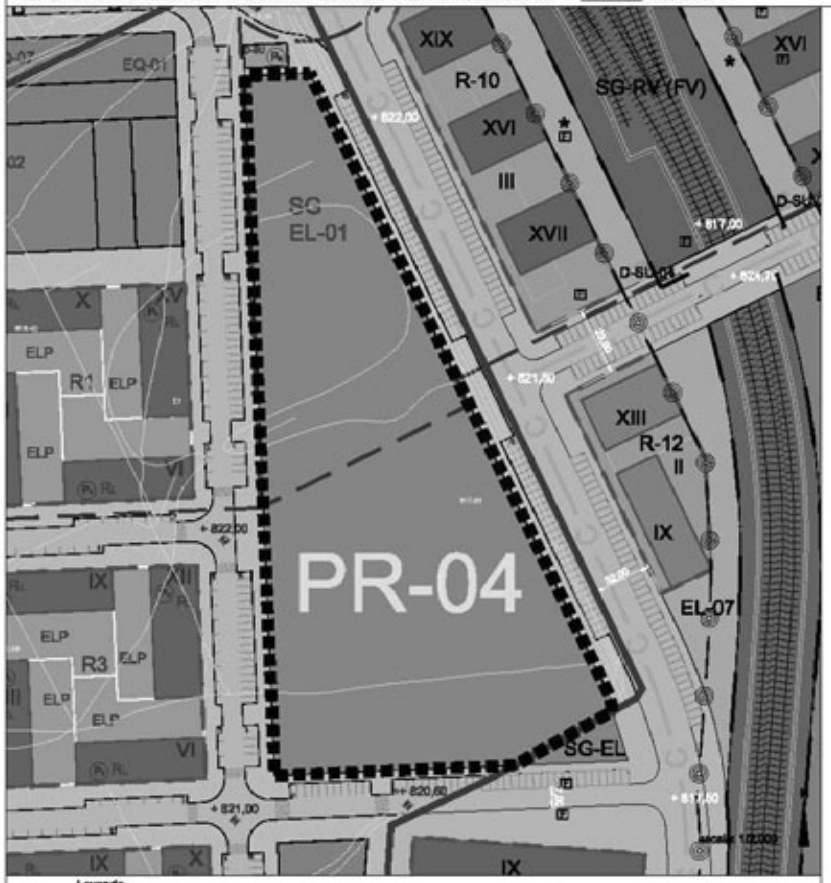
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

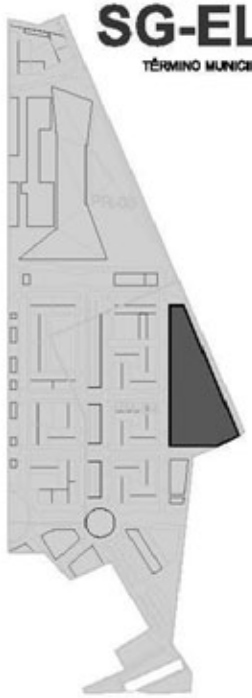
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



SG-EL 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	SG-EL 01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	17.199	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-07 se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL 01 del sector PR-02.

Constituye esta parcela la mayor dotación urbanística de espacios libres del ámbito (FRG14). Su tratamiento será mayoritariamente vegetal y paisajístico constituyendose en uno de los mayores parques urbanos de la ciudad, contribuyendo a asegurar la ordenación planteada desde este instrumento.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

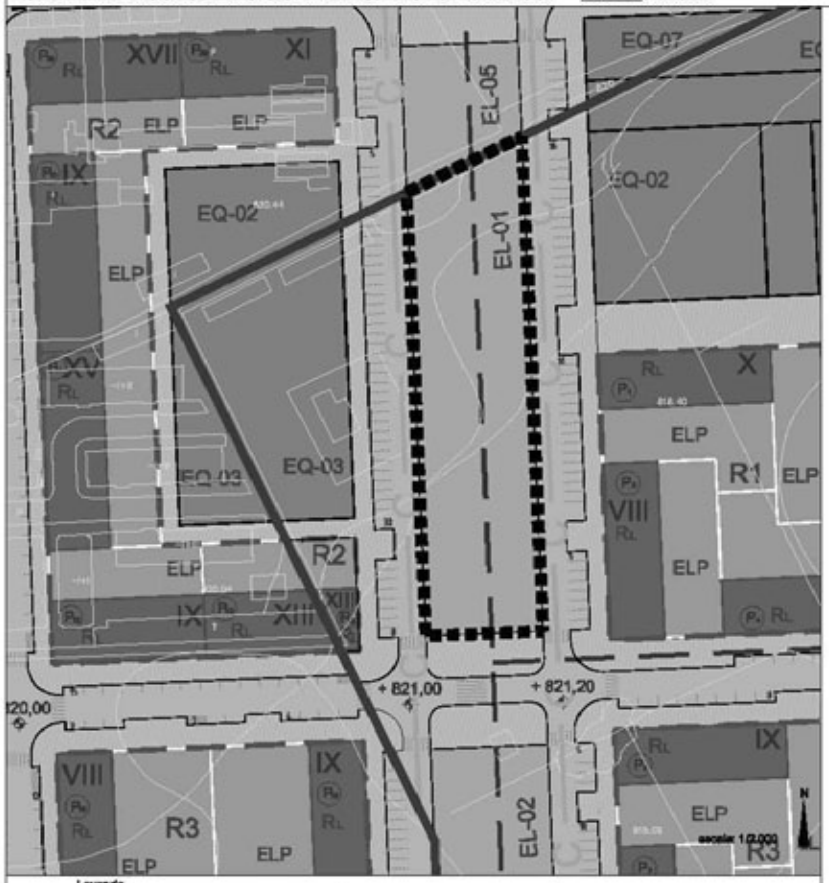
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

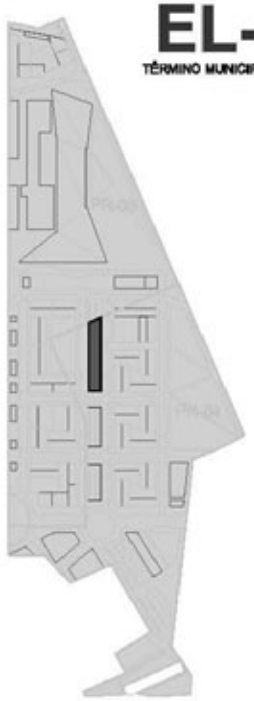
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-01
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 3.599 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-05 propuesta incluida en el sector PR-03 a modo de bulevar verde de carácter lineal .

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

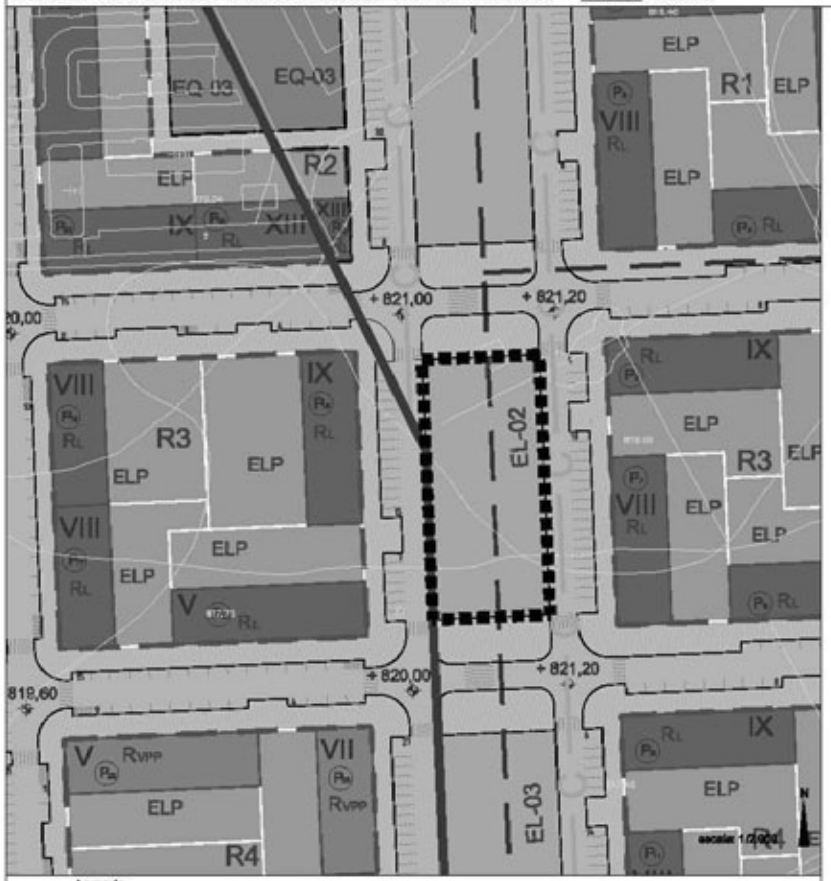
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

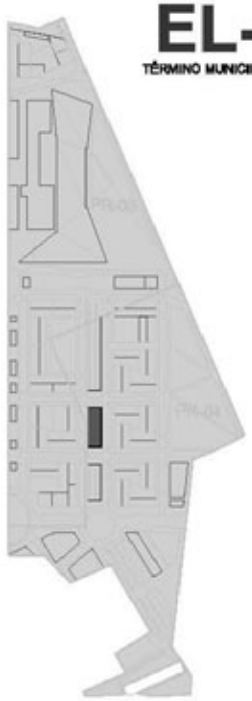
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.995	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-03 / EL-04 / EL-05 y EL-06 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

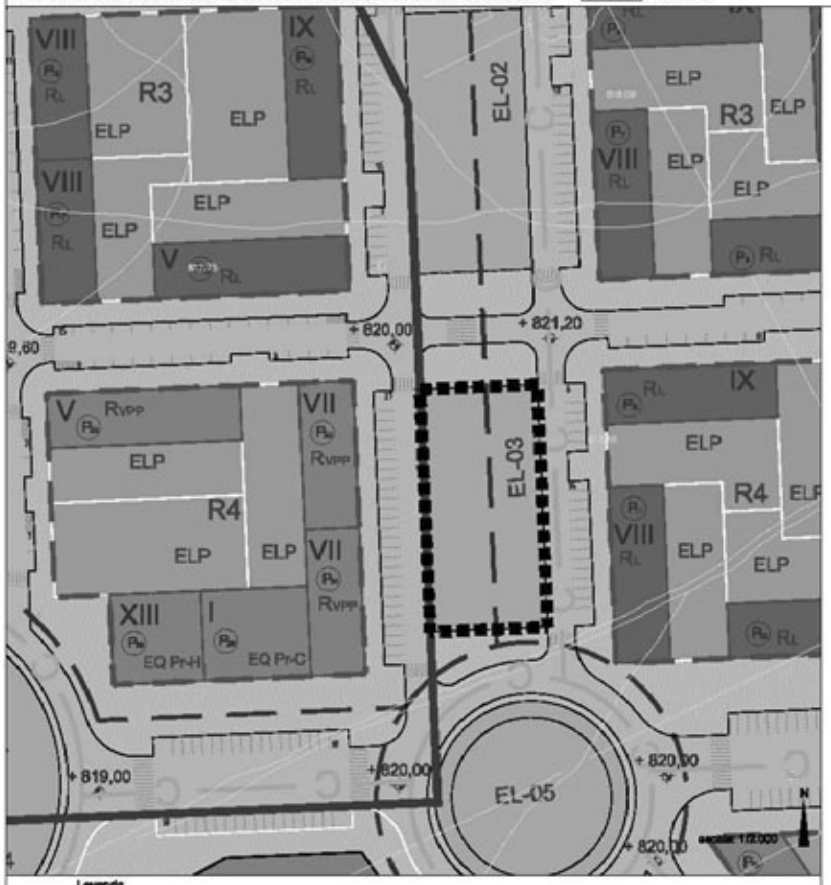
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

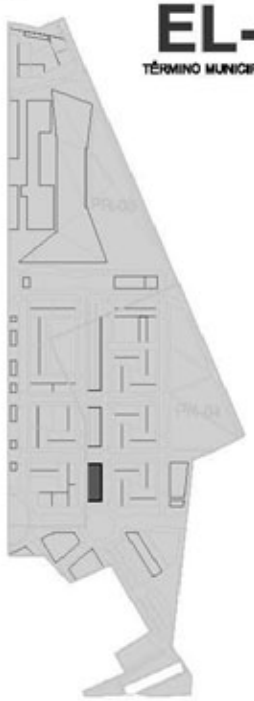
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-03
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-03
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.860 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-04 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

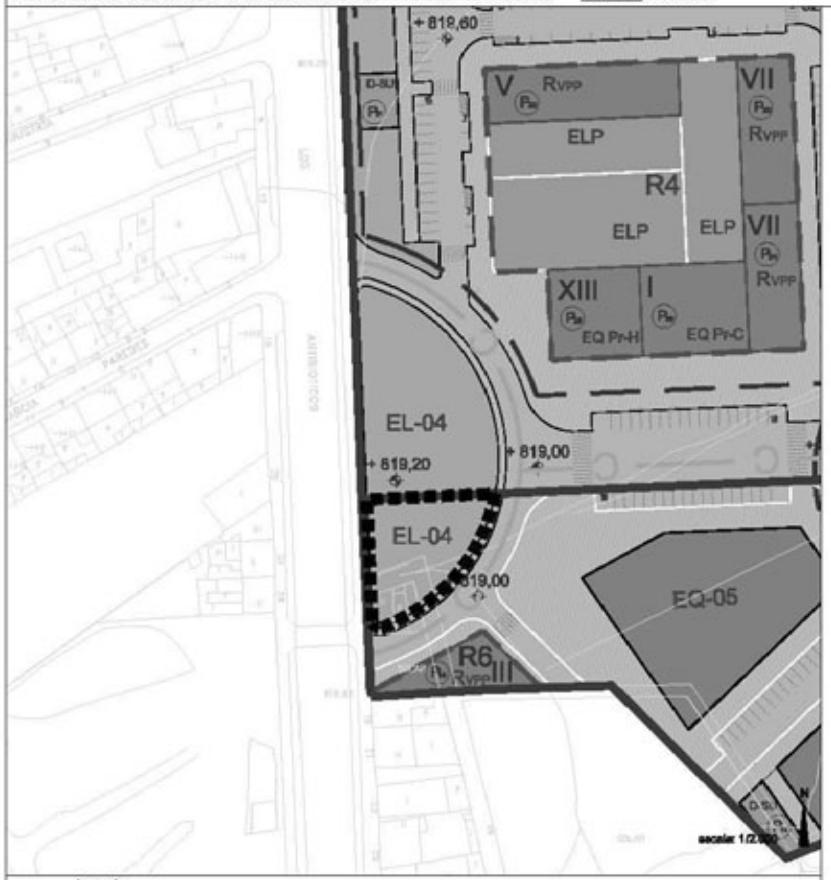
Promotor:
Equipo redactor: ILRUV
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

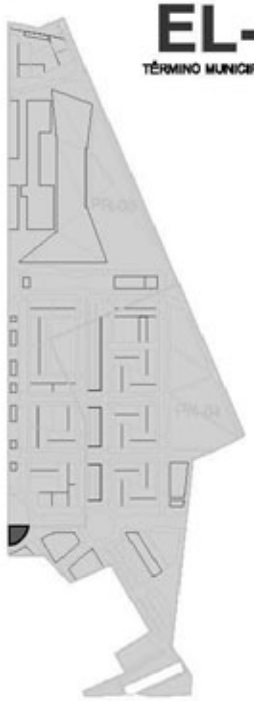
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-04

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 758 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 incluida en la ordenación del sector PR-03.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

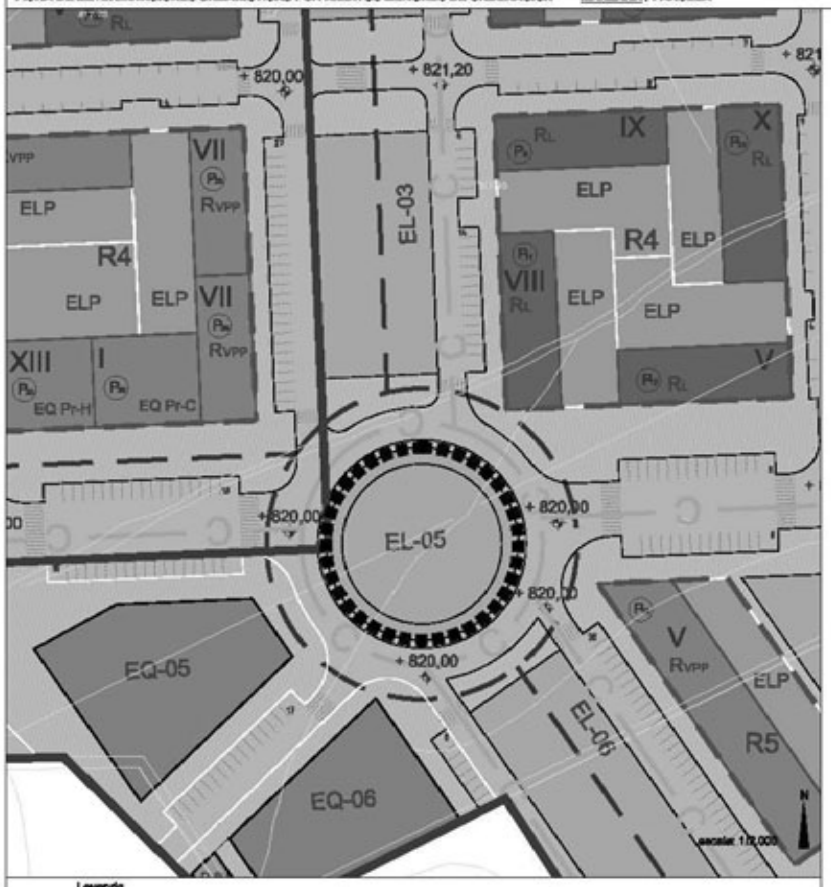
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

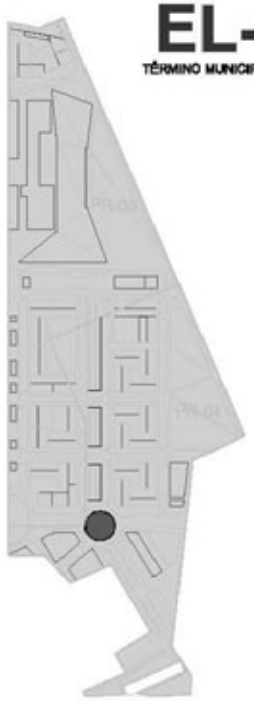
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-05
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.905 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-04 y modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

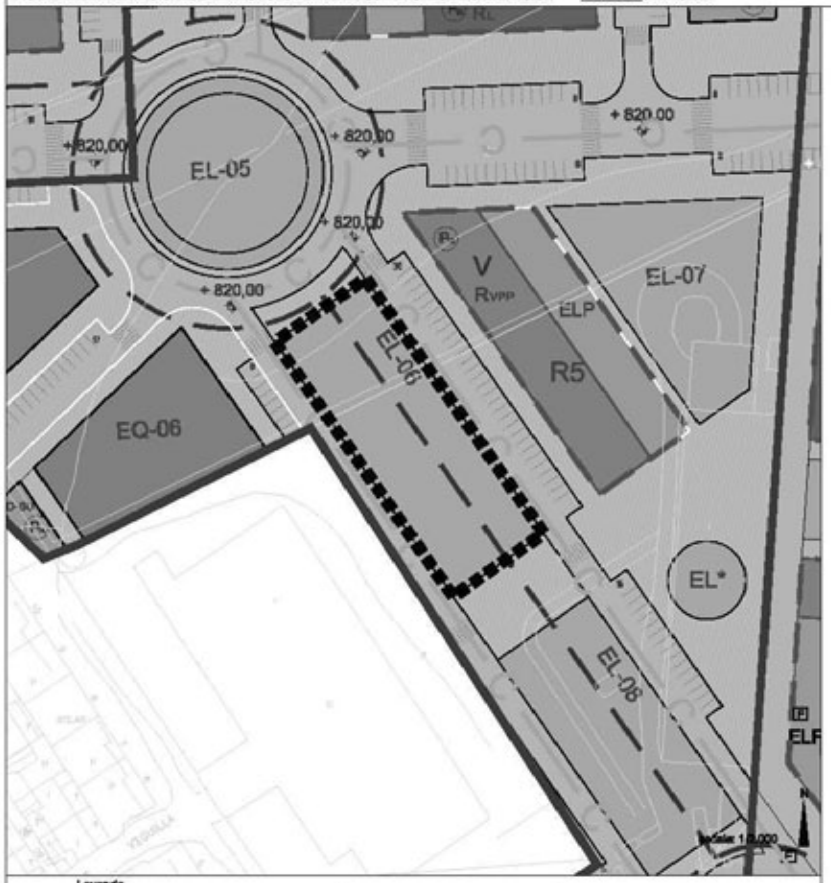
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

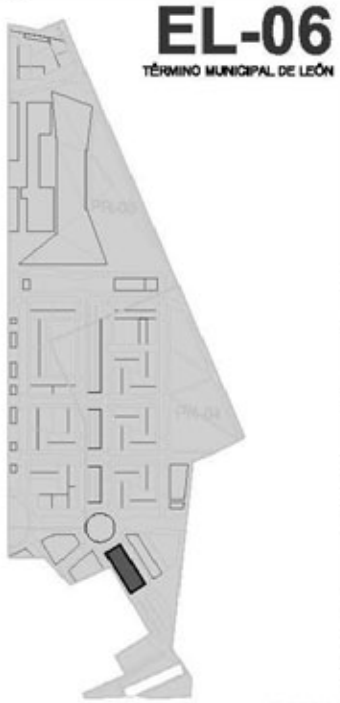
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-06

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 2.241 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-06 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-05 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

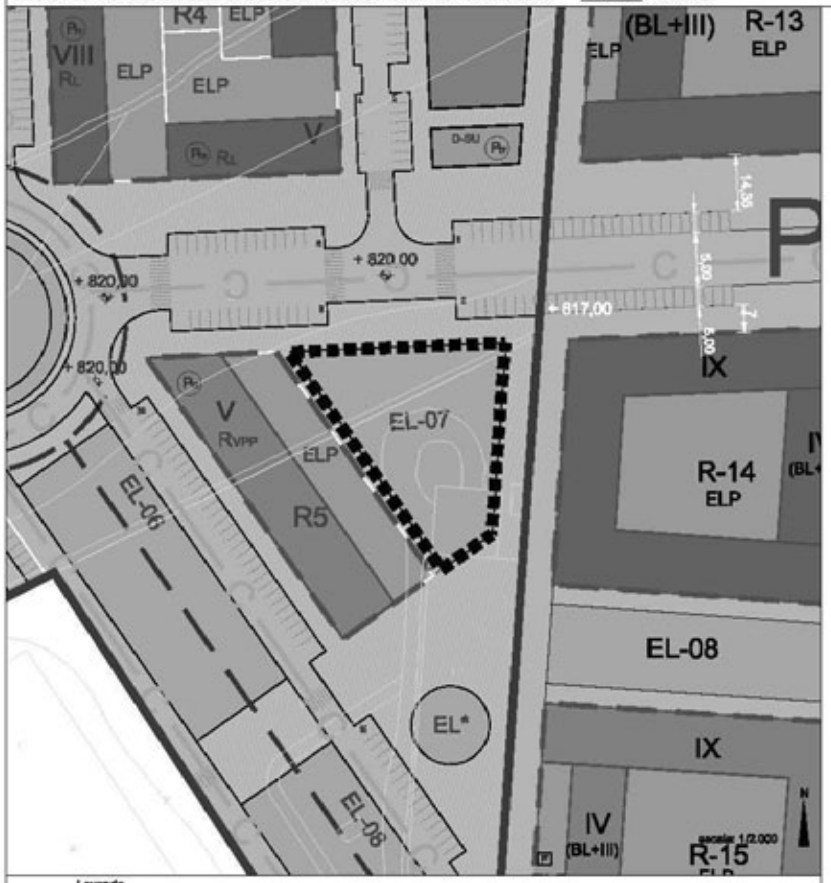
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

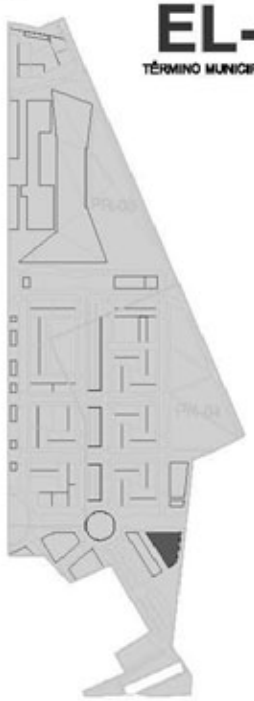
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-07

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.876	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

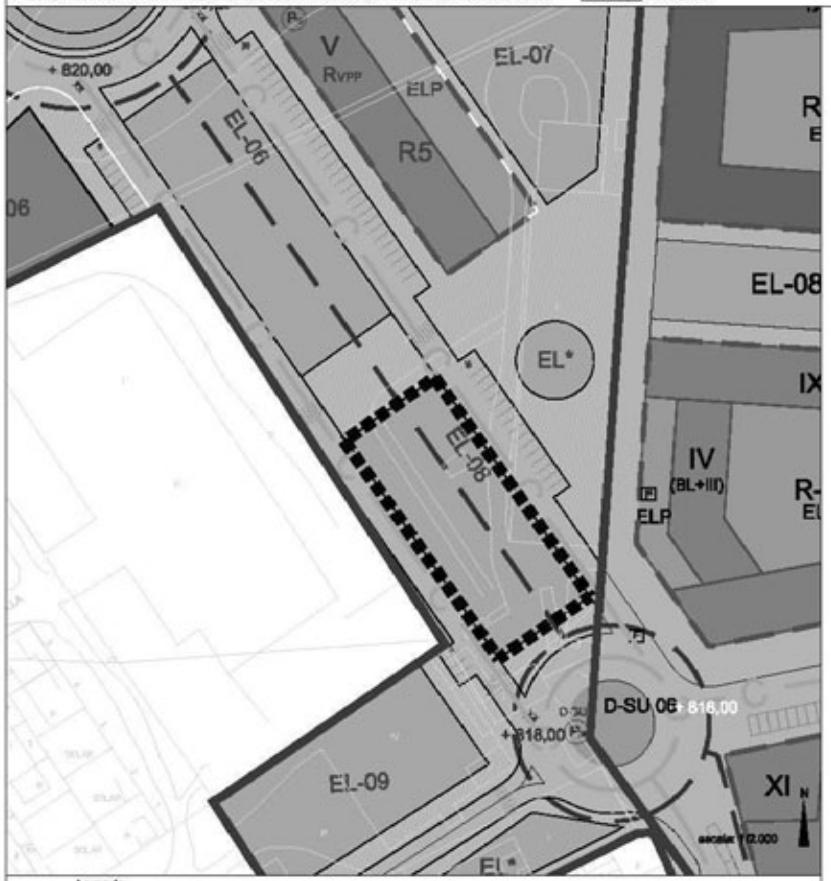
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

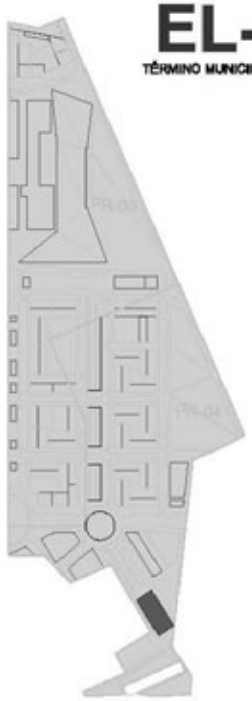
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-07
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.930 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-08 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

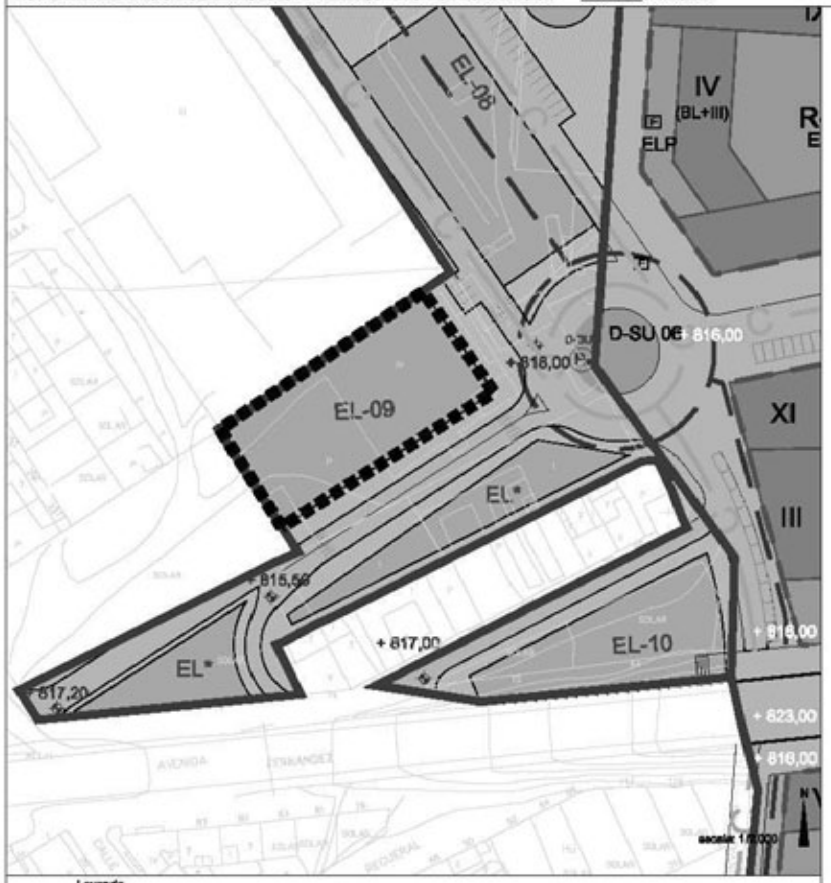
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

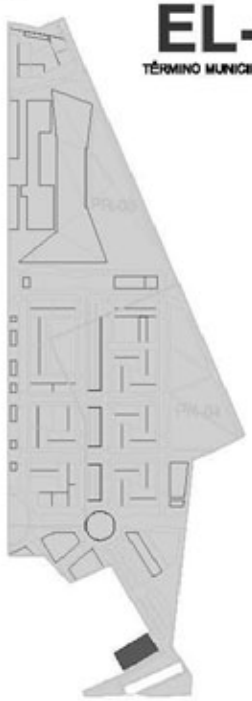
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-09

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.954 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ACENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

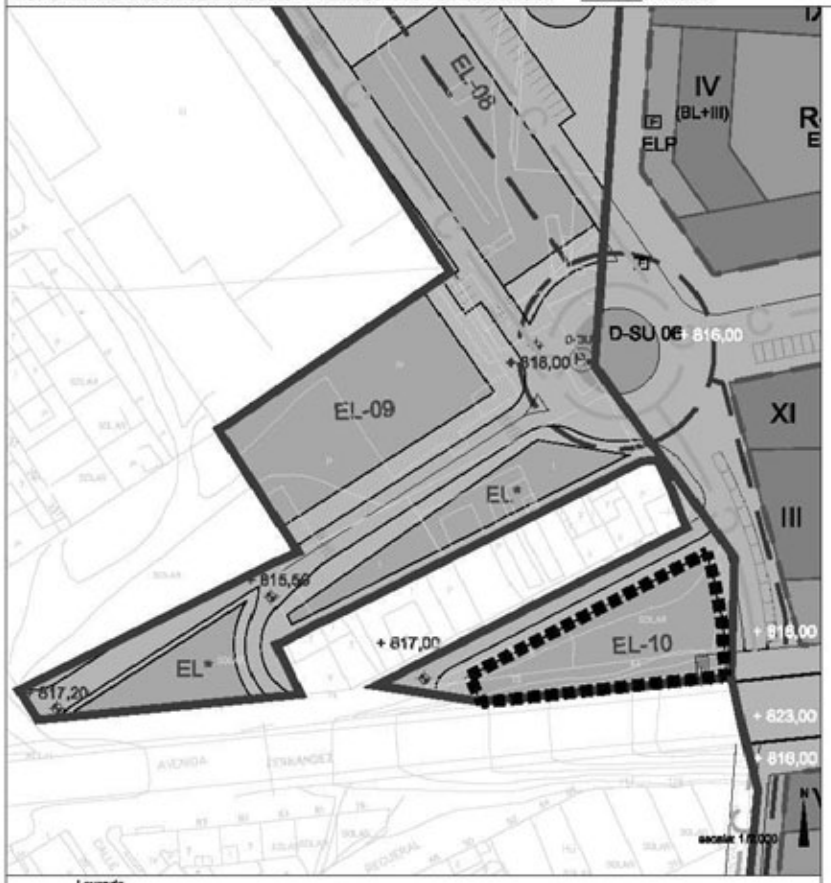
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

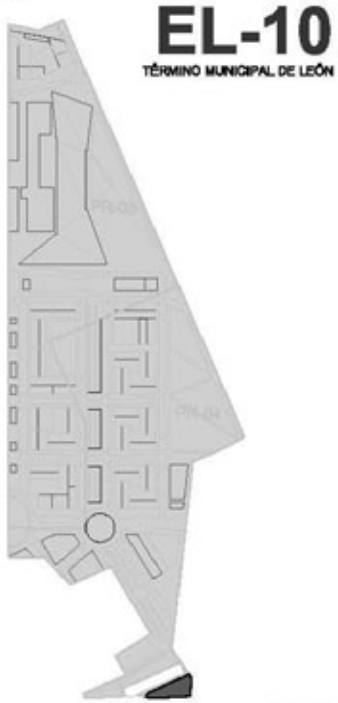
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-10

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.282 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ACENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

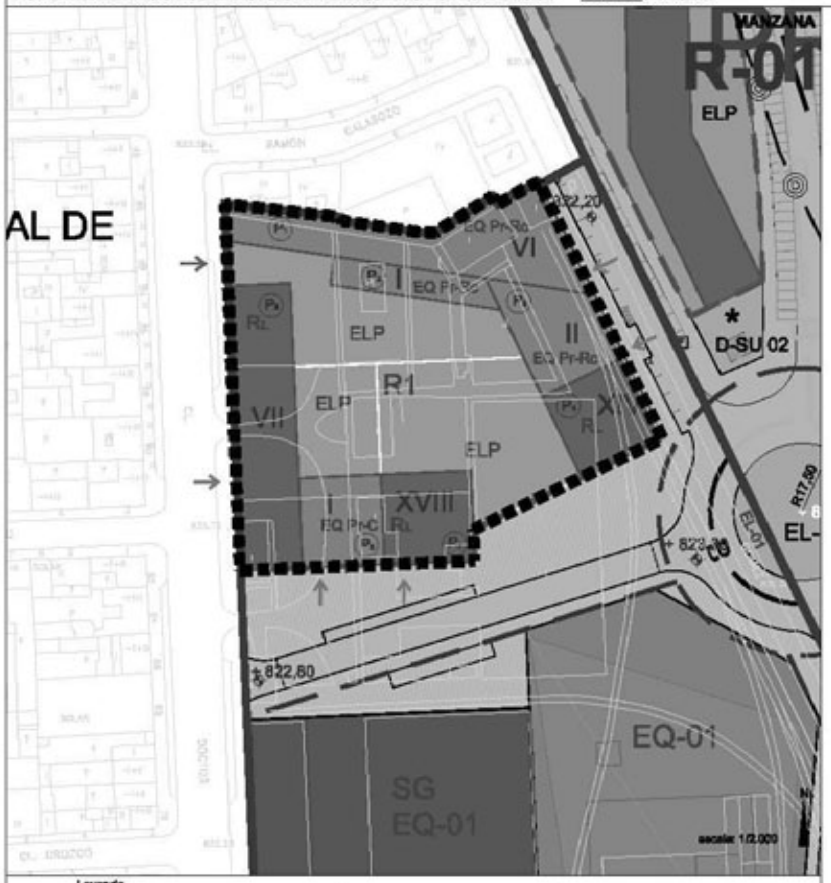
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

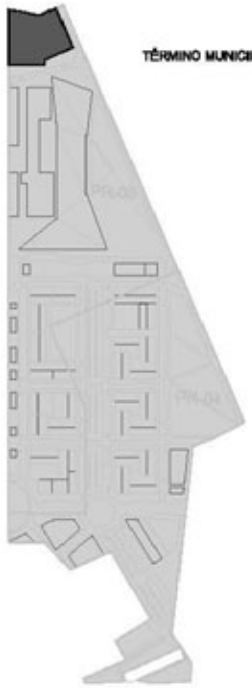
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-1
Parcelas: P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7
Municipio: León
Sector: PR-03

Superficie suelo:	8.130	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	33.953	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.643	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.038	m²
- Dotacional Res Colectivo:	6.156	m²
- Dotacional Administrativo:	2.116	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	201	
- Viviendas Libres:	201	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	340 *(3)	
- Plazas privadas:	260	
- Plazas públicas: (hotel)	80	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda constituir un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 sobre las parcelas calificadas como ELP.

Debido a la titularidad privada del suelo (ELP) se establecerá una servidumbre de paso a fin de garantizar el acceso peatonal al hotel desde la C/Dinamo (prolongada).

Las dos fases de esta ámbito R1 se desarrollarán mediante un proyecto arquitectónico único y coordinado con el resto de edificaciones de la manzana o ámbito de ordenación R1 dada su singularidad y el grado de relación que establecen una con la otra.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

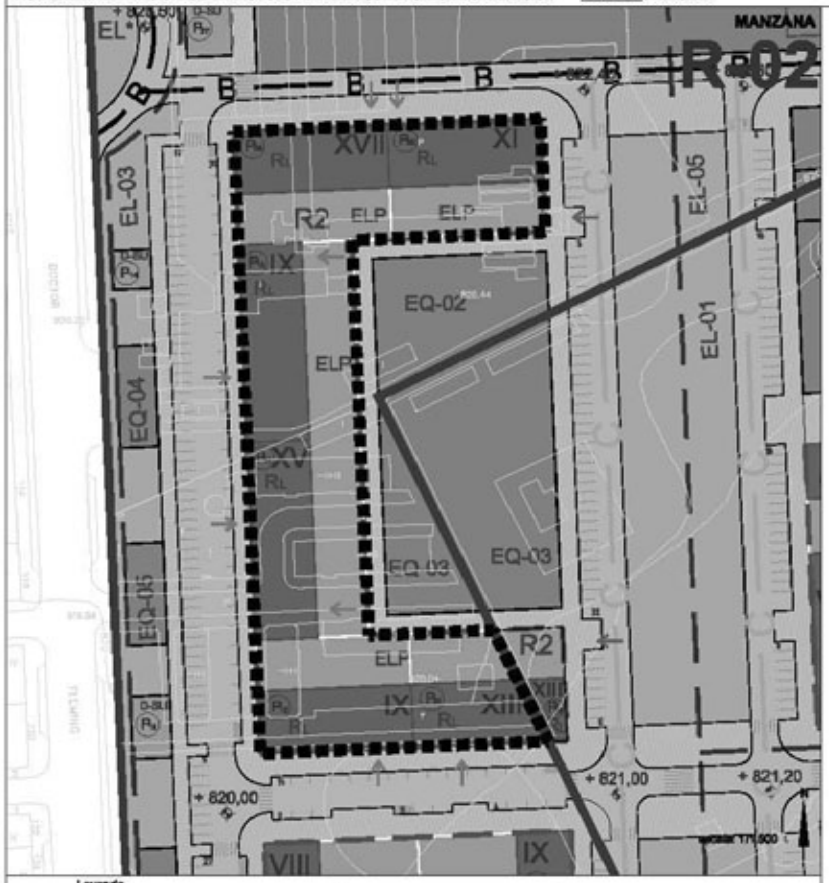
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

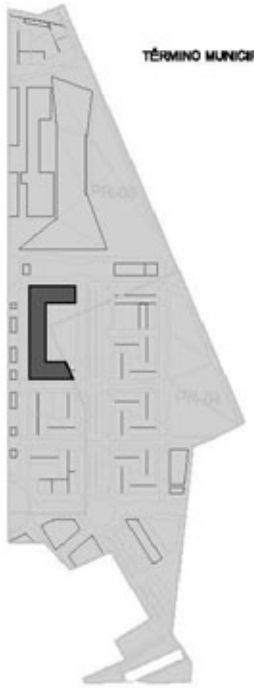
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-2	
Parcelas:	P8-P9-P10-P11-P12-P13	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	7.155	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	47.815	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	43.082	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.221	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	2.512	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	400	
- Viviendas Libres:	400	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	480 *(3)	
- Plazas privadas:	480	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9-P10-P11-P12-P13 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterráneo. En otro caso el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de esta pieza/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas es recomendable que los proyectos de desarrollo arquitectónico se acordmen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

La edificación aquí planteada (P13) deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito R2 del sector P8.04 por lo que deberán ejecutarse de forma simultánea.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

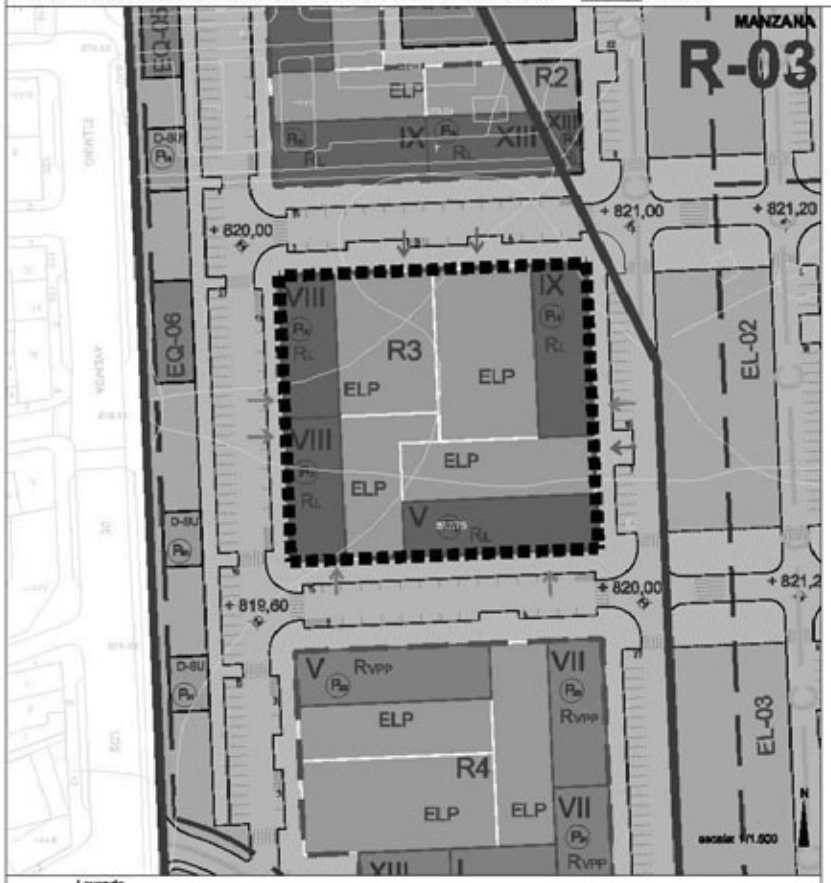
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

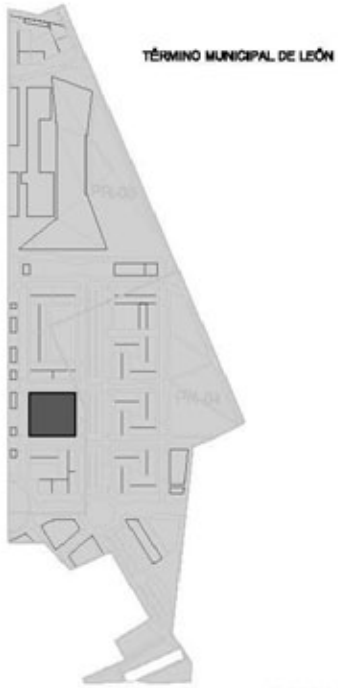
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3
Parcelas:	P16-P17-P18-P19
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	5.730 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.152 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	16.520 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.832 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	**154**
- Viviendas Libres:	154
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	**182** *(3)
- Plazas privadas:	182
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P16-P17-P18-P19 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

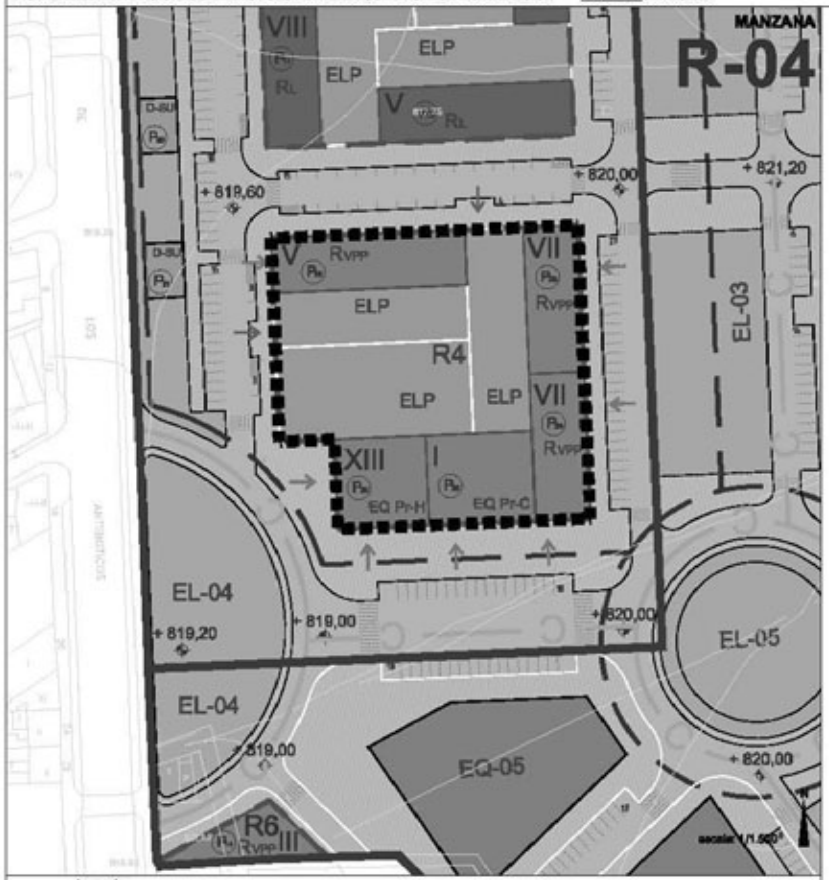
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

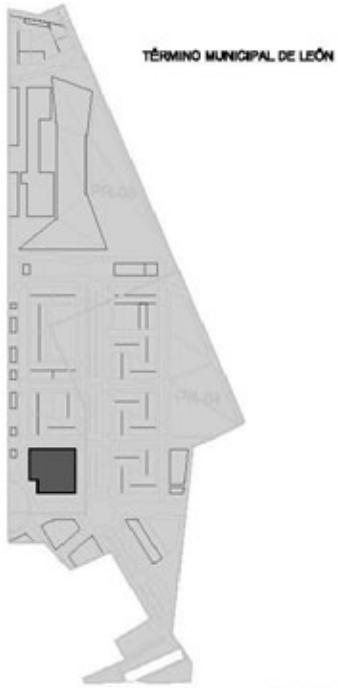
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P22-P23-P24-P25-P26	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	5.552	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.095	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	9.027	m²
- Dotacional Comercial:	1.845	m²
- Dotacional Res Colectivo:	7.223	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	**134**	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	134	
Plazas de aparcamiento mínimas:	210 *(3)	
- Plazas privadas:	140	
- Plazas públicas: (hotel)	70	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P22-P23-P24-P25-P26 sobre las parcelas calificadas como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto, prestando especial atención a la imagen de remate generada por la torre en altura (Hotel).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación fecha de edición: Marzo 2010

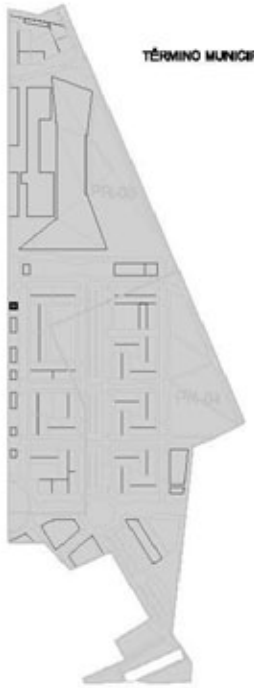
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	100	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	50	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	50	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

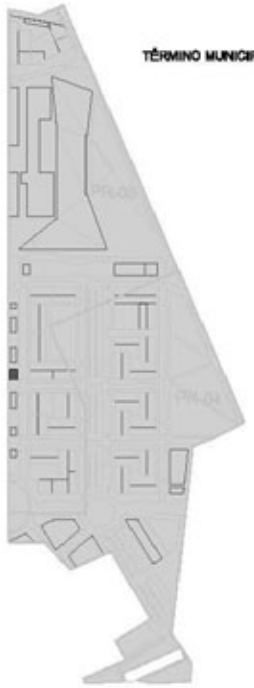
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P15	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	160	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	80	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	80	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

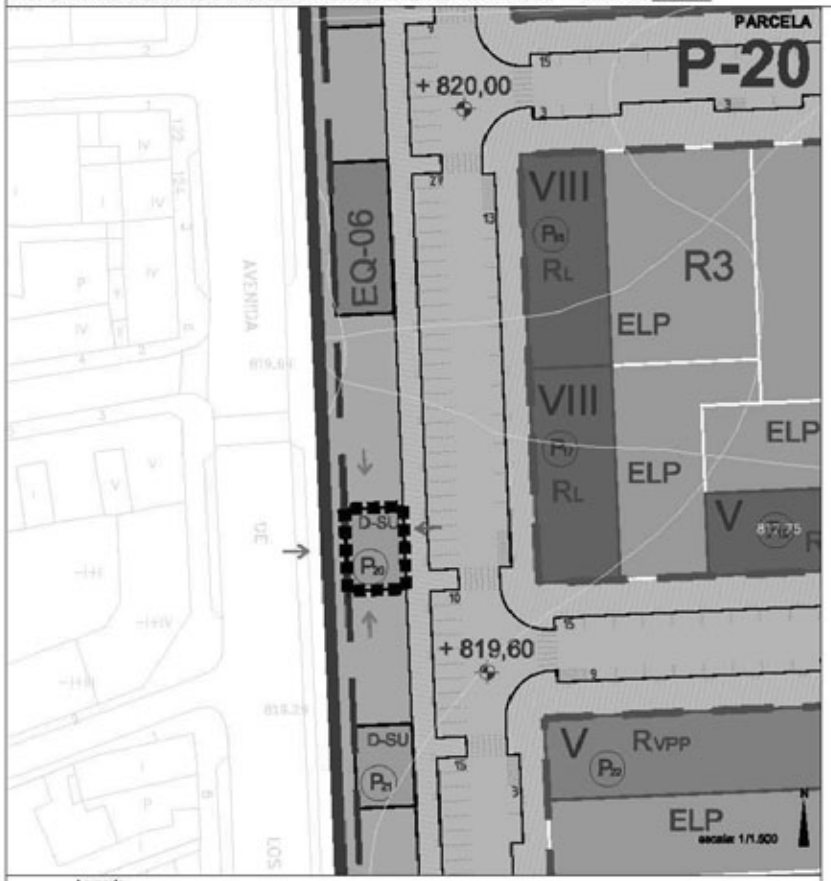
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

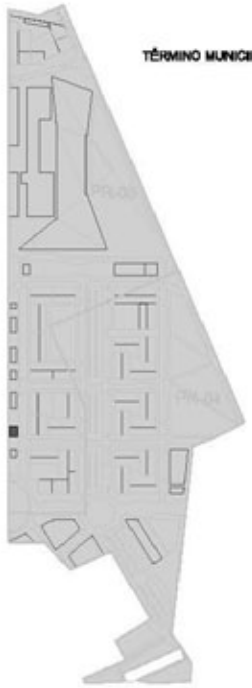
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P20	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

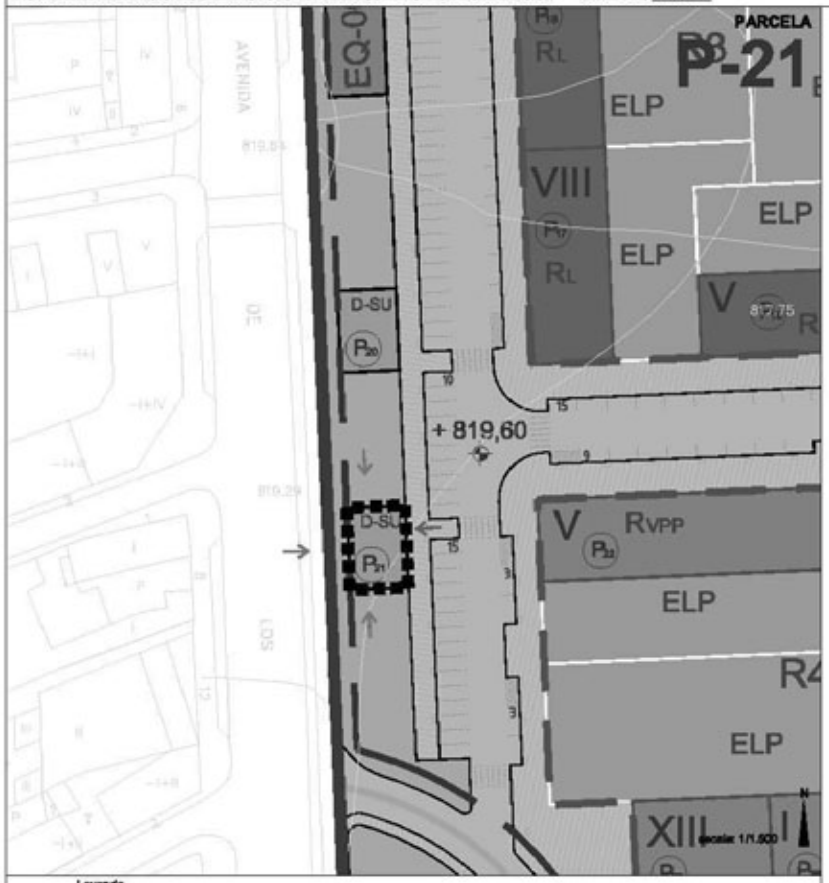
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

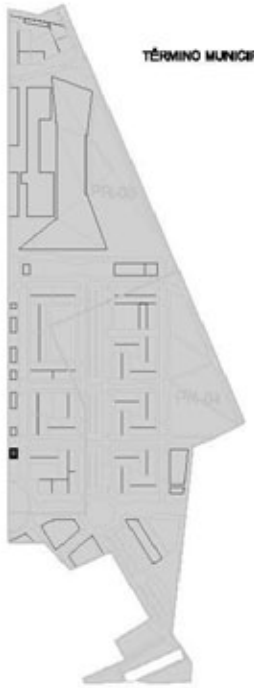
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P21	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente suelo para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

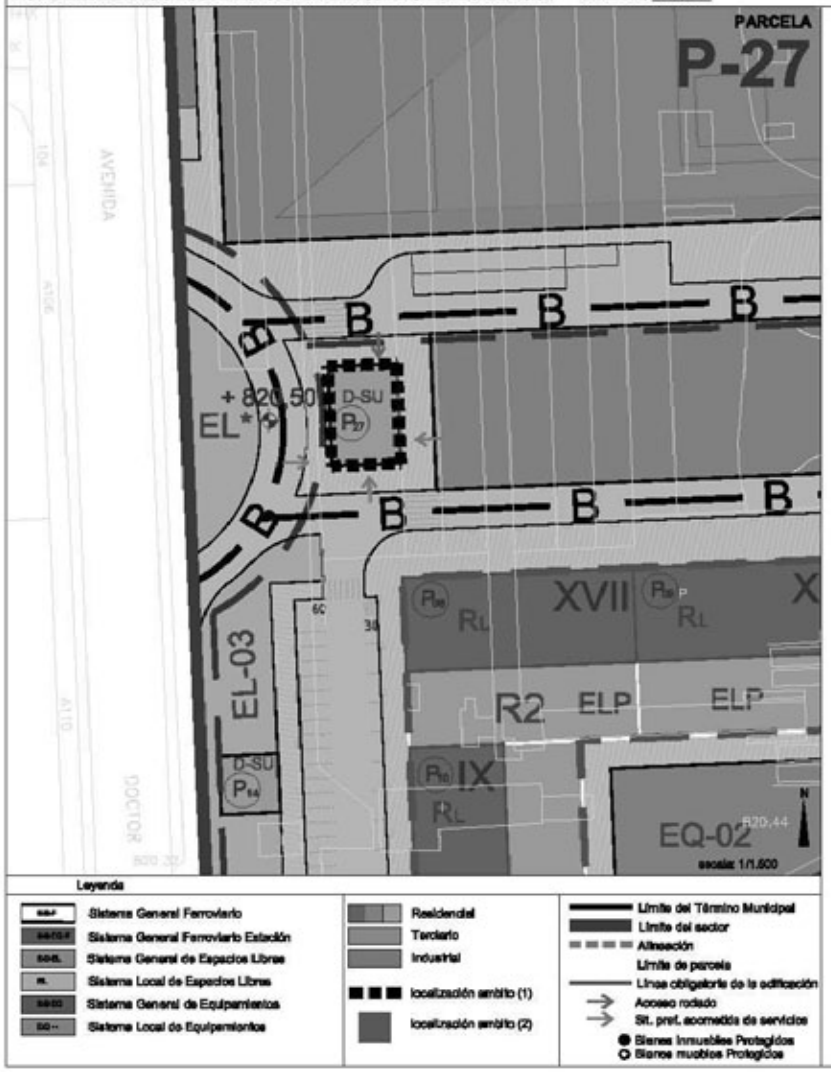
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

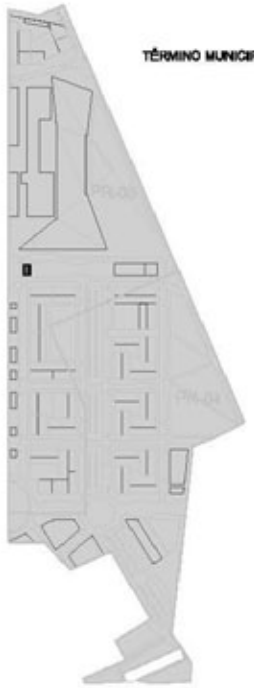
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P27	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	200	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	100	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	100	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvrfedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

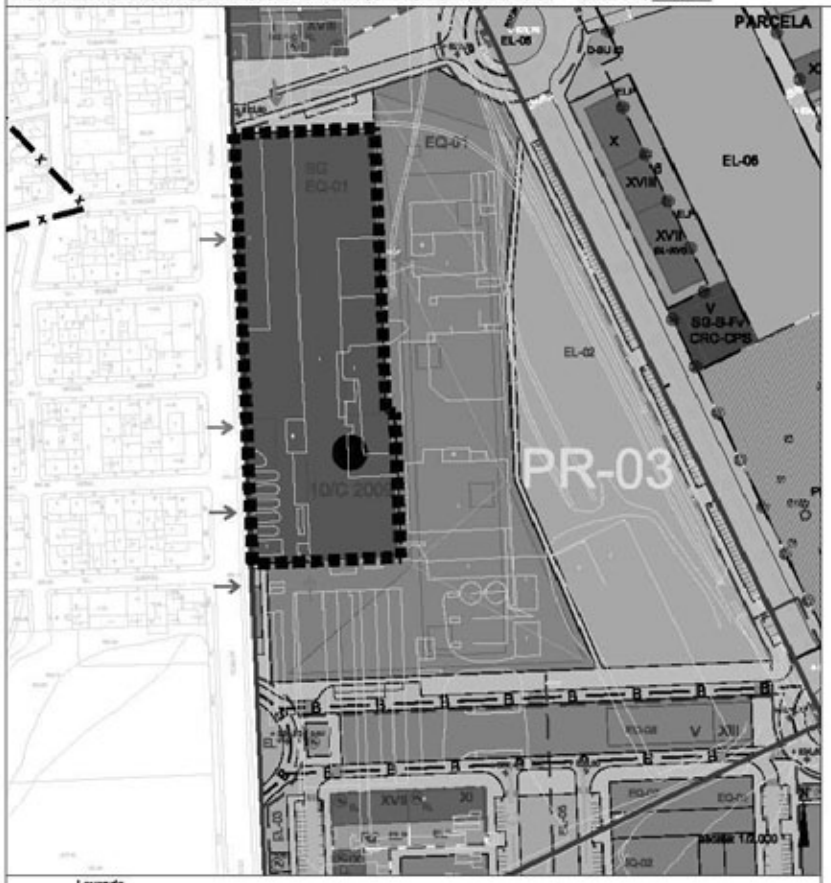
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

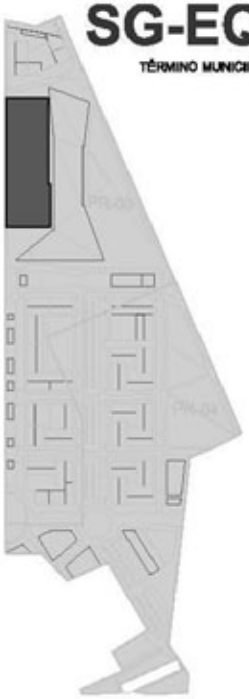
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



SG-EQ 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: SG-EQ 01

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	16.058 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	32.116 m² c

Usos e Intensidades:

Alturas máximas:	6 plantas (30 metros)
La chimenea mantiene su altura dada su protección	
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600*(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones públicas o aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ajustar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas a este equipamiento. Entre las tres primeras parcelas se reservarán, al menos, 600 plazas de aparcamiento público en subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, dado el grado de protección establecido para las edificaciones señaladas en el catálogo (ficha 10/C), albergará el futuro Palacio de Congresos y Recinto Ferial de León, actualmente en fase de proyecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

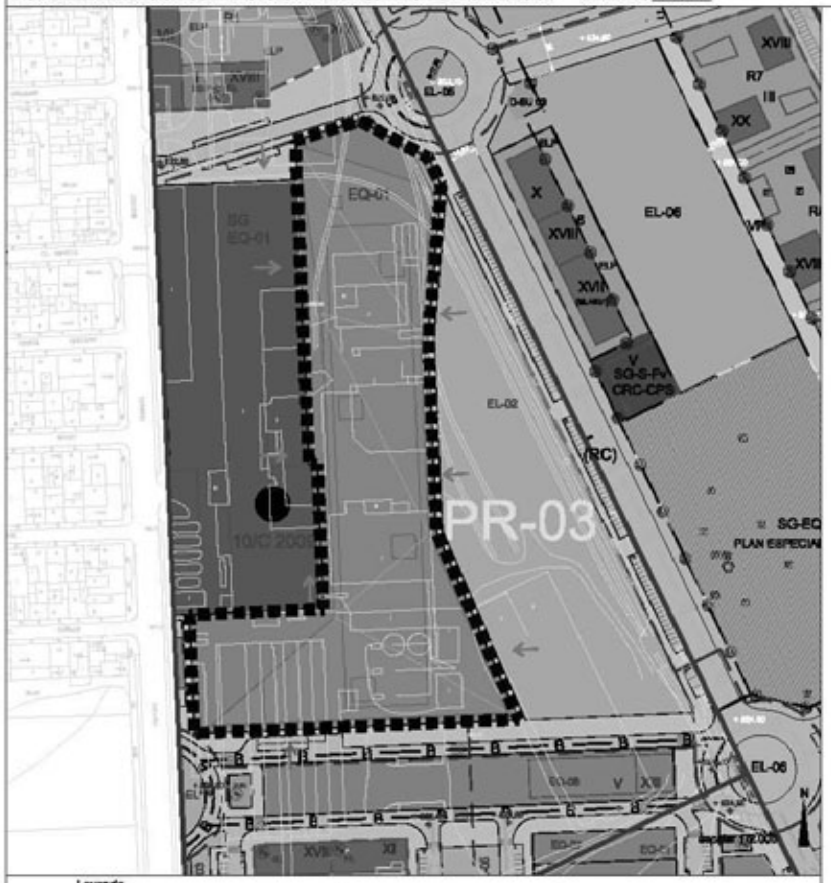
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

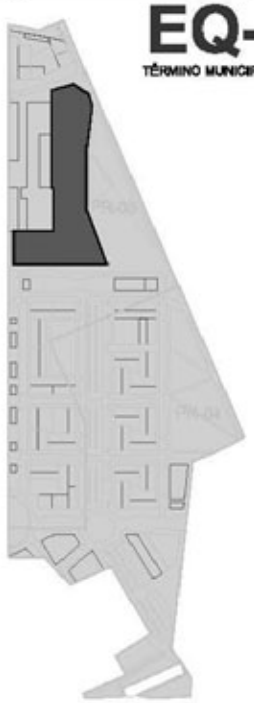
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA



EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EQ 01
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	23.254 m²
Edificabilidad máxima: *(2) (2m2c/m2s)	46.508 m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	3 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las ordenanzas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-RG01 / RG-01 / RL-02 / RG-04 disponiendo de manera conjunta una reserva de al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Socio Cultural, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 como desarrollo del Palacio de Congresos.
Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (SC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concertado o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

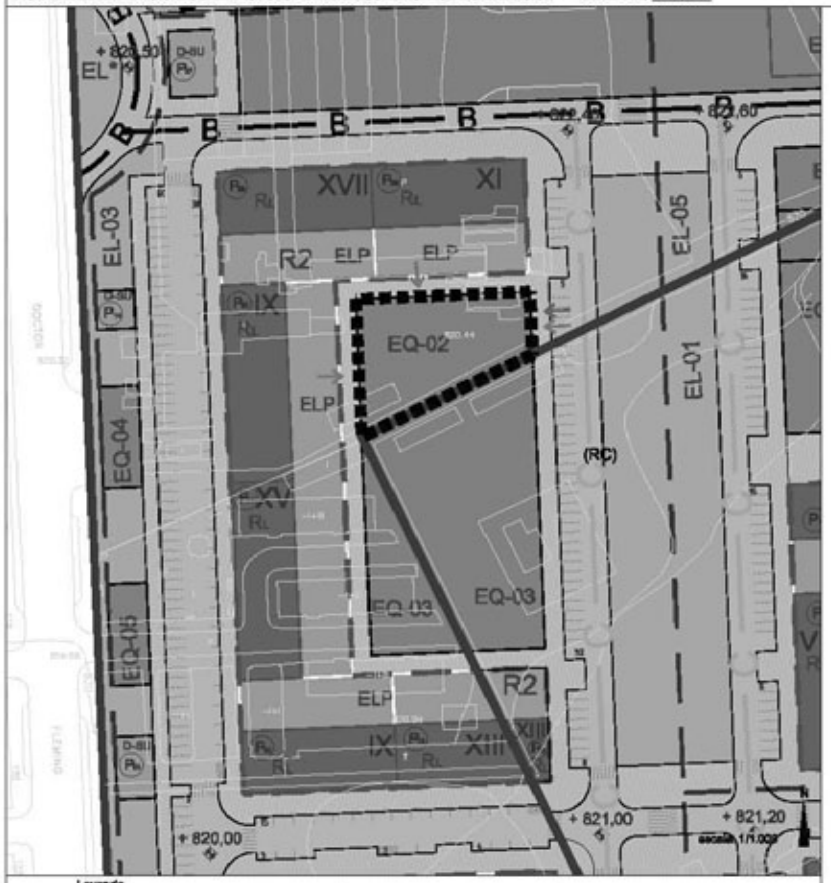
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



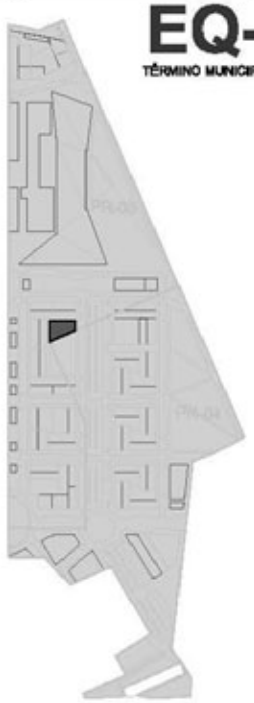
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 02
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 1.141 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 3 plantas (15 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 80
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 80 *(3)

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y acordada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos y/o usos establecidos en el régimen general de usos.

Esta equipamiento se compatibiliza con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-03 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

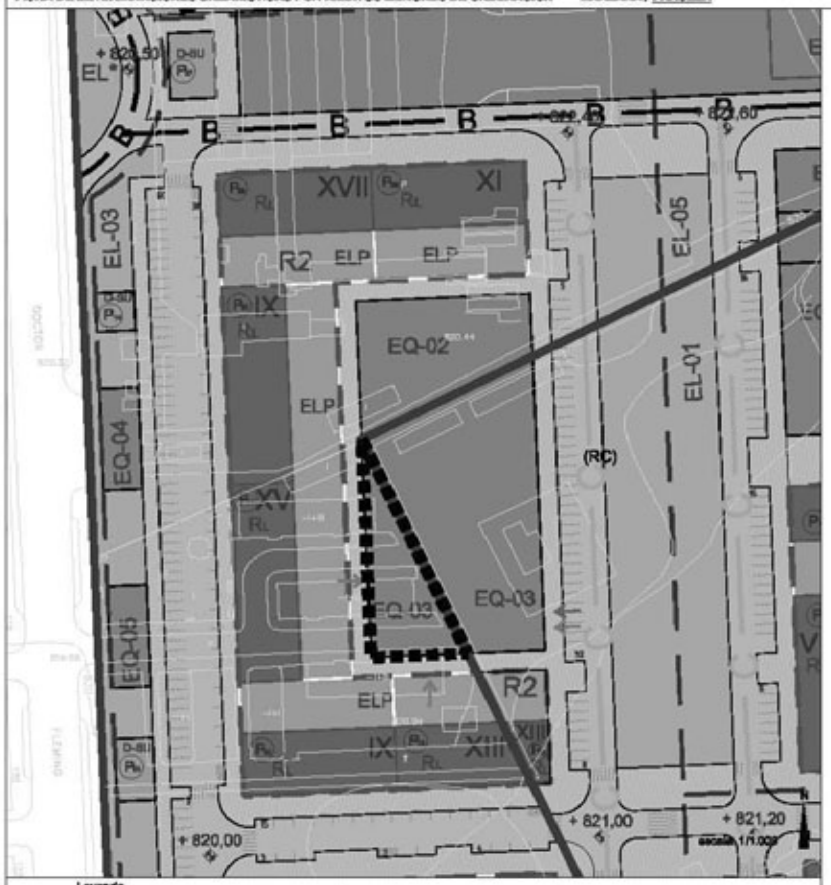
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

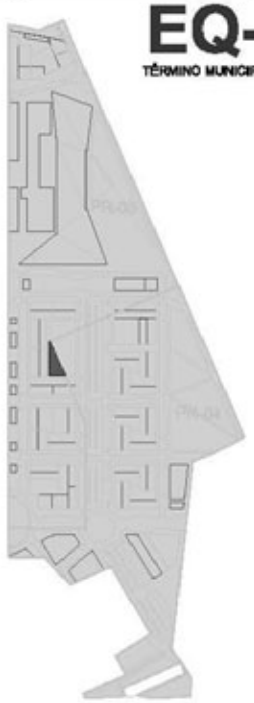
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA



EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	688	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	80	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	80 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manzana EQ-02 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

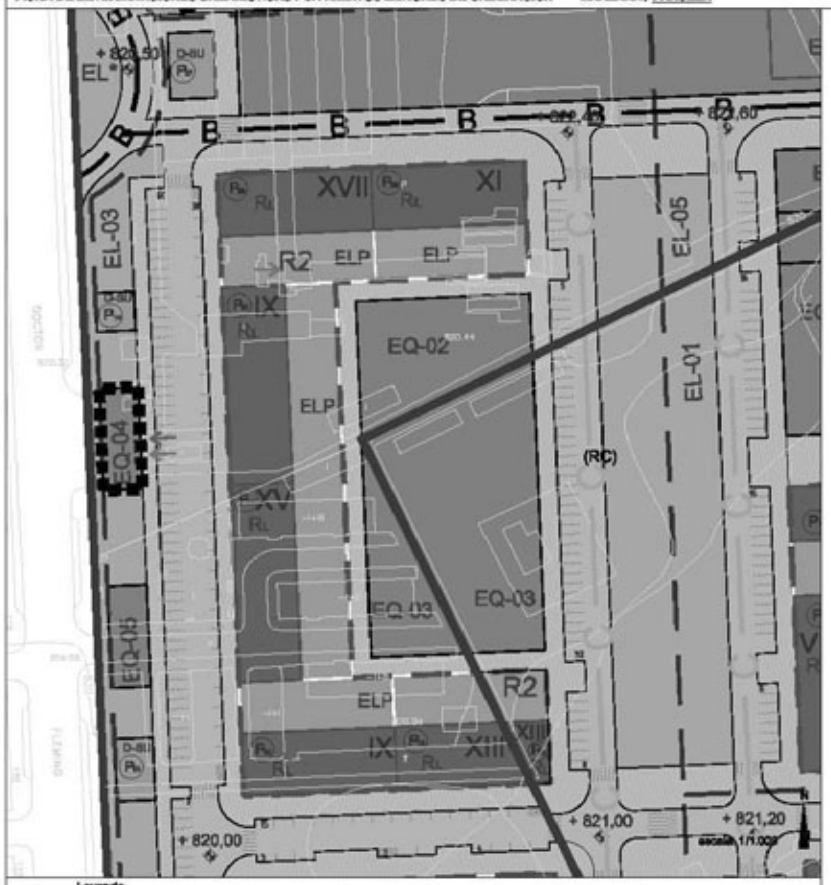
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ambito (1)
localización ambito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 04
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 260 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.43, 44 y 46 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

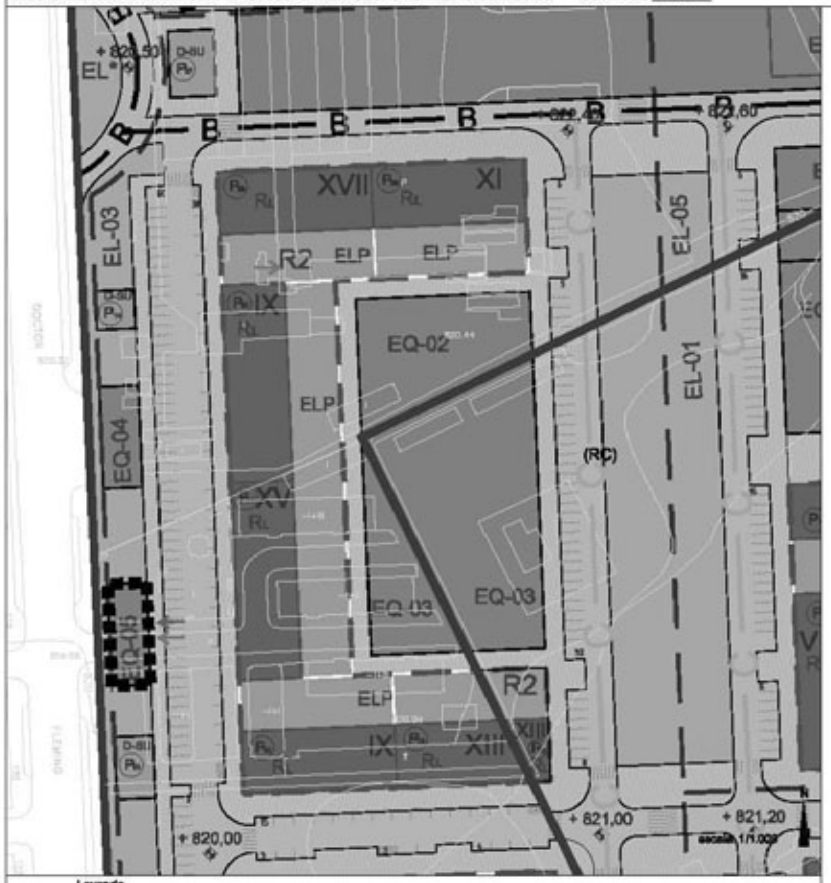
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	260	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PIRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

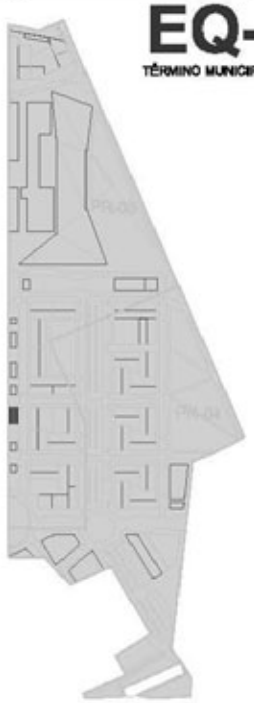
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación **PARCELA**

EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 06

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 260 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art. 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecífico (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servicios de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PRO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

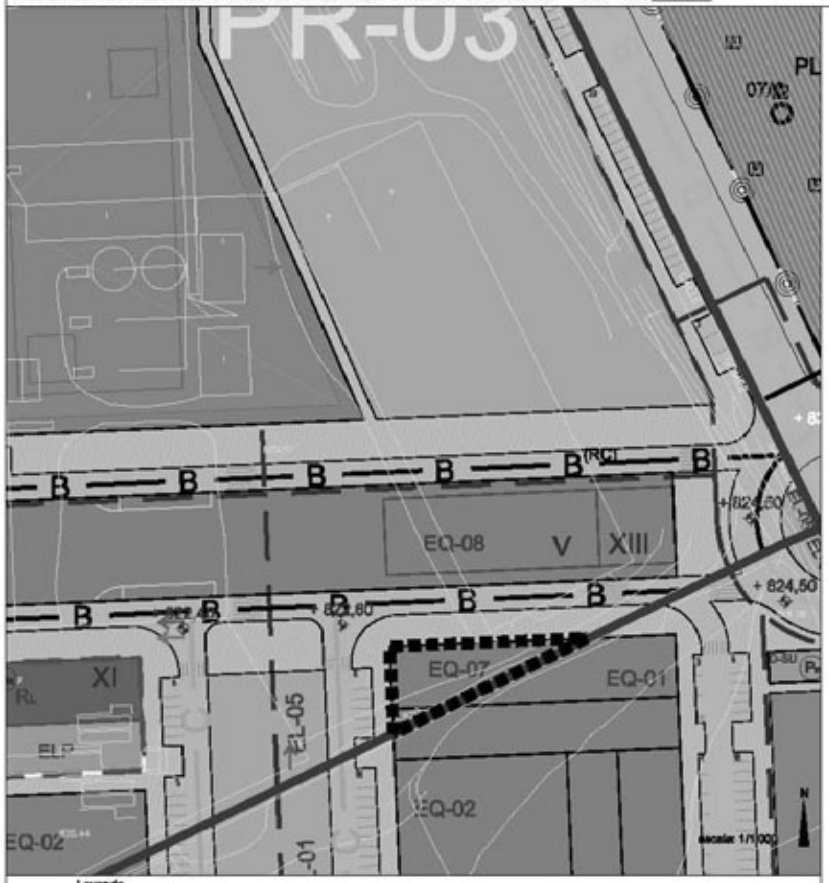
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



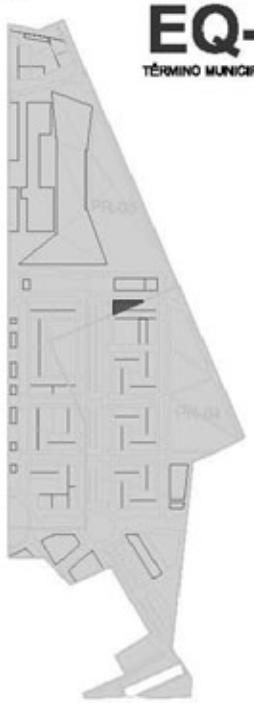
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-07

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 07
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 1.551 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT E- LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como EQ público inespecífico EQ-07 se completará con la parcela EQ-01 ubicada al sur (Sector PR-04) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

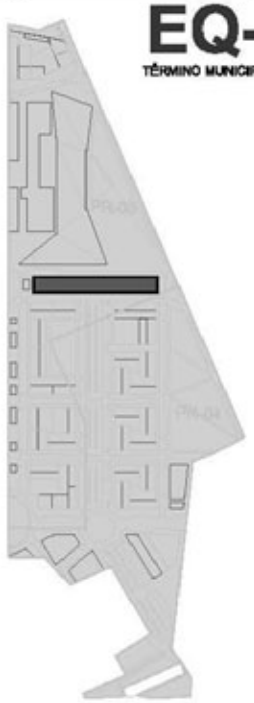
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación **PARCELA**

EQ-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 08

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 5.586 m²

Edificabilidad máxima: *(2) (3m2c/m2s) 16.758 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 13 plantas (55 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 100

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 100 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (RC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT II LEON, y en los art 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada con las parcelas EQ-EQ01 / EQ-01 / EL-02 y EQ-08 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas al nuevo Palacio de Congresos y Recinto ferial a implantar en el edificio de la azucarera santa Elvira en el sector PR-03.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Residencial Colectivo, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 en clara vinculación con el Palacio de Congresos y nueva estación de Alta Velocidad.

La singular ordenación detallada establecida para esta parcela, edificación implantada en el bulevar estructurante Este-Oeste ya definida desde los estudios previos de ordenación del sector, podrá ser modificada o completada mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (RC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

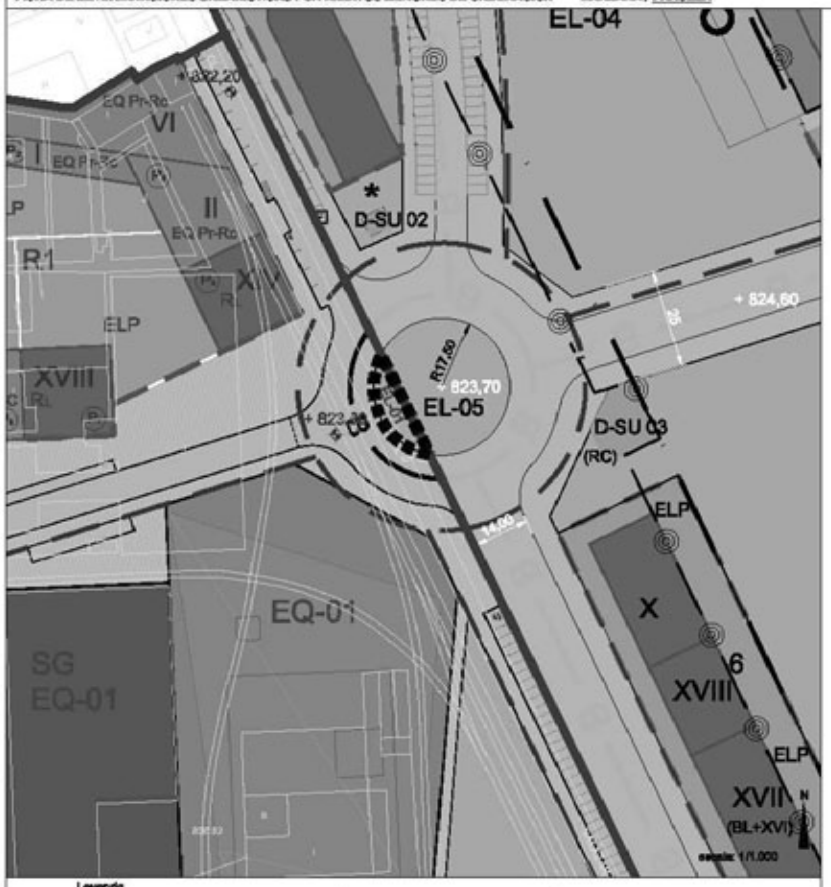
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

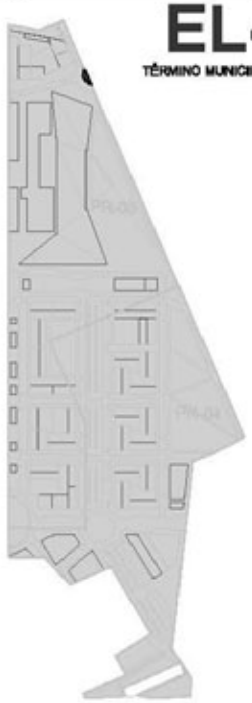
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**



EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EL 01

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 143 m²

Edificabilidad máxima: *(2) 0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 0 plantas (0 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art. 38, y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-02.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

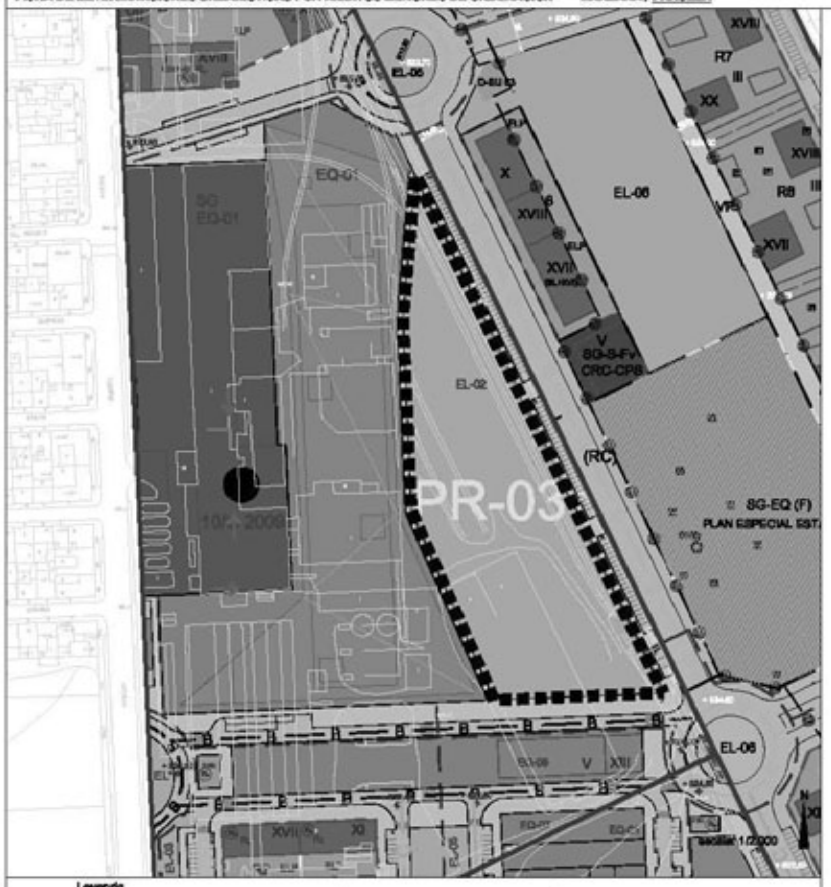
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



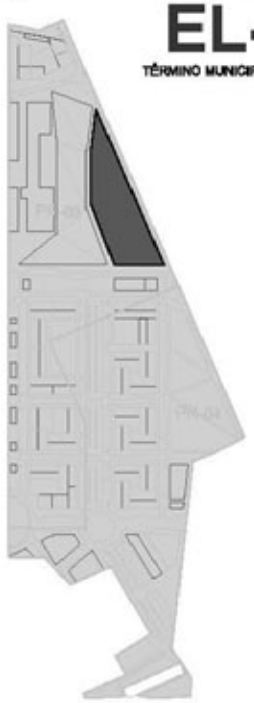
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:	
Parcela:	EL 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	15.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.36 y siguientes del mismo documento.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo. Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art.38 y siguientes (C.1)
*(3) Las reservas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 almacenando de manera conjunta una reserva de ,al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se configura como la gran plaza de intercambio pública entre los sectores PR-02 (Estación AV) y PR-03 (Paseo de Congresos).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Junta de Castilla y León

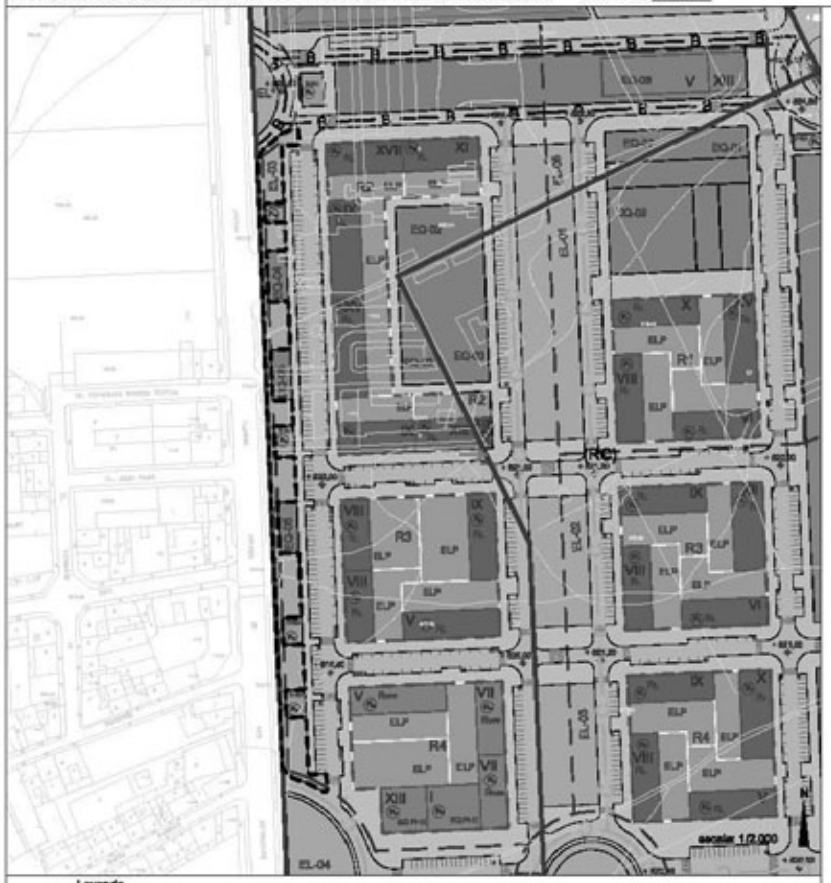
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación PARCELA

EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	3.142	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.		
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se configura como una banda de transición (junto con los equipamientos EQ-4 / EQ-05 y EQ-06) entre las edificaciones principales del sector y la Avda Doctor Fleming.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-03

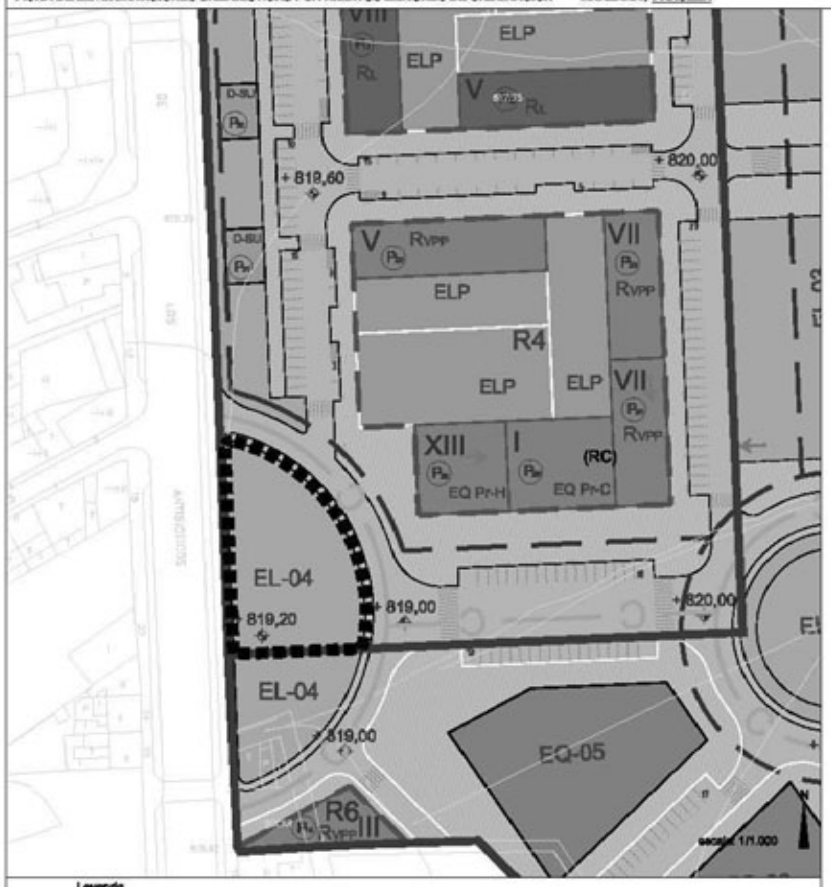
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



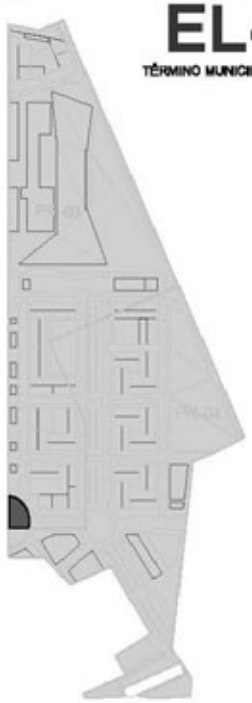
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	1.482	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PIRAT (P-LEON, y en los ar; 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-04.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

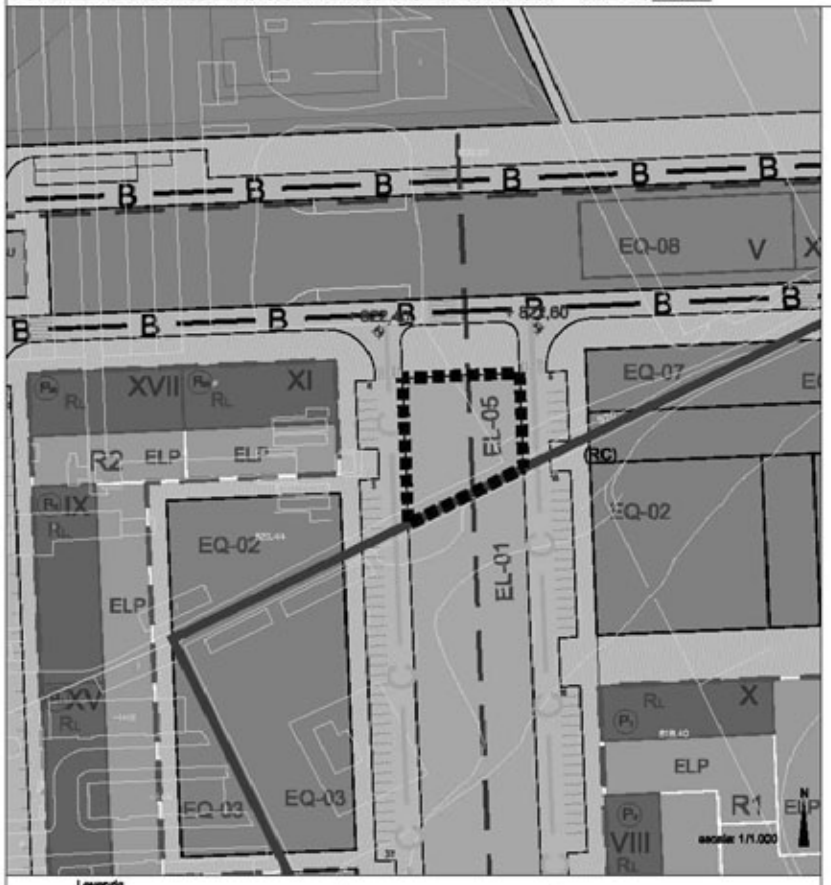
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	925	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEÓN, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 propuesta incluida en el sector PR-04 a modo de bulevar verde de carácter lineal.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

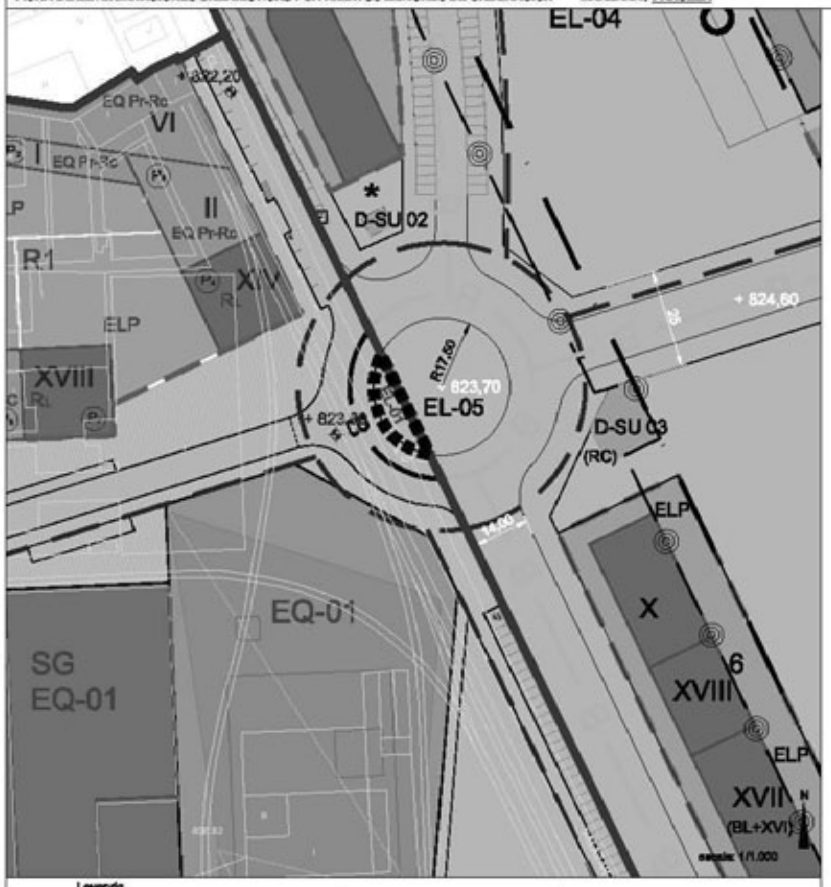
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



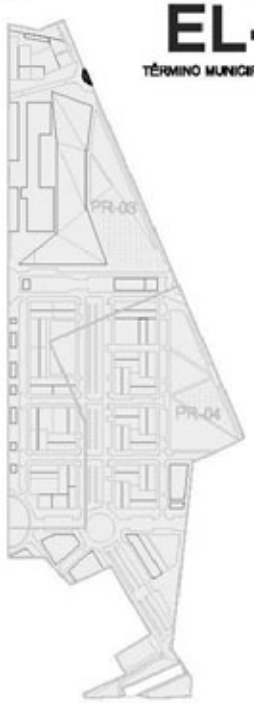
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EL 01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	143	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	0 plantas (0 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON), y en los art.38, y siguientes del citado documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-02.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

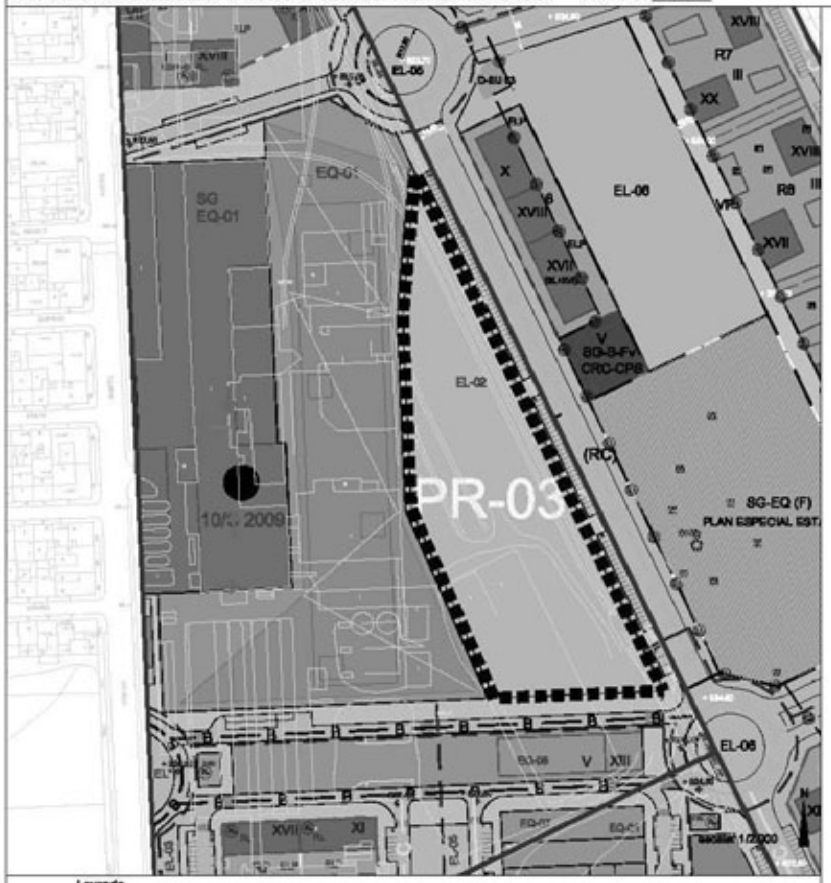
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



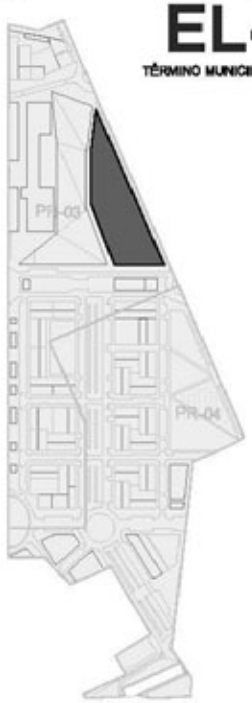
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Str. pret. acomodda de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EL 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	15.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.36 y siguientes del mismo documento.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo. Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art.36 y siguientes (C.1)
*(3) Las reservas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 atendiendo de manera conjunta una reserva de ,al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se configura como la gran plaza de intercambio pública entre los sectores PR-02 (Estación AV) y PR-03 (Paseo de Congresos).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

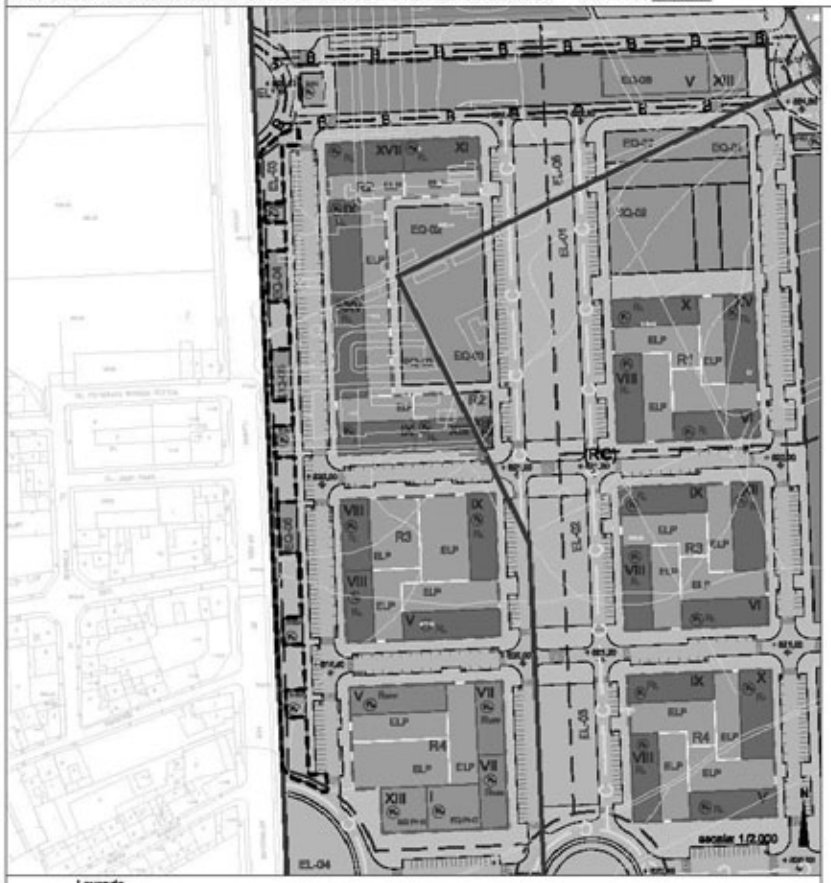
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



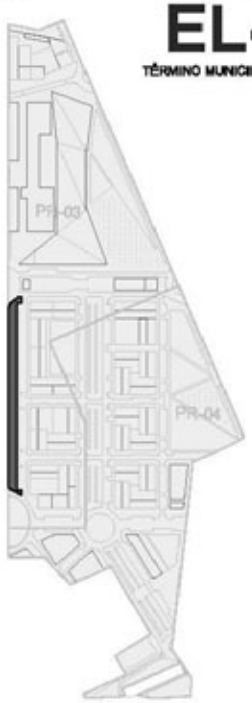
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EL 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	3.142	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se configura como una banda de transición (junto con los equipamientos EQ-4 / EQ-05 y EQ-06) entre las edificaciones principales del sector y la Avda Doctor Fleming.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

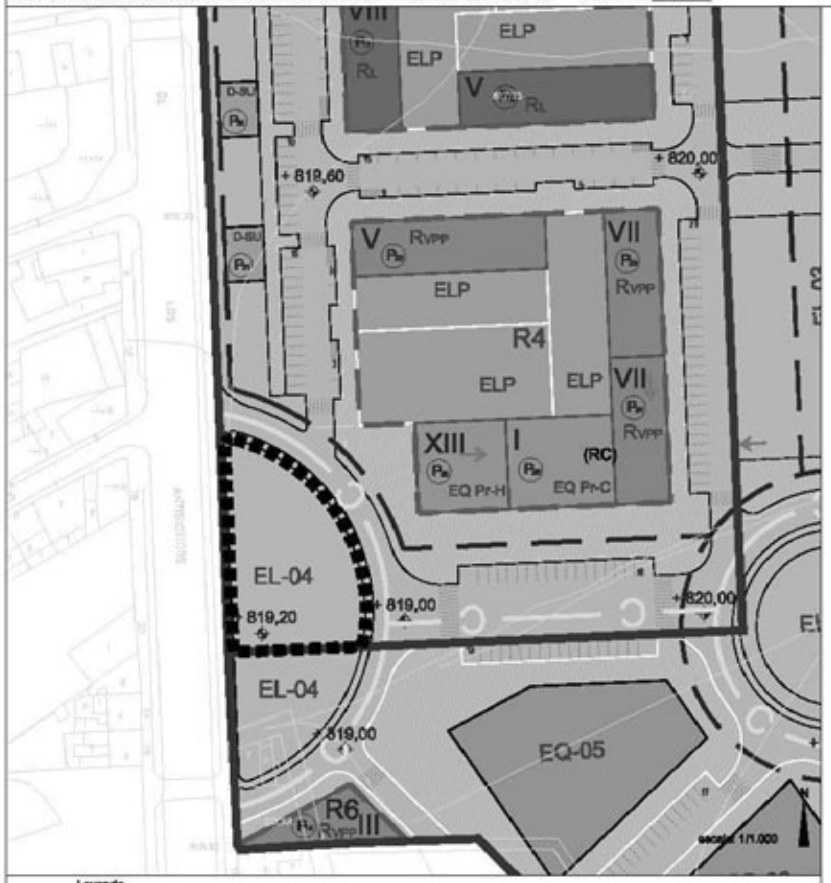
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



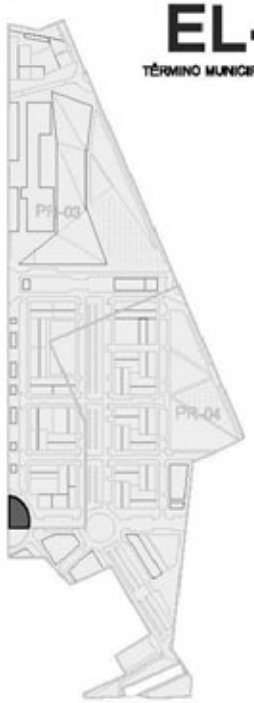
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EL 04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	1.482	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON, y en los ar; 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-04.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

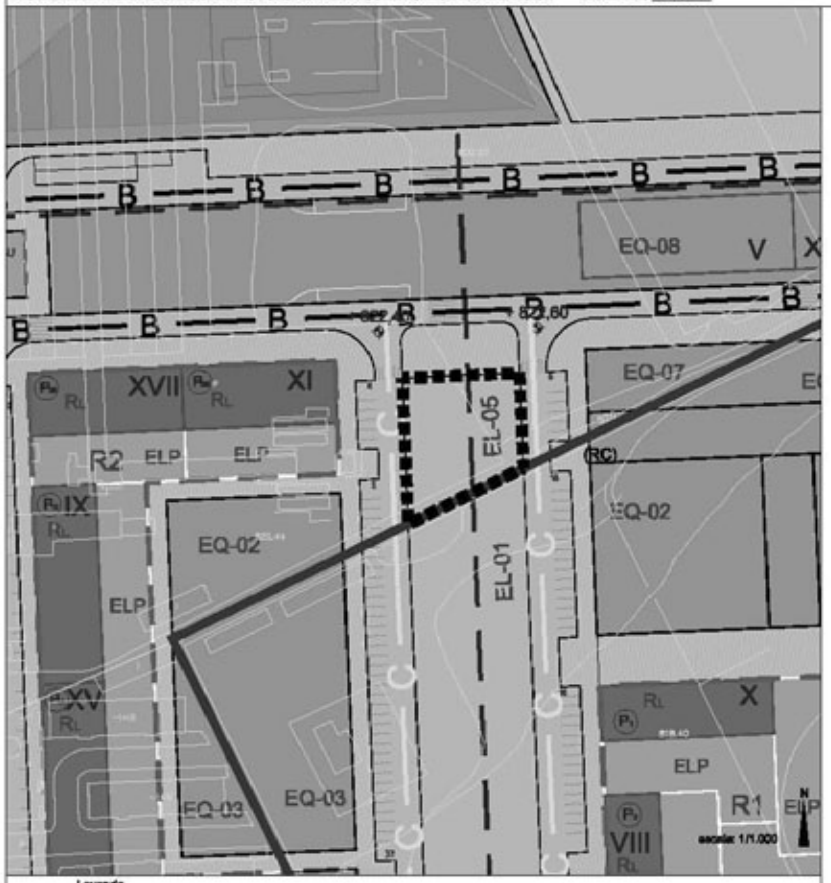
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



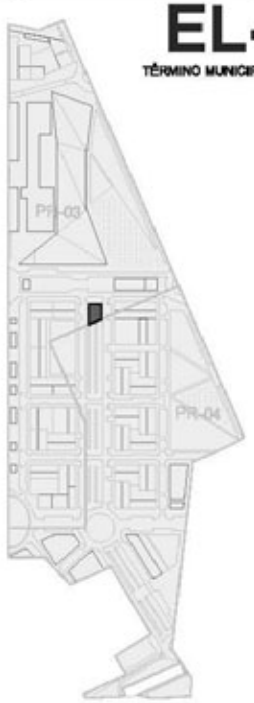
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EL 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	925	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON), y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 propuesta incluida en el sector PR-04 a modo de bulevar verde de carácter lineal.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

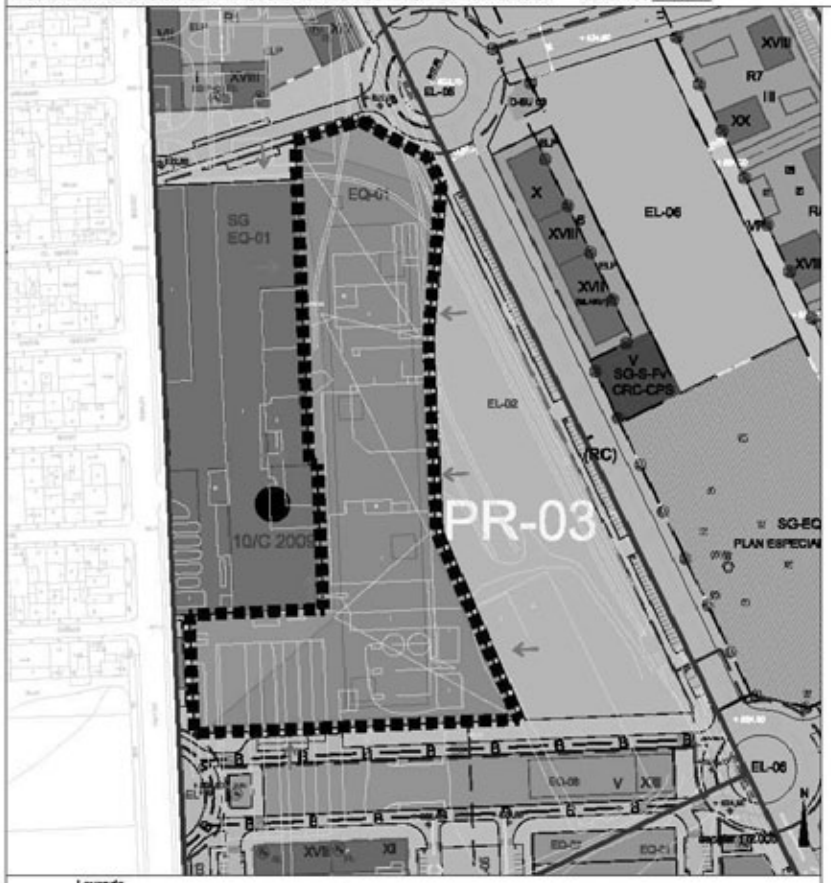
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



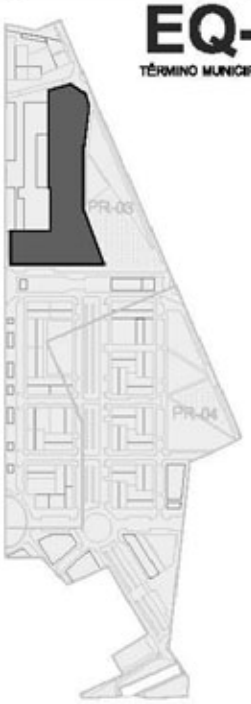
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EQ 01
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	23.254 m²
Edificabilidad máxima: *(2) (2m2c/m2s)	46.508 m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.
Alturas máximas:	3 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las ordenanzas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-RG01 / RG-01 / RL-02 / RG-08 disponiendo de manera conjunta una reserva de al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Socio Cultural, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 como desarrollo del Palacio de Congresos.
Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (SC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concertado o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Junta de Castilla y León

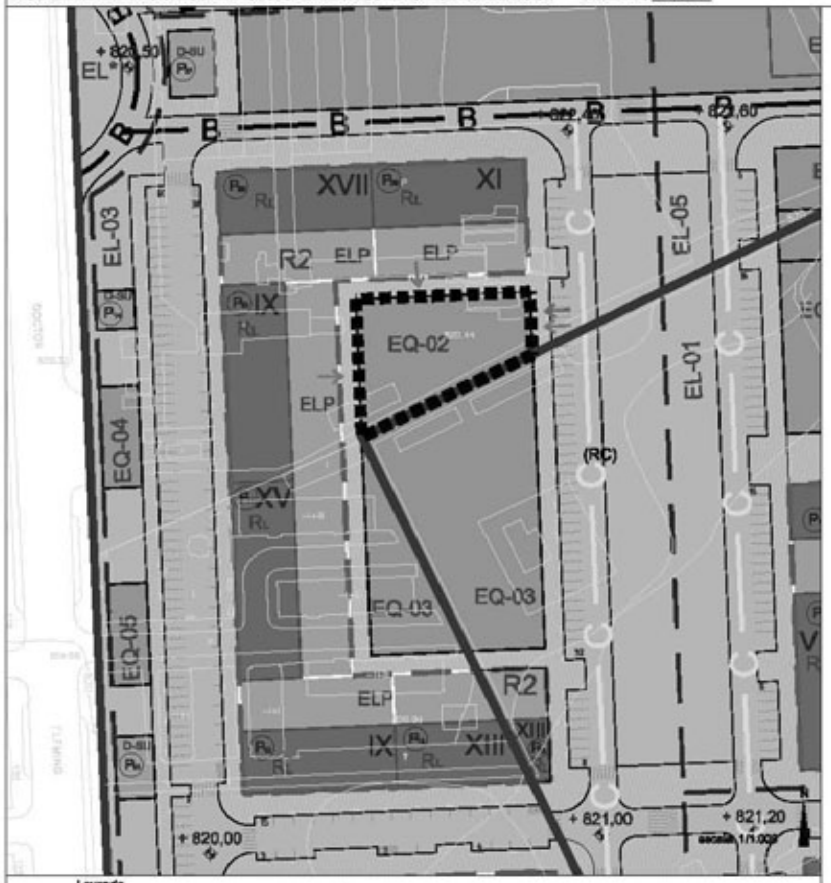
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



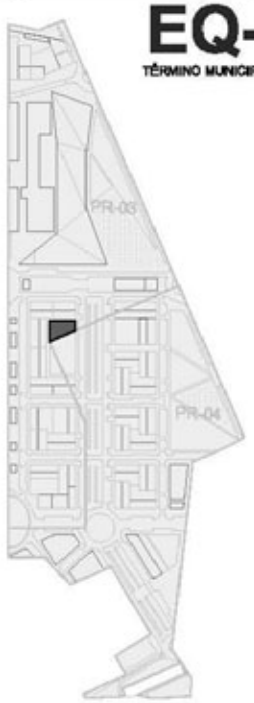
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EQ 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	1.141 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	80
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	80 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Esta equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-03 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

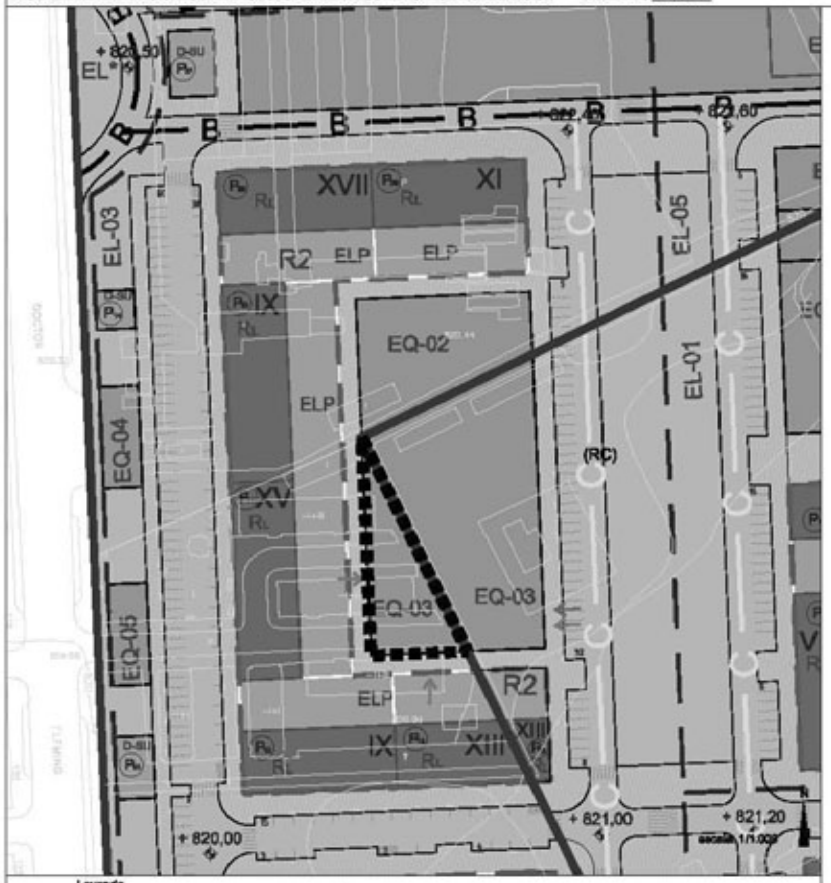
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



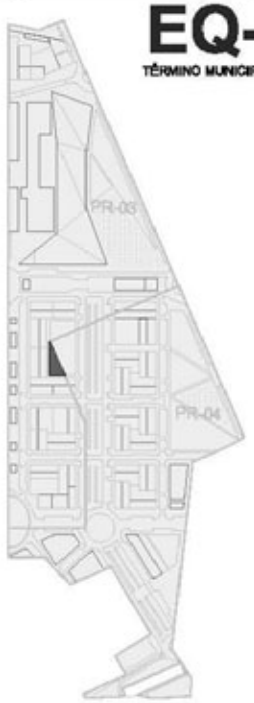
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	688	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	80	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	80 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manzana EQ-02 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por la que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

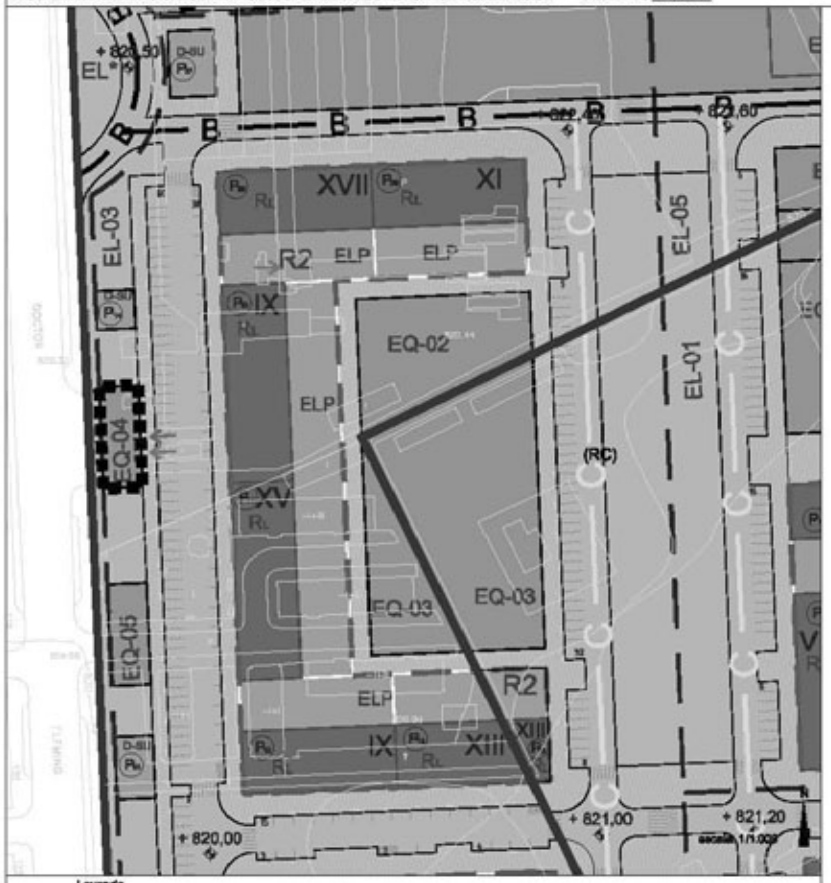
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



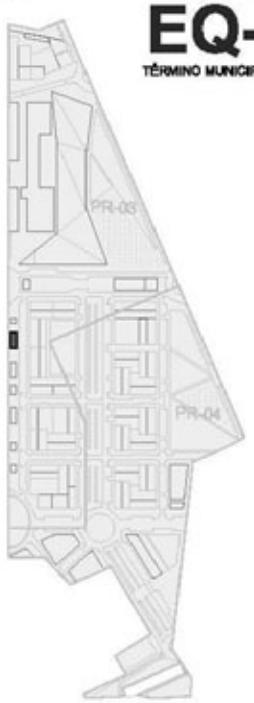
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EQ 04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	260	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servicios de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMD 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

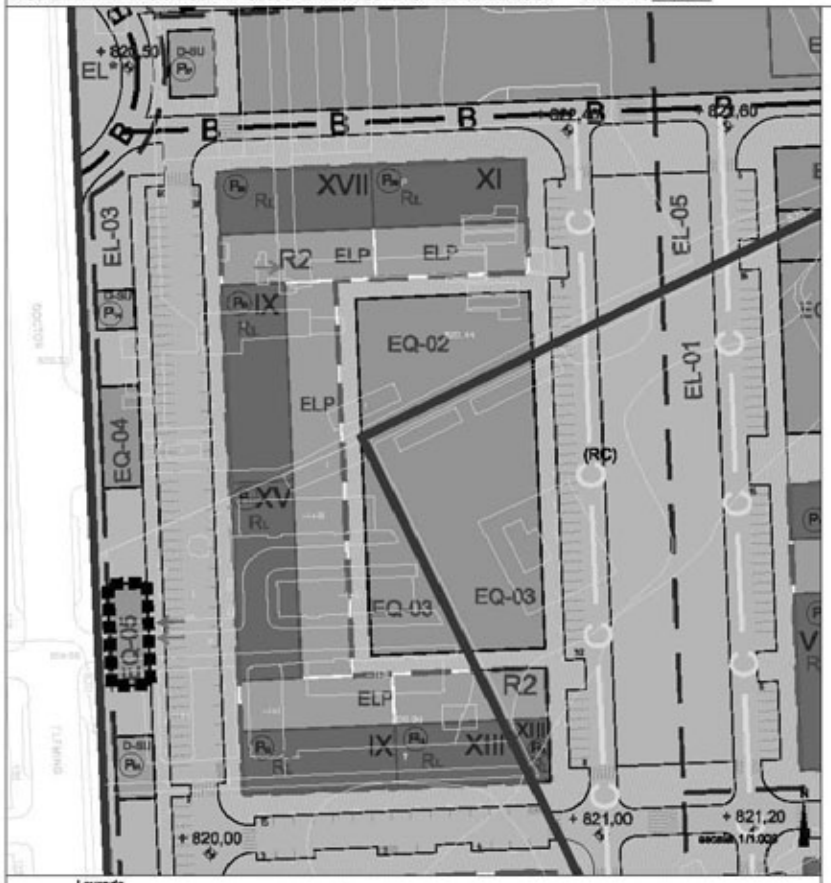
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



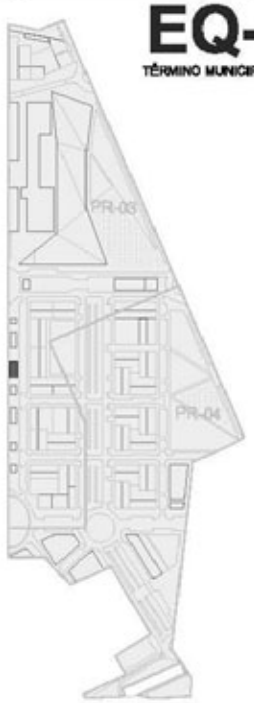
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomodda de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcela:	EQ 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	260	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMD 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

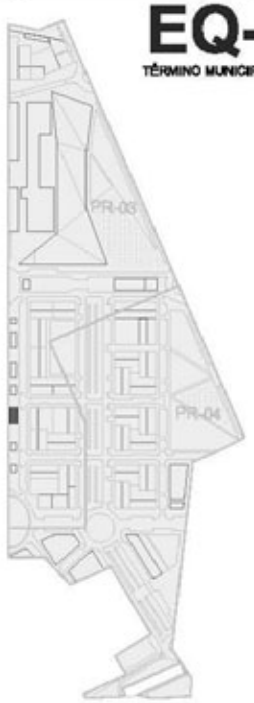
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 06

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 260 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art. 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecífico (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servicios de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PRO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

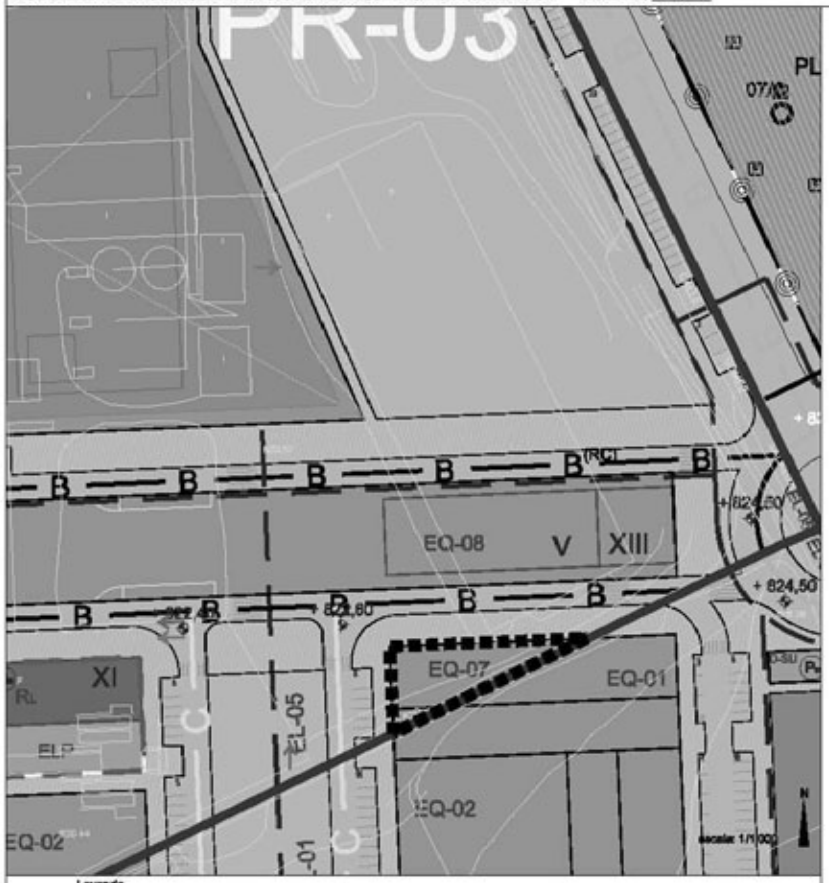
Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



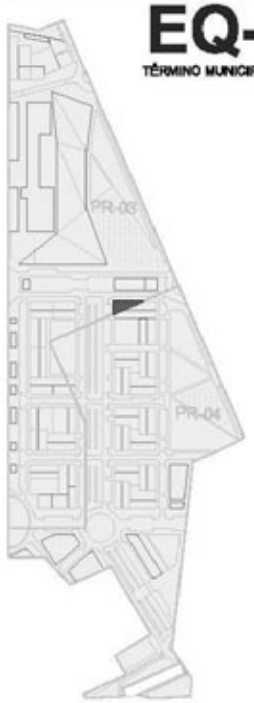
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-07

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 07
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 1.551 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como EQ público inespecífico EQ-07 se completará con la parcela EQ-01 ubicada al sur (Sector PR-04) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

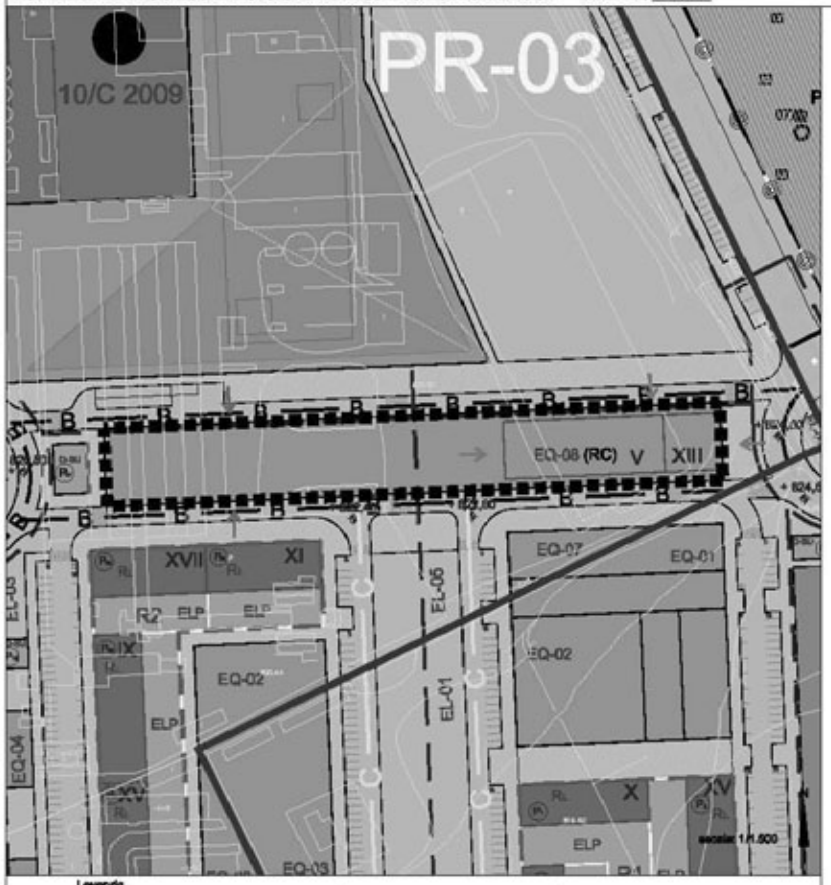
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

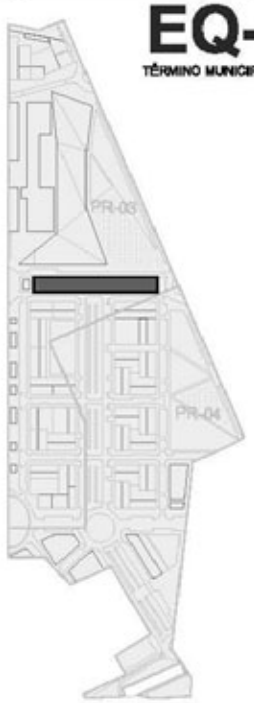
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación **PARCELA**

EQ-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 08

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 5.586 m²

Edificabilidad máxima: *(2) (3m2c/m2s) 16.758 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 13 plantas (55 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 100
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 100 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (RC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT II-LEON, y en los art 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada con las parcelas EQ-EQ01 / EQ-01 / EL-02 y EQ-08 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas al nuevo Palacio de Congresos y Recinto ferial a implantar en el edificio de la azucarera santa Elvira en el sector PR-03.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Residencial Colectivo, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 en clara vinculación con el Palacio de Congresos y nueva estación de Alta Velocidad.

La singular ordenación detallada establecida para esta parcela, edificación implantada en el bulevar estructurante Este-Oeste ya definida desde los estudios previos de ordenación del sector, podrá ser modificada o completada mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (RC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

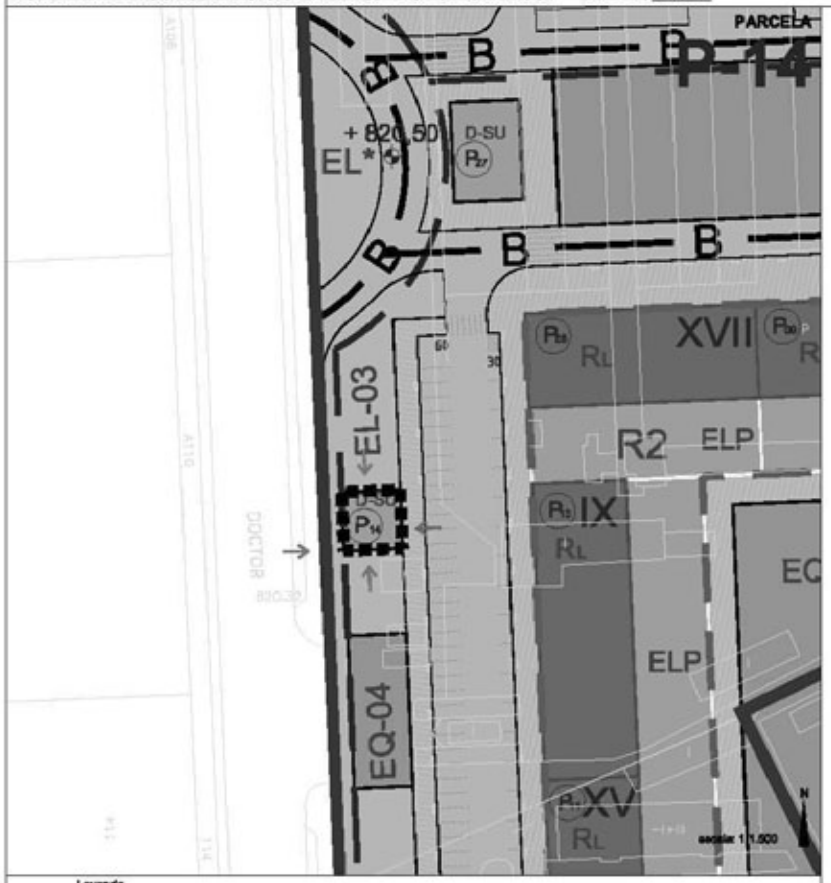
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

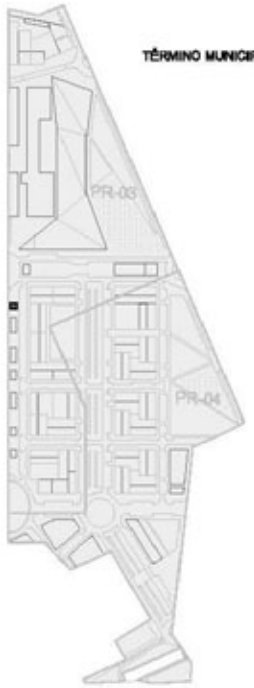
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	100	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	50	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	50	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servirá para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P15

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	160	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	80	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	80	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirán para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

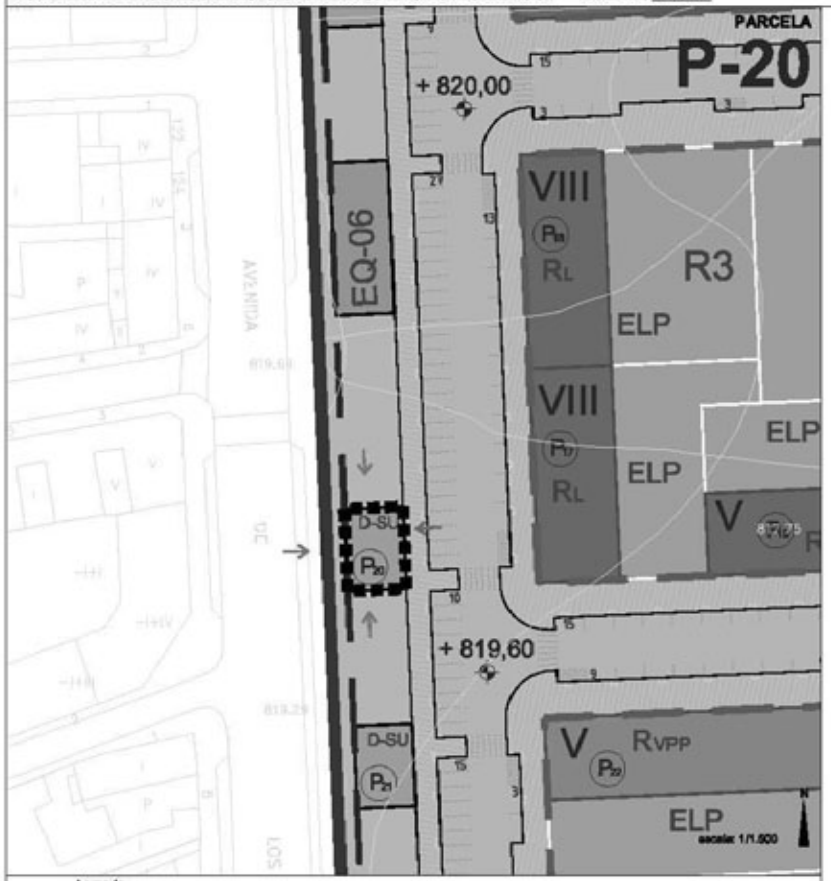
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

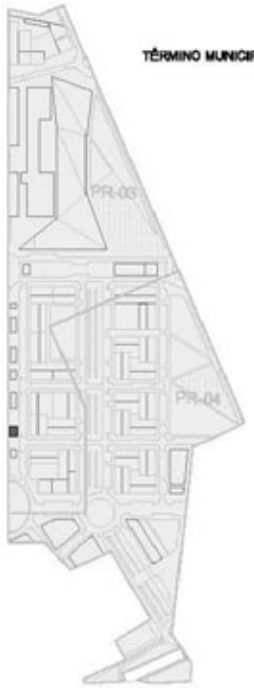
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P20	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

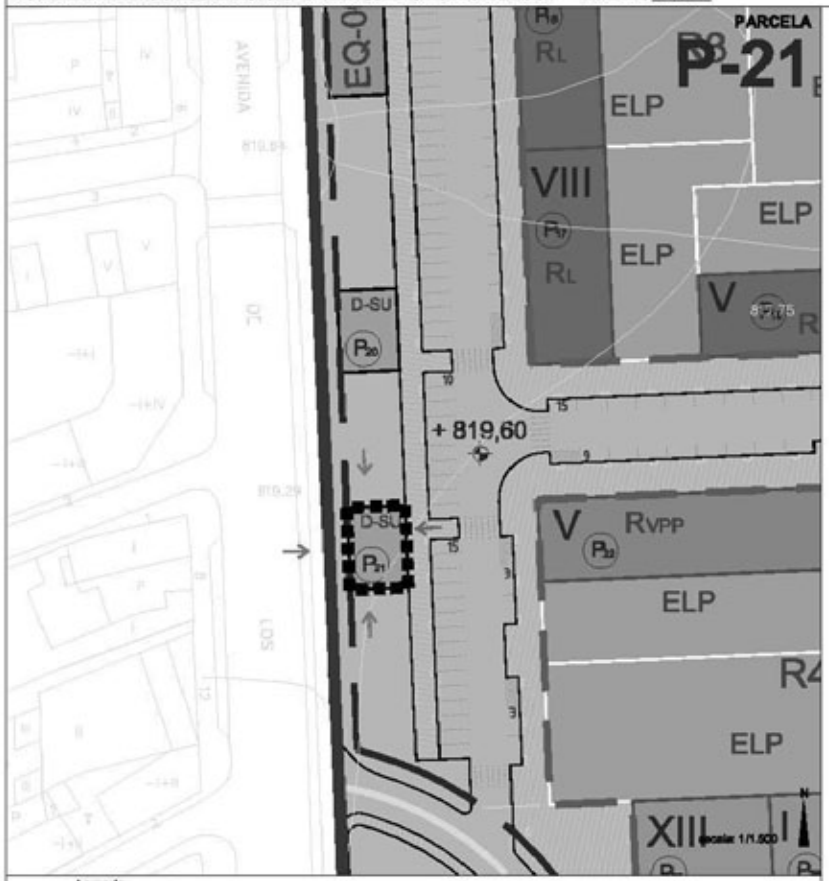
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

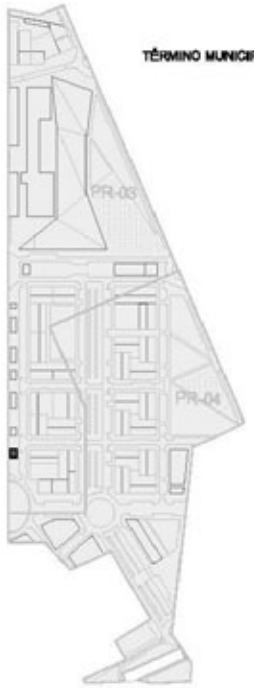
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P21	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servirá para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

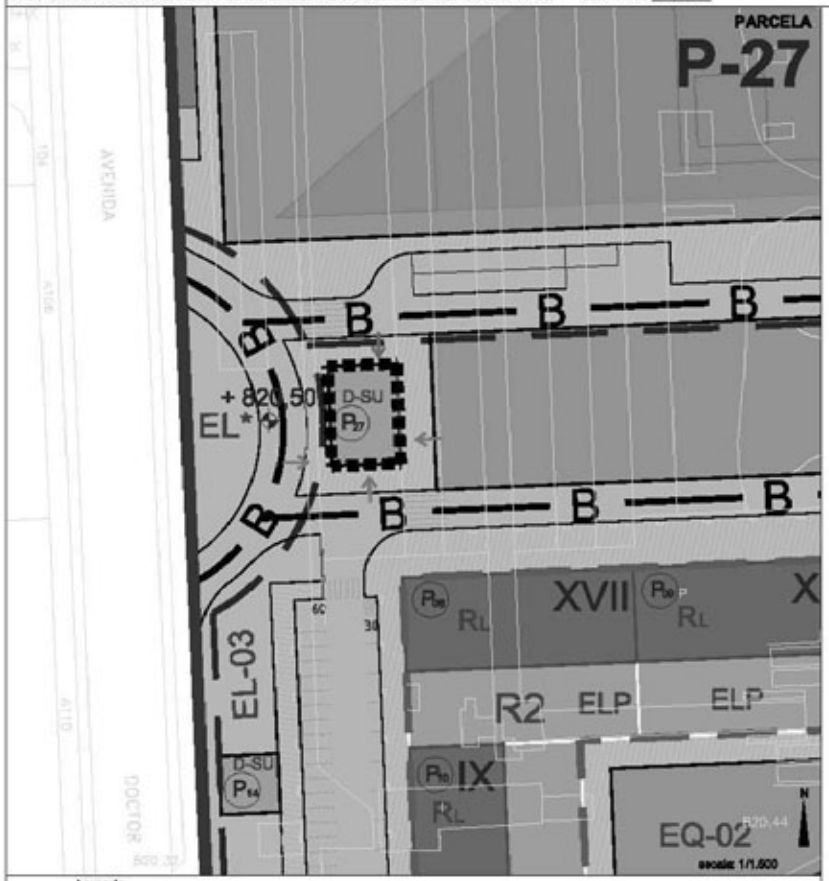
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P27

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	200	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	100	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	100	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirlo para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

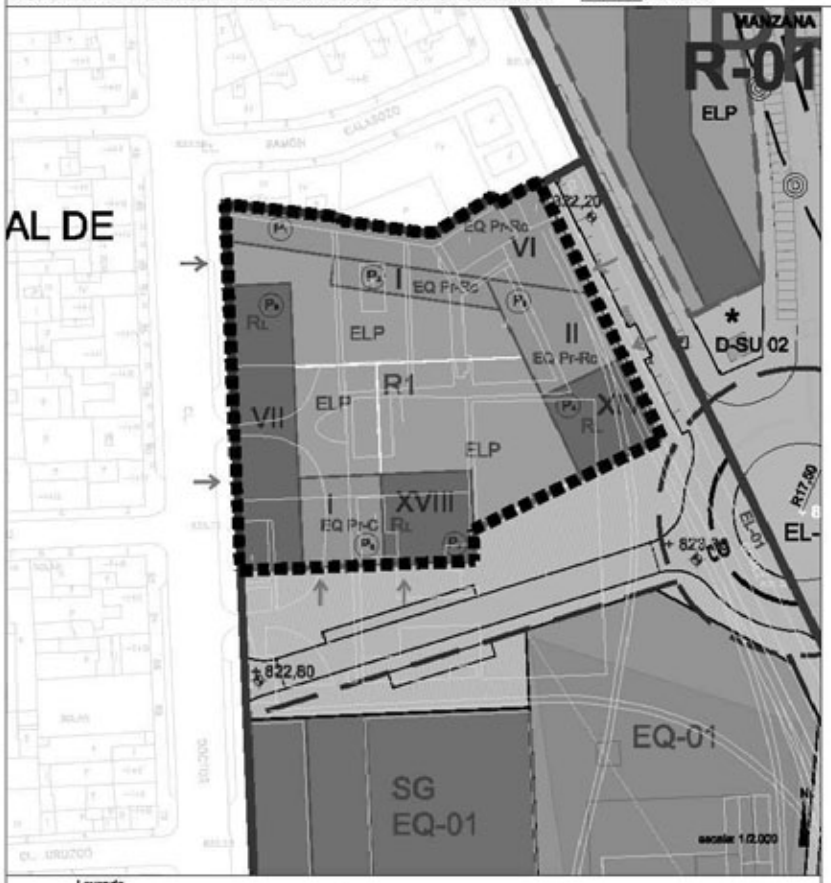
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-1
Parcelas: P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7
Municipio: León
Sector: PR-03

Superficie suelo:	8.130	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	33.953	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.643	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.038	m²
- Dotacional Res Colectivo:	8.156	m²
- Dotacional Administrativo:	2.116	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	201	
- Viviendas Libres:	201	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	340 *(3)	
- Plazas privadas:	260	
- Plazas públicas: (hotel)	80	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda constituir un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 sobre las parcelas calificadas como ELP.

Debido a la titularidad privada del mismo (ELP) se establecerá una servidumbre de paso a fin de garantizar el acceso peatonal al hotel desde la C/Ordoño (prolongación).

Las dos torres de este ámbito R1 se desarrollarán mediante un proyecto arquitectónico único y coordinado con el resto de edificaciones de la manzana o ámbito de ordenación R1 dada su singularidad y el grado de relación que establecen una con la otra.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

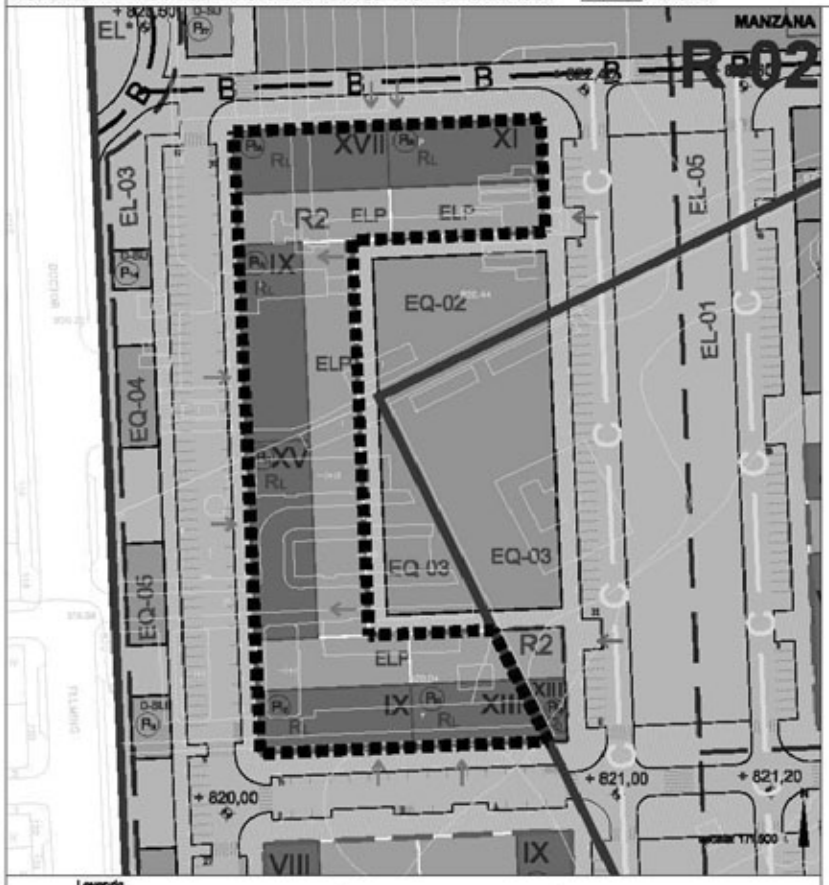
Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

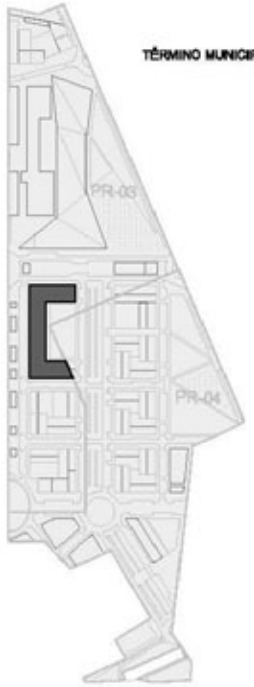
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-2	
Parcelas:	P8-P9-P10-P11-P12-P13	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	7.155	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	47.815	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	43.082	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.221	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	2.512	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	400	
- Viviendas Libres:	400	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	480 *(3)	
- Plazas privadas:	480	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9-P10-P11-P12-P13 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterráneo. En dicho caso el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de esta pieza/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas es recomendable que los proyectos de desarrollo arquitectónico se acordmen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA

La edificación aquí planteada (P13) deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito R2 del sector P8-04 por lo que deberán ejecutarse de forma simultánea.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

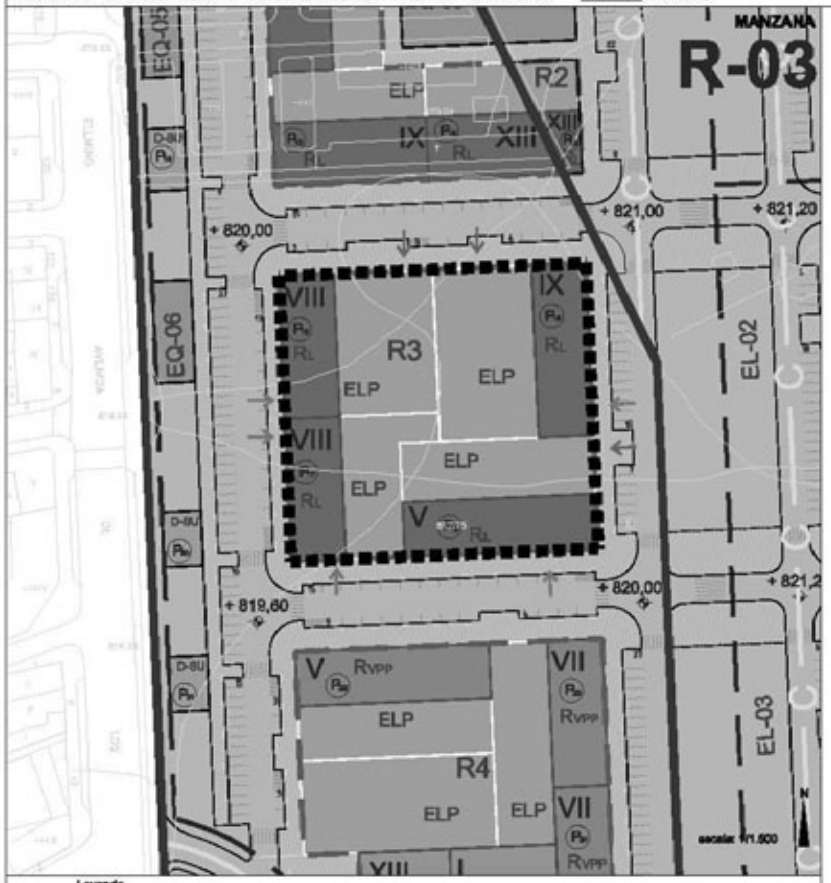
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

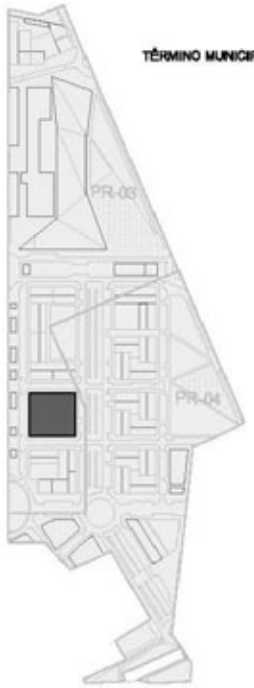
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3	
Parcelas:	P16-P17-P18-P19	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	5.730	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	16.152	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	16.520	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.632	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	154	
- Viviendas Libres:	154	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	182 *(3)	
- Plazas privadas:	182	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P-16-P17-P18-P19 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterráneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este planeamiento y la interacción entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

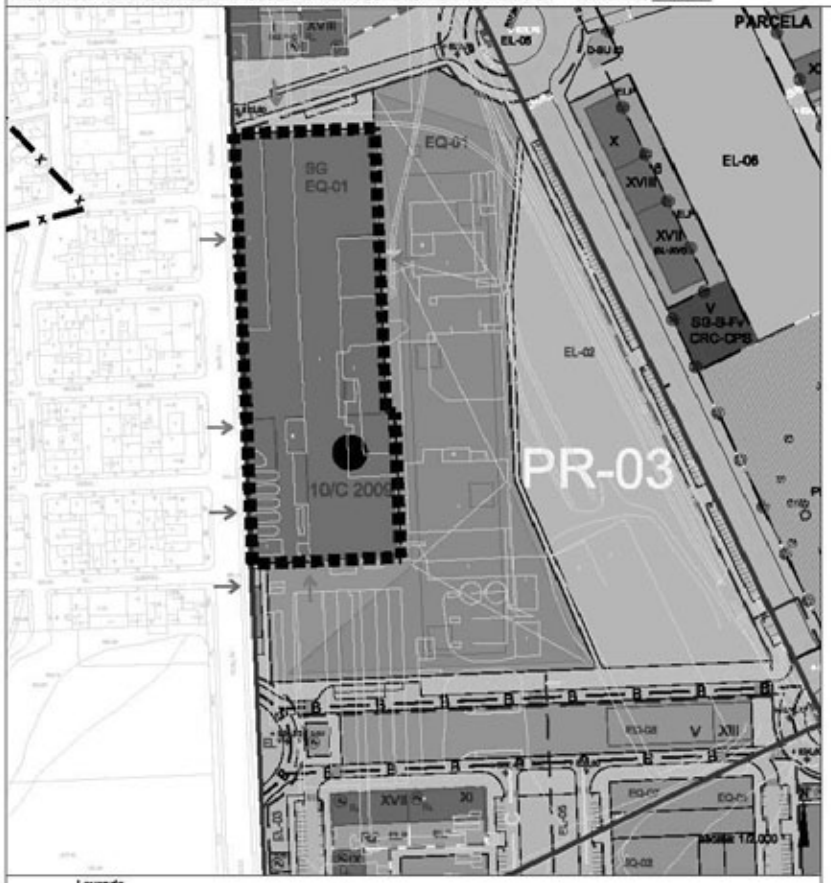
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

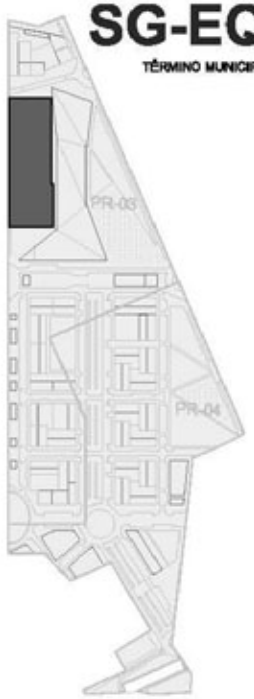
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

SG-EQ 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela:	SG-EQ 01
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	16.058 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	32.116 m² c

Usos e Intensidades:

Alturas máximas: 6 plantas (30 metros)
La chimenea mantiene su altura dada su protección

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600*(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones máximas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas a este equipamiento. Entre las tres primeras parcelas se reservarán, al menos, 600 plazas de aparcamiento público en subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, dado el grado de protección establecido para las edificaciones señaladas en el catálogo (ficha 10/C), albergará el futuro Palacio de Congresos y Recinto Ferial de León, actualmente en fase de proyecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

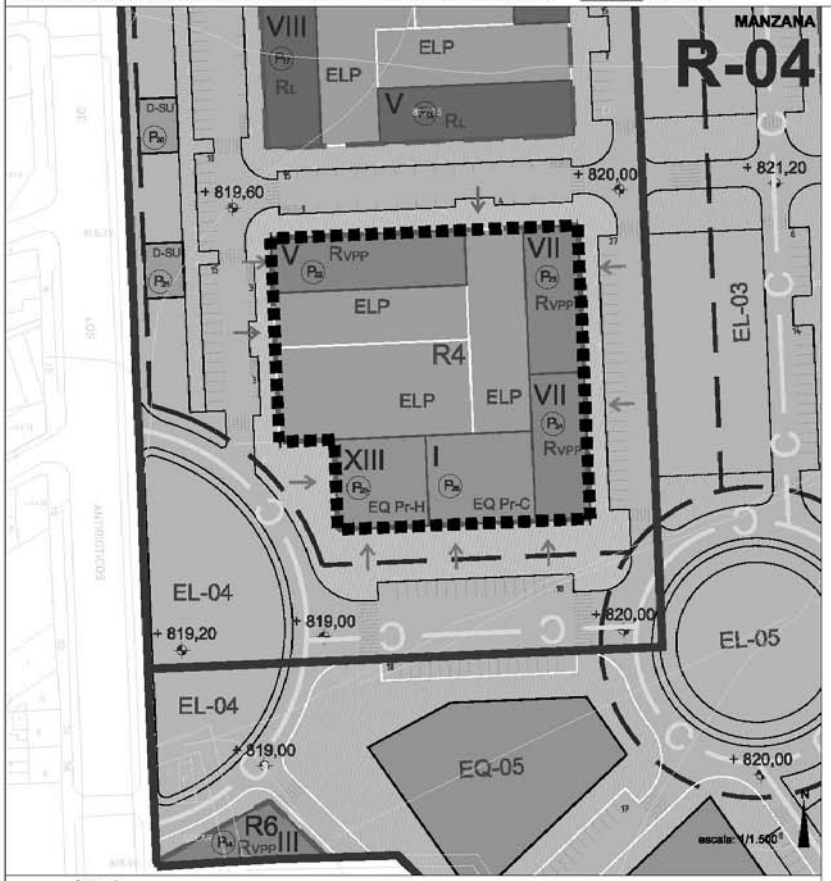
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

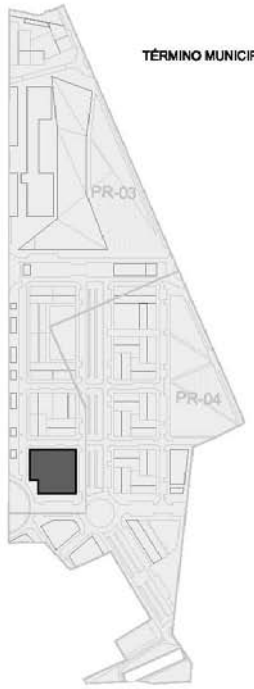
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

SG-F Sistema General Ferroviario	Residencial	Límite del Término Municipal
SG-EQ-F Sistema General Ferroviario Estación	Terciario	Límite del sector
SG-EL Sistema General de Espacios Libres	Industrial	Alineación
EL Sistema Local de Espacios Libres	localización ambito (1)	Límite de parcela
SG-EQ Sistema General de Equipamientos	localización ambito (2)	Línea obligatoria de la edificación
EQ-- Sistema Local de Equipamientos		Acceso rodado
		Sit. pref. acometida de servicios
		Bienes Inmuebles Protegidos
		Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P22-P23-P24-P25-P26	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	5.552	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.095	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	9.027	m²
- Dotacional Comercial:	1.845	m²
- Dotacional Res Colectivo:	7.223	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	**134**	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	134	
Plazas de aparcamiento mínimas:	210 *(3)	
- Plazas privadas:	140	
- Plazas públicas: (hotel)	70	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el regimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del i.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P22-P23-P24-P25-P26 sobre las parcelas calificadas como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de esta pieza/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto, prestando especial atención a la imagen de remate generada por la torre en altura (Hotel).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTERRACCIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

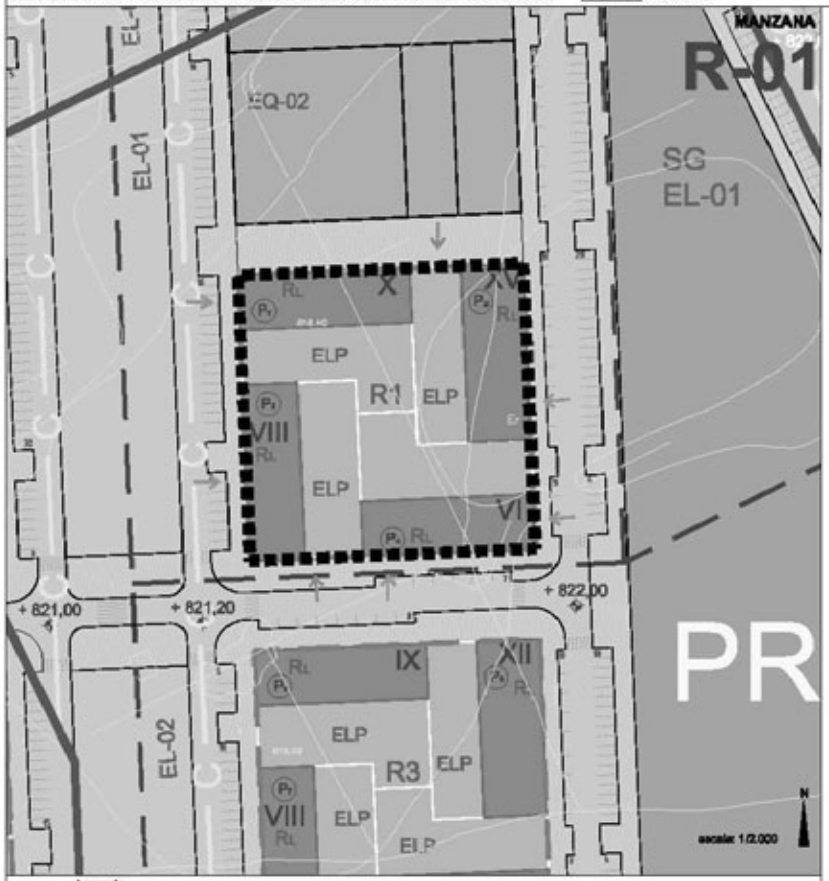
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

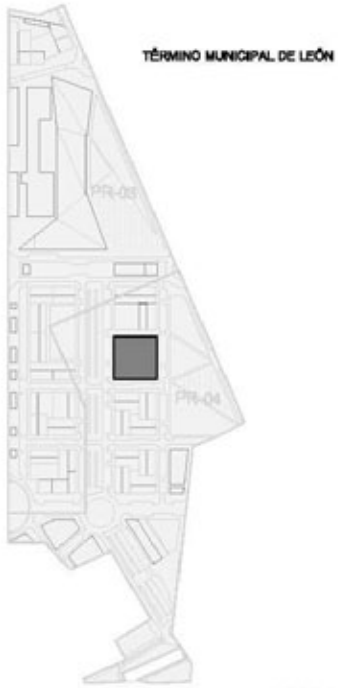
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	25.047	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	22.609	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	176	
- Viviendas Libres:	176	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	252 *(3)	
- Plazas privadas:	252	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se constituirá un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4 sobre la parcela calificada como ELP. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plazo/ámbito y la intensidad entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

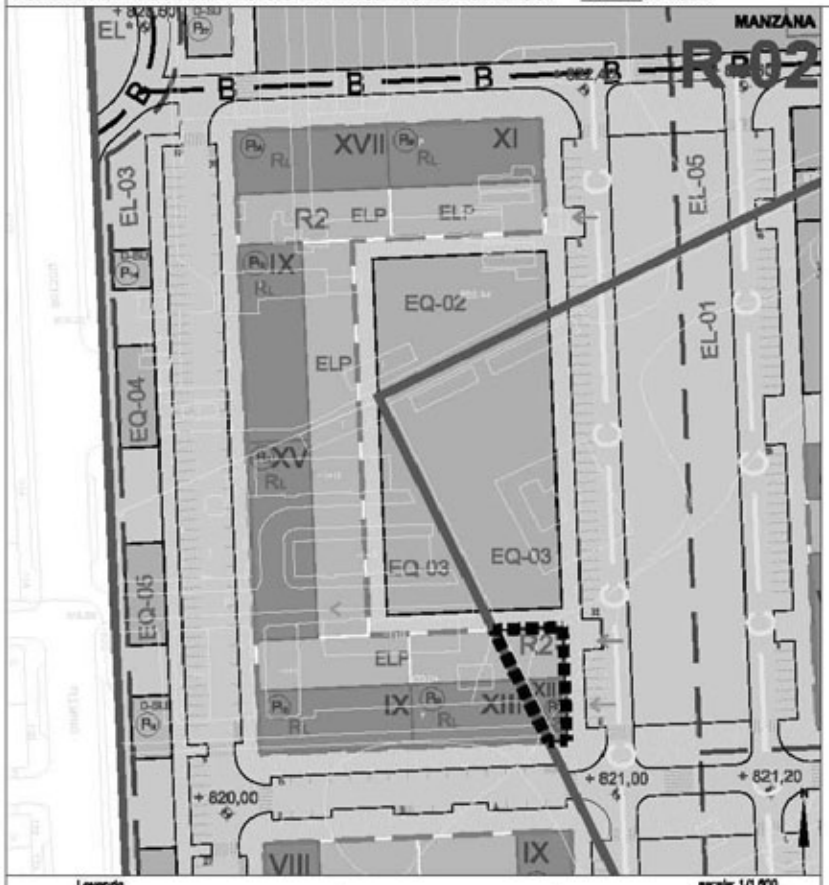
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

escala: 1/1.500

Sistema General Ferroviario	Residencial
Sistema General Ferroviario Estación	Terciario
Sistema General de Espacios Libres	Industrial
Sistema Local de Espacios Libres	localización ámbito (1)
Sistema General de Equipamientos	localización ámbito (2)
Sistema Local de Equipamientos	

Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-2
Parcelas: P15
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	326	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.283	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	1.169	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	94	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	9	
- Viviendas Libres:	9	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	12	*(3)
- Plazas privadas:	12	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.
Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) las plazas de aparcamiento subterraneo se resolverán de manera conjunta con la parcela contigua del ámbito R2 del sector PR-03.

La edificación aquí planteada deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito P13-R2 del sector PR-03 por lo que deberán ejecutarse de forma simultanea en un único proyecto arquitectónico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

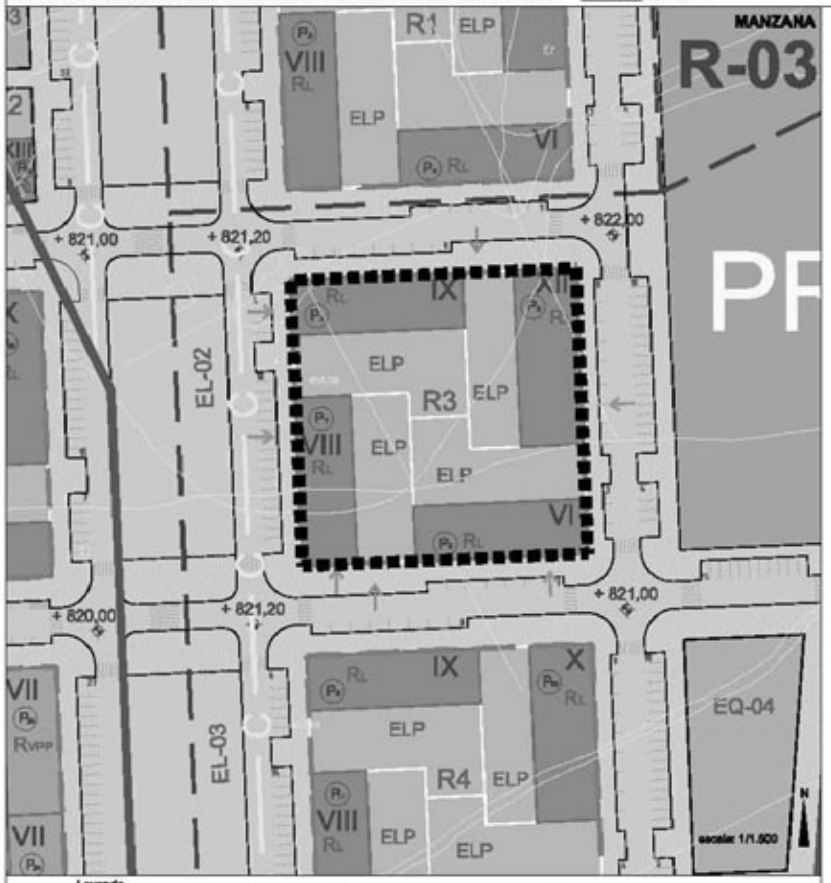
Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento para Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3
Parcelas:	P5-P6-P7-P8
Municipio:	León
Sector:	PR-04
Superficie suelo:	5.329 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	23.973 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	21.583 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.788 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	602 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	168
- Viviendas Libres:	168
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	240 *(3)
- Plazas privadas:	240
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P5-P6-P7-P8 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

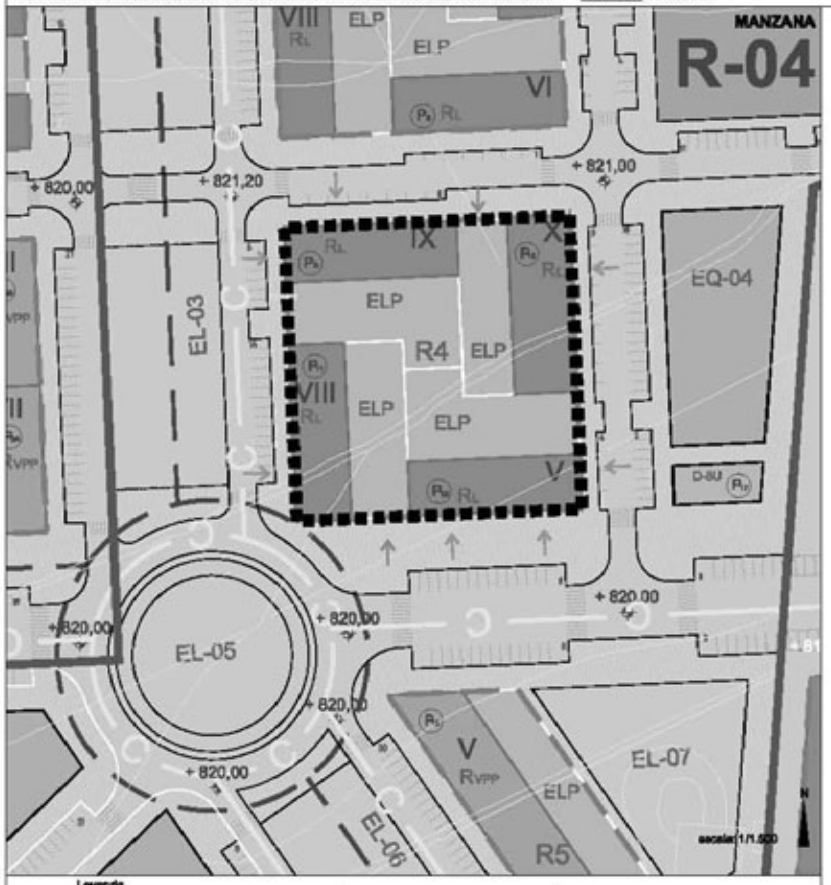
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

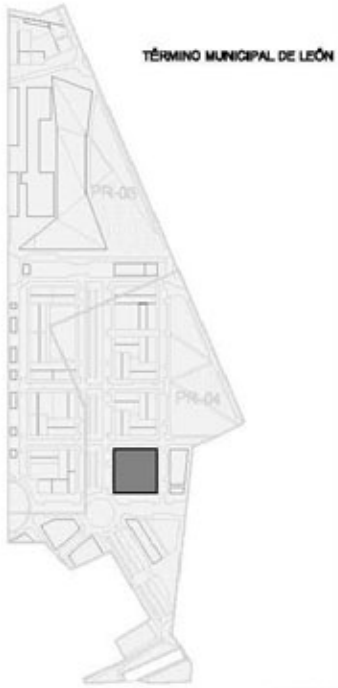
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4
Parcelas:	P9-P10-P11-P12
Municipio:	León
Sector:	PR-04
Superficie suelo:	5.475 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	21.161 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	18.724 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.807 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	630 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	**146**
- Viviendas Libres:	146
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	212 *(3)
- Plazas privadas:	212
- Plazas públicas: (hotel)	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P09-P10-P11-P12 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

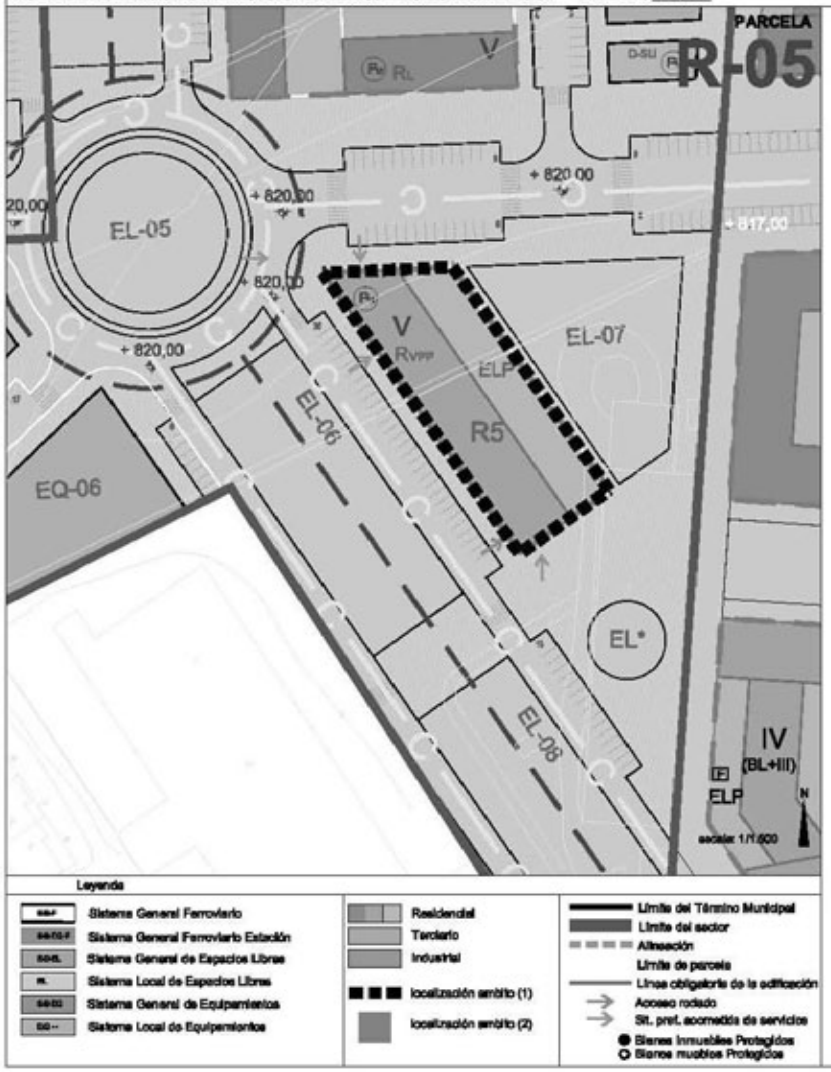
Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

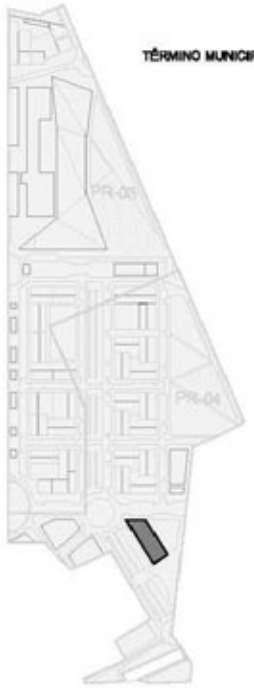
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	**R-05**	
Parcelas:	**P13**	
Municipio:	**León**	
Sector:	**PR-04**	
Superficie suelo:	2.203	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	7.082	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	6.158	m²
- Dotacional Comercial:	924	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	86	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	86	
Plazas de aparcamiento mínimas:	86	
- Plazas privadas:	86	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT B. LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

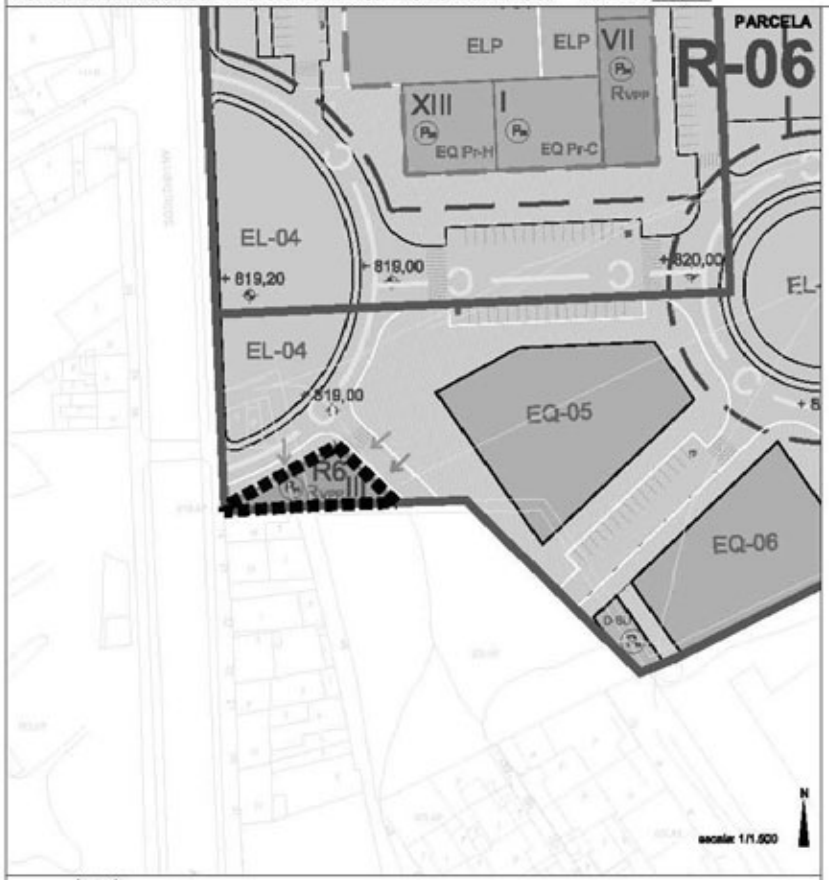
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

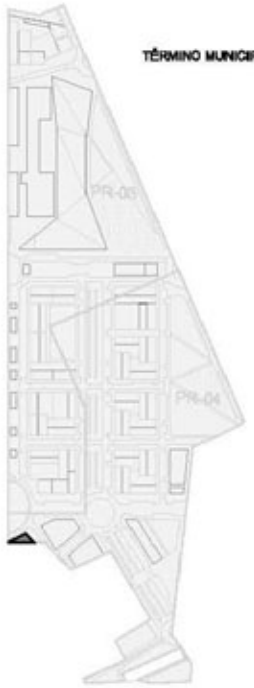
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	351	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.204	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	963	m²
- Dotacional Comercial:	241	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	13	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	13	
Plazas de aparcamiento mínimas:	13	
- Plazas privadas:	13	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) Se habilita la posibilidad de ocupar la planta baja con el uso garaje-aparcamiento.

La edificación servirá de remate de la edificación colindante en SUC a fin de conseguir continuidad morfológica en la solución resultante de la ordenación propuesta.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARQUITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

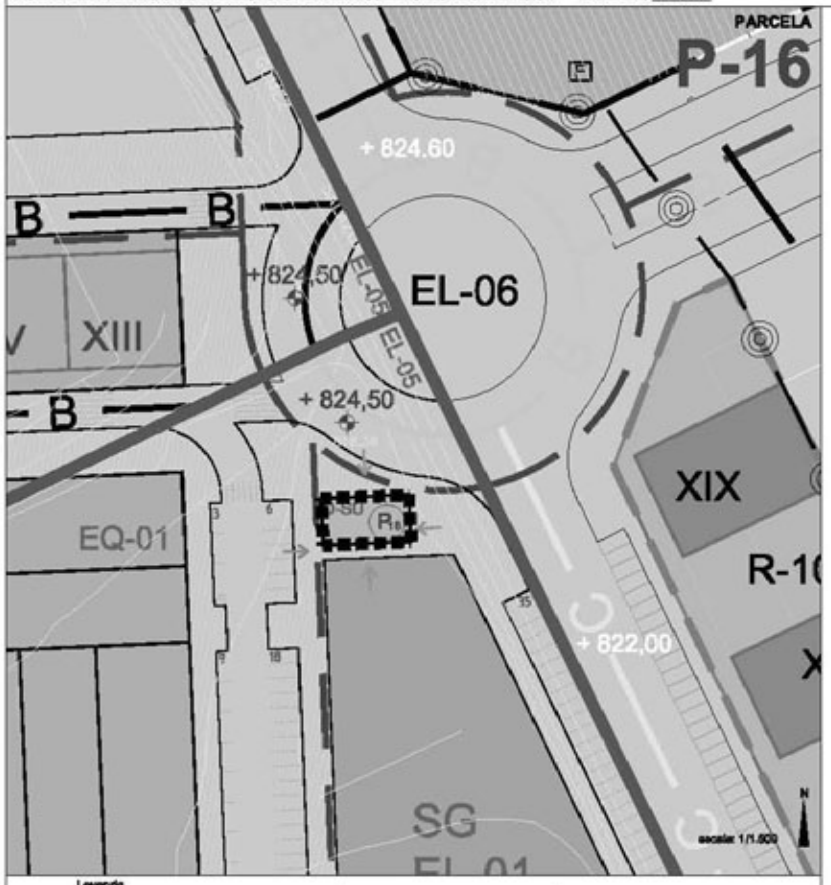
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

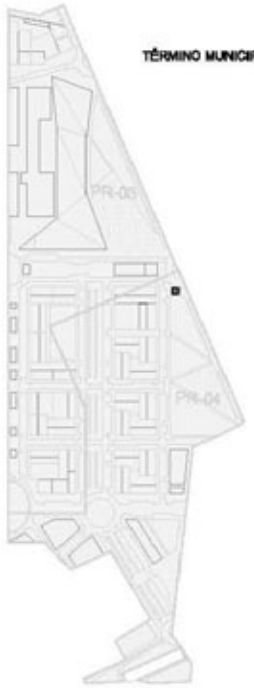
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P16	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	120	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	60	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	60	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

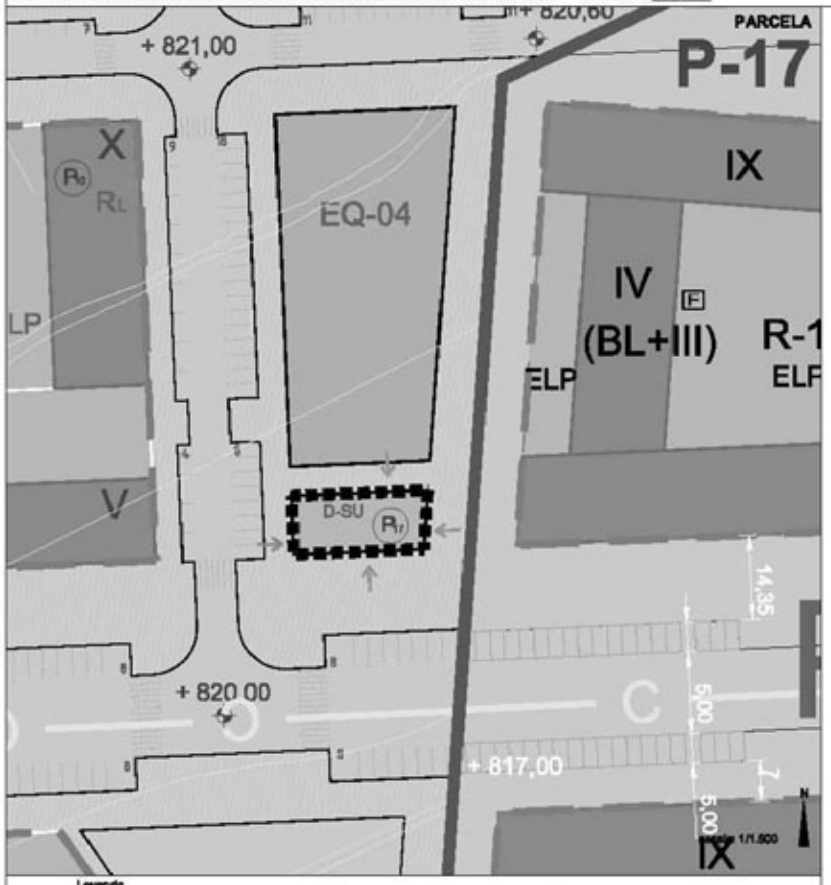
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P17

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	228	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	114	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	114	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVinfiedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

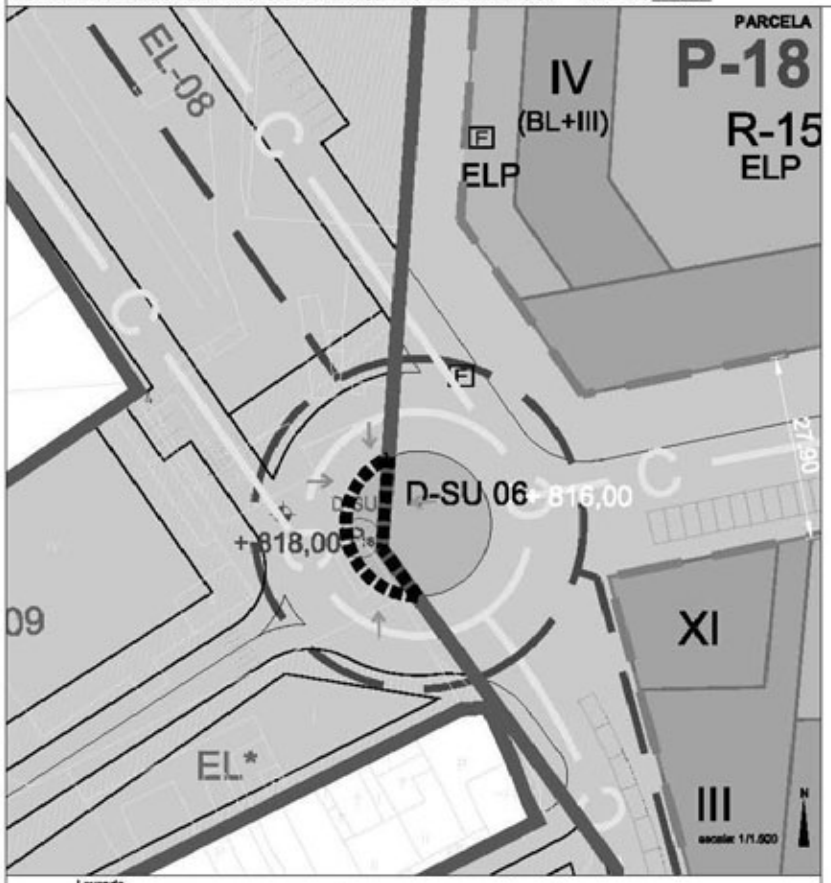
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

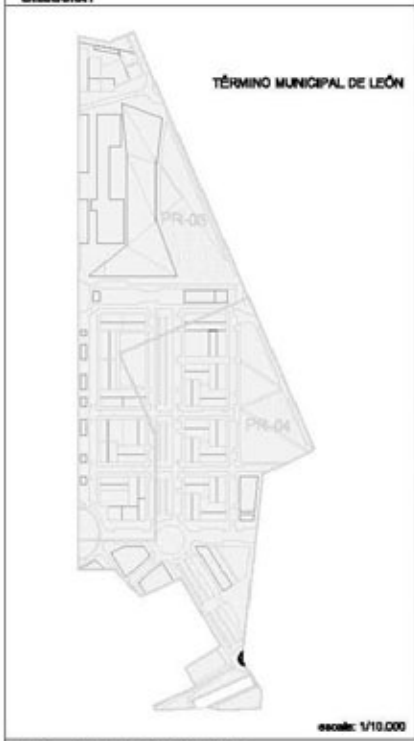
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P18

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	150	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	75	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	75	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 1º LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirán para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

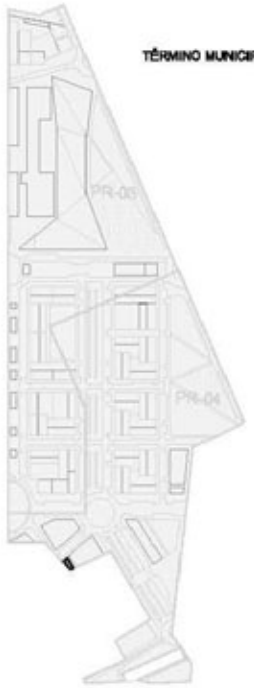
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P19	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	98	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	49	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	49	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicha servido en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

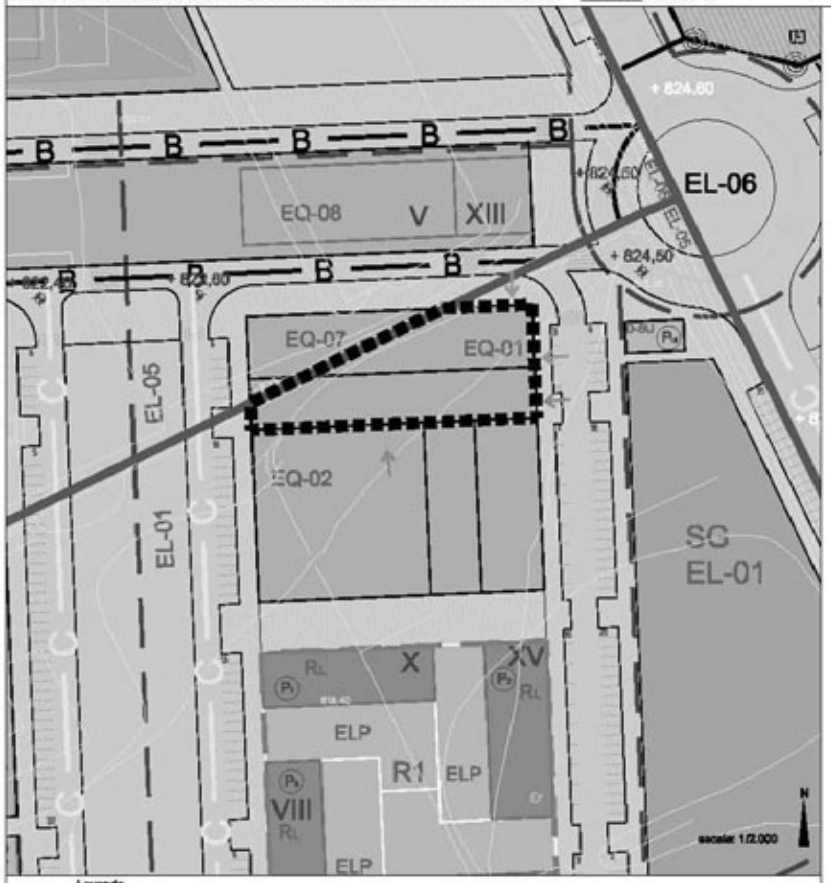
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

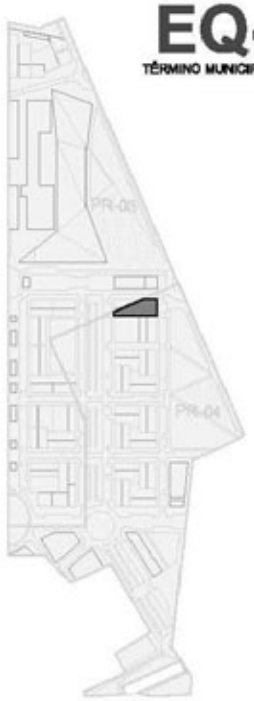
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acomodo de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EQ-01
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.551 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se complementa con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

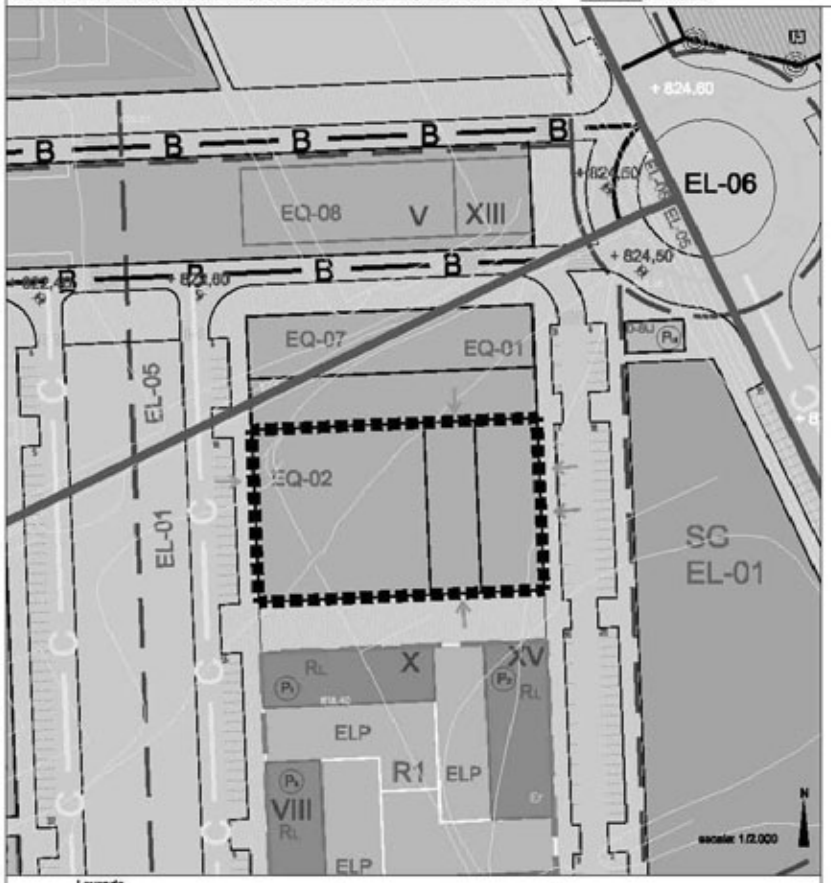
Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EQ-02
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 3.212 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 120
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 120

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se complementa con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

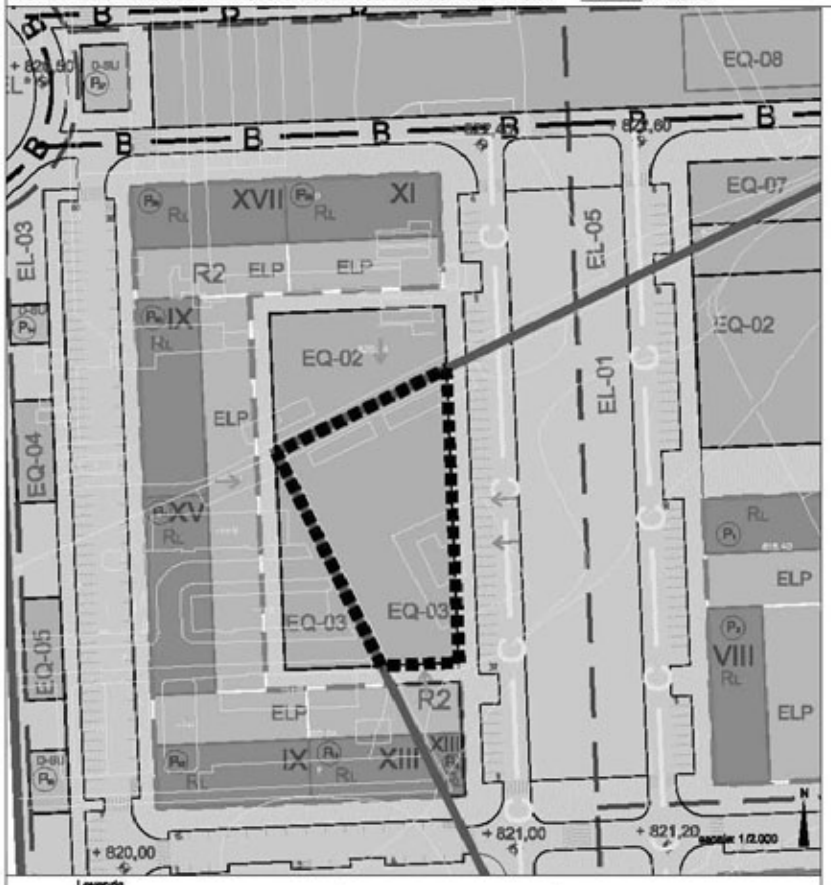
Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

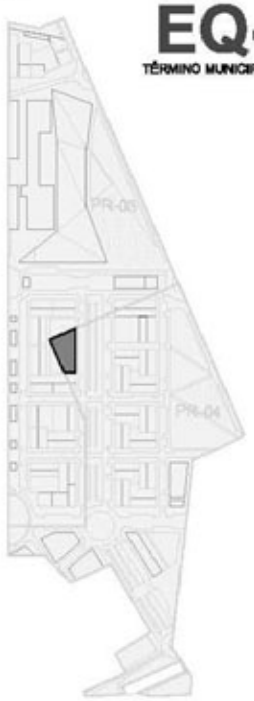
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	2.223	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	70	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	70 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PEAT (P-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) alcanzando entre todas una reserva de, al menos, 150 plazas (80 sector PR-03 y 70 sector PR-04).

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.
Este equipamiento se completará con las parcelas edificadas de la ribera oeste EQ-02 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

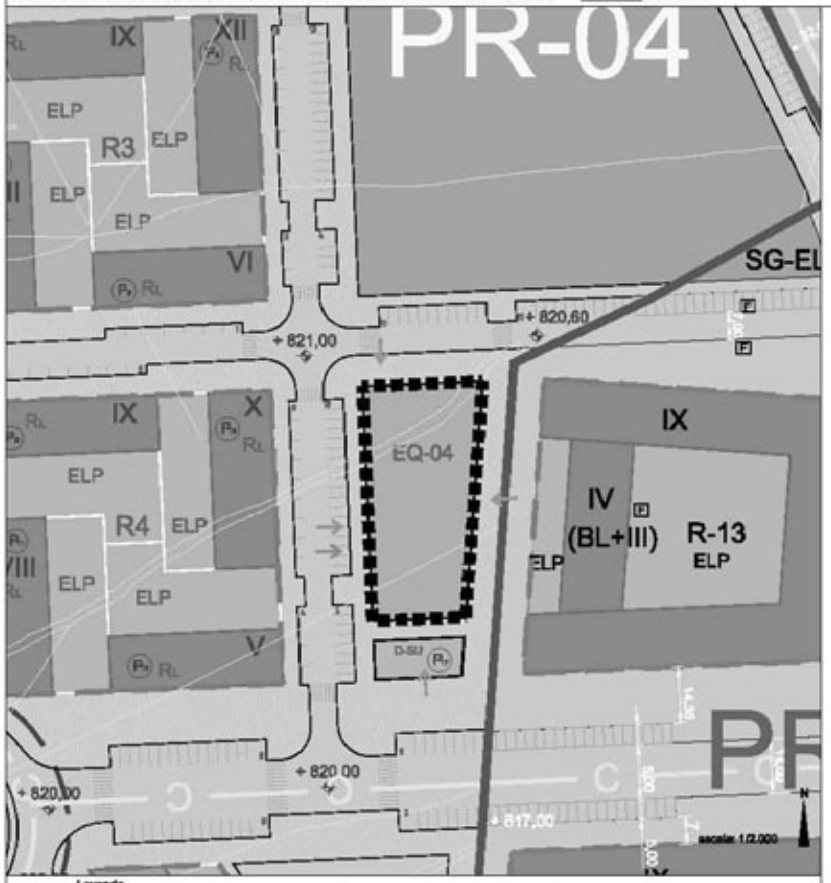
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

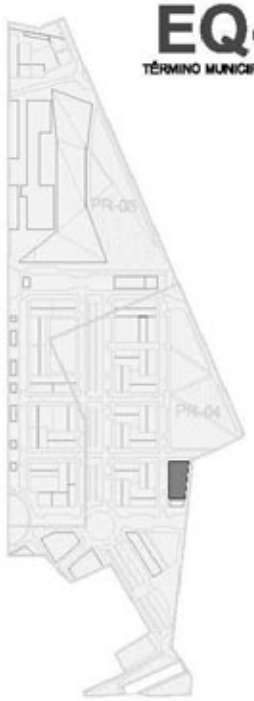
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.637	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

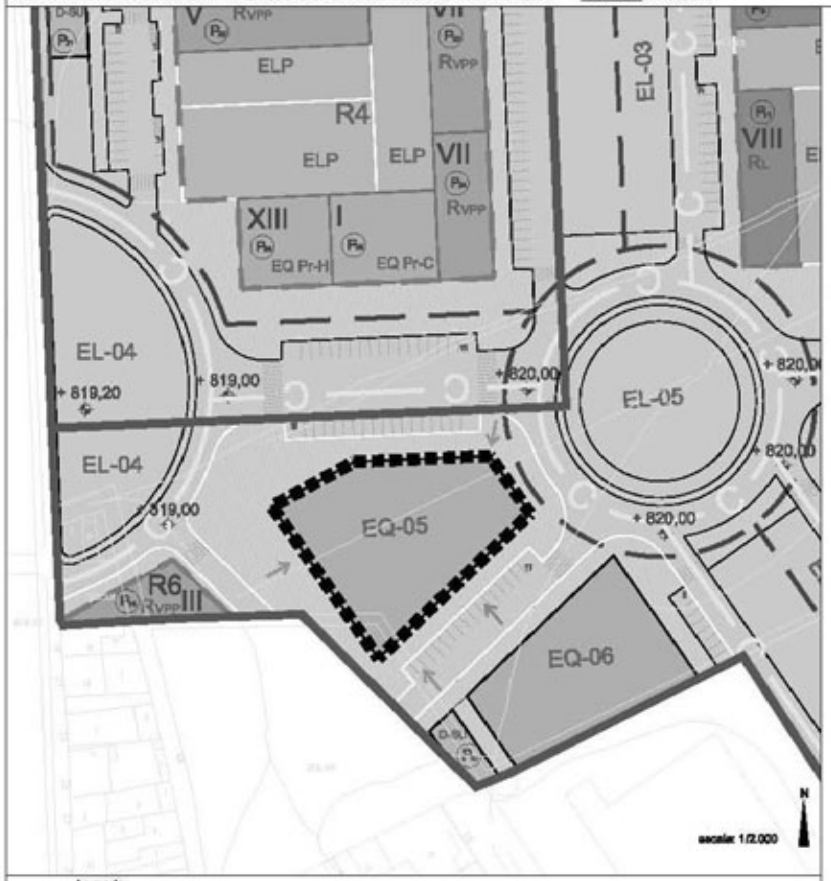
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

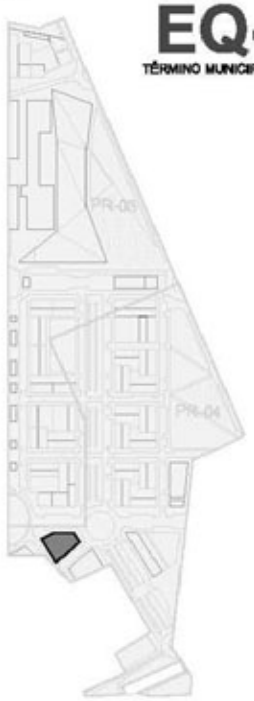
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ámbito:		
Parcelas:	EQ-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.915	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PEAT (P-LEÓN), y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

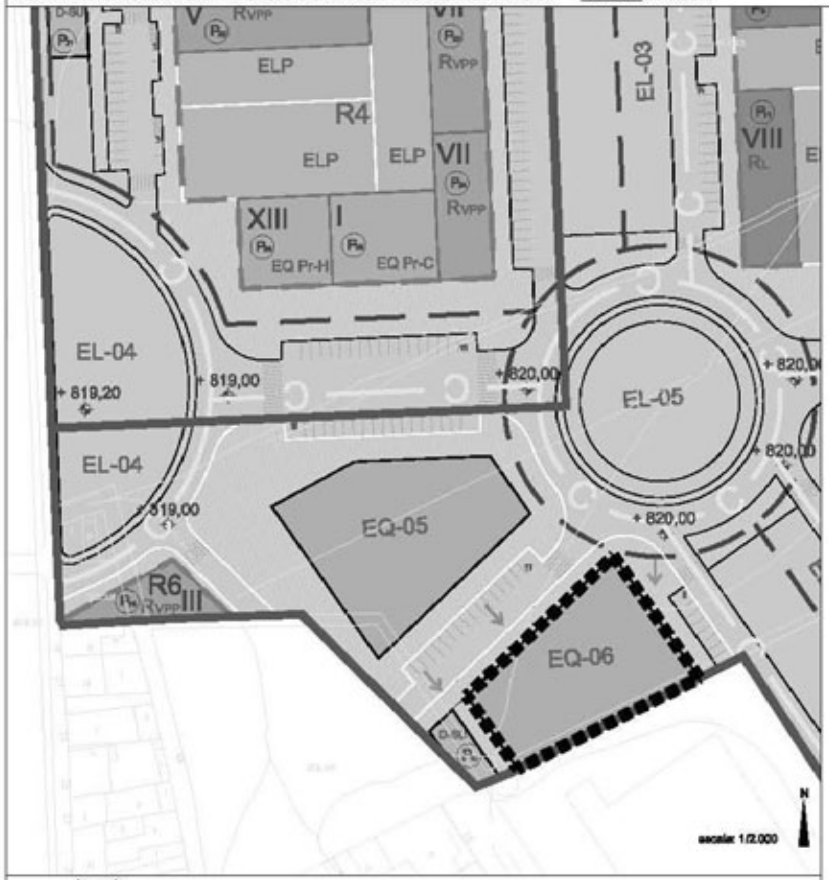
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

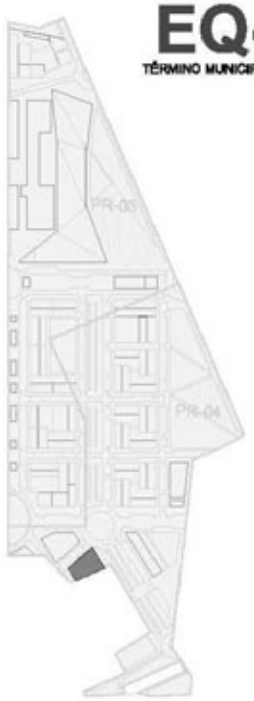
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.560	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PEAT (P-LEÓN), y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con otra parcela calificada de esta manera en el sector adyacente al sur NC14-3Bque resultará del establecimiento de su ordenación detallada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

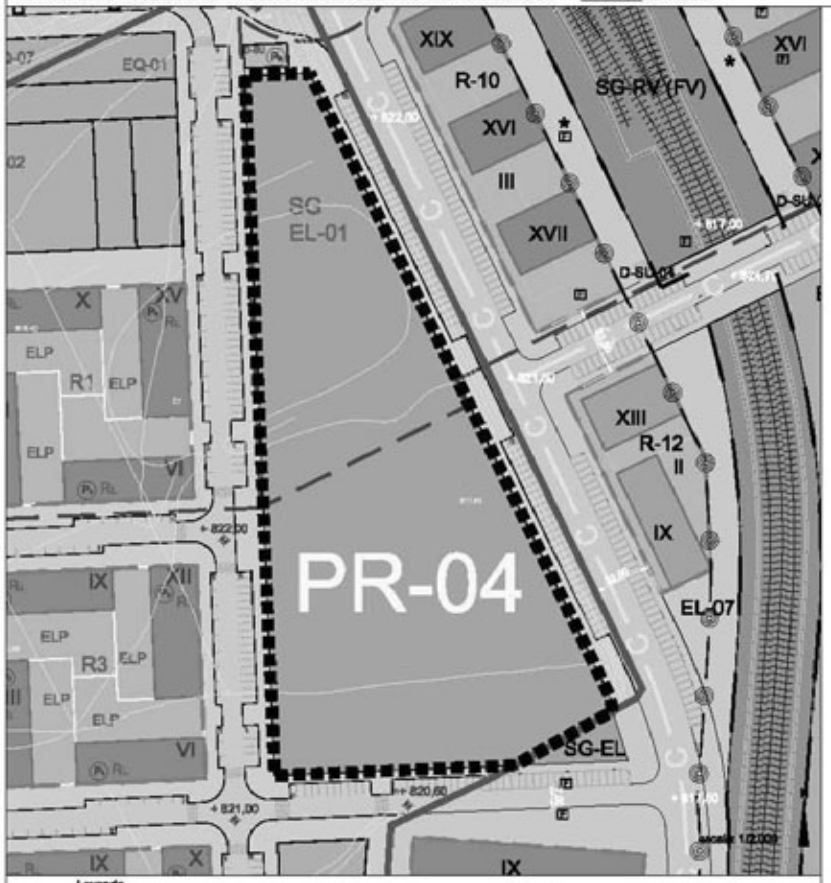
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

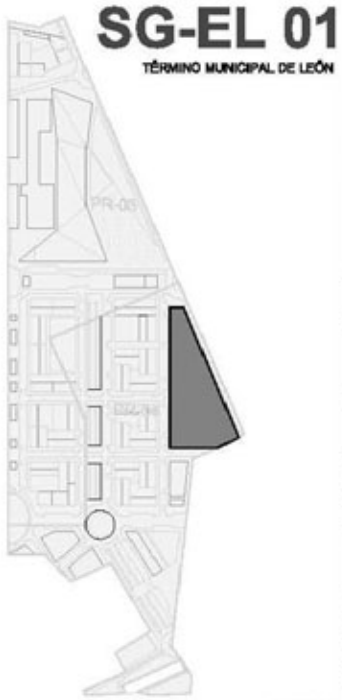
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

SG-F	Sistema General Ferroviario
SG-FE	Sistema General Ferroviario Estación
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
RL	Sistema Local de Espacios Libres
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos
EQ--	Sistema Local de Equipamientos
	Residencial
	Terciario
	Industrial
	localización ámbito (1)
	localización ámbito (2)
	Límite del Término Municipal
	Límite del sector
	Alineación
	Límite de parcela
	Línea obligatoria de la edificación
	Acceso rodado
	Sit. pref. acometida de servicios
	Bienes Inmuebles Protegidos
	Bienes muebles Protegidos

Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: SG-EL 01

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 17.199 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT II-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-08 se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL 01 del sector PR-02.

Constituye esta parcela la mayor dotación urbanística de espacios libres del ámbito (FRG14). Su tratamiento será mayoritariamente vegetal y paisajístico constituyéndose en uno de los mayores parques urbanos de la ciudad, contribuyendo a esponjar la ordenación planteada desde este instrumento.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

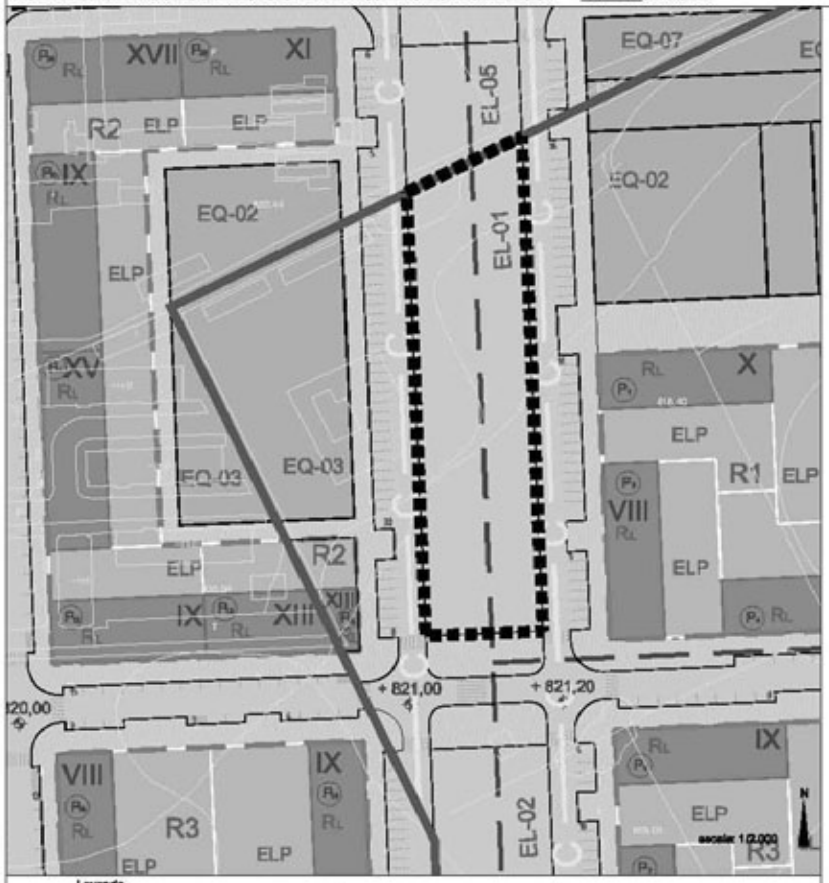
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

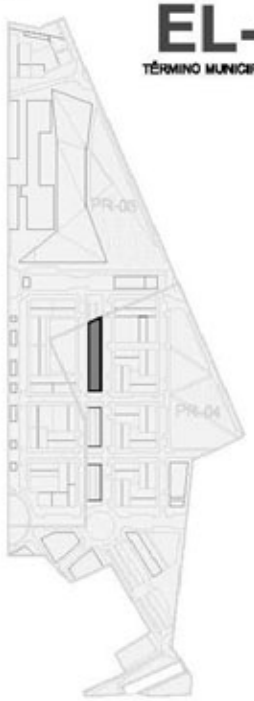
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	3.599	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT B-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-05 propuesta incluida en el sector PR-03 a modo de bulevar verde de carácter lineal .

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

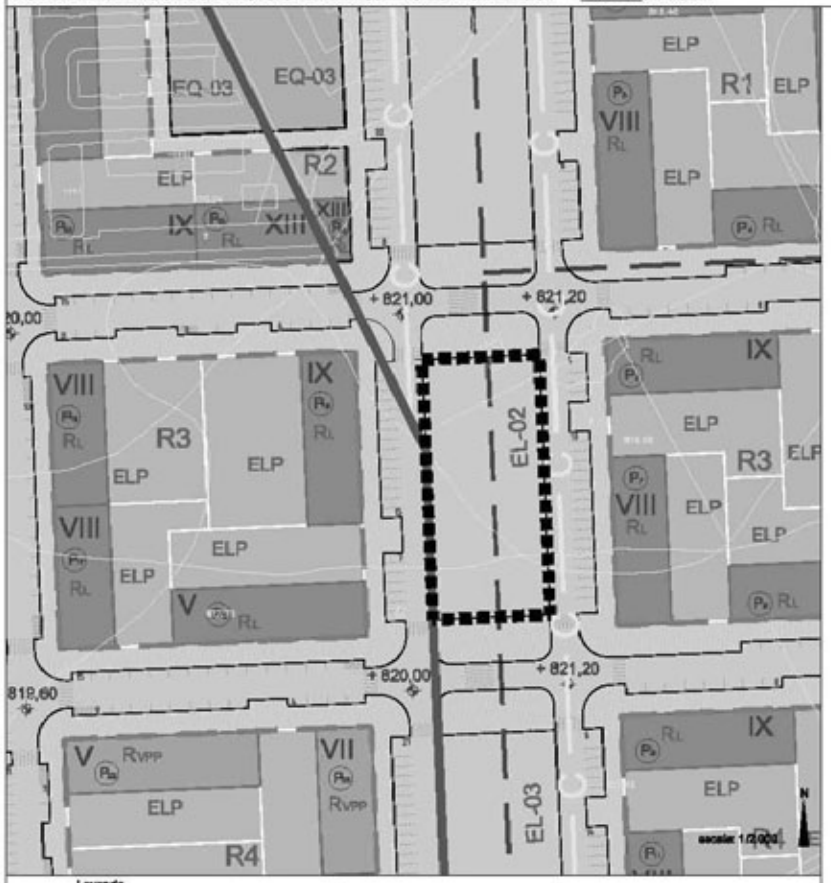
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

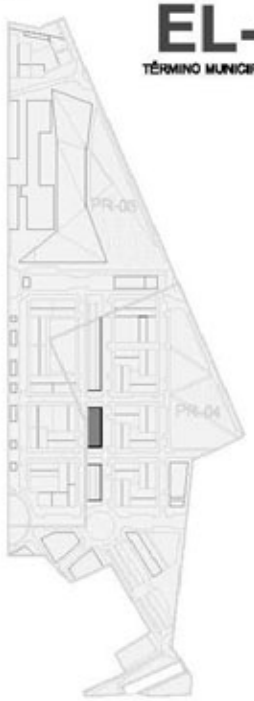
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-02
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.995 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT B-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-03 / EL-04 / EL-05 y EL-06 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

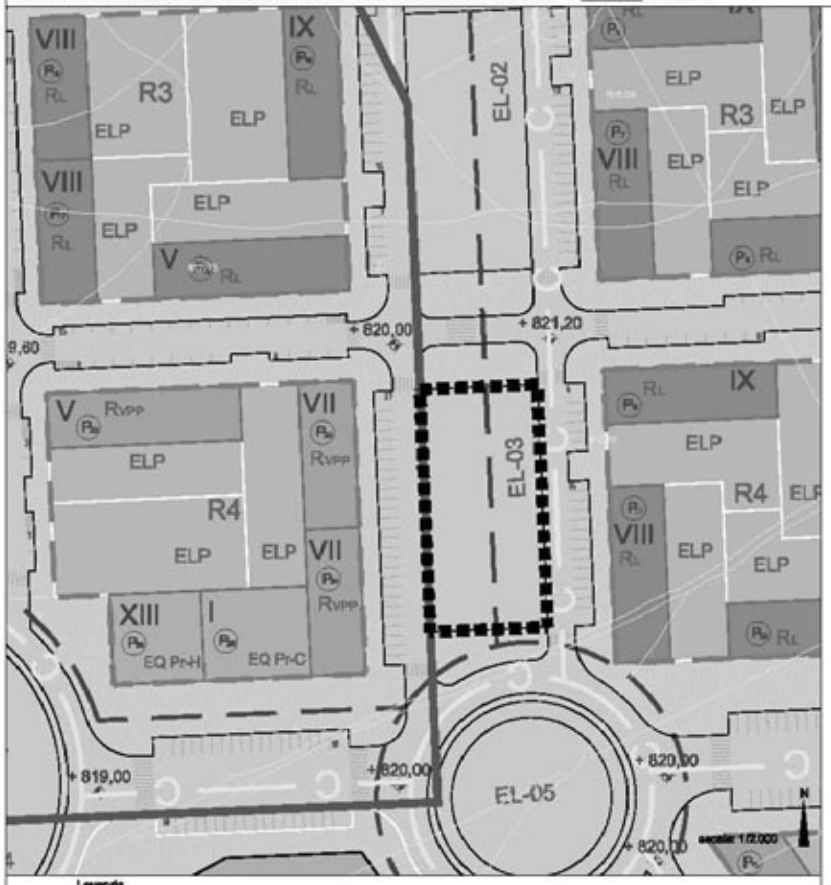
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

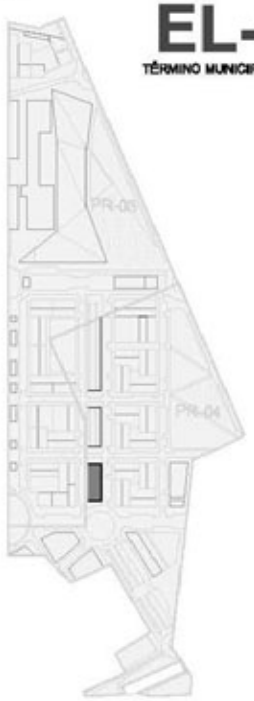
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-03

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.860 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-05 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

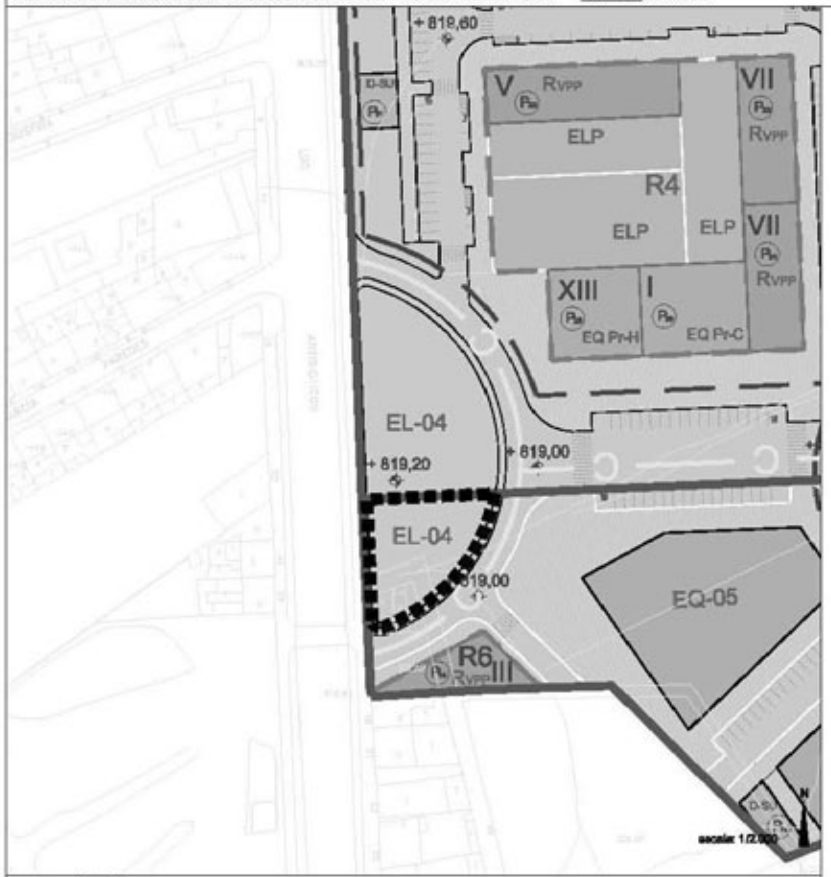
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

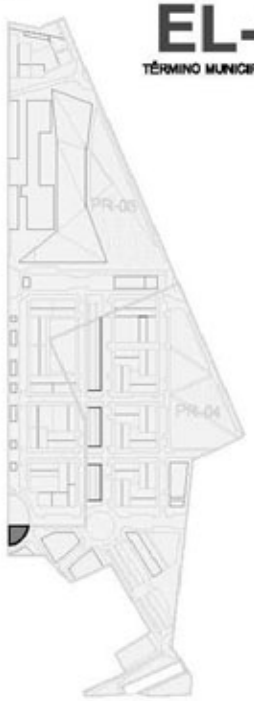
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	758	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT B-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 incluida en la ordenación del sector PR-03.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

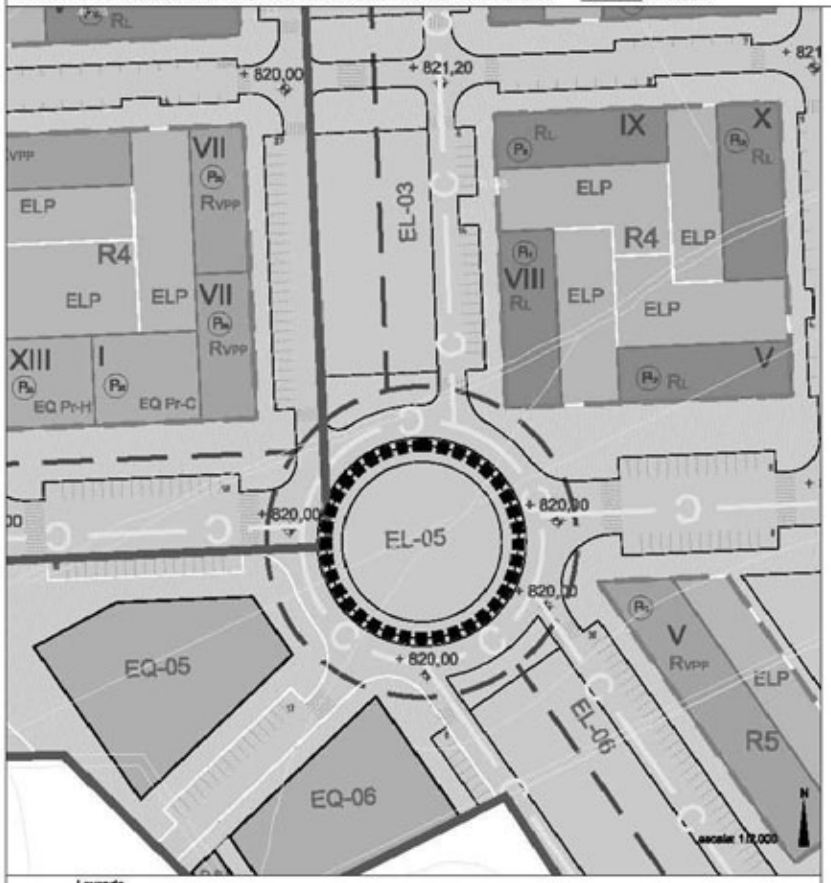
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

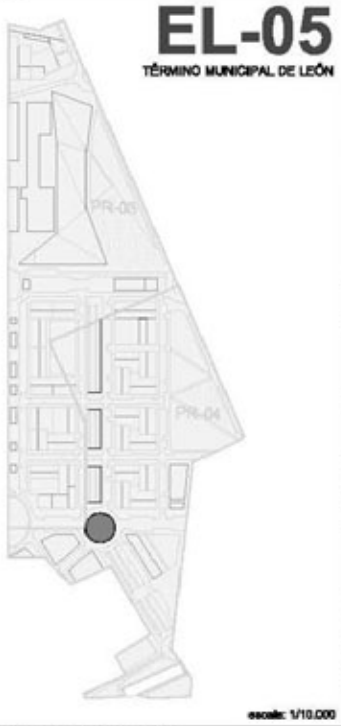
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-05

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.905 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

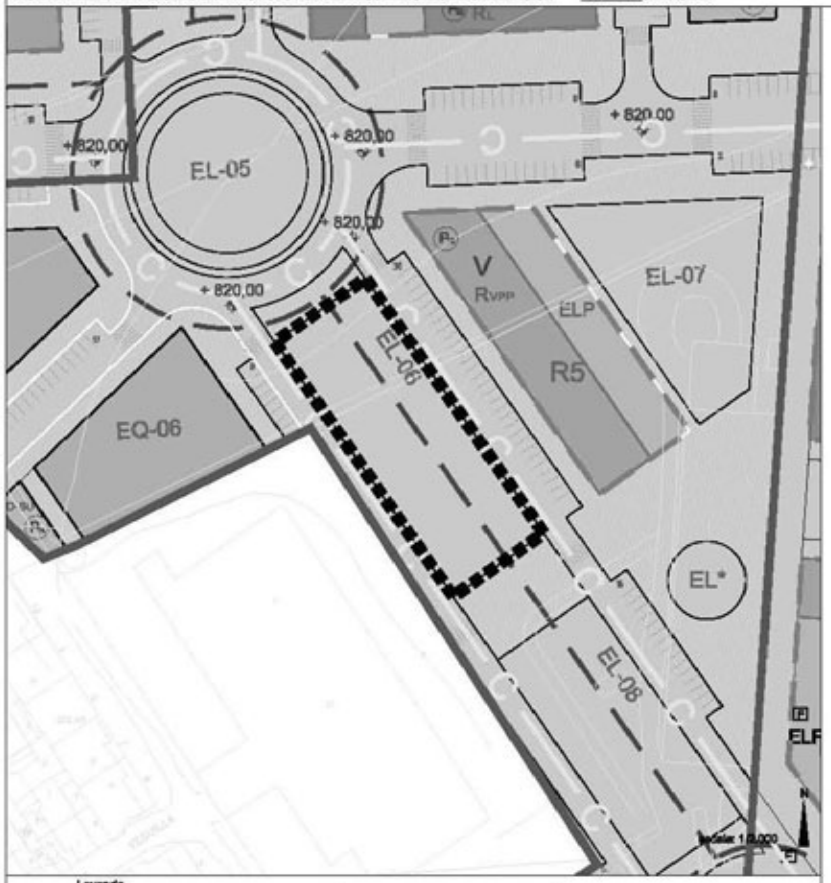
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-06

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 2.241 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-06 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-05 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

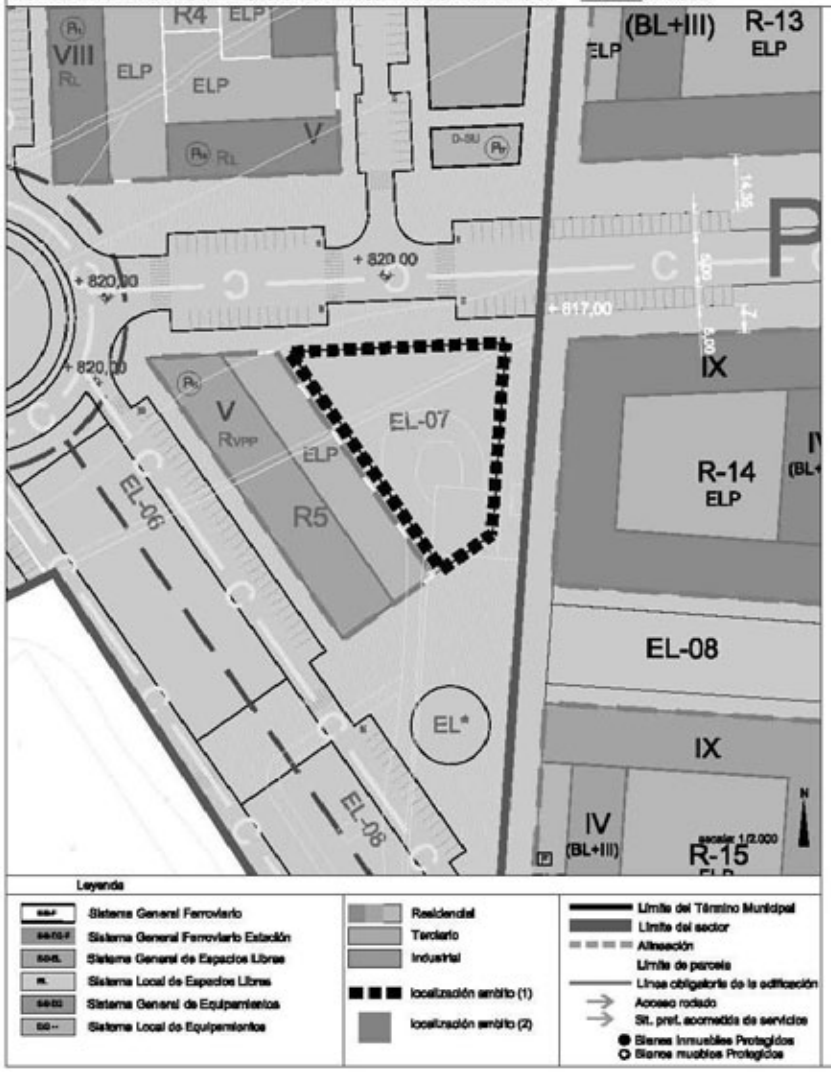
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

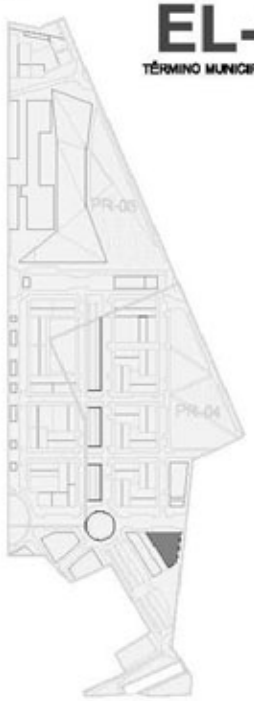
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomodda de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-07
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.876 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT B-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

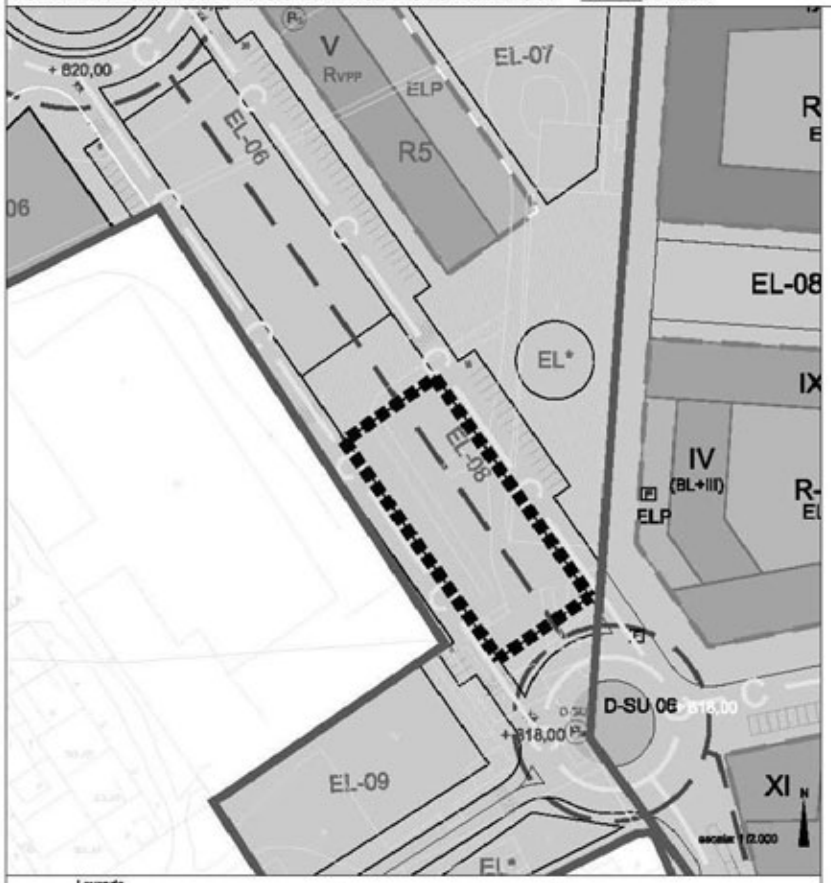
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

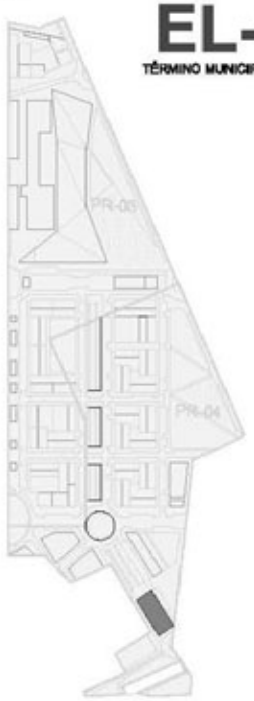
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-07	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.930	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PMAT B-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-08 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

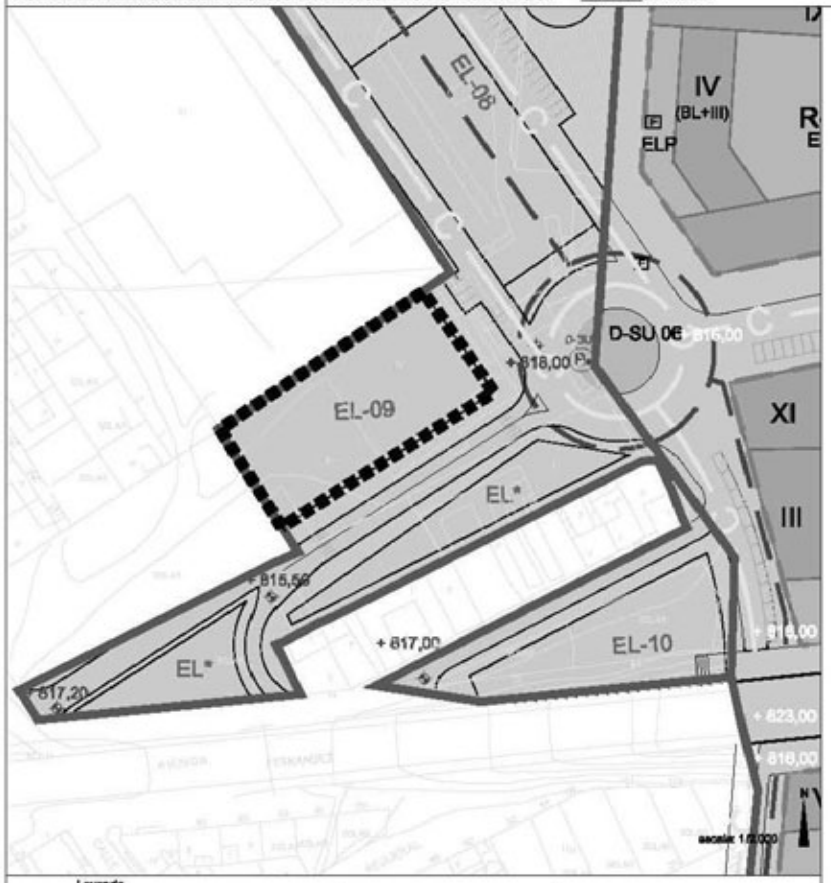
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

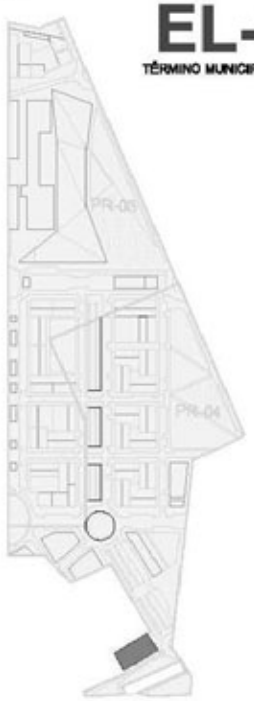
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-09

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-09

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.954 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

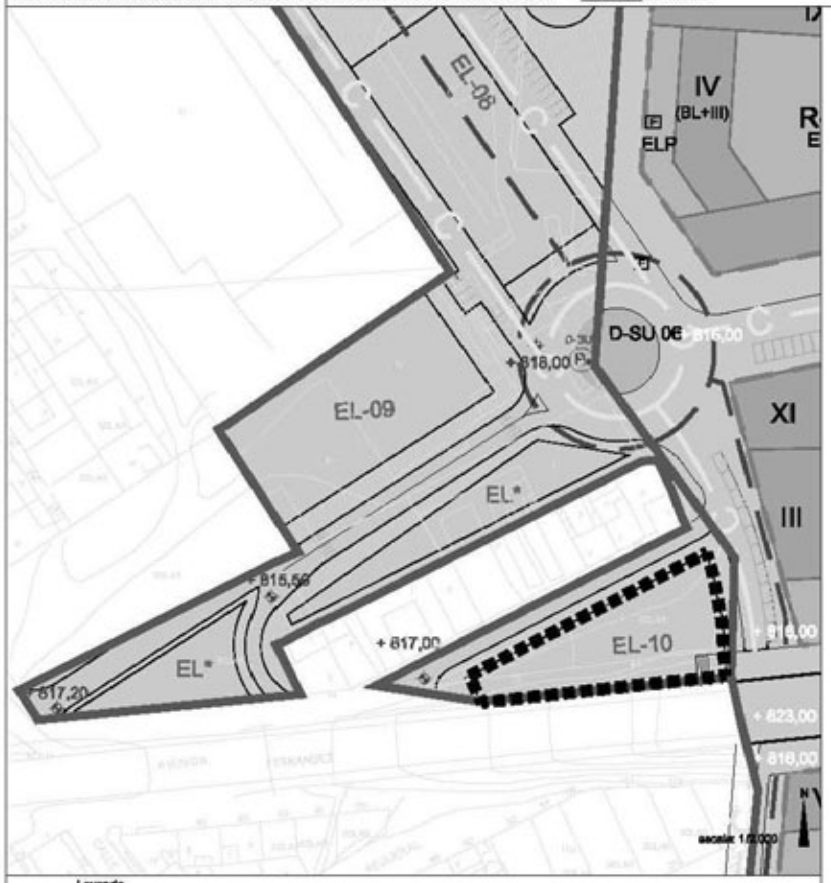
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-10

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.282 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

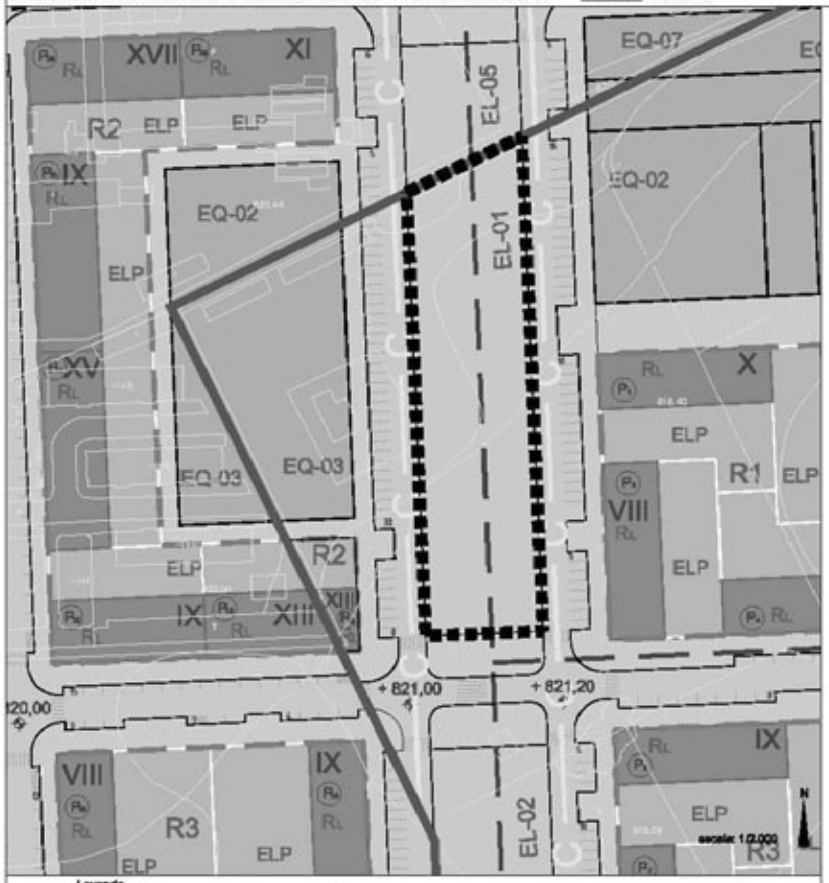
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



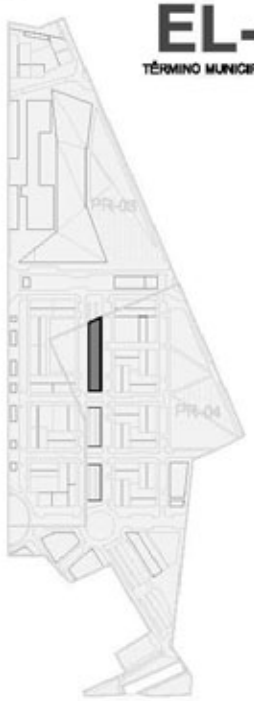
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-01
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 3.599 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PIVAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-05 propuesta incluida en el sector PR-03 a modo de bulevar verde de carácter lineal .

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

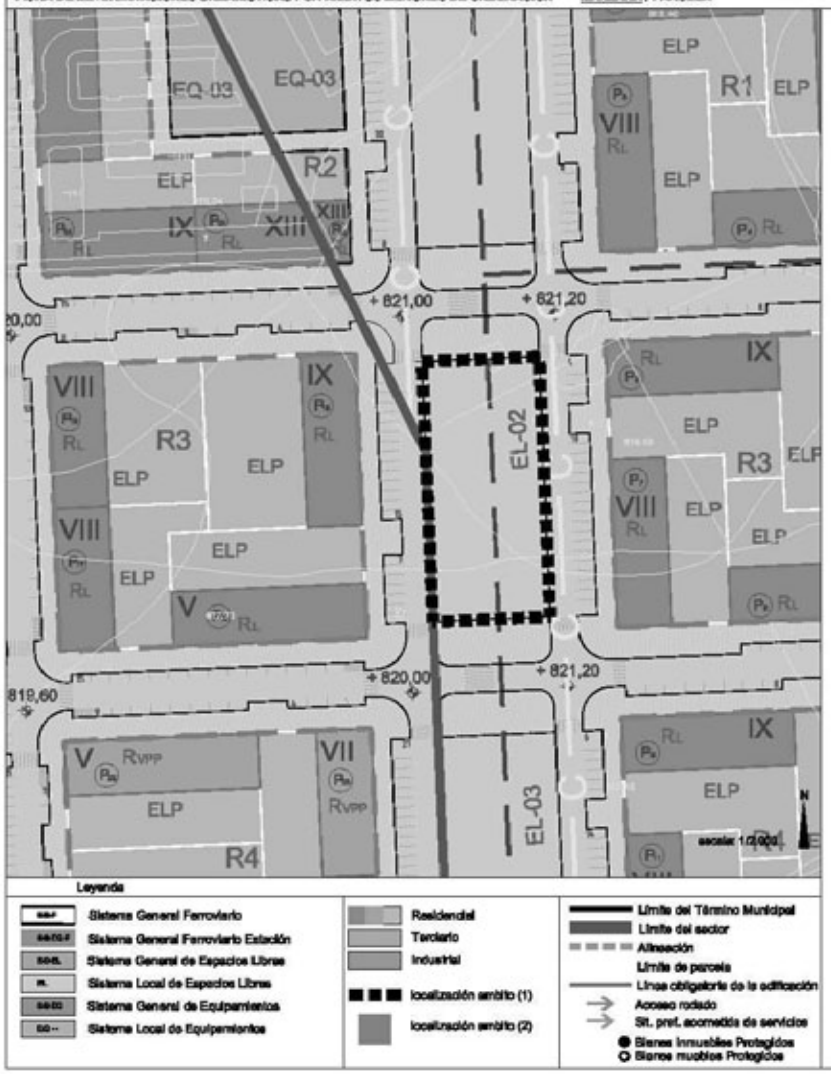
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

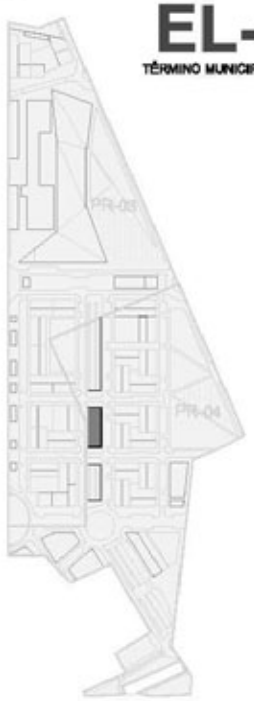
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-02
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.995 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-03 / EL-05 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

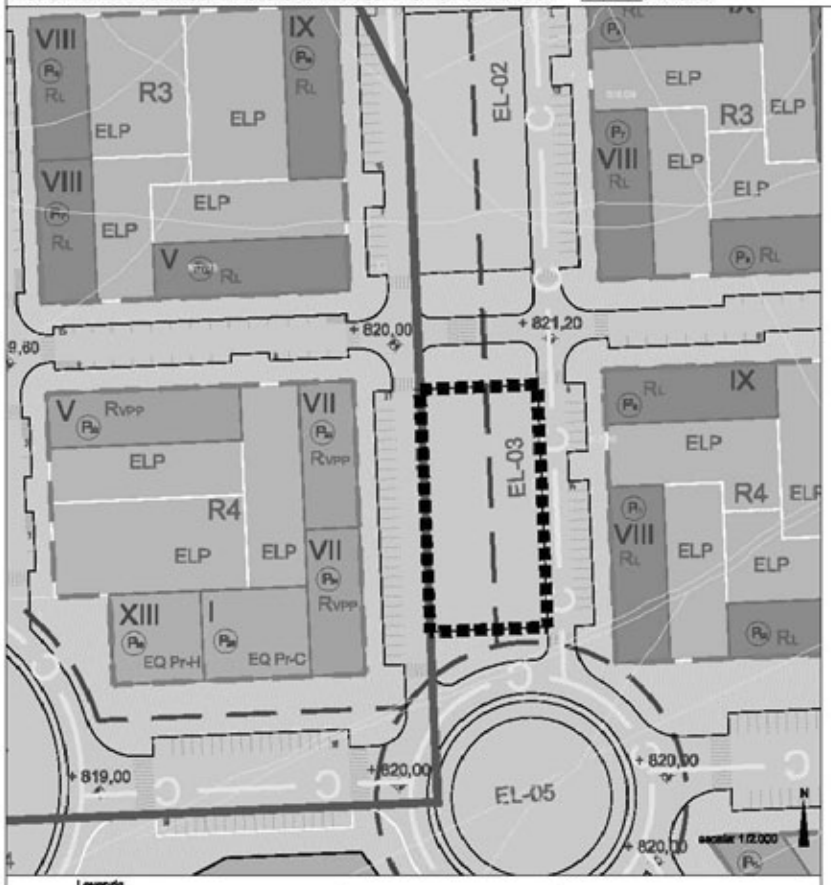
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

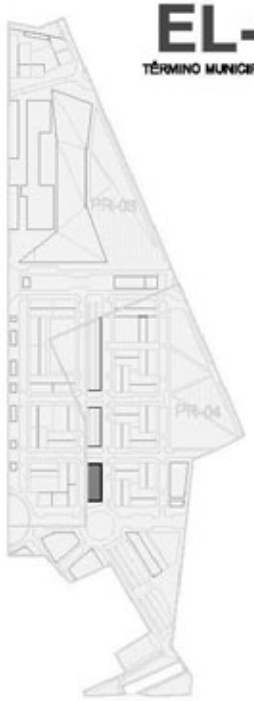
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-03
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.860 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-04 / EL-05 y EL-06 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

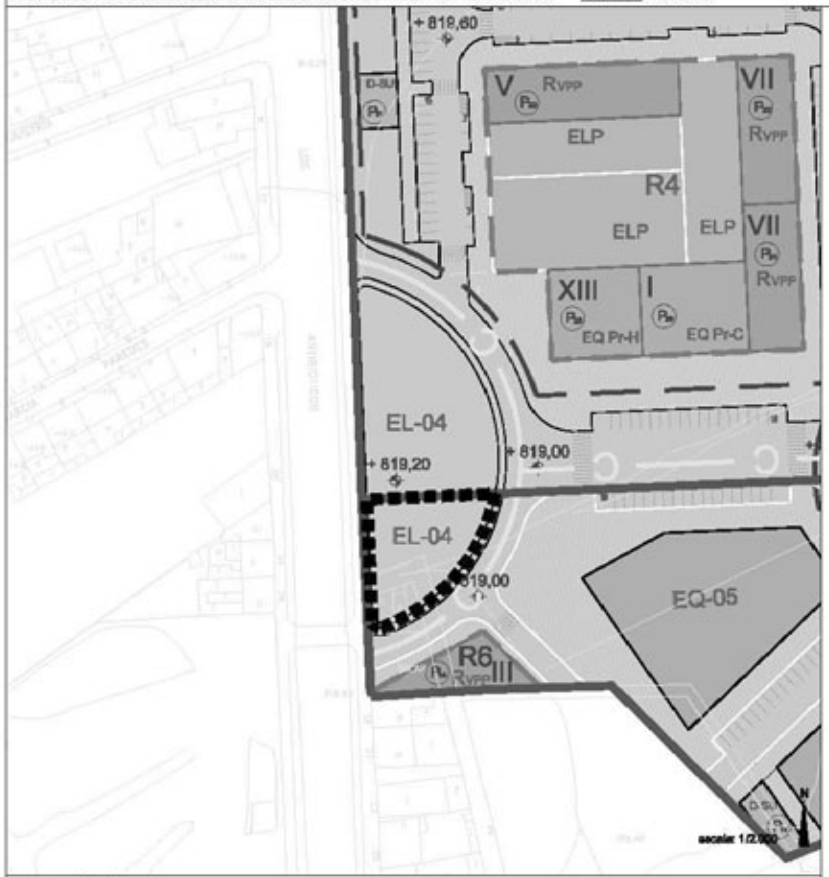
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-04

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 758 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 incluida en la ordenación del sector PR-03.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

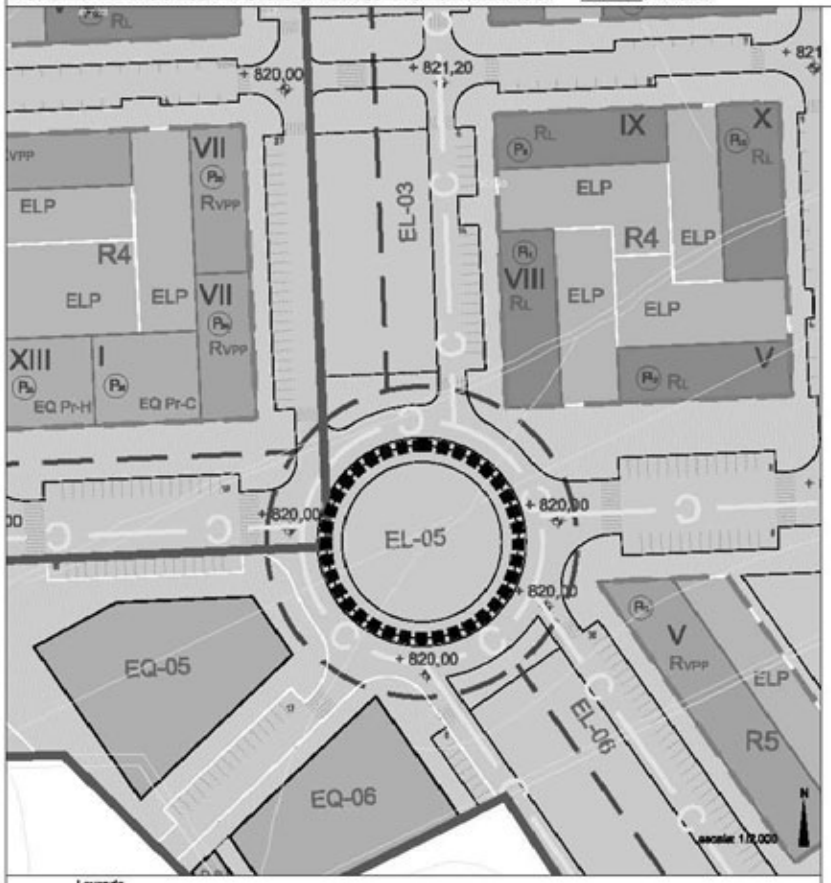
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

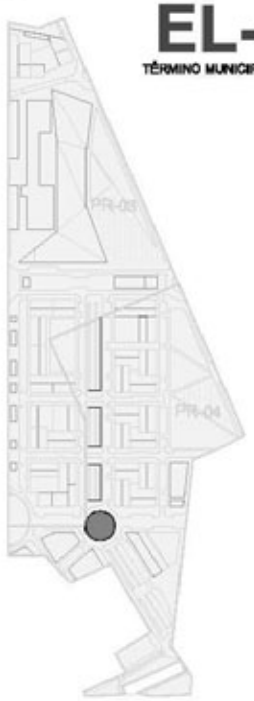
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.905	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-04 y modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

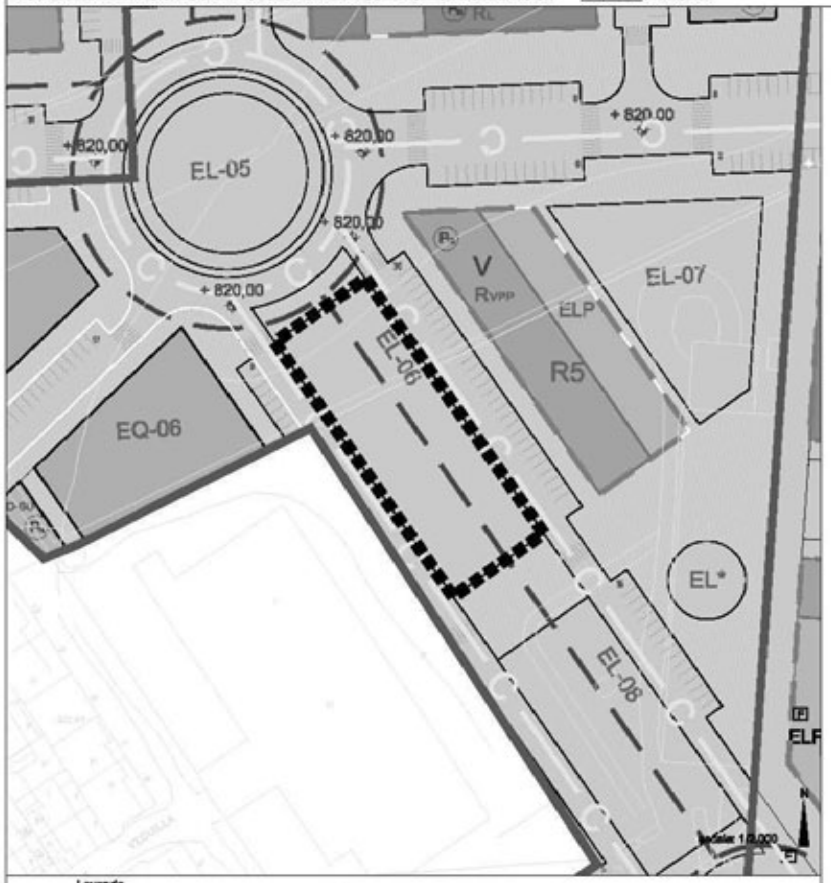
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

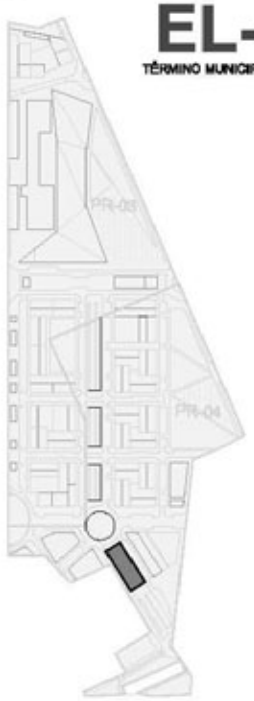
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-06
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 2.241 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IP-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-06 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

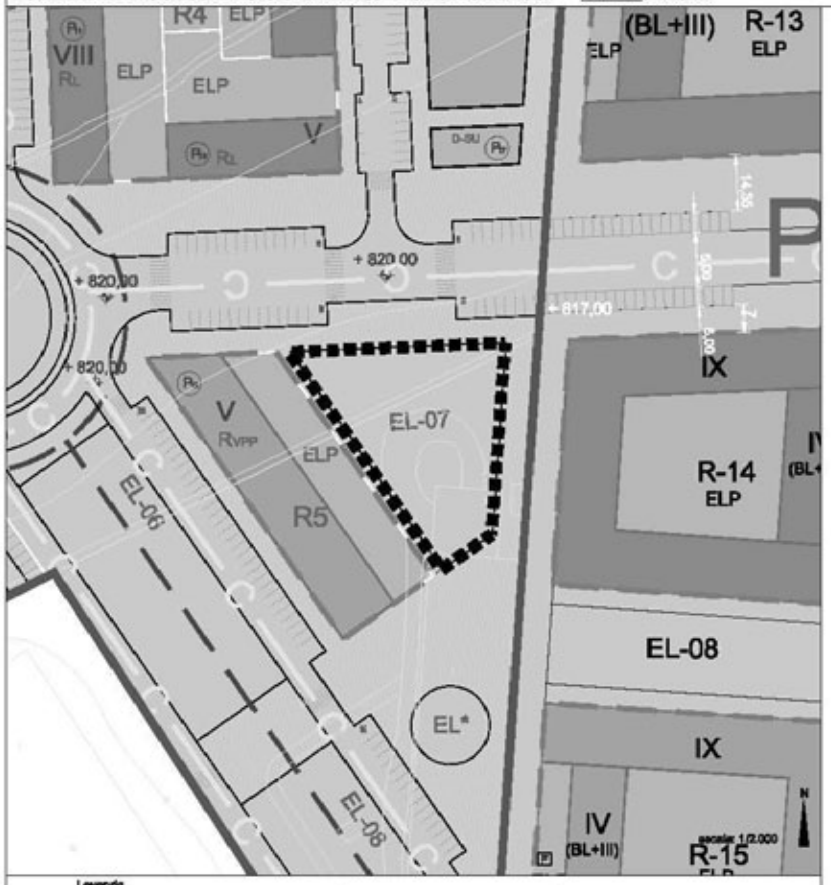
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

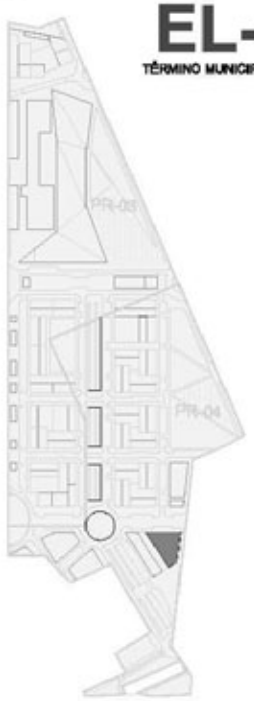
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-07
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.876 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

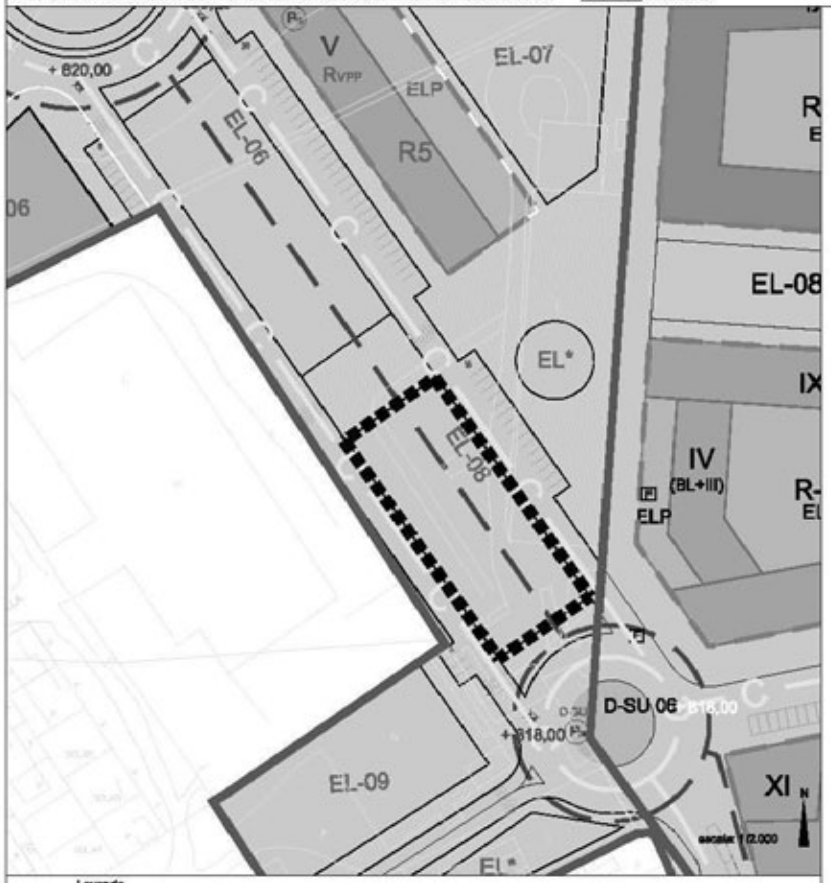
INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

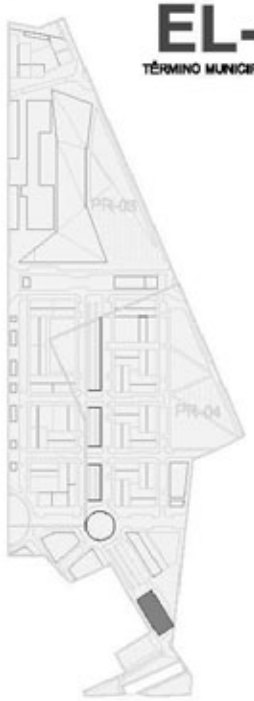
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-07
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	1.930	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-08 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

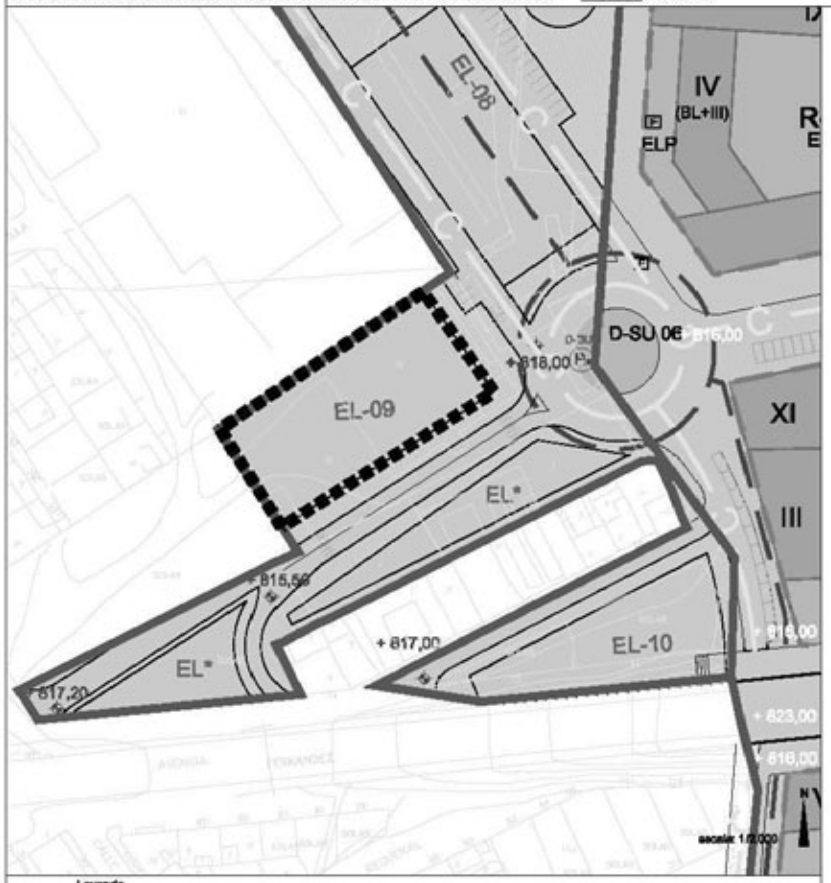
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

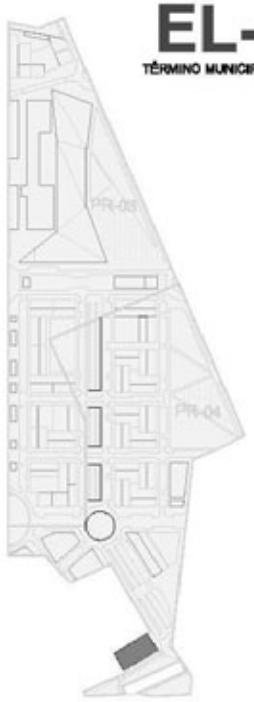
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-09

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-09
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.954 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

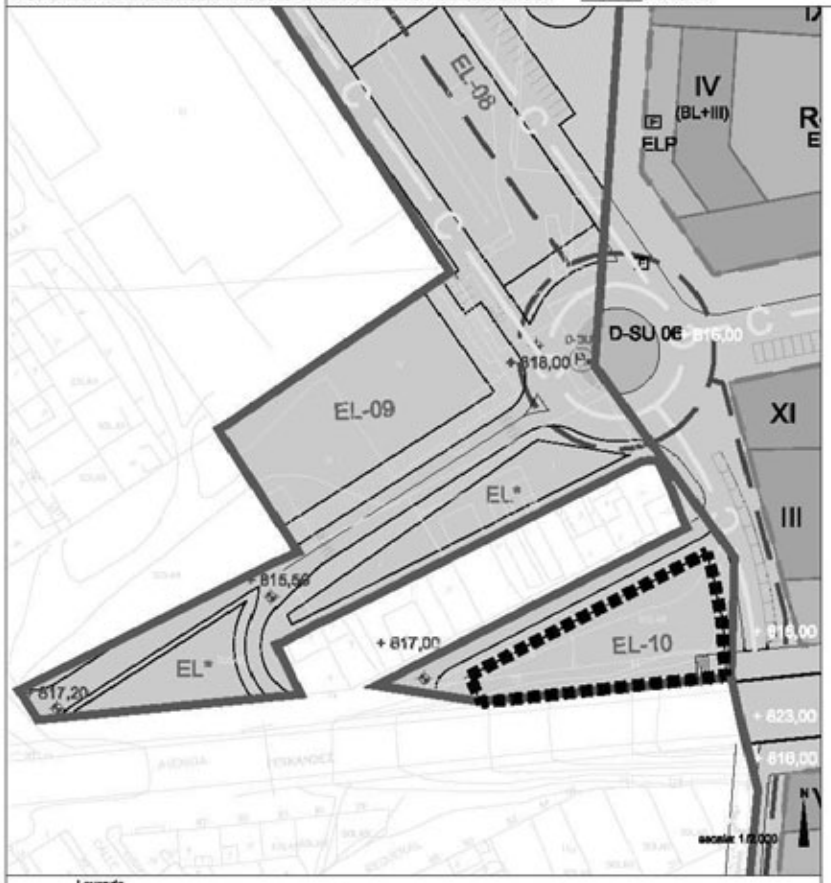
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

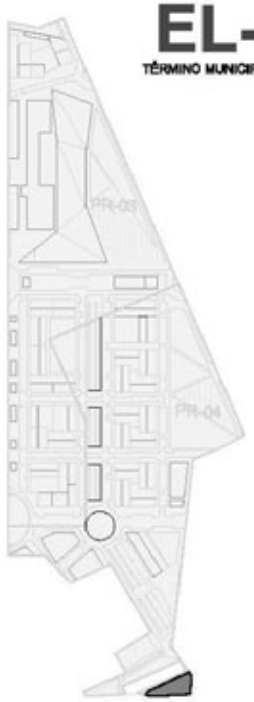
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-10

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-10
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.282 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá exceptuar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

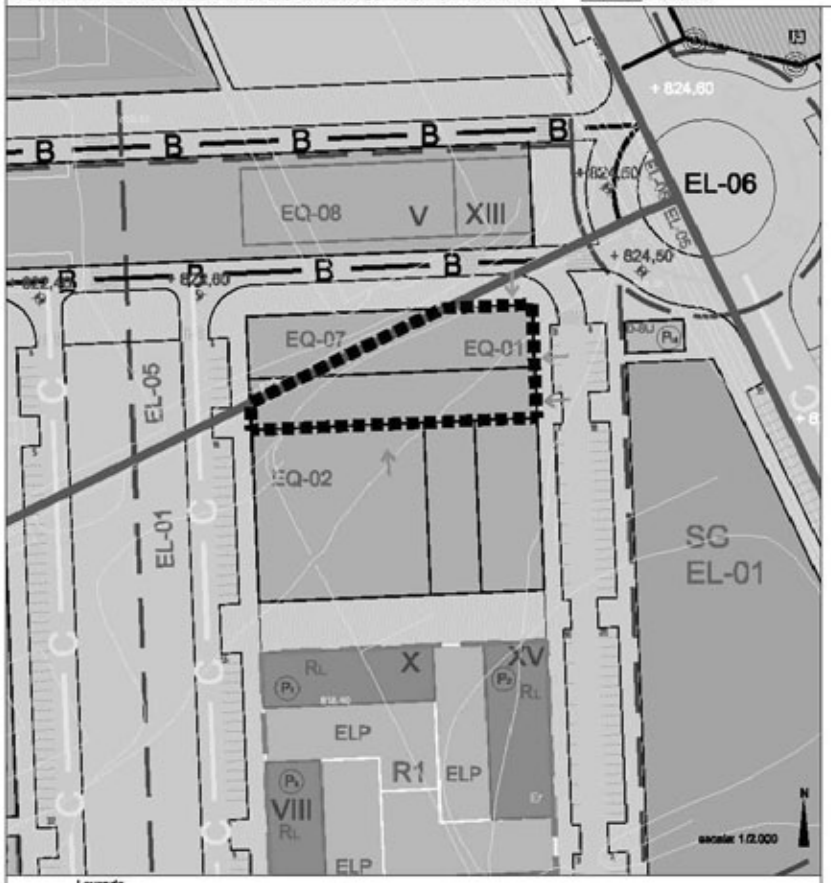
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

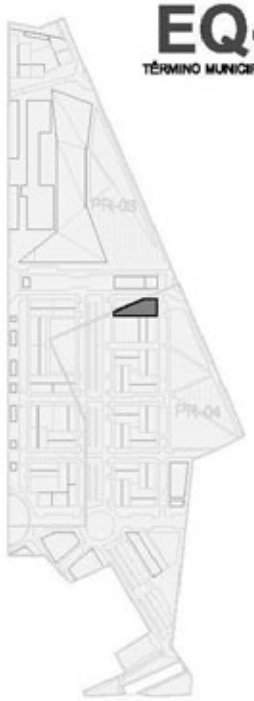
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EQ-01
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.551 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

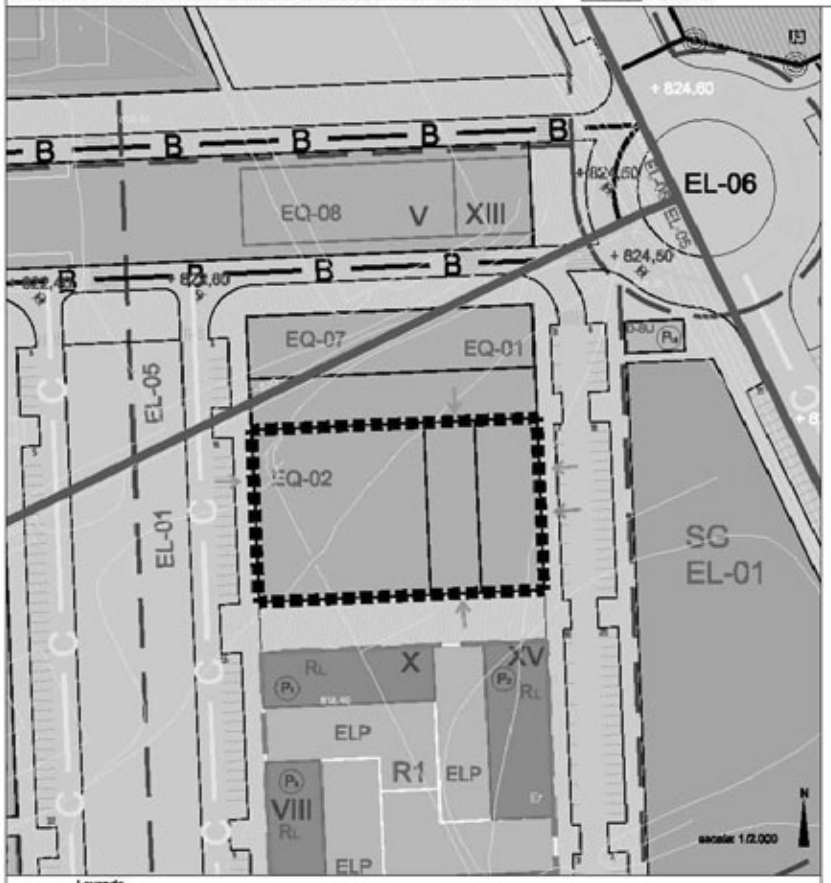
Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

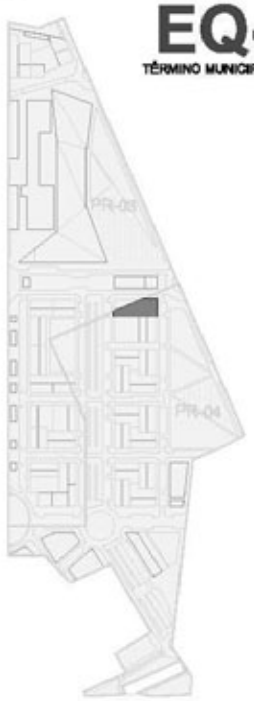
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	3.212	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	120	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	120	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

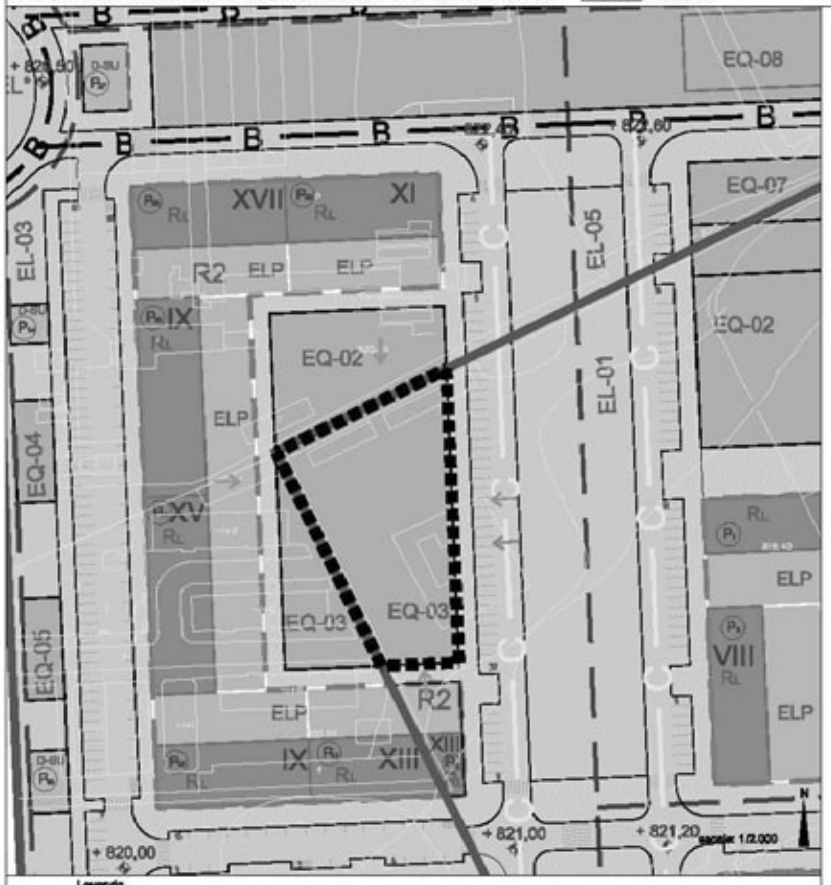
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

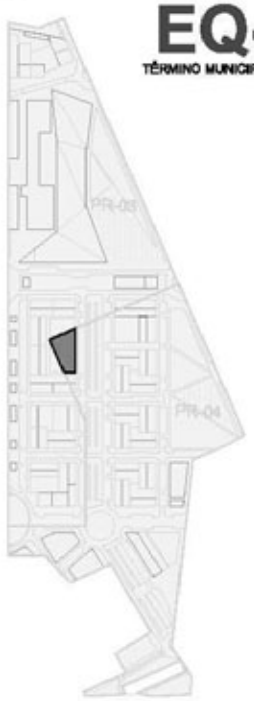
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	2.223	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	70	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	70 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT. II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) alcanzando entre todas una reserva de, al menos, 150 plazas (80 sector PR-03 y 70 sector PR-04).

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.
Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-02 (PR-03) y EQ-03 (PR-03) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

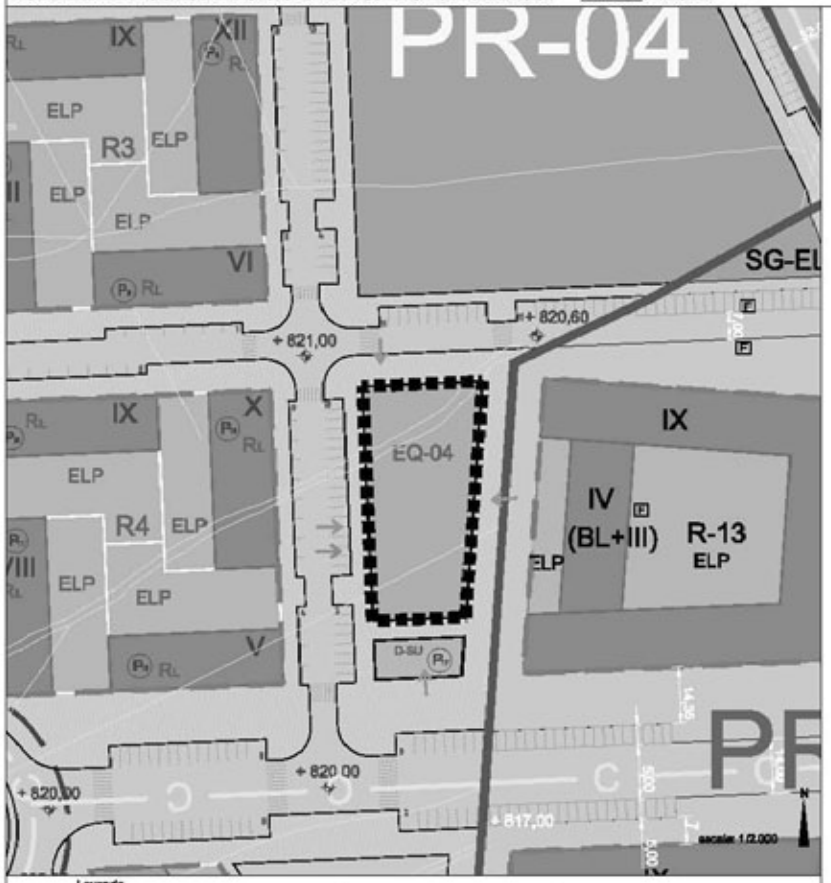
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

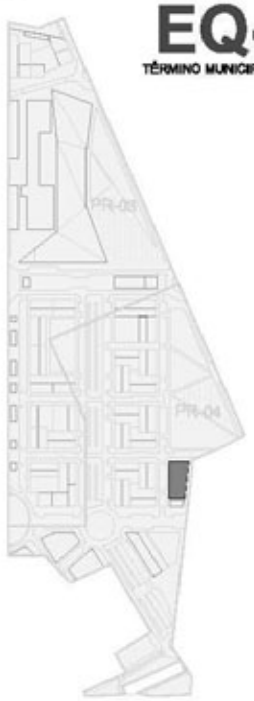
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.637	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

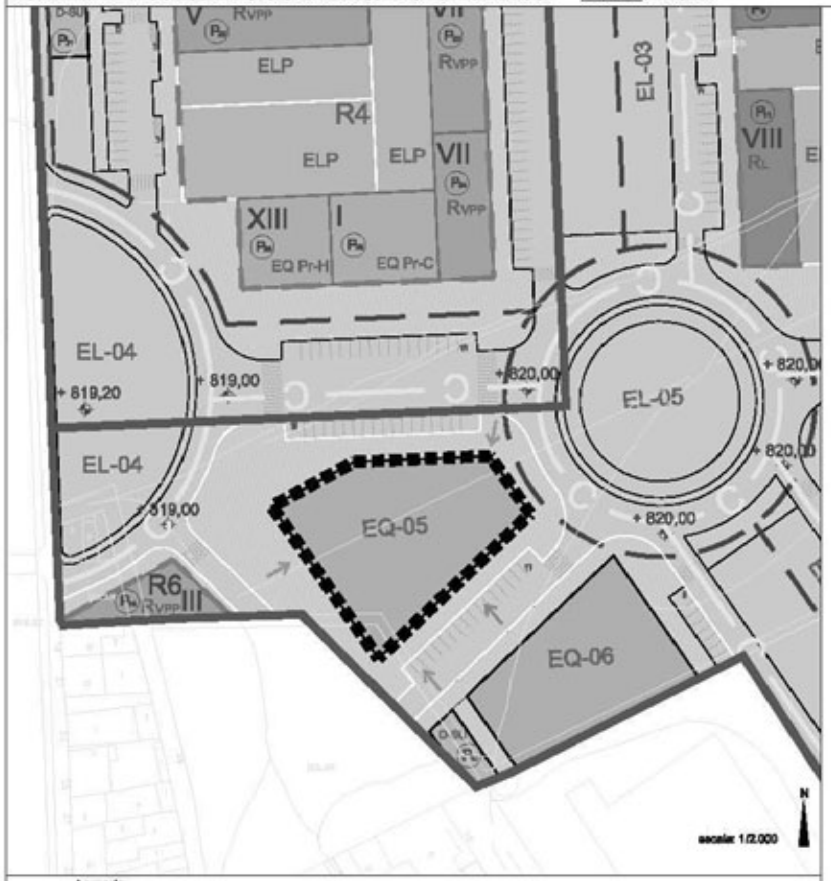
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

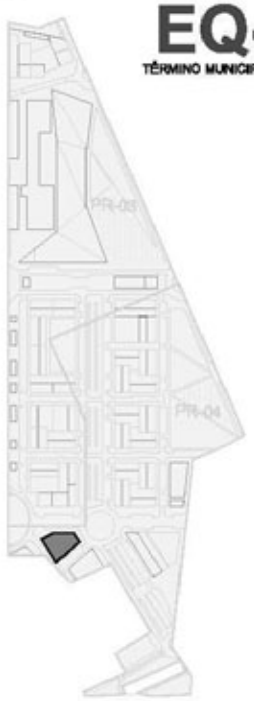
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.915	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	50	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	50	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

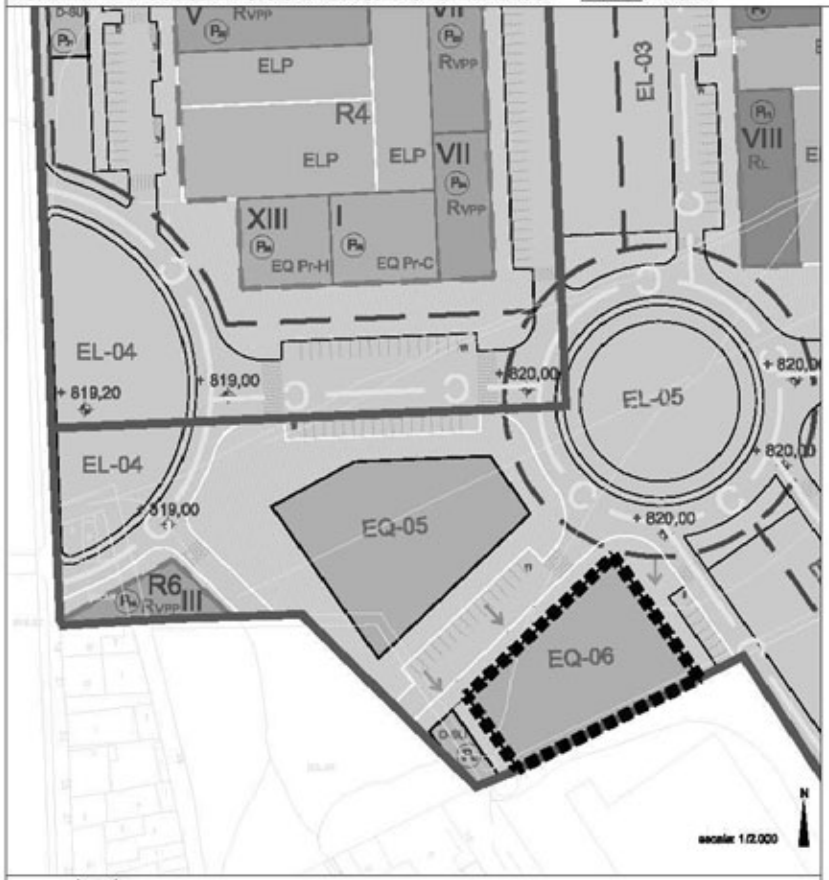
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

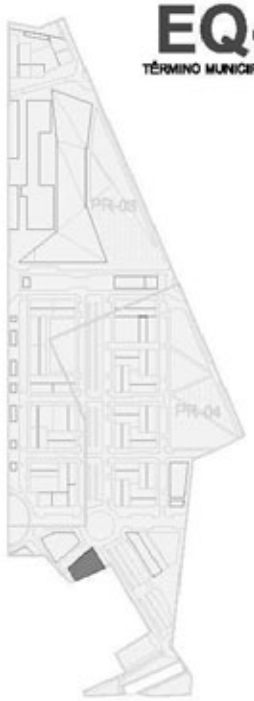
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.560	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PEAT (P-LEÓN), y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con otra parcela calificada de esta manera en el sector adyacente al sur NC14-3Equ resultante del establecimiento de su ordenación detallada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

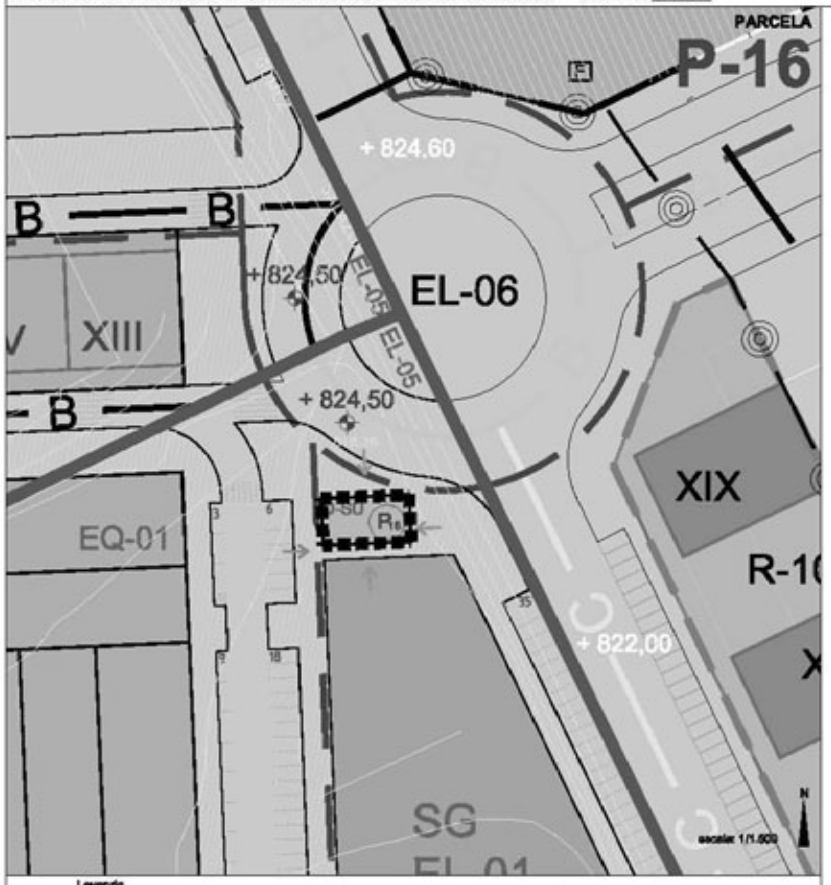
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

SG-F	Sistema General Ferroviario
SG-EG-F	Sistema General Ferroviario Estación
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
EL	Sistema Local de Espacios Libres
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos
EQ--	Sistema Local de Equipamientos

Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)

Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P16

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	120	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	60	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	60	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

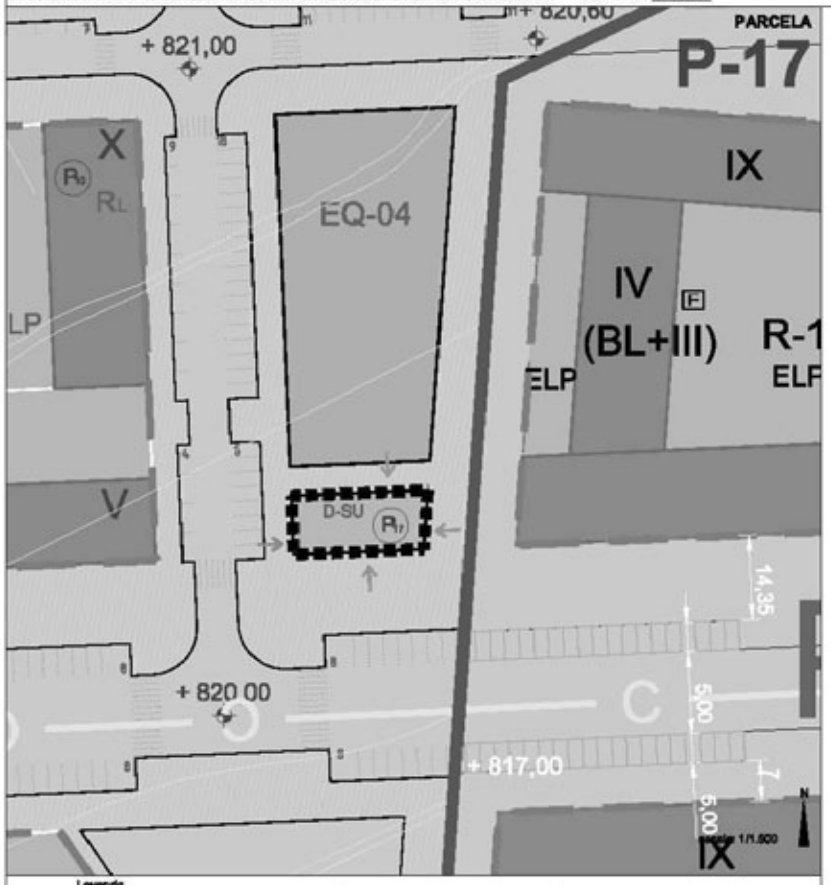
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

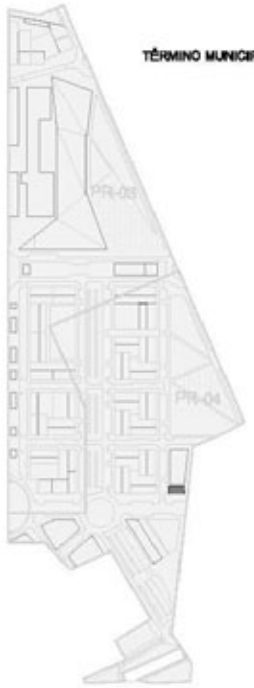
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P17	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	228	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	114	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	114	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT B. LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servirá para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

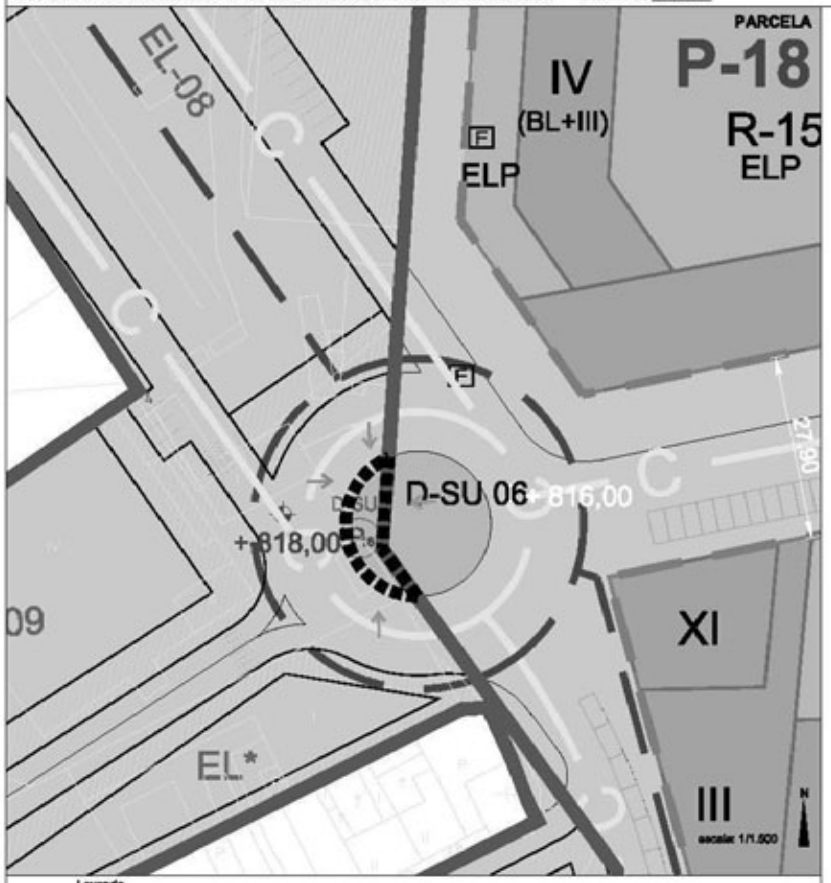
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

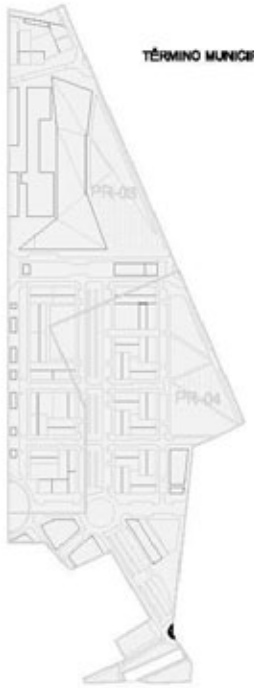
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P18	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	150	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	75	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	75	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servirá para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

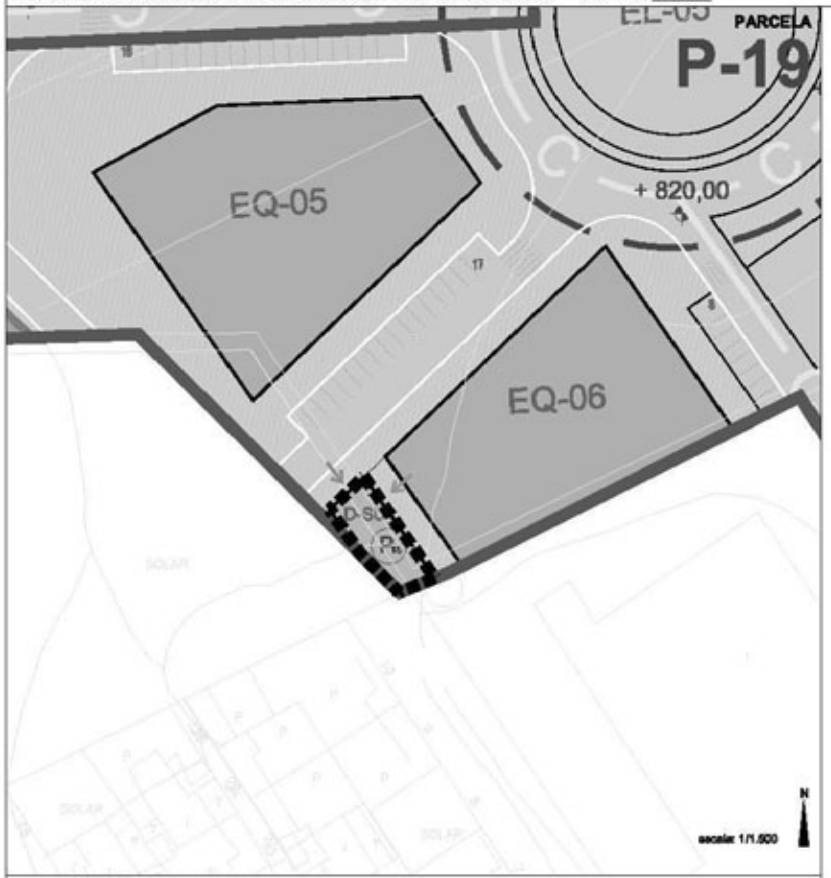
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

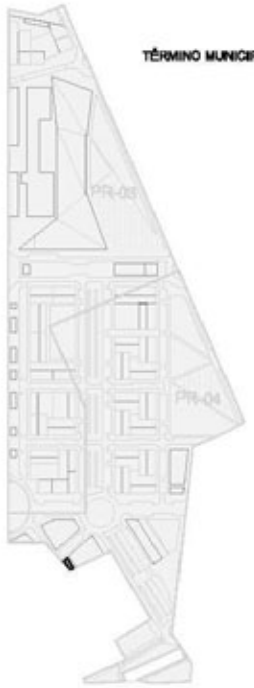
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P19	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	98	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	49	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	49	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento II.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso Global establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

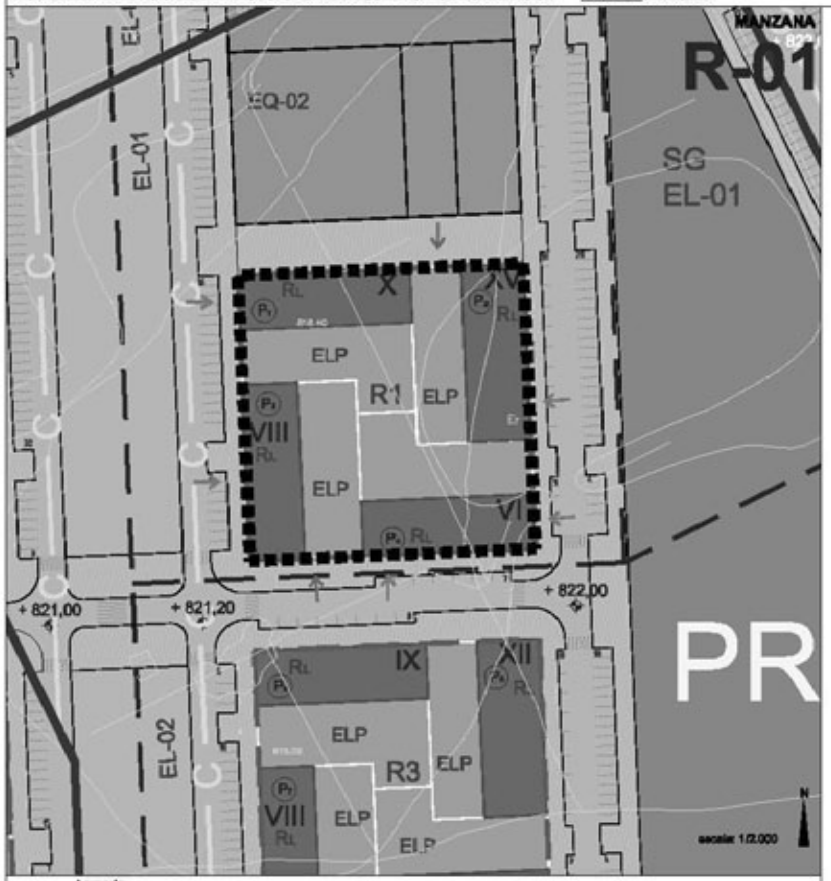
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

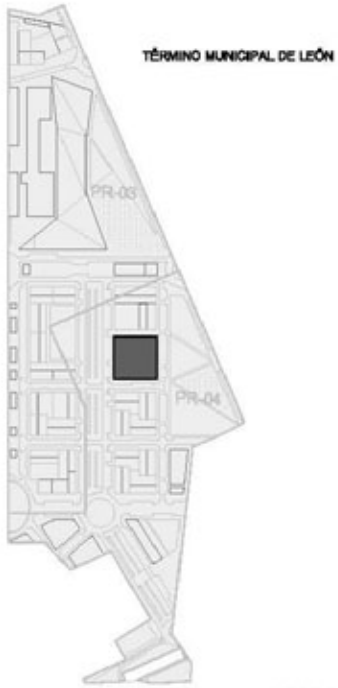
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	25.047	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	22.609	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	176	
- Viviendas Libres:	176	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	252 *(3)	
- Plazas privadas:	252	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del LVariedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se constituirá un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4 sobre la parcela calificada como ELP. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plazo/ámbito y la intensidad entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

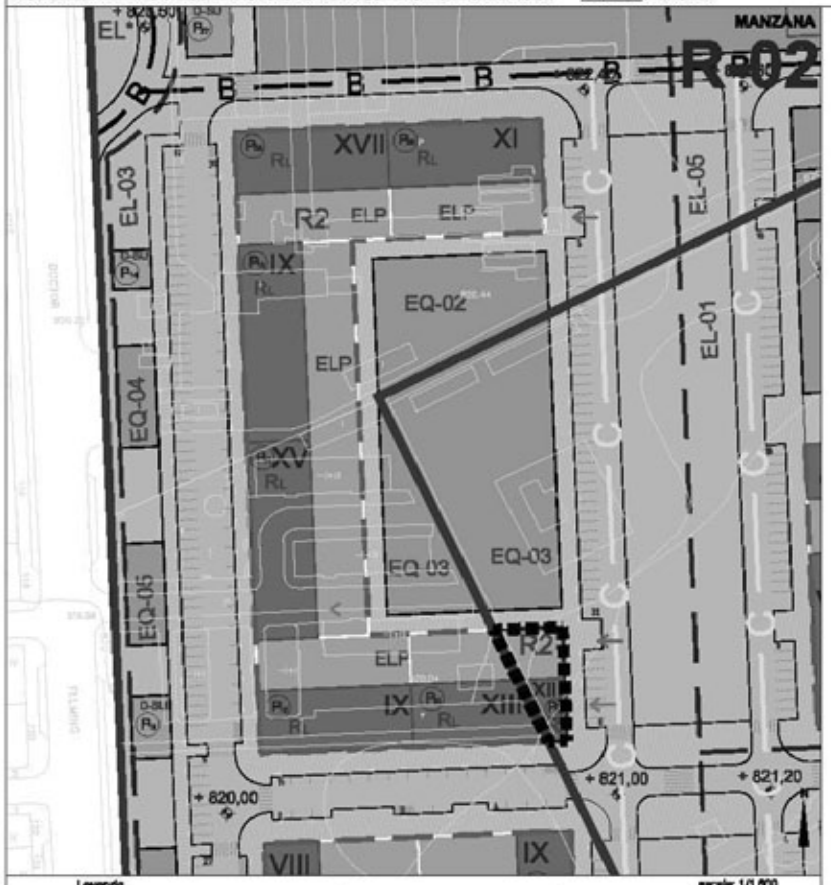
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

escala: 1/1.500

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-2
Parcelas: P15
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	326	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.283	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	1.169	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	94	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	9	
- Viviendas Libres:	9	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	12	*(3)
- Plazas privadas:	12	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) las plazas de aparcamiento subterraneo se resolverán de manera conjunta con la parcela contigua del ámbito R2 del sector PR-03.

La edificación aquí planteada deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito P13-R2 del sector PR-03 por lo que deberán ejecutarse de forma simultanea en un unico proyecto arquitectónico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

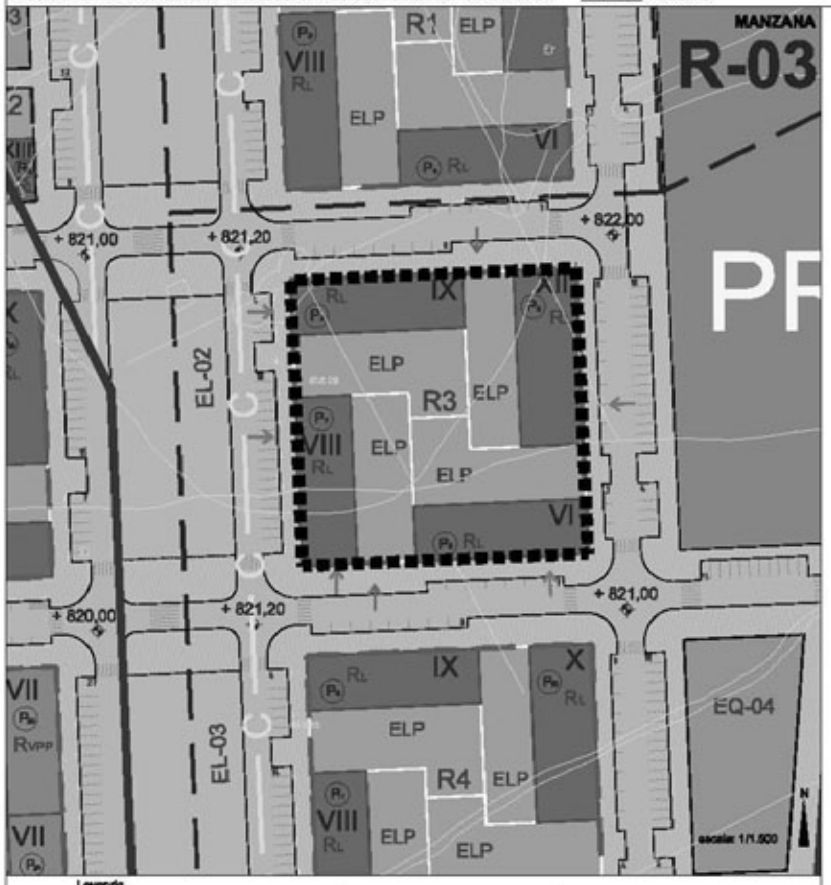
Equipo redactor: ILRUV

Documento para Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

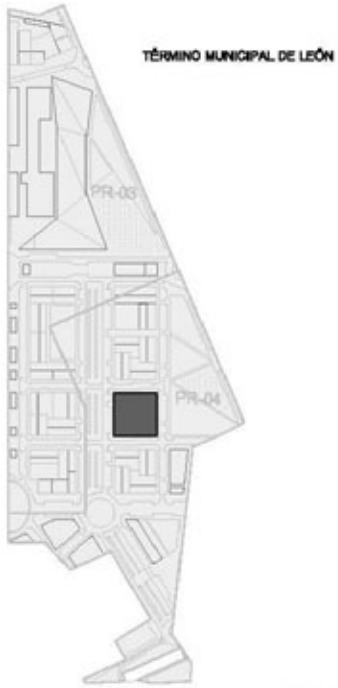
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3
Parcelas:	P5-P6-P7-P8
Municipio:	León
Sector:	PR-04
Superficie suelo:	5.329 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	23.973 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	21.583 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.788 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	602 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	168
- Viviendas Libres:	168
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	240 *(3)
- Plazas privadas:	240
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P5-P6-P7-P8 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

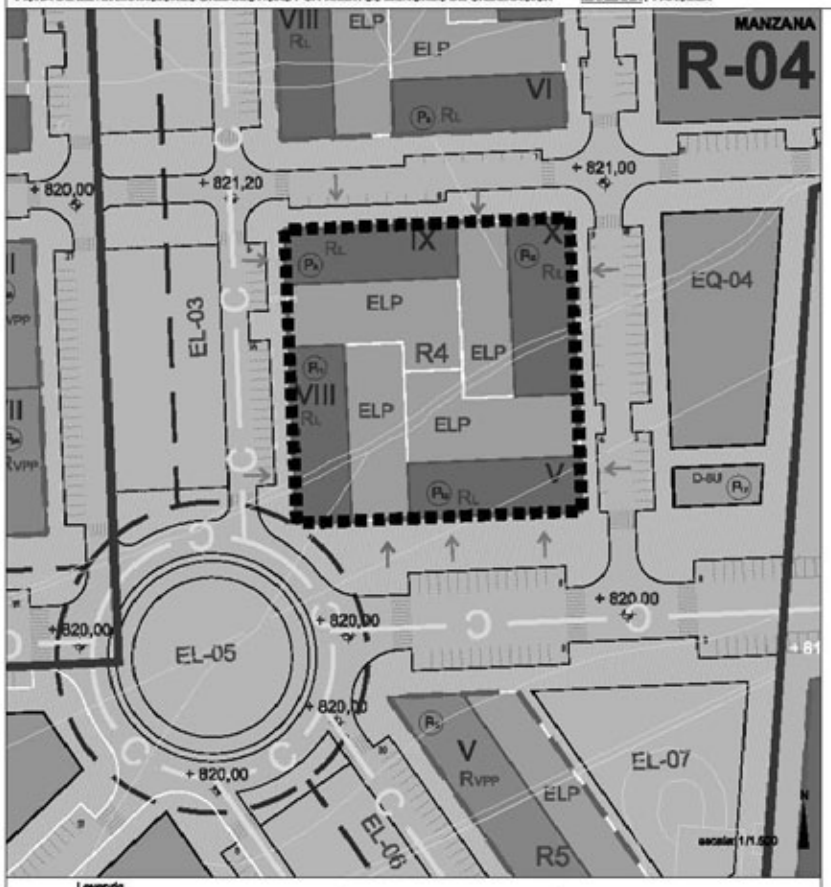
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4
Parcelas:	P9-P10-P11-P12
Municipio:	León
Sector:	PR-04
Superficie suelo:	5.475 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	21.161 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	18.724 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.807 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	630 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	146
- Viviendas Libres:	146
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	212 *(3)
- Plazas privadas:	212
- Plazas públicas: (hotel)	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF-LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P09-P10-P11-P12 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

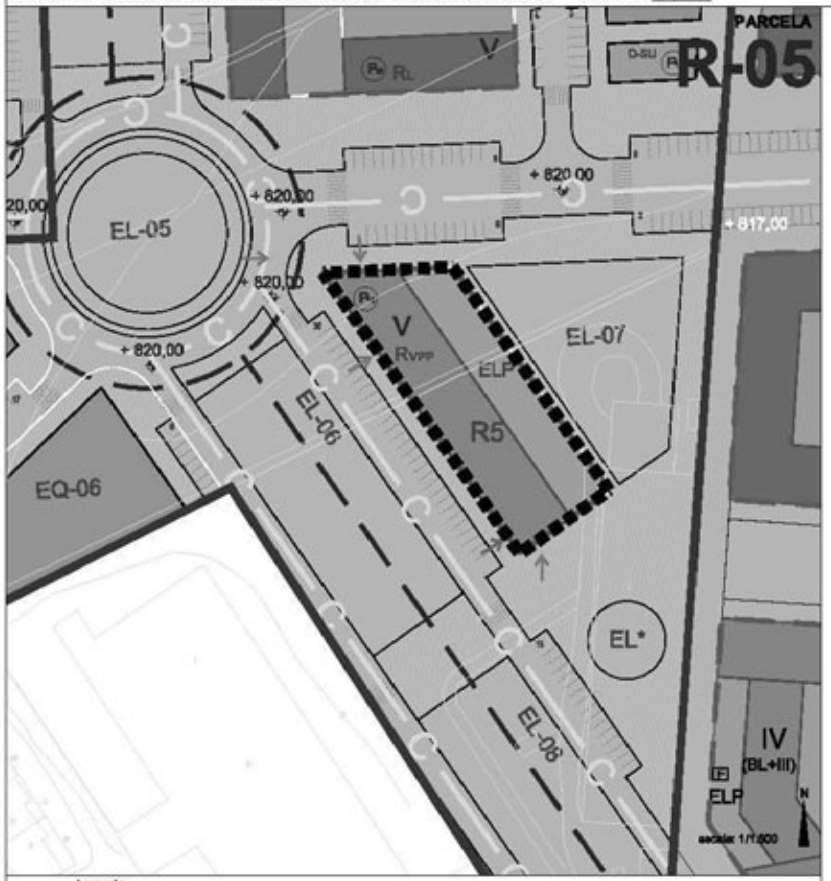
Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-05	
Parcelas:	P13	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	2.203	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	7.082	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	6.158	m²
- Dotacional Comercial:	924	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	86	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	86	
Plazas de aparcamiento mínimas:	86	
- Plazas privadas:	86	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

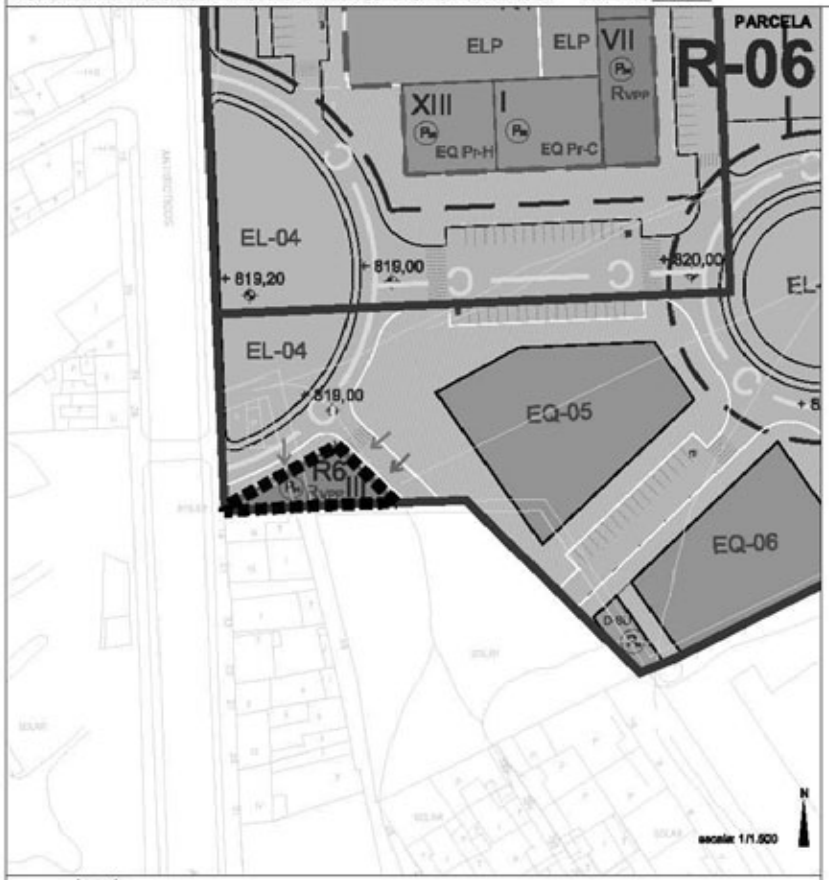
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: P14

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	351	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.204	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	963	m²
- Dotacional Comercial:	241	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	13	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	13	
Plazas de aparcamiento mínimas:	13	
- Plazas privadas:	13	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) Se habilita la posibilidad de ocupar la planta baja con el uso garaje-aparcamiento.

La edificación servirá de remate de la edificación existente en SUC a fin de conseguir continuidad morfológica en la solución resultante de la ordenación propuesta.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

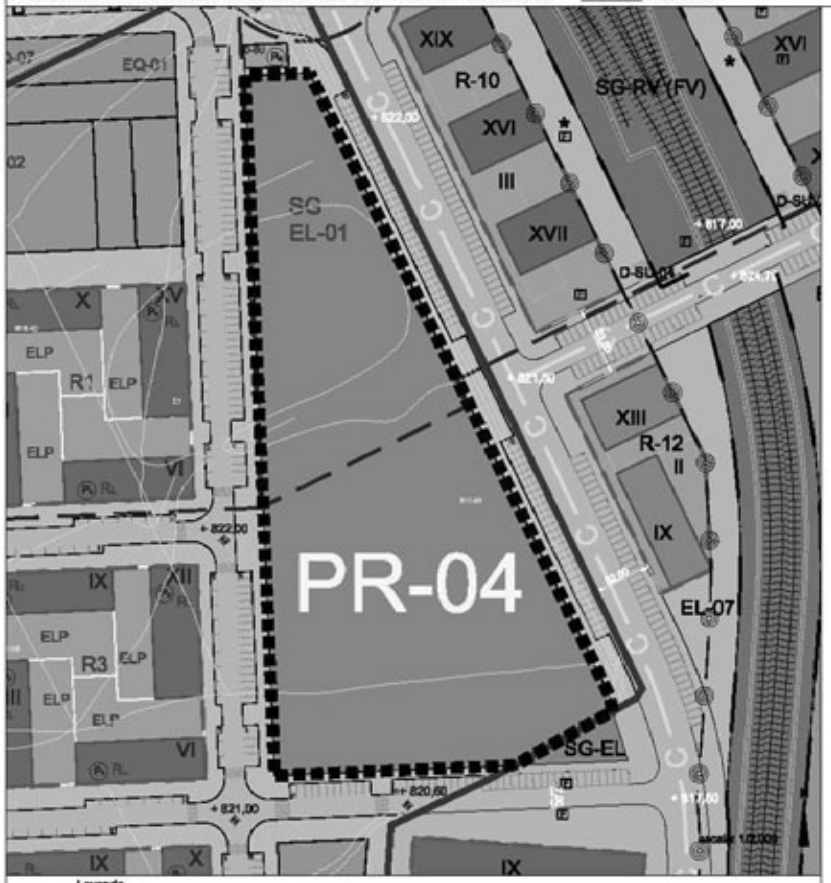
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

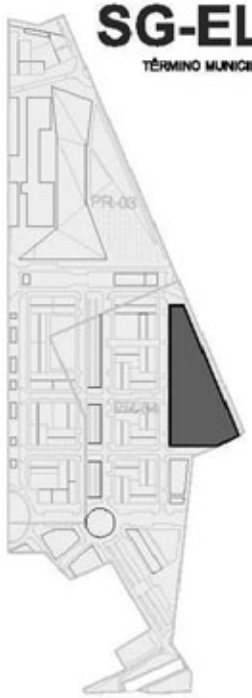
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: SG-EL 01
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 17.199 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-07 se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL 01 del sector PR-02.

Constituye esta parcela la mayor dotación urbanística de espacios libres del ámbito (FRG14). Su tratamiento será mayoritariamente vegetal y paisajístico constituyéndose en uno de los mayores parques urbanos de la ciudad, contribuyendo a asponjar la ordenación planteada desde este instrumento.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

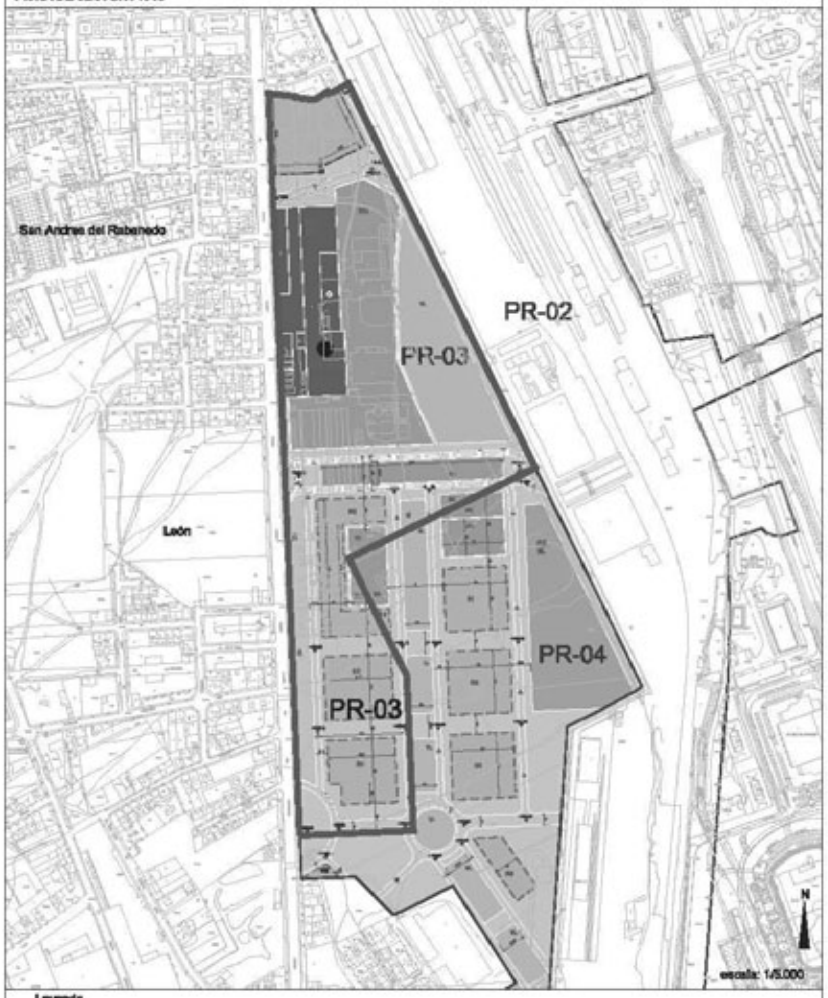
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-03 (Azucarera Norte)

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, edificaciones e instalaciones industriales de la antigua azucarera, coincidentes con el sector NC 14-02 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 139.803 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.

Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León. Se libera así mismo un gran espacio libre de intercambio entre el Palacio de Congresos proyectado y la futura terminal de alta velocidad.

Urbanización: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismos que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.
Como actualización de las cargas determinadas para el sector en el PGOU2004, se establece expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura rodada sobre las vías del ferrocarril (ahora soterradas) que enlazará la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga.
El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

Edificación: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismo que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.

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

Sector: PR-03	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: No podrán implantarse aparcamientos en eje transversal Este Oeste que se ordena como prolongación de la Avda de Landa. se dispone una red viaria apta para aparcamientos como banda de transición equipada entre la edificación residencial del sector y la Avda Doctor Fleming en su borde Sur-Oeste.

Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en el espacio libre de intercambio EL-02

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-04, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

Dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de dichos sectores en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-03 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR *(1)

Usos:

Global:	Residencial
Predominante:	Plurifamiliar
Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO * (2)

Sistemas Generales:

S.G. Red Viaria	SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres	SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento	SG-EQ	16.058 m²s
Total Sistemas Generales		16.058 m²s

Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	139.803 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	123.745 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,8468 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	118.385 m2c	
D uso máxima (nº viviendas)	839 viviendas (3)	
I Ded N (sobre Sn)	0,9567 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	23,75% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	35,62% no exigible
Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento G2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 100 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 889 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-03	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	23.953	118.015
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	740	370
Total Lucrativo		**24.693**	**118.385**

Usos Dotacionales (sistema local)		Suelo (m²s)	
Equipamiento[1]	(EQ)	33.994	> 11.839 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	21.562	> 17.758 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		216	
Servicios Urbanos	(DSU)	740	
Viario y Aparcamiento	(RV)	43.280	
Total Dotacional		**99.792**	

Distribución de reserves para equipamiento público:

Parcela EQ-01	25.234 m2
Parcela EQ-02	1.141 m2
Parcela EQ-03	688 m2
Parcela EQ-04	260 m2
Parcela EQ-05	260 m2
Parcela EQ-06	260 m2
Parcela EQ-07	565 m2
Parcela EQ-08	5.586 m2
TOTAL reserves EQ	33.994 m2

Plazas aparcamiento	Unidades	
Uso público (parking publico+superficie)	1.187[2]	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	1.212	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

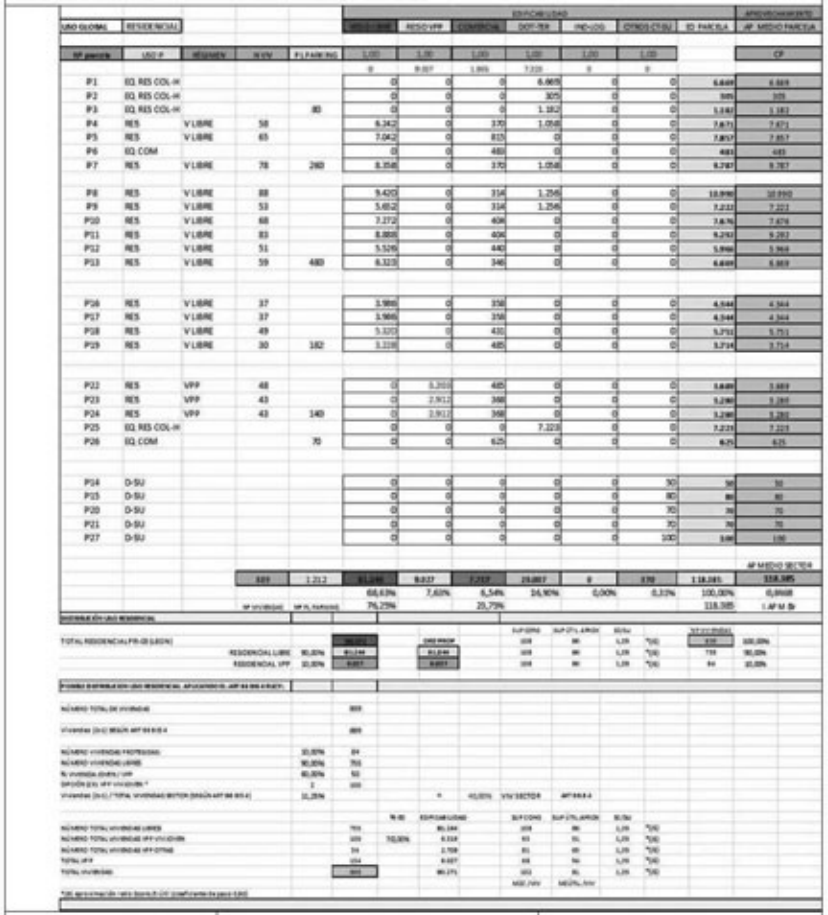
Plazas en viario público	407
Plazas en parking público EQ01/EL02	600
Plazas en parking público EQ02/EL03	80
Plazas en parking público EQ06	100
TOTAL PLAZAS USO PUBLICO	1.187 [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

03

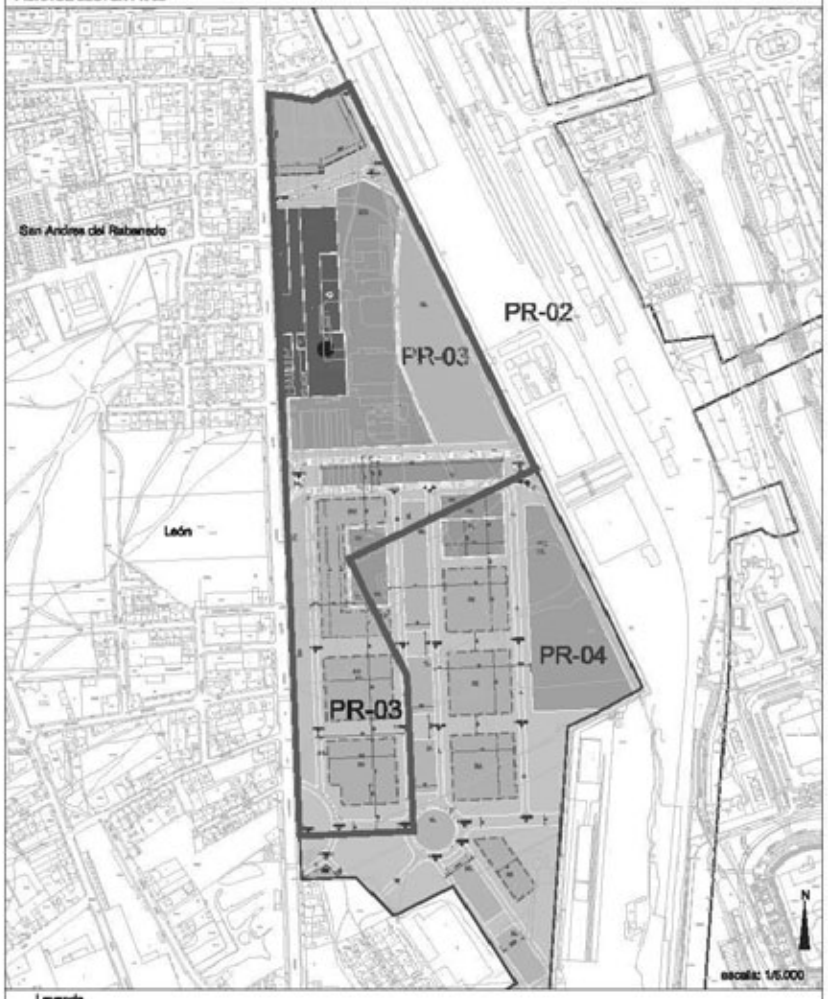


Sector: PR-03 | **Hoja: 3 de 3** | Documento Aprobación

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-03 (Azucarera Norte)

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, edificaciones e instalaciones industriales de la antigua azucarera, coincidentes con el sector NC 14-02 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 139.803 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.

Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León. Se libera así mismo un gran espacio libre de intercambio entre el Palacio de Congresos proyectado y la futura terminal de alta velocidad.

Urbanización: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismos que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.
Como actualización de las cargas determinadas para el sector en el PGOU2004, se establece expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura rodada sobre las vías del ferrocarril (ahora soterradas) que enlazará la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga.
El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

Edificación: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismo que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.

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

Sector: PR-03	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: No podrán implantarse aparcamientos en eje transversal Este Oeste que se ordena como prolongación de la Avda de Lancia. se dispone una red viaria apta para aparcamientos como banda de transición equipada entre la edificación residencial del sector y la Avda Doctor Fleming en su borde Sur-Oeste.

Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en el espacio libre de intercambio EL-02

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-04, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

Dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de dichos sectores en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-03 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:

Global:	Residencial
Predominante:	Plurifamiliar
Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO * (2)

Sistemas Generales:

S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento SG-EQ	16.058 m²s
Total Sistemas Generales	16.058 m²s

Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	139.803 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	123.745 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,8468 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	118.385 m2c	
D uso máxima (nº viviendas)	839 viviendas (3)	
I Ded N (sobre Sn)	0,9567 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	23,75% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	35,62% no exigible
Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento G2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 100 unidades de vivienda joven (50-70 m2 util) se alcanza la cifra real de 869 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-03	Hoja: 2 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	23.953	118.015
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	740	370
Total Lucrativo		**24.693**	**118.385**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	33.994	> 11.839 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	21.582	> 17.758 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		216	
Servicios Urbanos	(DSU)	740	
Viario y Aparcamiento	(RV)	43.280	
Total Dotacional		**99.792**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	25.234 m2
Parcela EQ-02	1.141 m2
Parcela EQ-03	686 m2
Parcela EQ-04	260 m2
Parcela EQ-05	260 m2
Parcela EQ-06	260 m2
Parcela EQ-07	565 m2
Parcela EQ-08	5.586 m2
TOTAL reservas EQ	33.994 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	1.187 [2]	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	1.212	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

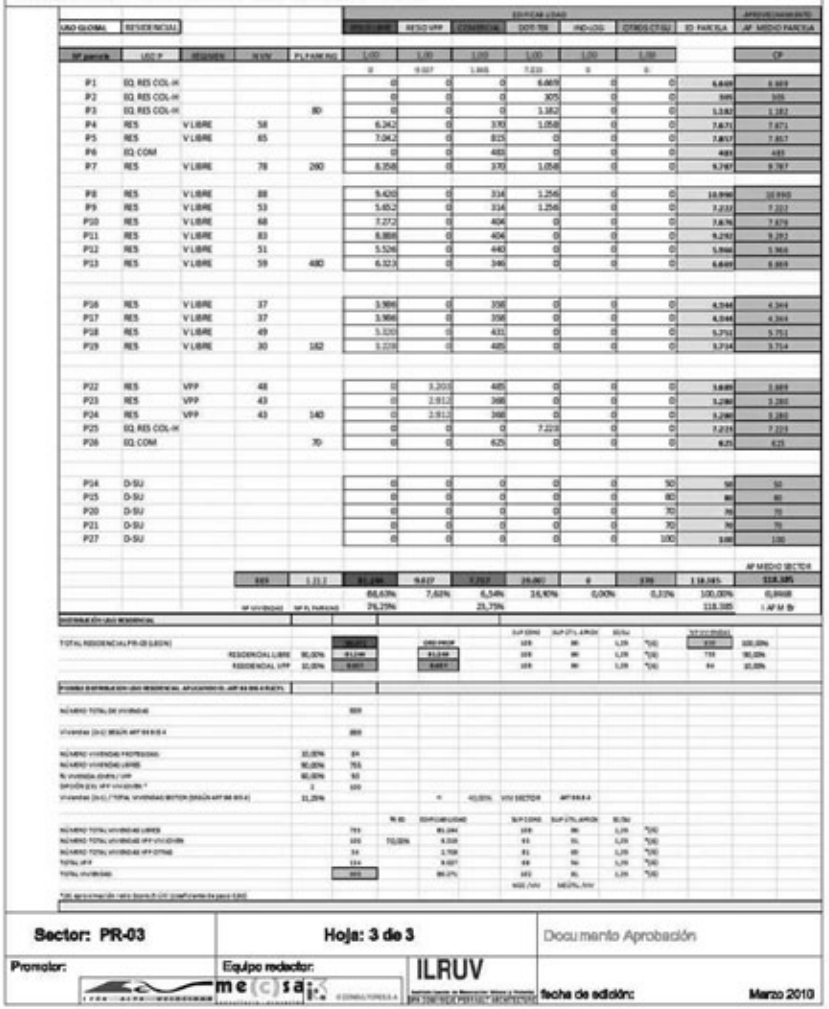
Plazas en viario público	407
Plazas en parking público EQ01/EL02	600
Plazas en parking público EQ02/EL03	80
Plazas en parking público EQ08	100
TOTAL PLAZAS USO PUBLICO	1.187 [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

03

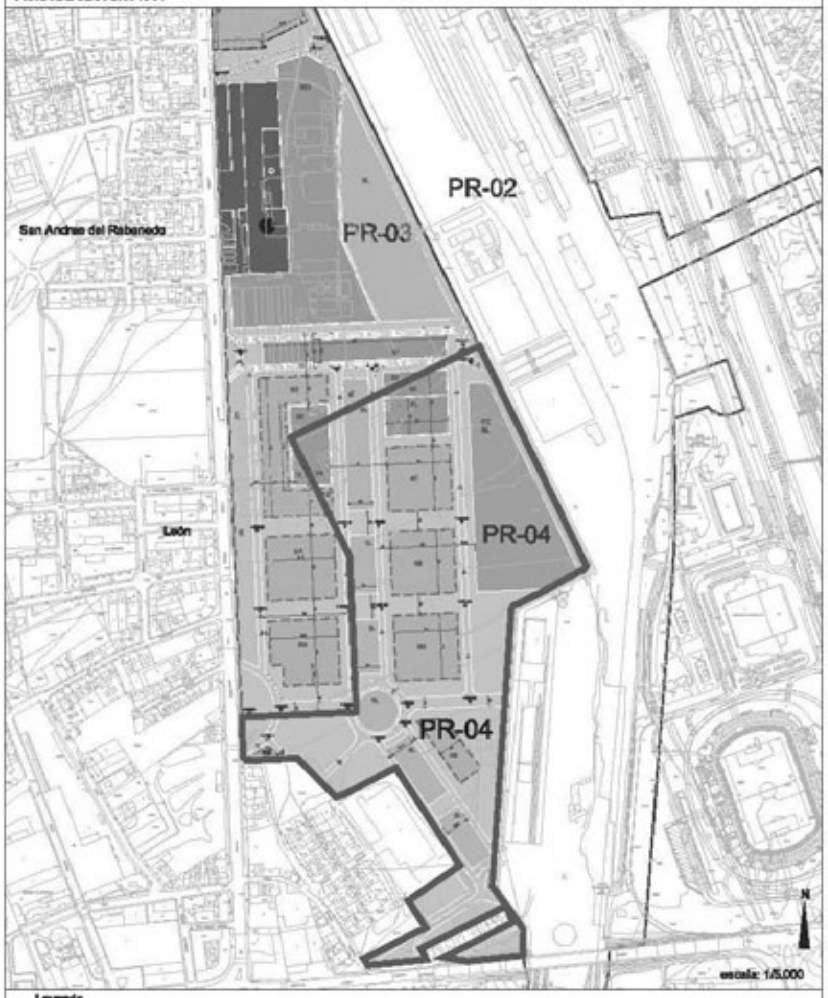


Sector: PR-03 | **Hoja: 3 de 3** | Documento Aprobación

Promotor: | Equipo redactor: mecsa ILRUV | fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-04



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-04

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, Ámbito de transición entre el area central y desarrollos de borde al Sur del FRG 14.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 123.117 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
Conseguir un gran espacio libre (17.199 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (Integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).

Urbanización: Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de un gran eje longitudinal (Norte Sur) configurado a modo de rambla urbana y dos transversales (Este Oeste) que lo articulan e integran en la trama urbana.

Edificación: Los paquetes residenciales se ordenarán con frente al elemento viario Norte Sur definido como rambla urbana a fin de dotar de un elevado carácter urbano de centralidad este espacio longitudinal que articula el sector prolongando las vistas sobre el Palacio de Congresos y los espacios adyacentes.

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

Sector: PR-04	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en los espacios libres configurados desde las determinaciones de Ordenación Detallada.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-03, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de ambos en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazos para el establecimiento de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-04 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:	Global:	Residencial
	Predominante:	Plurifamiliar
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO (2)
Sistemas Generales:	S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	17.119 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	Total Sistemas Generales	**17.119 m²s**
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	123.117 m²s
	Superficie neta del sector (Sb)	105.918 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,65 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sn)	45 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	80.026 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	554 viviendas (3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,7555 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	52,31 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	11,02% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	10,73% no exigible
	Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento D2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 80 unidades de vivienda joven (50-70 m2 útil) se alcanza la cifra real de 698 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-04	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	19.014	79.729
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	594	297
Total Lucrativo		**19.608**	**80.026**

Usos Dotacionales (sistema local)

		Suelo (m²s)	
Equipamiento[1]	(EQ)	12.098	> 8.003 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	19.400	> 12.004 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		0	
Servicios Urbanos	(DSU)	594	
Viario y Aparcamiento	(RV)	53.195	
Total Dotacional		**86.904**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	1.551 m2
Parcela EQ-02	3.212 m2
Parcela EQ-03	2.223 m2
Parcela EQ-04	1.637 m2
Parcela EQ-05	1.915 m2
Parcela EQ-06	1.560 m2
TOTAL reservas EQ	12.098 m2

Plazas aparcamiento

		Unidades	
Uso público (parking publico+superficie)		801[2]	= 801 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)		815	> 801 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

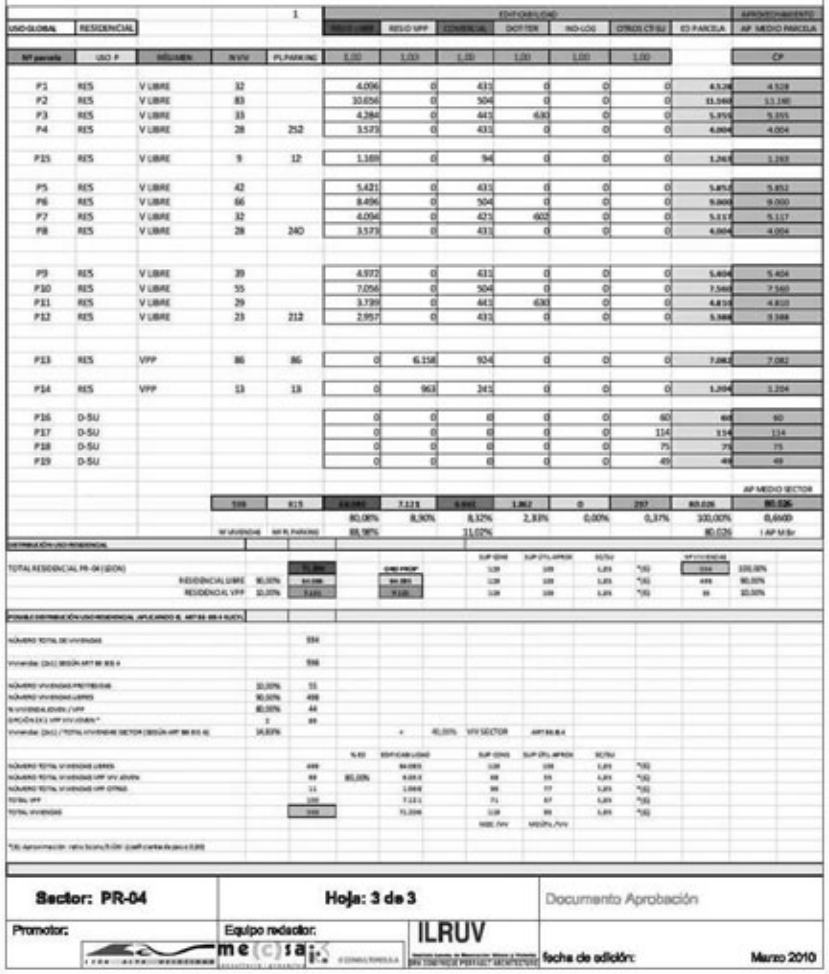
PARKING EN SUPERFICIE	= 511 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 801 PLAZAS [2]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

03

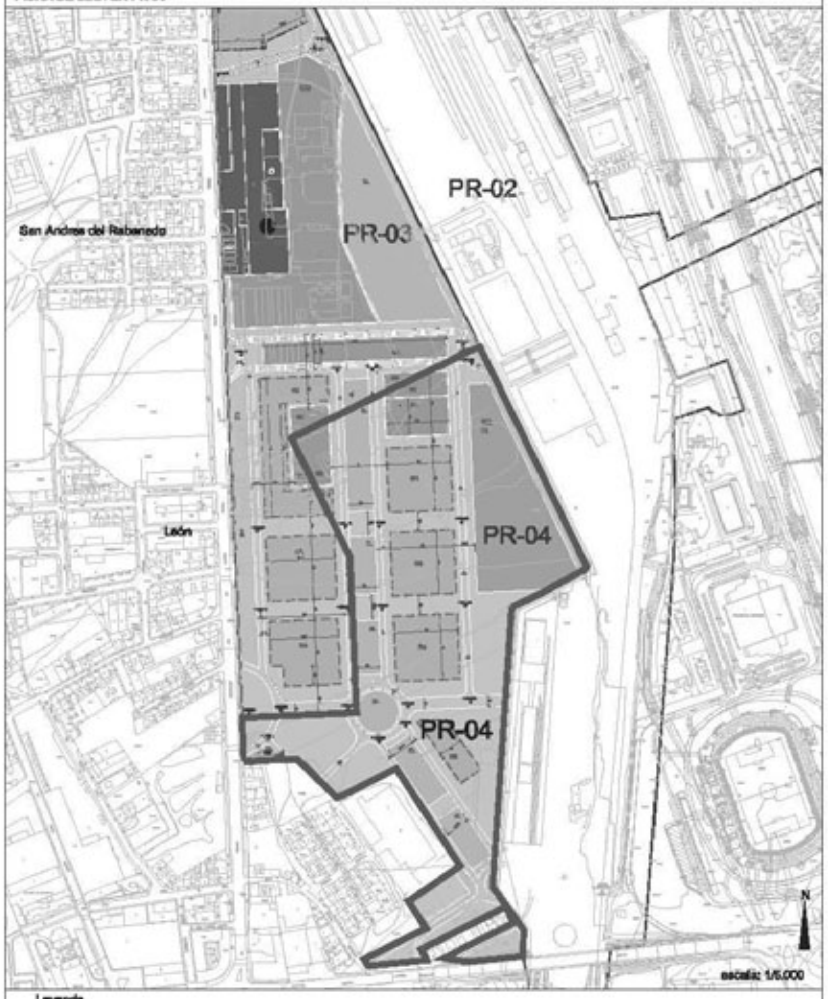
Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.



Sector: PR-04	Hoja: 3 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-04



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-04

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, Ambito de transición entre el area central y desarrollos de borde al Sur del FRG 14.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 123.117 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
Conseguir un gran espacio libre (17.199 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).

Urbanización: Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de un gran eje longitudinal (Norte Sur) configurado a modo de rambla urbana y dos transversales (Este Oeste) que lo articulan e integran en la trama urbana.

Edificación: Los paquetes residenciales se ordenarán con frente al elemento viario Norte Sur definido como rambla urbana a fin de dotar de un elevado carácter urbano de centralidad este espacio longitudinal que articula el sector prolongando las vistas sobre el Palacio de Congresos y los espacios adyacentes.

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

Sector: PR-04	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en los espacios libres configurados desde las determinaciones de Ordenación Detallada.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-03, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de ambos en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazos para el establecimiento de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-04 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:	Global:	Residencial
	Predominante:	Plurifamiliar
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO (2)
Sistemas Generales:	S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	17.119 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	Total Sistemas Generales	17.119 m²s
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	123.117 m²s
	Superficie neta del sector (Sb)	105.918 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,85 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sn)	45 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	80.026 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	554 viviendas (3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,7555 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	52,31 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	11,02% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	10,73% no exigible
	Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento D2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 89 unidades de vivienda joven (50-70 m2 util) se alcanza la cifra real de 566 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-04	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	19.014	79.729
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	594	297
Total Lucrativo		**19.608**	**80.026**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	12.098	> 8.003 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	19.400	> 12.004 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		0	
Servicios Urbanos	(DSU)	594	
Viario y Aparcamiento	(RV)	53.195	
Total Dotacional		**86.904**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	1.551 m2
Parcela EQ-02	3.212 m2
Parcela EQ-03	2.223 m2
Parcela EQ-04	1.637 m2
Parcela EQ-05	1.915 m2
Parcela EQ-06	1.560 m2
TOTAL reservas EQ	12.098 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	801[2]	=	801 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	815	>	801 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

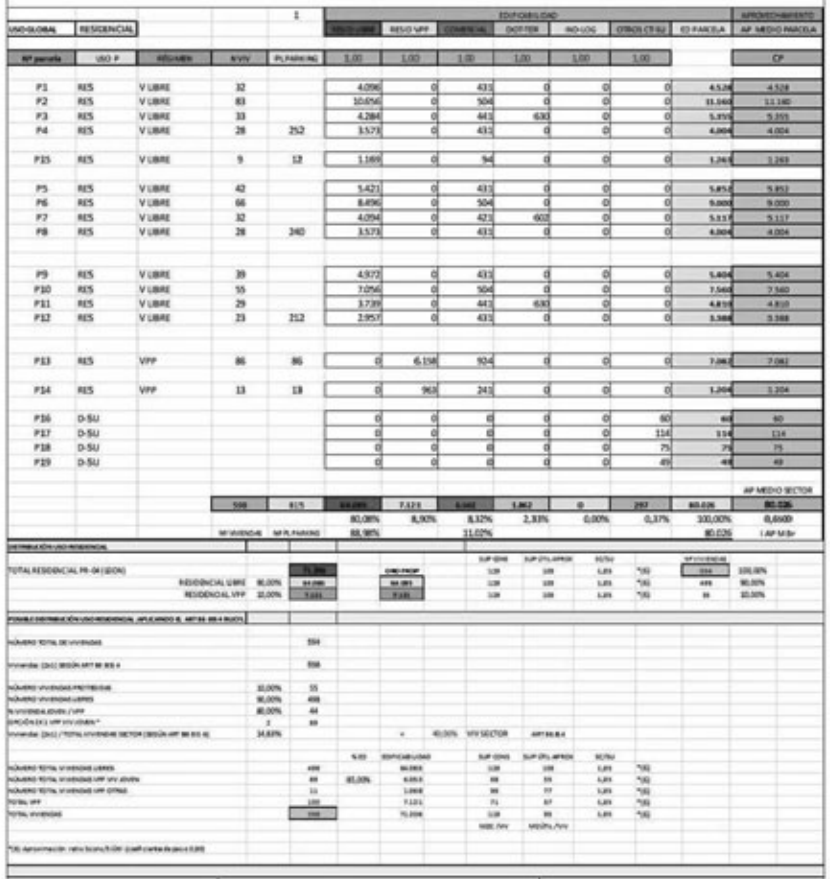
PARKING EN SUPERFICIE	= 511 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 801 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

03

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.



Sector: PR-04	**Hoja: 3 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

"PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES"

DPA (DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTE) + ILRUV (INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA)

G.1 DOCUMENTO INFORMACION URBANISTICA..

a. Introducción. Antecedentes
b. Marco global de la propuesta
c. Las actuaciones de Integración del ferrocarril
d. Palacio de Congresos y Recinto Ferial. Azucarera Sta Elvira
e. Conveniencia y Oportunidad
f. Objetivo de la presente Adenda. Ambito de actuación
g. Planeamiento vigente. Marco legal
h. Autoría del documento
I. Memoria de Información

G.2 MEMORIA..

G.2.1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

a. Justificación de la estrategia adoptada
b. Diferentes alternativas de estudio. Evolución de los trabajos
c. Justificación de la Ordenación adoptada
d. Previsión de infraestructuras

G.2.2 PROPUESTA DE ORDENACION

a. Regimen Jurídico..
b. Grado de aplicación de las diferentes determinaciones
c. Ambitos de Actuación Integrada. Sectores PR-03 y PR-04
d. Comparación de las determinaciones establecidas desde el PRAT IF-LEON con el planeamiento vigente (PGOU LEON 2004)
e. Planos de ordenación sectores PR-03 Y PR-04 en comparación con el planeamiento de origen: sectores NC14-02 Y NC14-03 del PGOU LEON
f. Justificación de parámetros de ordenación general y ordenación detallada sectores PR-03 Y PR-04
g. Resumen de determinaciones de aplicación plena
h. Cuadro resumen de características de los sectores.

G.3 FICHAS URBANISTICAS

a. Fichas sector PR-03.
b. Fichas parcela/ambitosmenores sector PR-03
c. Fichas sector PR-04.
d. Fichas parcela/ámbitos menores sector PR-04

G.4 PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION

I1. Información urbanística
I2. Estructura de la propiedad del suelo
I3. Servicios existentes. Abastecimiento
I4. Servicios existentes. Alumbrado+electricidad
I5. Servicios existentes. Gas
I6. Servicios existentes. Telefónica-Telecomunicaciones
I7. Servicios existentes. ONO-Telecomunicaciones
I8. Servicios existentes. Saneamiento
I9. Edificaciones existentes
O1 Situación. Emplazamiento. Sectores PR-03+04
O2A Clasificación del suelo. Sectores PR-03+04
O2B Usos del suelo. Sectores PR-03+04
O3A Determinaciones de Ordenación General Sector PR-03
O3B Determinaciones de Ordenación General Sector PR-04
O3C Determinaciones de Ordenación General Sectores PR-03+04
O4A Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-03
O4B Determinaciones de Ordenación Detallada Sector PR-04
O4C Determinaciones de Ordenación Detallada Sectores PR-03+04
O5A Plano Imagen orientativa Sector PR-03
O5B Plano Imagen orientativa Sector PR-04
O5C Plano Imagen orientativa Sectores PR-03+04
O6 Alzados, secciones-perspectivas Sectores PR-03+04
O7 Movilidad Sectores PR-03+04
O8 Dotaciones Urbanísticas. Cesiones
O9 Servicios urbanos. Abastecimiento agua Sectores PR-03+04
O10 Servicios urbanos. Electricidad Sectores PR-03+04
O11 Servicios urbanos. Gas Sectores PR-03+04
O12 Servicios urbanos. Tf - ONO Sectores PR-03+04
O13 Servicios urbanos. Saneamiento Sectores PR-03+04

G.5 ANEXOS

A1. Dossier Proyecto Básico Palacio de Congresos y Exposiciones
A2. Anexo alternativas ordenación Sectores PR-03+PR04
A3. Video ordenación e imagen sector PR-03

CV: BOCYL-D-28072010-2

G.3 FICHAS URBANISTICAS

a. Fichas sector PR-03 4
b. Fichas Ambitos menores / parcela sector PR-03 8
c. Fichas sector PR-04 32
d. Fichas Ambitos menores / parcela sector PR-04 36

CV: BOCYL-D-28072010-2

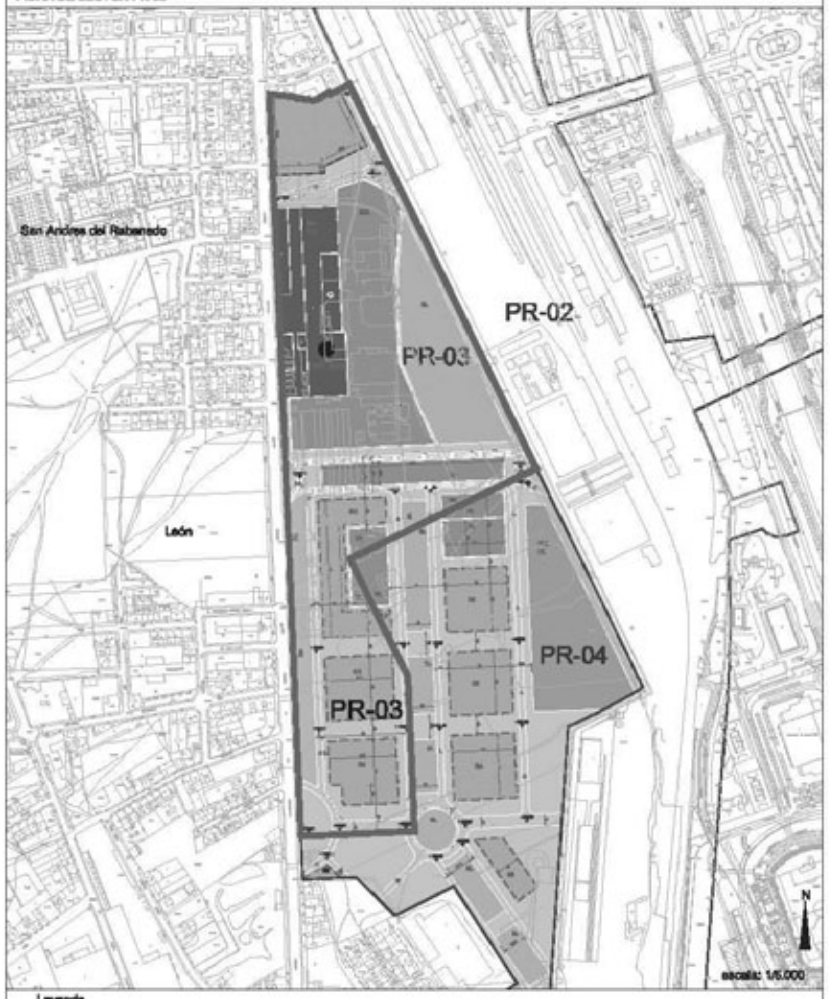
G.3 FICHAS URBANISTICAS

a. FICHAS SECTOR PR-03.

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-03 (Azucarera Norte)

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, edificaciones e instalaciones industriales de la antigua azucarera, coincidentes con el sector NC 14-02 del PGOU de León.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 139.803 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.

Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira y su integración en el Sistema de Equipamientos junto con la parcela que ocupa. Sobre este edificio y su parcela se construirá el nuevo Palacio de Ferias y Congresos de León. Se libera así mismo un gran espacio libre de intercambio entre el Palacio de Congresos proyectado y la futura terminal de alta velocidad.

Urbanización: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismos que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.
Como actualización de las cargas determinadas para el sector en el PGOU2004, se establece expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura rodada sobre las vías del ferrocarril (ahora soterradas) que enlazará la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga.
El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en 1.344.000 €. Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

Edificación: Conservación del edificio fabril de la Azucarera Santa Elvira en cuanto a los elementos integrantes del mismo que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos.

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

Sector: PR-03	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: No podrán implantarse aparcamientos en eje transversal Este Oeste que se ordena como prolongación de la Avda de Lancia. se dispone una red viaria apta para aparcamientos como banda de transición equipada entre la edificación residencial del sector y la Avda Doctor Fleming en su borde Sur-Oeste.

Además de las reservas legalmente establecidas y dado el caracter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en el espacio libre de intercambio EL-02

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-04, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

Dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de dichos sectores en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazo para establecer la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-03 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:

Global:	Residencial
Predominante:	Plurifamiliar
Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO * (2)

Sistemas Generales:

S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
S.G. Espacios Libres SG-EL	0 m²s
S.G. Equipamiento SG-EQ	16.058 m²s
Total Sistemas Generales	16.058 m²s

Parámetros urbanísticos:

Superficie bruta del sector (Sb)	139.803 m²s	
Superficie neta del sector (Sn)	123.745 m²s	
I Ded Br (sobre Sb)	0,8468 m2c/m2s	
I Du Br (sobre Sb)	60 viv/Ha	
D ed máxima (edificabilidad)	118.365 m2c	
D uso máxima (nº viviendas)	839 viviendas (3)	
I Ded N (sobre Sn)	0,9567 m2c/m2s	< 1,0000
I Du N (sobre Sn)	67,79 viv/Ha	> 30 viv/Ha < 70 viv/Ha

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Indice de Variedad de Uso	23,75% > 10% Art. 86 RUCyL
Indice de Variedad Tipológica	35,62% no exigible
Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento G2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 100 unidades de vivienda joven (50-70 m2 util) se alcanza la cifra real de 839 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-03	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	23.953	118.015
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	740	370
Total Lucrativo		**24.693**	**118.385**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	33.994	> 11.839 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	21.562	> 17.758 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		216	
Servicios Urbanos	(DSU)	740	
Viario y Aparcamiento (RV)		43.280	
Total Dotacional		**99.792**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	25.234 m2
Parcela EQ-02	1.141 m2
Parcela EQ-03	698 m2
Parcela EQ-04	260 m2
Parcela EQ-05	260 m2
Parcela EQ-06	260 m2
Parcela EQ-07	565 m2
Parcela EQ-08	5.586 m2
TOTAL reservas EQ	33.994 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	1.187[2]	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	1.212	> 1.184 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

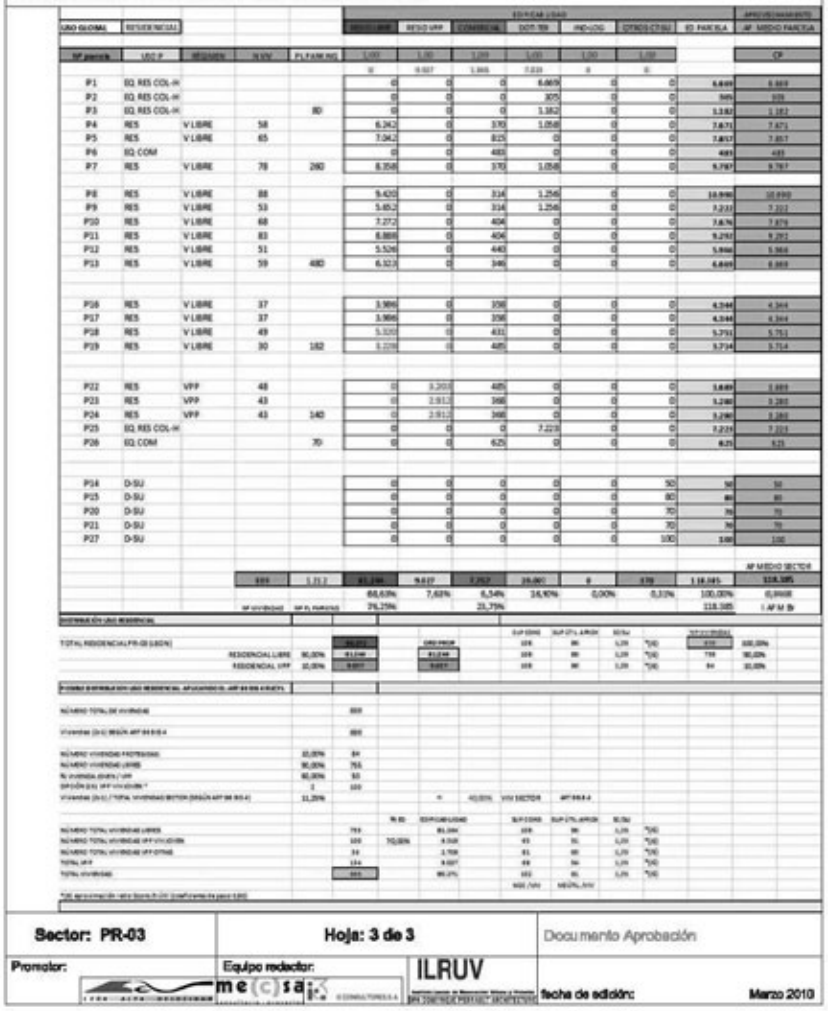
Plazas en viario público	407
Plazas en parking público EQ01/EL02	600
Plazas en parking público EQ02/EL03	80
Plazas en parking público EQ08	100
TOTAL PLAZAS USO PUBLICO	1.187 [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.

03



Sector: PR-03 | **Hoja: 3 de 3** | Documento Aprobación

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | fecha de edición: Marzo 2010

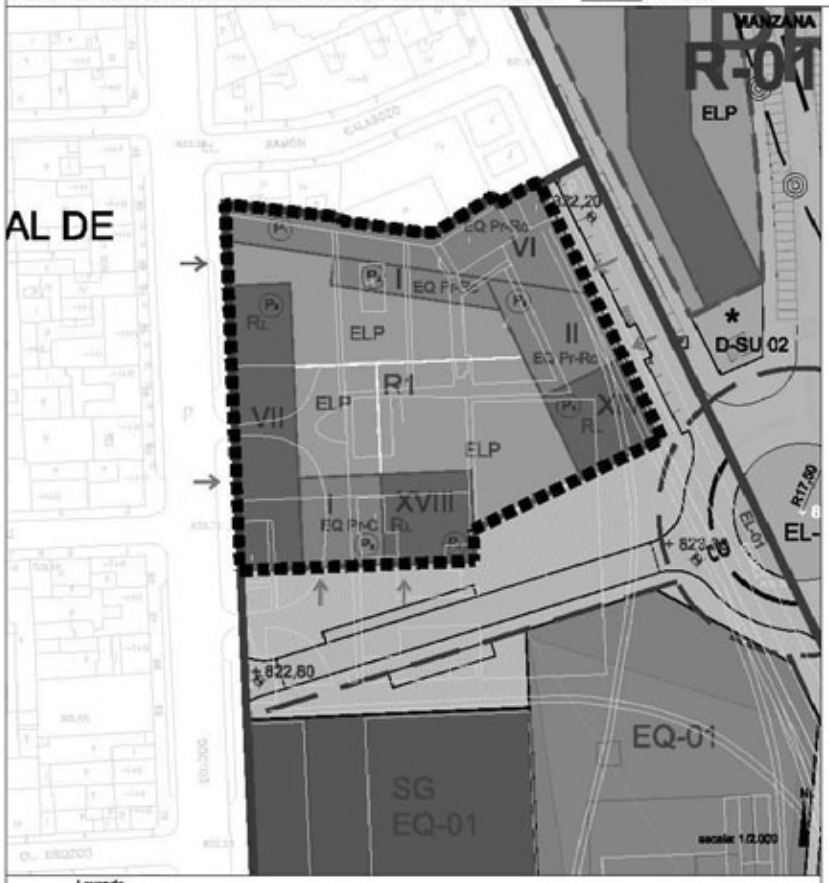
G.3 FICHAS URBANISTICAS

b. FICHAS ÁMBITOS MENORES / PARCELA SECTOR PR-03

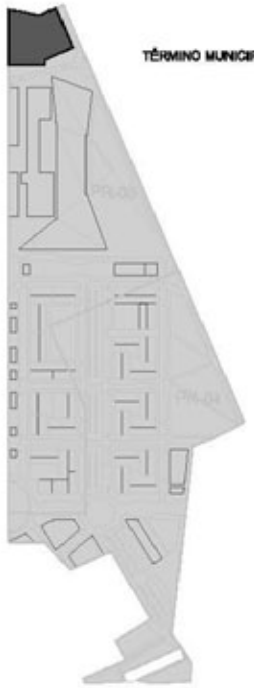
CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	8.130	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	33.953	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.643	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.038	m²
- Dotacional Res Colectivo:	6.156	m²
- Dotacional Administrativo:	2.116	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	201	
- Viviendas Libres:	201	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	340 *(3)	
- Plazas privadas:	260	
- Plazas públicas: (hotel)	80	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda constituir un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 sobre las parcelas calificadas como ELP.

Debido a la titularidad privada del sistema (ELP) se establecerá una servidumbre de paso a fin de garantizar el acceso peatonal al hotel desde la C/Ordoño (prolongada).

Las dos bandas de esta ámbito R1 se desarrollarán mediante un proyecto arquitectónico único y coordinado con el resto de edificaciones de la manzana o ámbito de ordenación R1 dada su singularidad y el grado de relación que establecen una con la otra.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

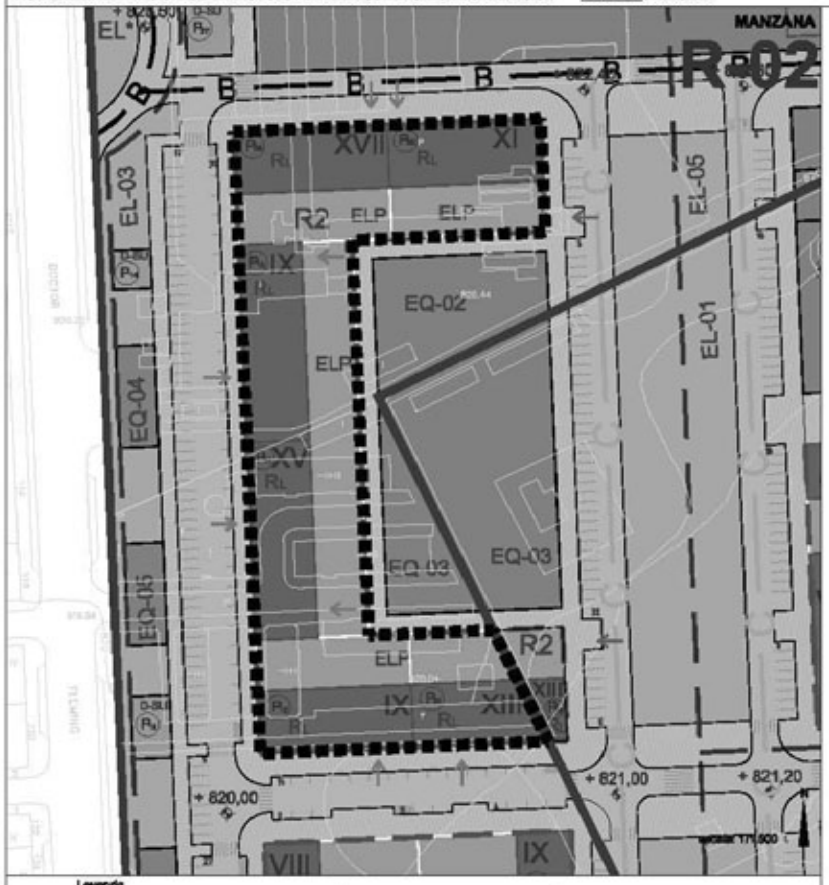
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

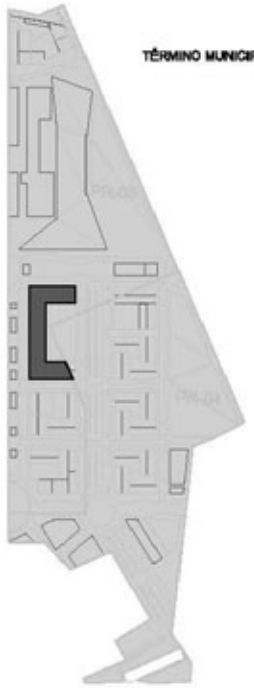
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-2	
Parcelas:	P8-P9-P10-P11-P12-P13	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	7.155	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	47.815	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	43.082	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	2.221	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	2.512	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	400	
- Viviendas Libres:	400	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	480 *(3)	
- Plazas privadas:	480	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Viario del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P8-P9-P10-P11-P12-P13 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterráneo. En otro caso el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de esta pieza/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se acordmen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA

La edificación aquí planteada (P13) deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito R2 del sector P8.04 por lo que deberán ejecutarse de forma simultánea.

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

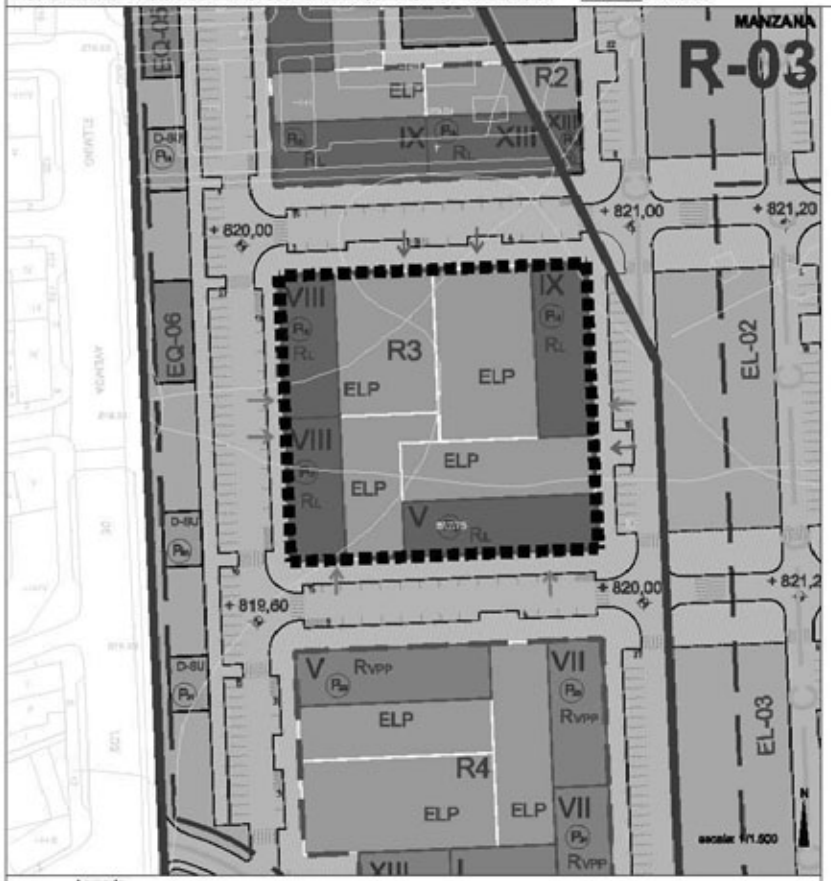
ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Documento Aprobación

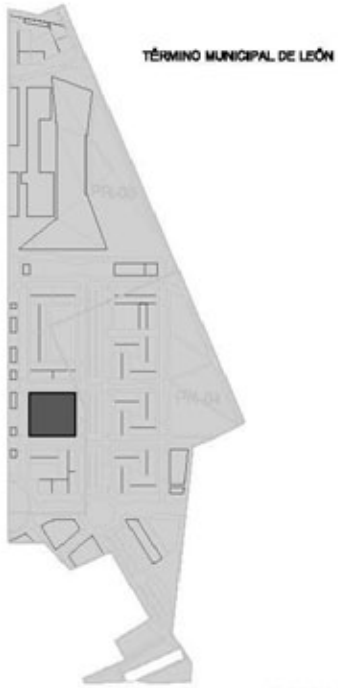
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3
Parcelas:	P16-P17-P18-P19
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	5.730 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.152 m² c
Usos e Intensidades:	
- Residencial Libre:	16.520 m²
- Residencial Vpp:	0 m²
- Dotacional Comercial:	1.832 m²
- Dotacional Res Colectivo:	0 m²
- Dotacional Administrativo:	0 m²
Alturas máximas:	según plano
Nº máximo de viviendas:	**154**
- Viviendas Libres:	154
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	**182** *(3)
- Plazas privadas:	182
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P16-P17-P18-P19 sobre las parcelas calificada como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterraneos.En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

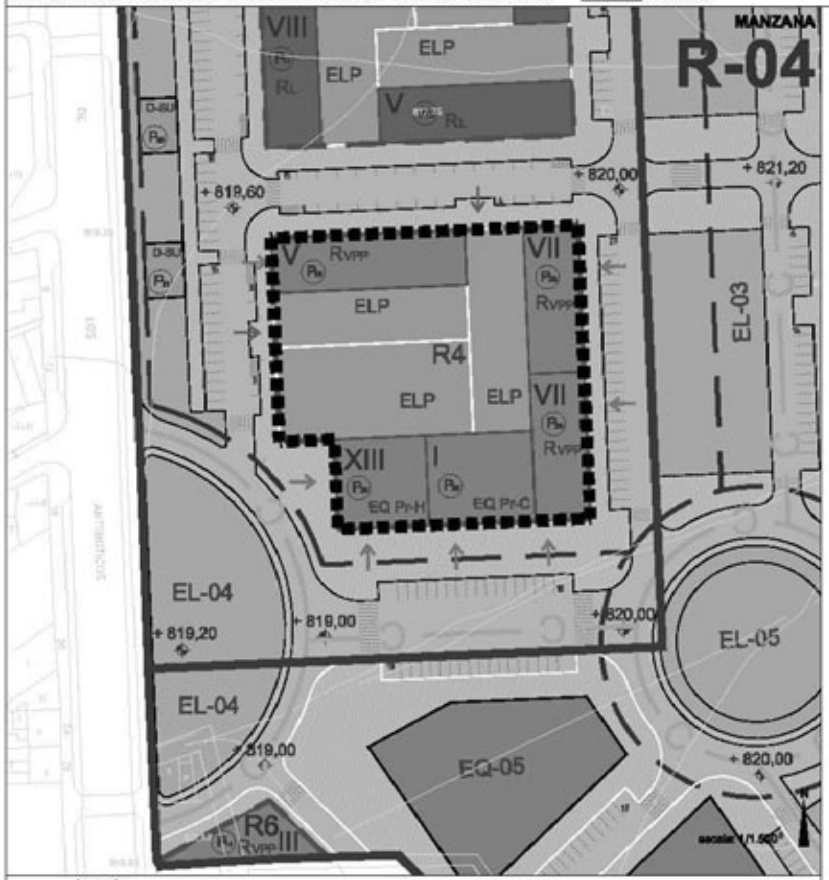
Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

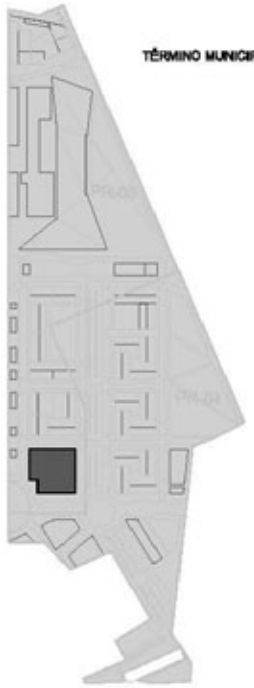
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P22-P23-P24-P25-P26	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	5.552	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	18.095	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	9.027	m²
- Dotacional Comercial:	1.845	m²
- Dotacional Res Colectivo:	7.223	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	134	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	134	
Plazas de aparcamiento mínimas:	210 *(3)	
- Plazas privadas:	140	
- Plazas públicas: (hotel)	70	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Unidad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P23-P25-P24-P26-P26 sobre las parcelas calificadas como ELP y que será ocupado por aparcamientos subterráneos.En dicho caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este planeamiento y la interacción entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto, prestando especial atención a la imagen de remate generada por la torre en altura (Hotel).

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-03

Promotor: Junta de Castilla y León

Equipo redactor: ILRUV

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

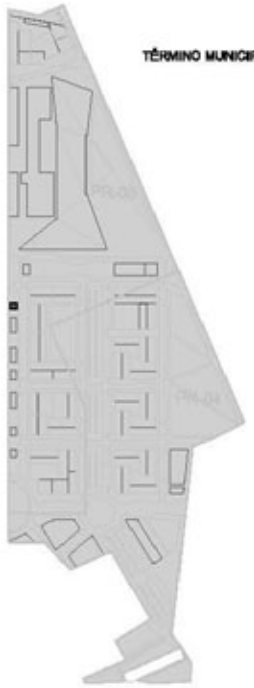
Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	100	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	50	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	50	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del L'Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

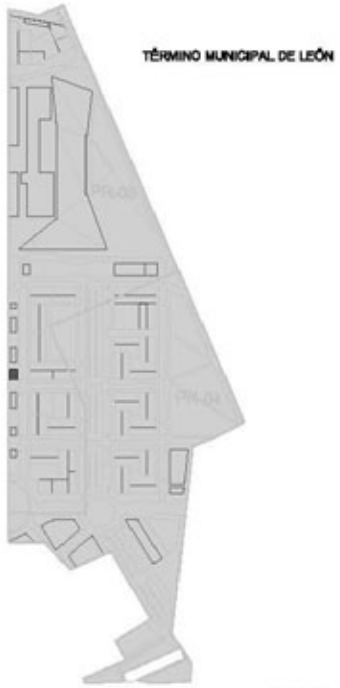
Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P15

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	160	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	80	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	80	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirlo para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

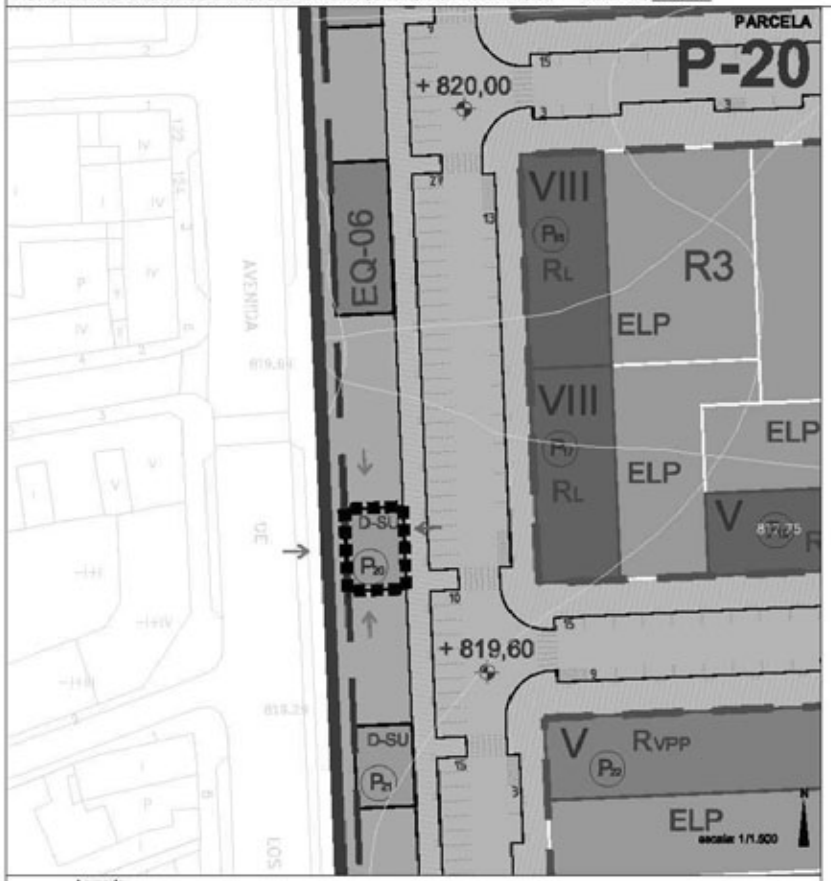
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

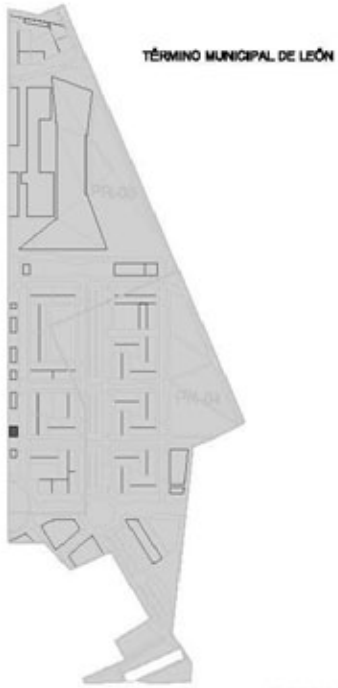
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P20

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servicio para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

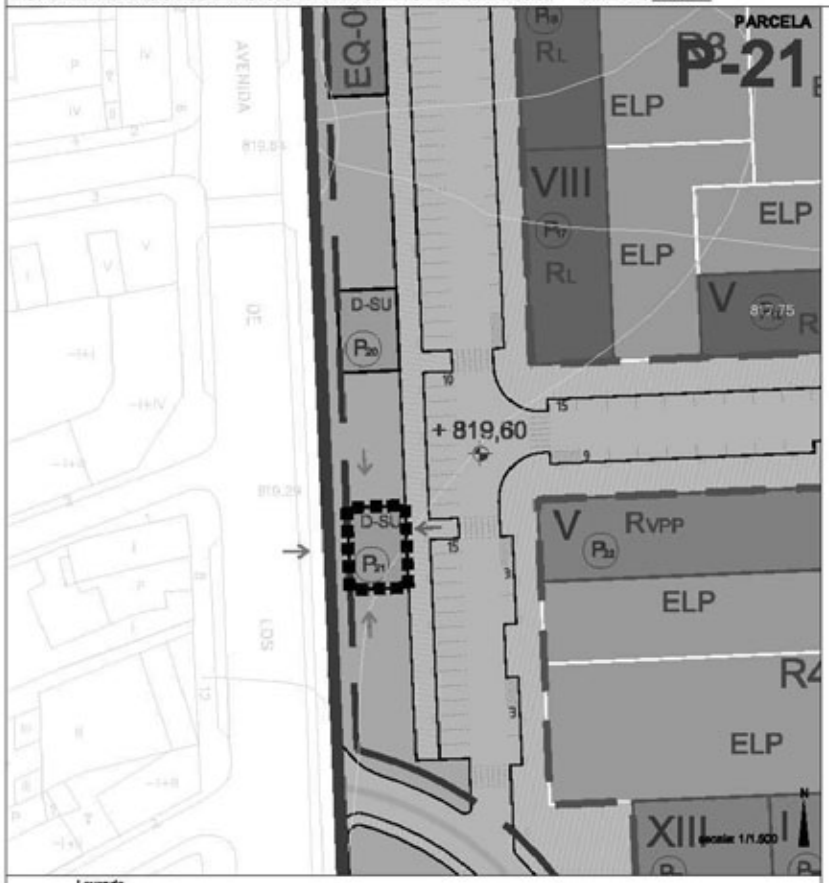
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

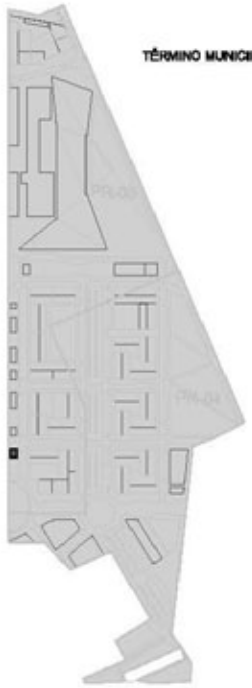
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P21	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	140	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	70	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	70	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del L'Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEÓN Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

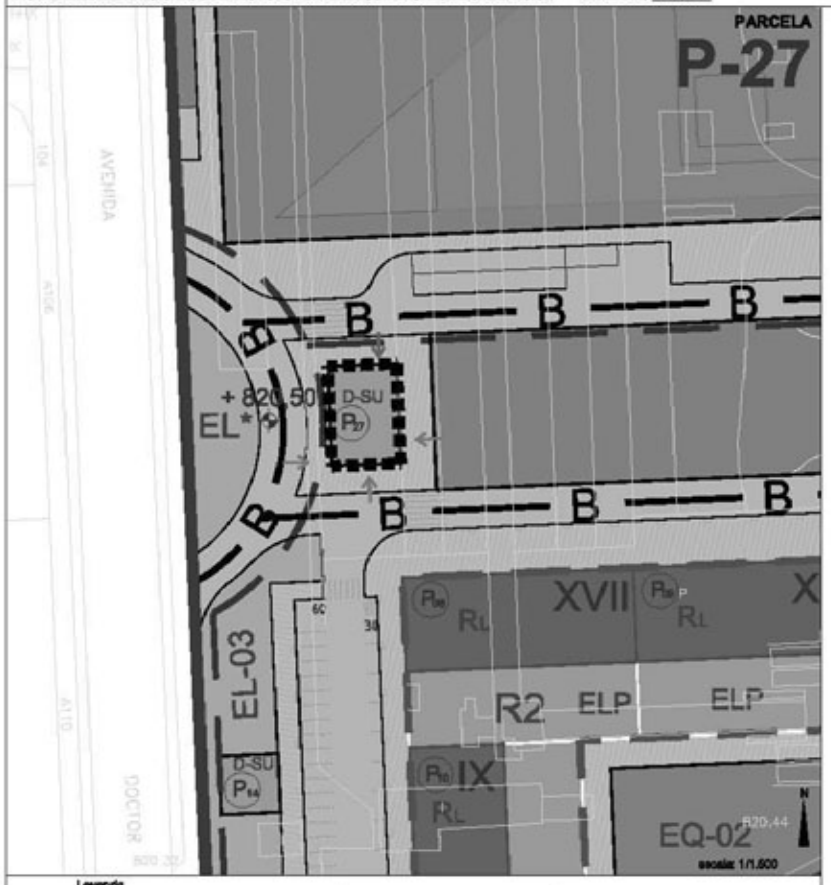
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

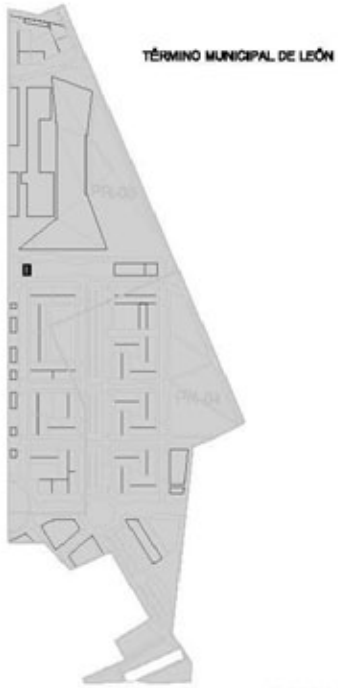
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P27

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo:	200	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	100	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	100	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirlo para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

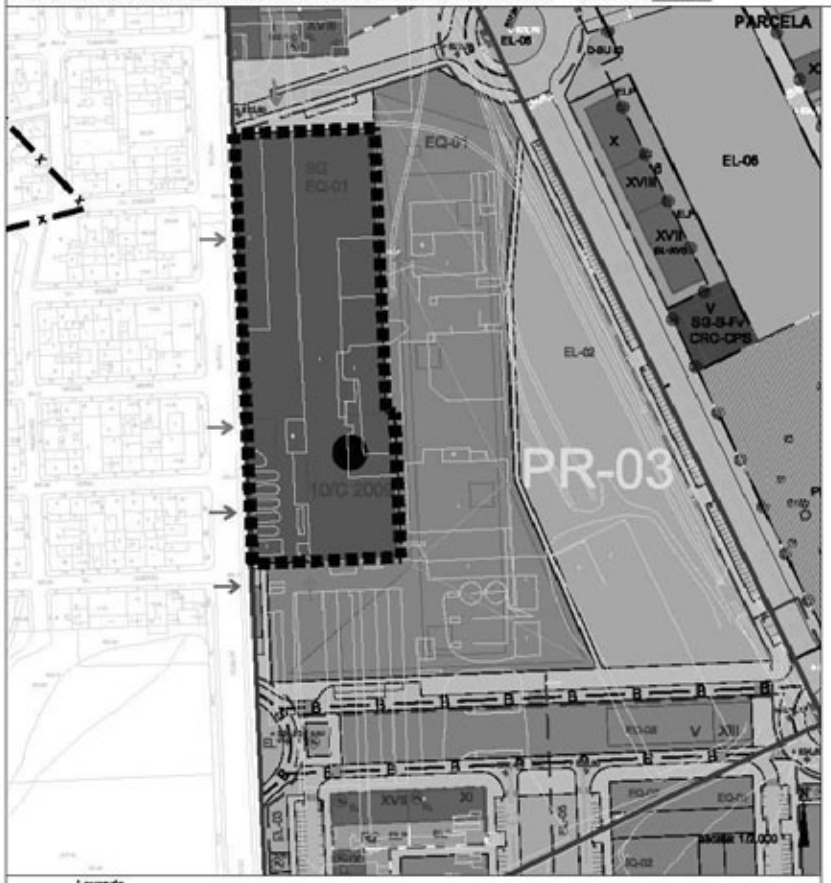
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

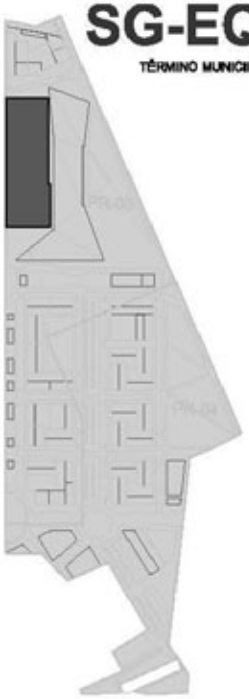
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



SG-EQ 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: SG-EQ 01
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 16.058 m²
Edificabilidad máxima: *(2) 32.116 m² c
Usos e Intensidades:

Alturas máximas: 6 plantas (30 metros)
La chimenea mantiene su altura dada su protección

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 600
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 600*(3)

Régimen de usos:
Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) De determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones máximas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ajustar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas a este equipamiento. Entre las tres primeras parcelas se reservarán, al menos, 600 plazas de aparcamiento público en subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, dado el grado de protección establecido para las edificaciones señaladas en el catálogo (fichas 10/C), albergará el futuro Palacio de Congresos y Recinto Ferial de León, actualmente en fase de proyecto.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

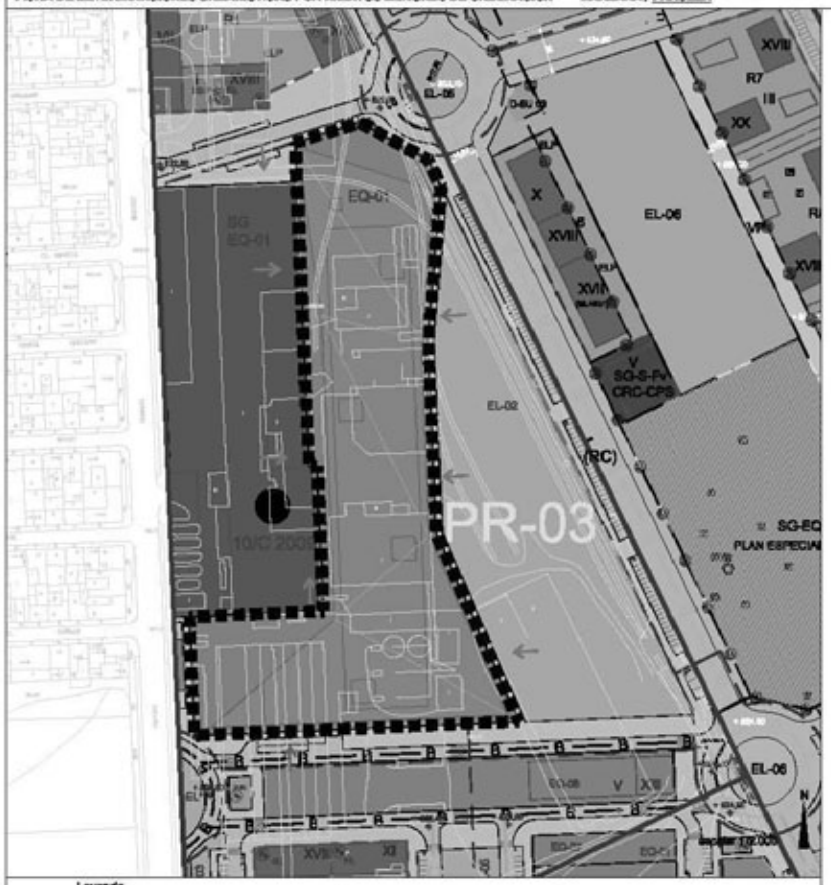
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



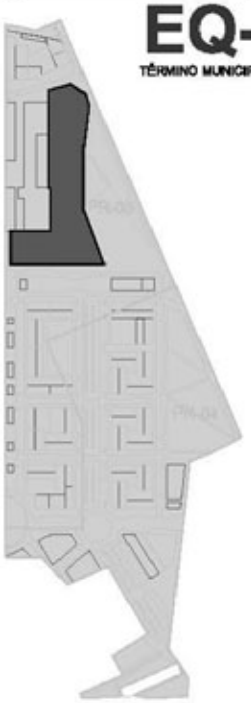
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 01
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 23.254 m²
Edificabilidad máxima: *(2) (2m2c/m2s) 46.508 m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 3 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 600
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (SC)
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-RG01 / RG-01 / RL-02 / RG-08 disponiendo de manera conjunta una reserva de al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Socio Cultural, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 como desarrollo del Palacio de Congresos.
Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (SC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concertado o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

Sector PR-03

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

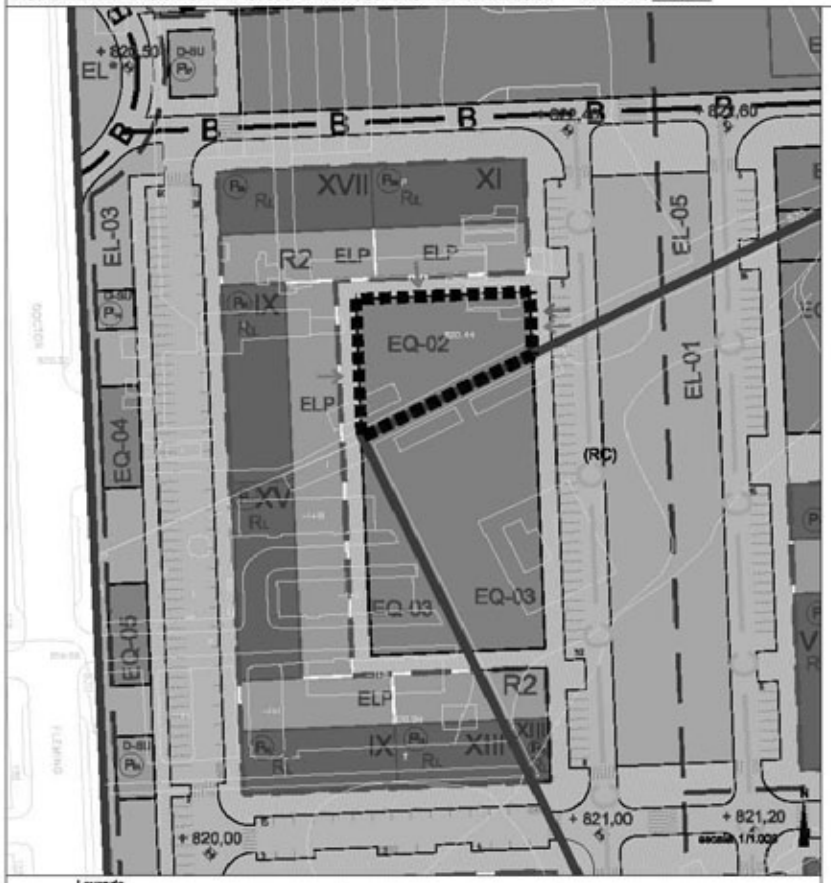
IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



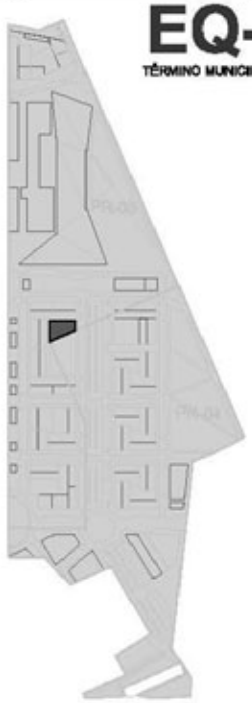
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ambito (1)
localización ambito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EQ 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	1.141 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	80
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	80 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (F-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos y/o usos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se compatibiliza con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-03 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Junta de Castilla y León

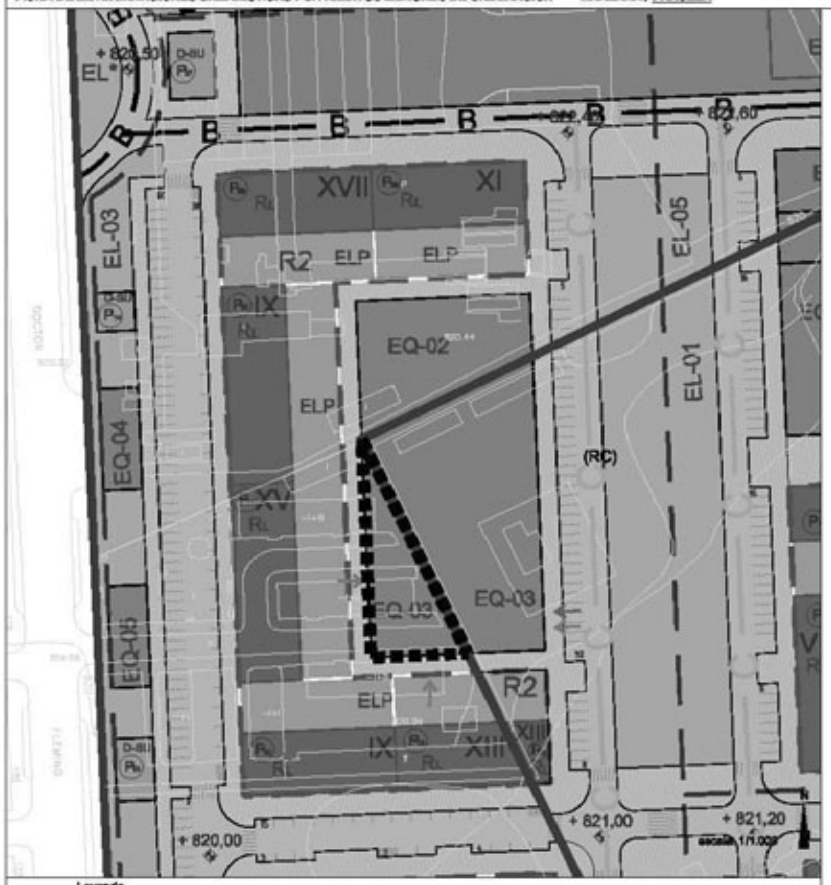
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

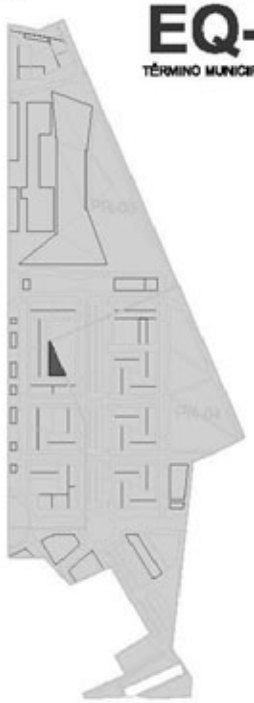
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA



EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EQ 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	688	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	80	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	80 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 alcanzando entre ambas una reserva de, al menos, 80 plazas.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-02 (PR-03) y EQ-02 (PR-04) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Junta de Castilla y León

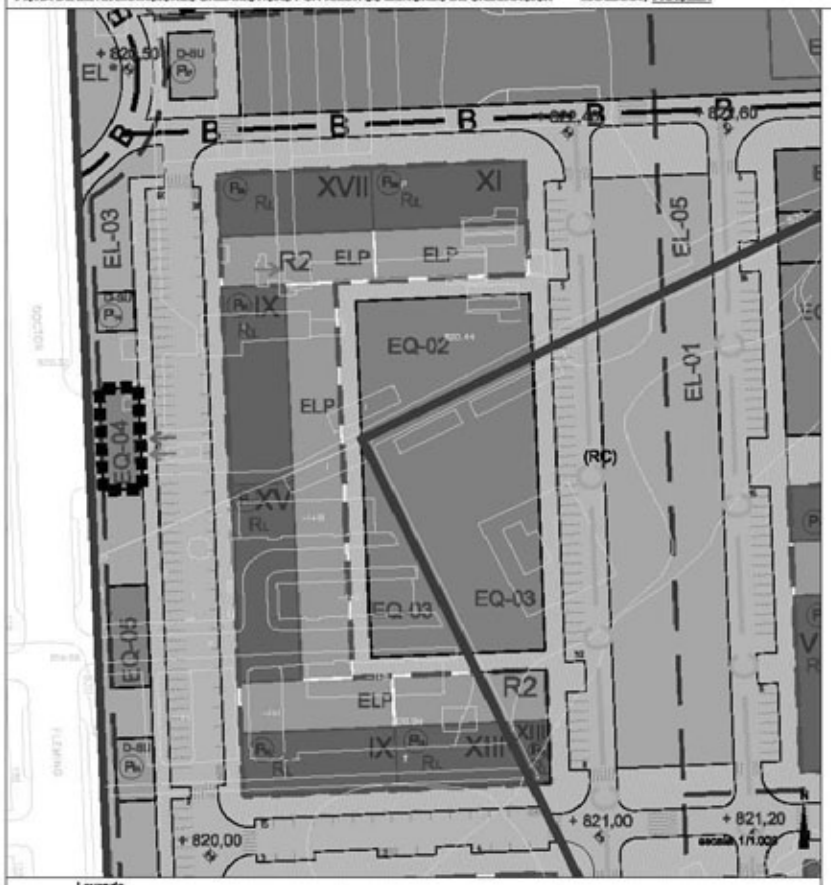
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 04
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 260 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEÓN, y en los art.43, 44 y 46 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMD 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

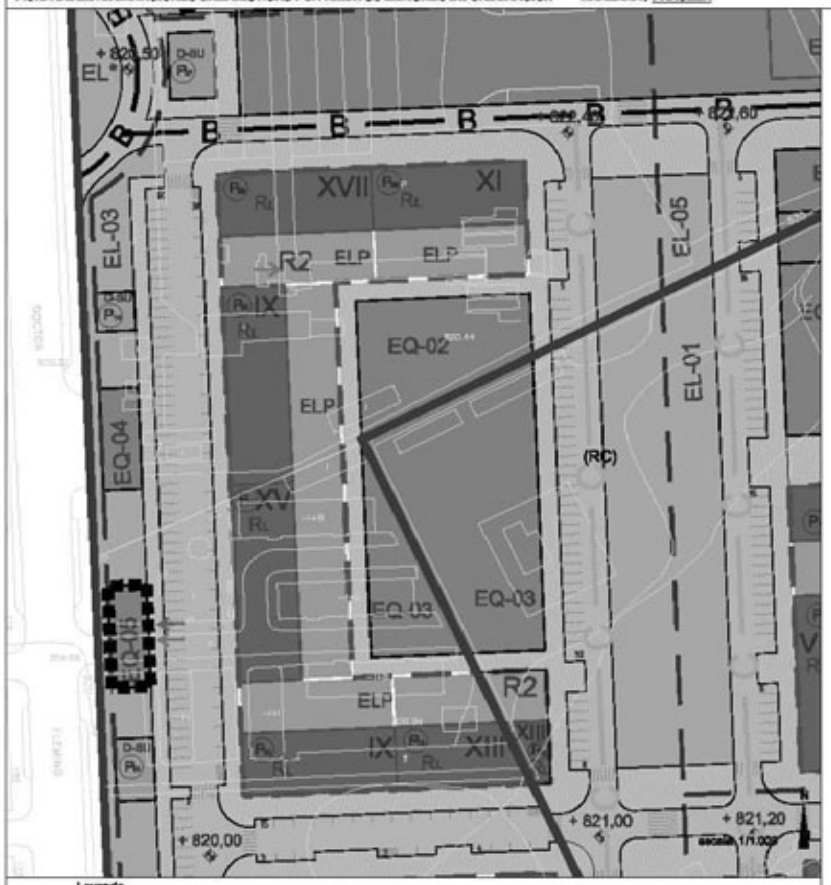
Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 05
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 260 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos segÚn el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMO 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

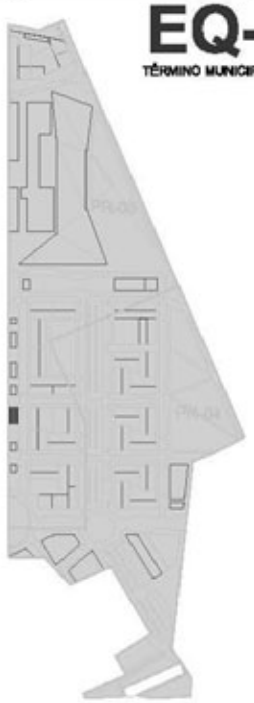
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA



EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 06

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 260 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 2 plantas (10 metros)

Nº máximo de viviendas: 0

- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0

- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PIRAT (F-LEON, y en los ar;43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Las parcelas calificadas como EQ público inespecíficos (EQ-04/EQ-05 y EQ-06) servirán como equipamientos de pequeña escala en la banda de dotaciones urbanísticas y servirán de transición entre las edificaciones principales y Doctor Fleming en el sector PR-03. Su destino será el de pequeños equipamientos de apoyo al funcionamiento del ámbito del PMD 14.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor:

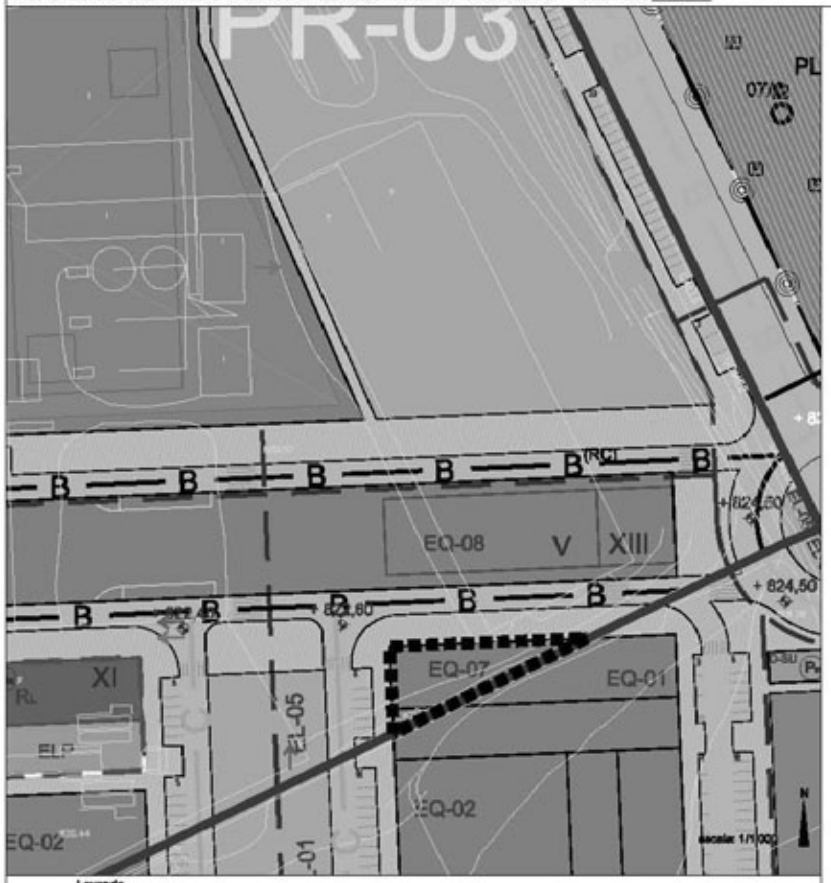
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



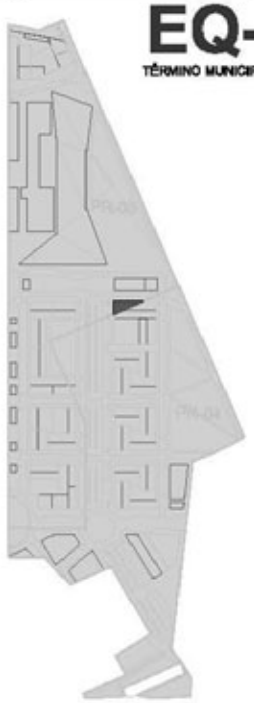
Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pref. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EQ-07

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcela: EQ 07
Municipio: León
Sector: PR-03
Superficie suelo: 1.551 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT E- LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como EQ público inespecífico EQ-07 se completará con la parcela EQ-01 ubicada al sur (Sector PR-04) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

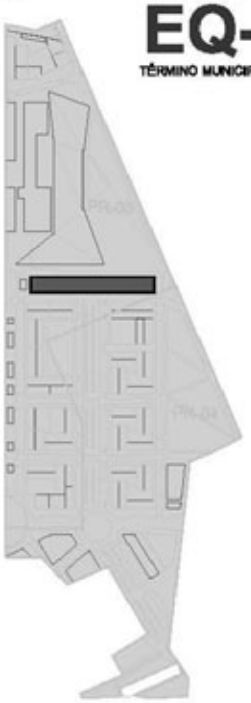
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Situación **PARCELA**

EQ-08

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: EQ 08

Municipio: León

Sector: PR-03

Superficie suelo: 5.586 m²

Edificabilidad máxima: *(2) (3m2c/m2s) 16.758 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 13 plantas (55 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 100
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 100 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público (RC)

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT II LEON, y en los art 43, 44 y 45 del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

*(3) Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada con las parcelas EQ-EQ01 / EQ-01 / EL-02 y EQ-08 que constituirán el conjunto de dotaciones urbanísticas vinculadas al nuevo Palacio de Congresos y Recinto ferial a implantar en el edificio de la azucarera santa Elvira en el sector PR-03.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Residencial Colectivo, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03/4/5 en clara vinculación con el Palacio de Congresos y nueva estación de Alta Velocidad.

La singular ordenación detallada establecida para esta parcela, edificación implantada en el bulevar estructurante Este-Oeste ya definida desde los estudios previos de ordenación del sector, podrá ser modificada o completada mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Dada la titularidad pública de esta dotación urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (RC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACION DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

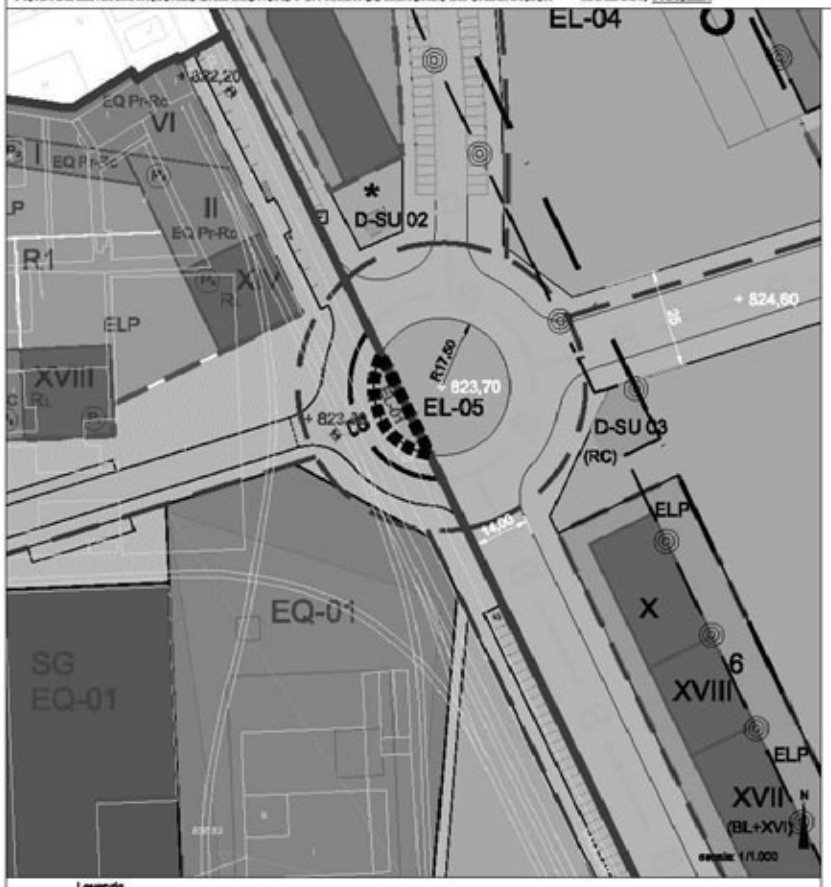
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



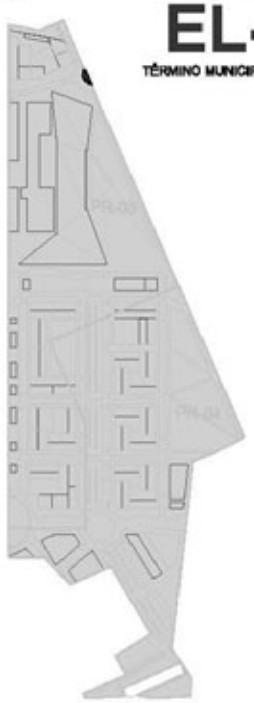
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	143	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.		
Alturas máximas:	0 plantas (0 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.38, y siguientes del citado documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-02.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

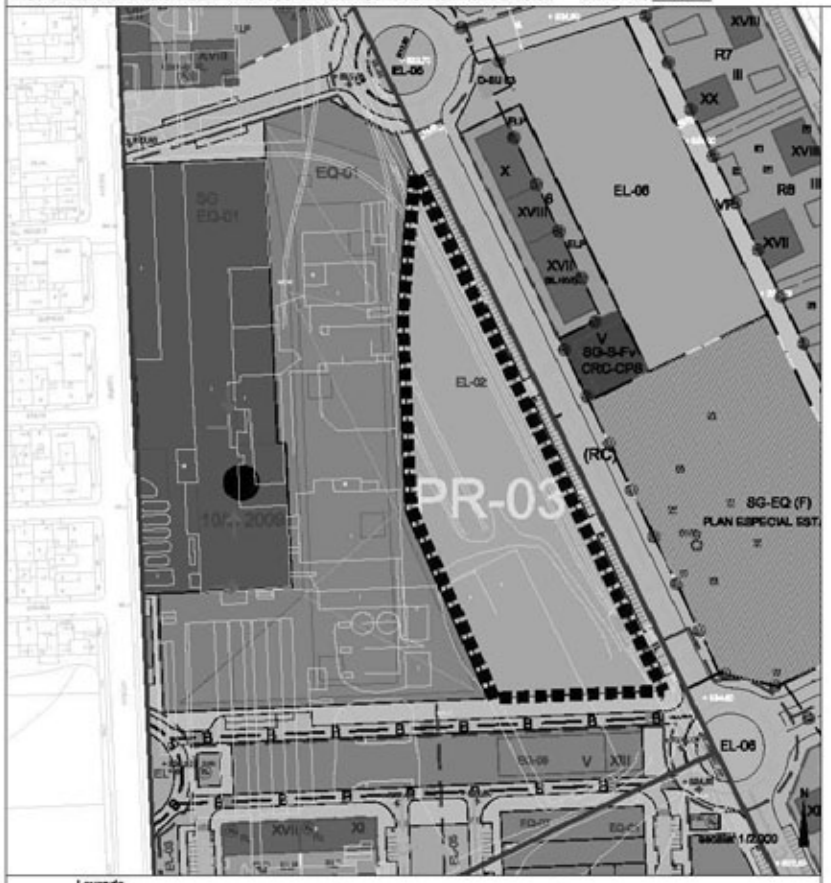
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



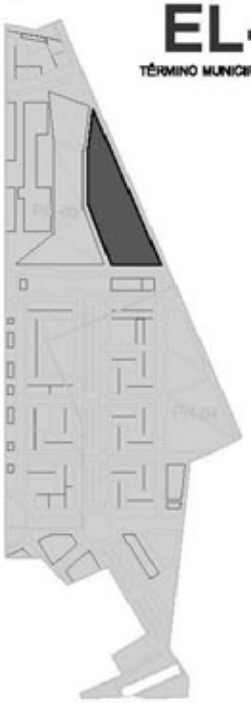
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	
Parcela:	EL 02
Municipio:	León
Sector:	PR-03
Superficie suelo:	15.770 m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0 m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas:	1 planta (4 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	600
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	600 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT (P-LEON, y en los art.36 y siguientes del mismo documento.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo. Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)

*(3) Las reservas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas SG-EQ01 / EQ-01 / EL-02 / EQ-06 almacenando de manera conjunta una reserva de ,al menos 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se configura como la gran plaza de intercambio pública entre los sectores PR-02 (Estación AV) y PR-03 (Paseo de Congresos).

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

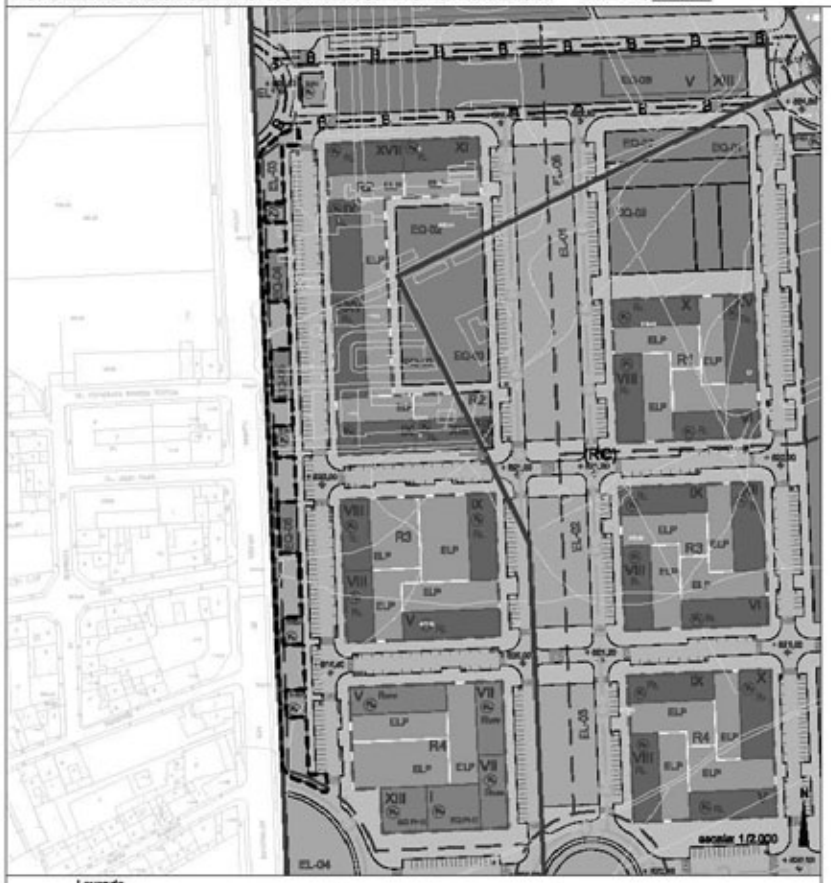
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acometida de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	3.142	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se configura como una banda de transición (junto con los equipamientos EQ-4 / EQ-05 y EQ-06) entre las edificaciones principales del sector y la Avda Doctor Fleming.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

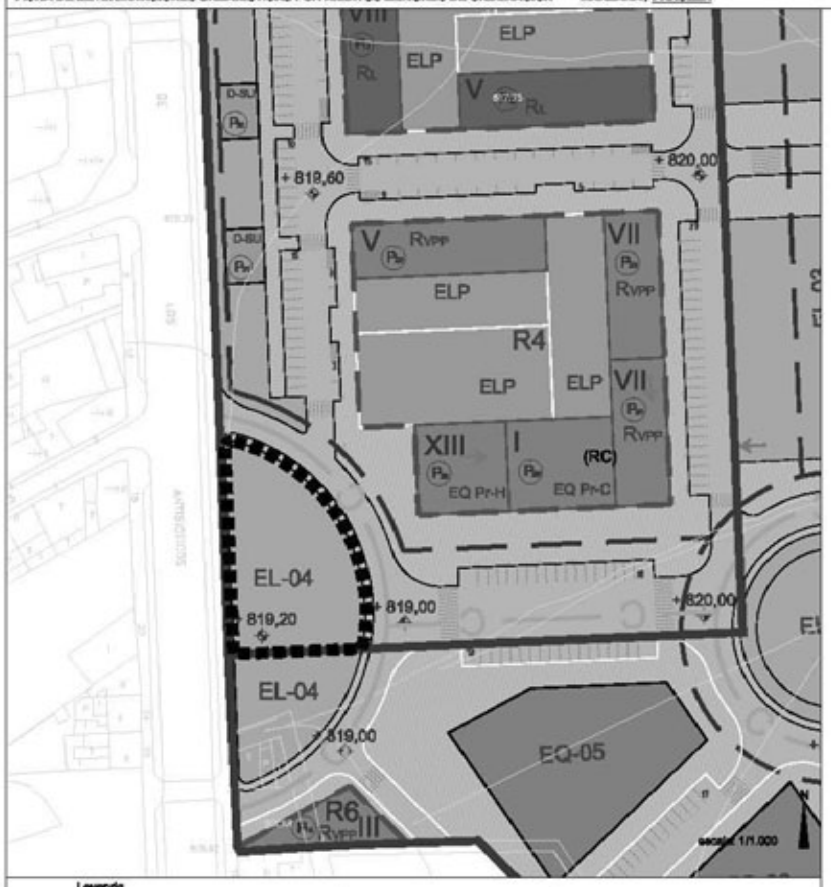
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



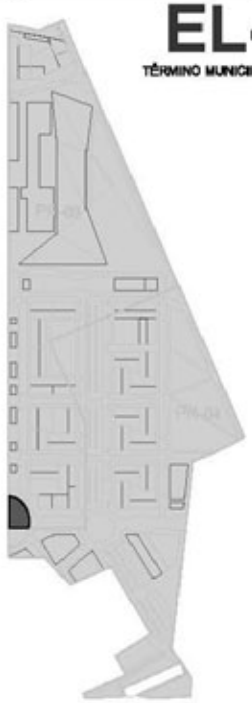
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación **PARCELA**

EL-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	1.482	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.	
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PIRAT IP-LEON, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 propuesta incluida en el sector PR-04.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

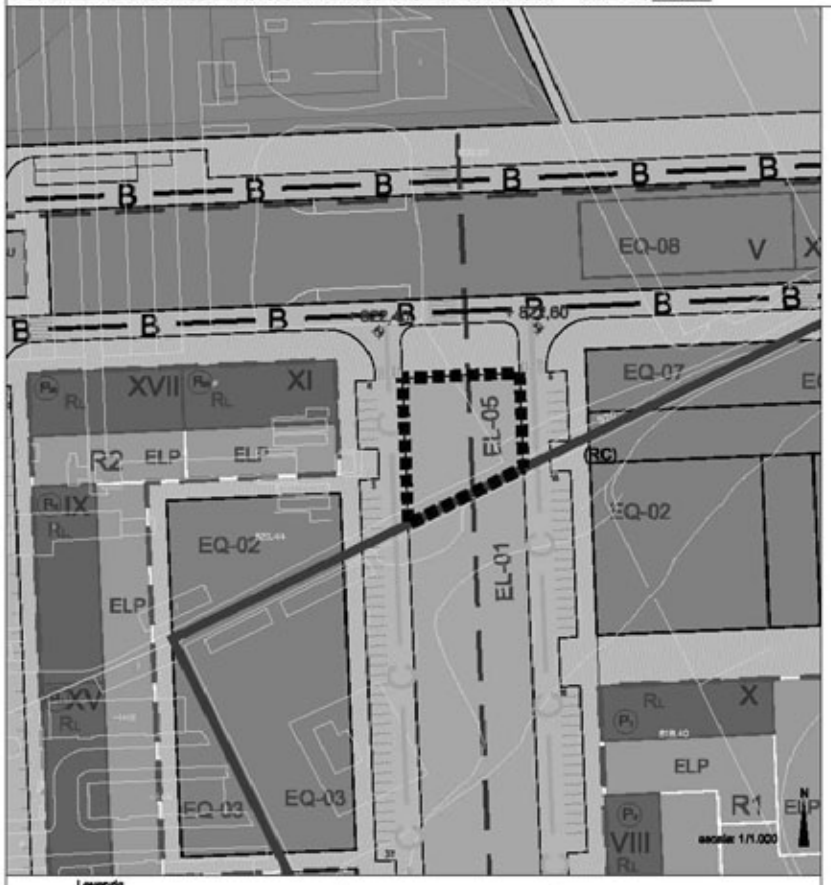
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación PARCELA

EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	EL 05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-03	
Superficie suelo:	925	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	0	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.		
Alturas máximas:	1 planta (4 metros)	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PRAT IP-LEÓN, y en los art. 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art. 36 y siguientes (G.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 propuesta incluida en el sector PR-04 a modo de bulevar verde de carácter lineal.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-03

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

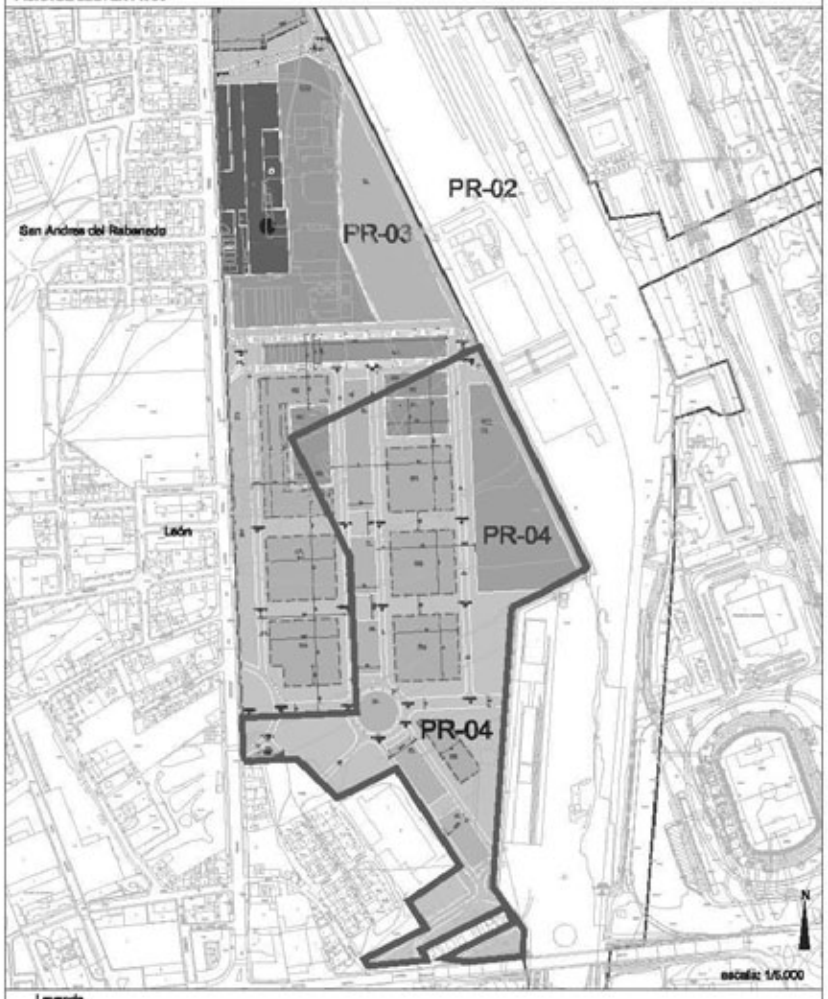
G.3 FICHAS URBANISTICAS

c. FICHAS SECTOR PR-04.

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE SECTOR PR-04



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 01

Denominación: Sector PR-04

Ámbito: Suelos vacantes destinados a la incorporación al desarrollo de la ciudad, Ambito de transición entre el area central y desarrollos de borde al Sur del FRG 14.

Municipio: León

Clase y categoría del suelo: Suelo Urbano no Consolidado

Superficie: 123.117 m²s

OBJETIVOS y PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ordenación: La ordenación establecida en este sector responde a la necesidad de la incorporación al desarrollo de la ciudad del gran vacío que estos terrenos significan y los efectos desintegradores que ello provoca, mas aun teniendo en cuenta la integración del Sistema Ferroviario anexo y las nuevas características del mismo.
Conseguir un gran espacio libre (17.199 m2) incluido en el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad para equilibrar las grandes áreas de equipamientos que incorporan otros sectores adyacentes a este, (integración del Sistema Ferroviario y Recinto Ferial y de Congresos).

Urbanización: Básicamente el sistema viario del sector se define en planos y se compone de un gran eje longitudinal (Norte Sur) configurado a modo de rambla urbana y dos transversales (Este Oeste) que lo articulan e integran en la trama urbana.

Edificación: Los paquetes residenciales se ordenarán con frente al elemento viario Norte Sur definido como rambla urbana a fin de dotar de un elevado carácter urbano de centralidad este espacio longitudinal que articula el sector prolongando las vistas sobre el Palacio de Congresos y los espacios adyacentes.

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

Sector: PR-04	Hoja: 1 de 3	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Red viaria y aparcamientos: Además de las reservas legalmente establecidas y dado el carácter de centralidad de la zona se dispondrán suficientes elementos de apoyo y desarrollo del sistema público de transportes (taxi, autobús, otros).

Espacios libres: Se realizará un tratamiento acorde a los usos y objetivos a desarrollar en los espacios libres configurados desde las determinaciones de Ordenación Detallada.

Equipamientos: Potenciar mediante la implantación de nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades el entorno inmediato de la estación, configurado ahora como un área de centralidad. Se realizan reservas, conjuntas con el sector PR-03, a fin de incorporar equipamientos de mayor dimensión en el ámbito intermedio de ambos sectores.

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

dados los elementos de relación entre los sectores PR-03 y PR-04 se establecerán las suficientes pautas de coordinación entre el desarrollo, urbanización y gestión de ambos en el objetivo de garantizar la coherencia y continuidad de las determinaciones establecidas para ambos.

Plazos para el establecimiento de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del sector PR-04 se establece en la ADENDA 01 a este documento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 02

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR (1)

Usos:	Global:	Residencial
	Predominante:	Plurifamiliar
	Compatibles:	Cualquier pormenorizado incluido en el USO GLOBAL DOT-TERCIARIO (2)
Sistemas Generales:	S.G. Red Viaria SG-RV	0 m²s
	S.G. Espacios Libres SG-EL	17.119 m²s
	S.G. Equipamiento SG-EQ	0 m²s
	Total Sistemas Generales	17.119 m²s
Parámetros urbanísticos:	Superficie bruta del sector (Sb)	123.117 m²s
	Superficie neta del sector (Sb)	105.918 m²s
	I Ded Br (sobre Sb)	0,85 m2c/m2s
	I Du Br (sobre Sn)	45 viv/Ha
	D ed máxima (edificabilidad)	80.026 m2c
	D uso máxima (nº viviendas)	554 viviendas (3)
	I Ded N (sobre Sn)	0,7555 m2c/m2s < 1,0000
	I Du N (sobre Sn)	52,31 viv/Ha > 30 viv/Ha < 70 viv/Ha
	INDICES DE VARIEDAD URBANA	
	Indice de Variedad de Uso	11,02% > 10% Art. 86 RUCyL
	Indice de Variedad Tipológica	10,73% no exigible
	Indice de Integración Social	10,00% = 10% Art. 86 RUCyL

(1) * En el documento D2 se justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.
(2) * A excepción del uso "estación de servicio y surtidores de suministro de combustibles".
(3) * En aplicación del Art 86 del RUCyL y en base a la distribución de 89 unidades de vivienda joven (50-70 m2 util) se alcanza la cifra real de 566 viv.
(ver distribución usos residenciales en hoja 3/3).

Sector: PR-04	**Hoja: 2 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: mecsa ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Usos y Aprovechamientos Lucrativos

		Sup.parcela (m²s)	Edificable (m²c)
Residencial y compatibles	(R)	19.014	79.729
Industrial	(I)	0	0
Otros	(D-SU)	594	297
Total Lucrativo		**19.608**	**80.026**

Usos Dotacionales (sistema local) — **Suelo (m²s)**

Equipamiento[1]	(EQ)	12.098	> 8.003 m2 (10% / D ed) Art 106
Esp. Libres	(EL)	19.400	> 12.004 m2 (15% / D ed) Art 105
Esp. Libres no computables		0	
Servicios Urbanos	(DSU)	594	
Viario y Aparcamiento	(RV)	53.195	
Total Dotacional		**86.904**	

Distribución de reservas para equipamiento público:

Parcela EQ-01	1.551 m2
Parcela EQ-02	3.212 m2
Parcela EQ-03	2.223 m2
Parcela EQ-04	1.637 m2
Parcela EQ-05	1.915 m2
Parcela EQ-06	1.560 m2
TOTAL reservas EQ	12.098 m2

Plazas aparcamiento — **Unidades**

Uso público (parking publico+superficie)	801 [2]	=	801 (1/100 m2 Ded) Art 104
Uso privado (parking pr en parcela priv)	815	>	801 (1/100 m2 Ded) Art 104

[1] Todos de titularidad pública

[2] Distribución de plazas de uso público:

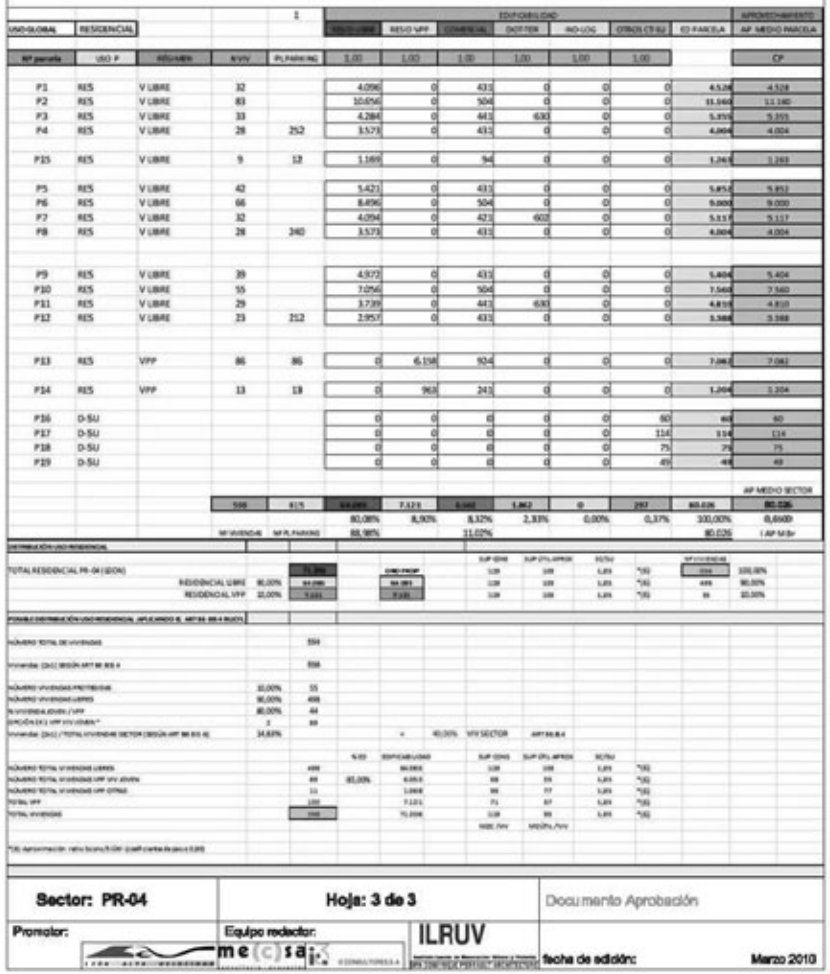
PARKING EN SUPERFICIE	= 511 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-02	= 120 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-03	= 70 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-05	= 50 PLAZAS
PARKING USO PUBLICO EQ-06	= 50 PLAZAS
TOTAL PLAZAS U. PUB	= 801 PLAZAS [3]

[3] Así mismo se prevé la reserva de 16 plazas en superficie con destino a personas con movilidad reducida en cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 207/2001.

Parcelas de usos lucrativos

03

Se determinan mediante los planos de Ordenación del Sector, y en las fichas de las parcelas de usos lucrativos a escala 1:1.000, donde se señalan los parámetros urbanísticos y las determinaciones particulares de aplicación en cada caso.



Sector: PR-04	**Hoja: 3 de 3**	Documento Aprobación
Promotor:	Equipo redactor: ILRUV	fecha de edición: Marzo 2010

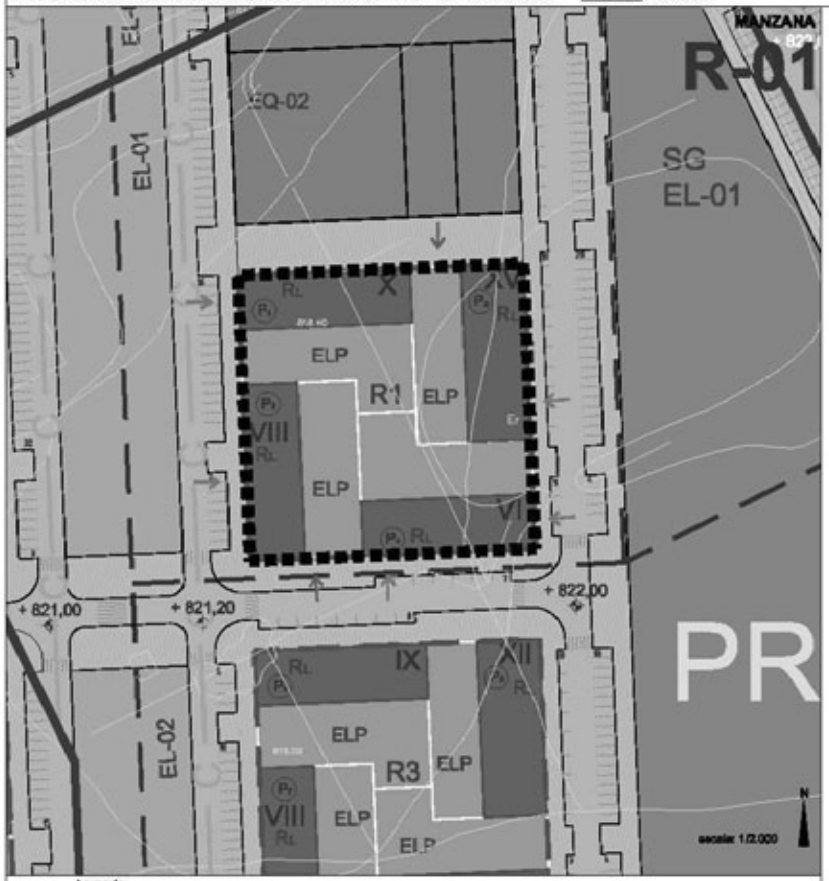
G.3 FICHAS URBANISTICAS

d. FICHAS ÁMBITOS MENORES / PARCELA SECTOR PR-04

CV: BOCYL-D-28072010-2

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

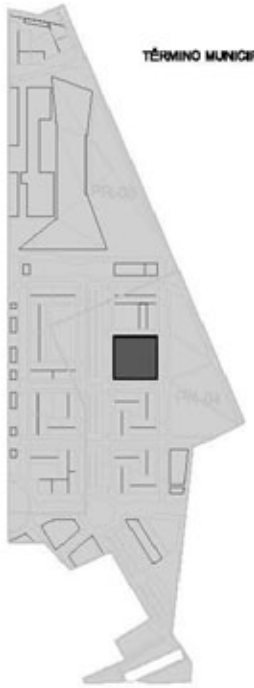
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-1	
Parcelas:	P1-P2-P3-P4	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	25.047	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	22.609	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	176	
- Viviendas Libres:	176	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	252	*(3)
- Plazas privadas:	252	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT 9ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se constituirá un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P1-P2-P3-P4 sobre la parcela calificada como E.L.P. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Dentro o en este complejo de esta pieza/finca y la inmediata antes sus diferentes partes o parcelas se reconocerán que los proyectos de desarrollo arquitectónico se ocuparán entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

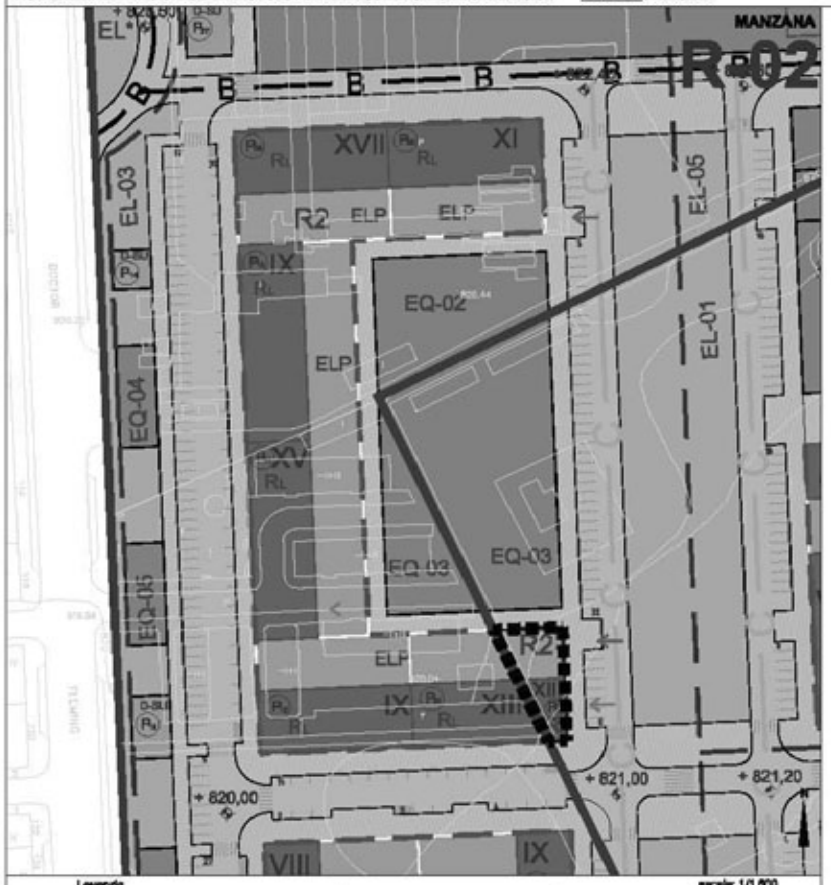
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

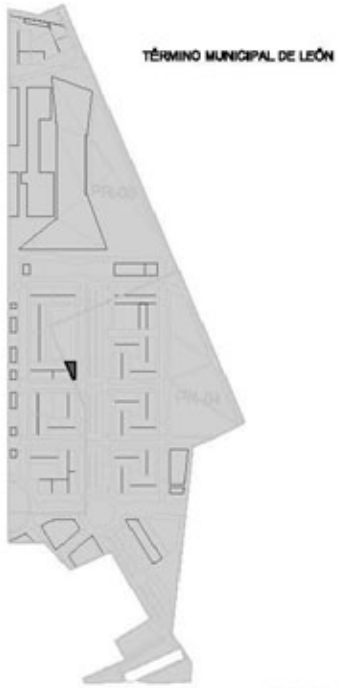


Leyenda

escala: 1/1.500

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito: R-2
Parcelas: P15
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	326	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.283	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	1.169	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	94	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	9	
- Viviendas Libres:	9	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	12	*(3)
- Plazas privadas:	12	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 1º LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) las plazas de aparcamiento subterraneo se resolverán de manera conjunta con la parcela contigua del ámbito R2 del sector PR-03.

La edificación aquí planteada deberá desarrollarse en continuidad con la edificación resultante de la ordenación del ámbito P13-R2 del sector PR-03 por lo que deberán ejecutarse de forma simultanea en un único proyecto arquitectónico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

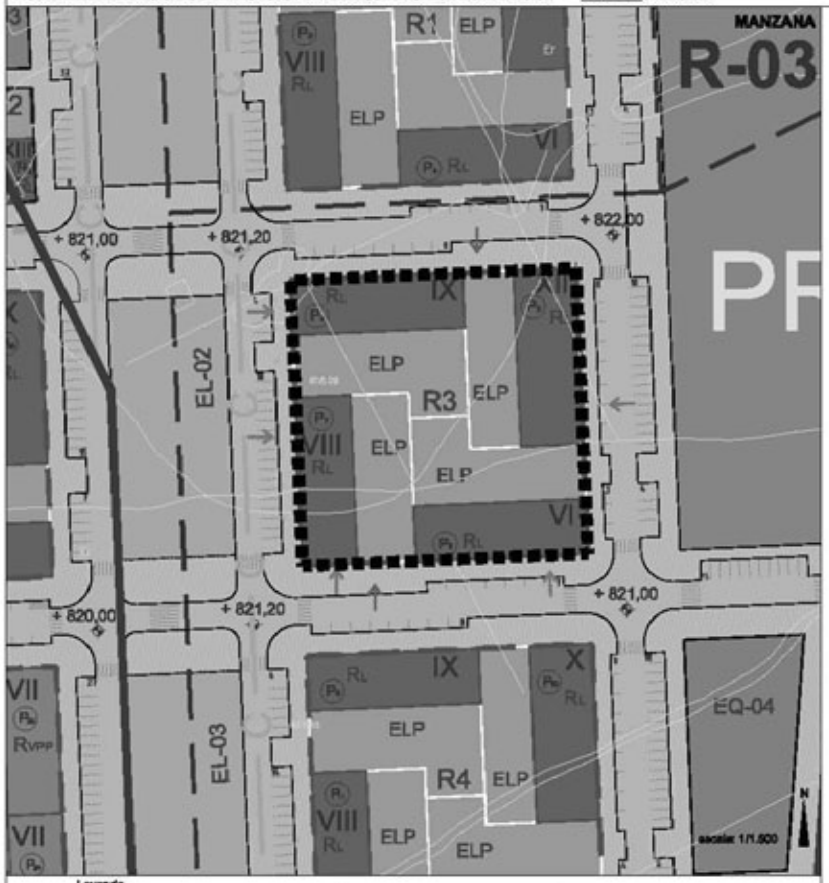
Equipo redactor: ILRUV

Documento para Aprobación

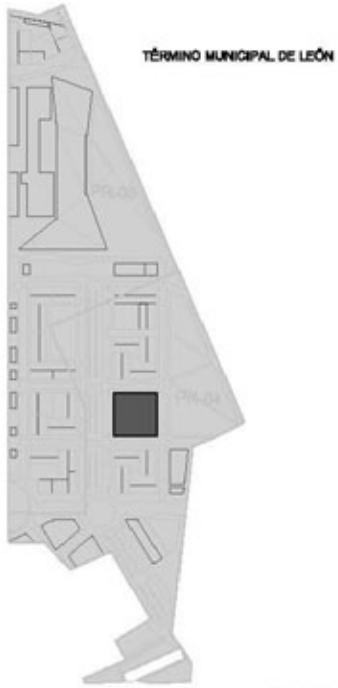
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-3	
Parcelas:	P5-P6-P7-P8	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.329	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	23.973	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	21.583	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.788	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	602	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	168	
- Viviendas Libres:	168	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	240 *(3)	
- Plazas privadas:	240	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterraneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P5-P6-P7-P8 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterraneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este plano/ámbito y la interrelación entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Sector PR-04

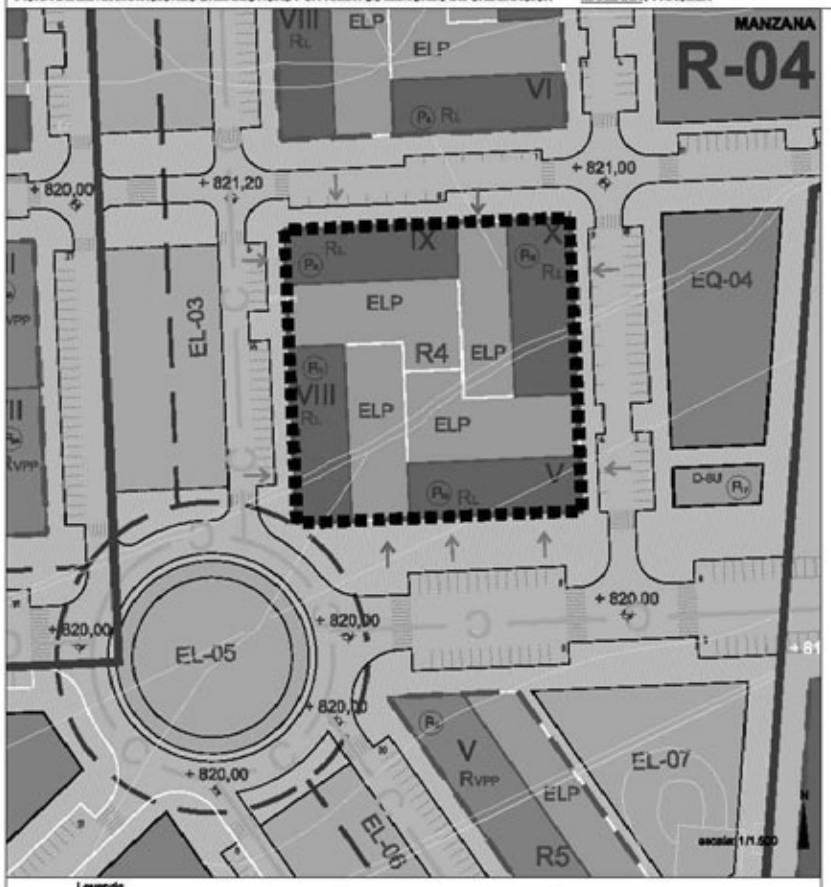
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

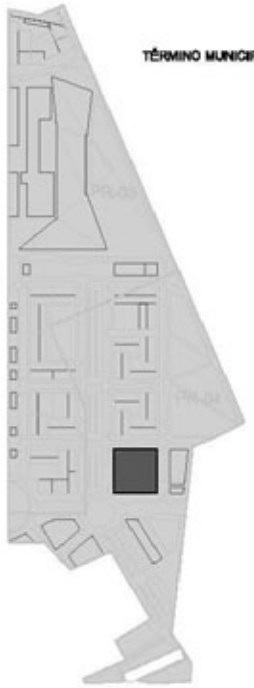
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	R-4	
Parcelas:	P9-P10-P11-P12	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	5.475	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	21.161	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	18.724	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	1.807	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	630	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	146	
- Viviendas Libres:	146	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	212 *(3)	
- Plazas privadas:	212	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Libre plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) A fin de resolver las necesidades de aparcamiento subterráneo y optimizar la distribución de dichos espacios, se recomienda establecer un complejo inmobiliario con cuotas de participación entre las parcelas P09-P10-P11-P12 sobre la parcela calificada como ELP y que será ocupada por aparcamiento subterráneo. En otro caso, el ELP se distribuirá en diferentes parcelas en el Proyecto de Actuación.

Debido a la alta densidad de este planeamiento y la interacción entre sus diferentes partes o parcelas se recomienda que los proyectos de desarrollo arquitectónico se coordinen entre sí con el objetivo de establecer un lenguaje homogéneo. Para ello se estará a las determinaciones que fije el Ayto. al respecto.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

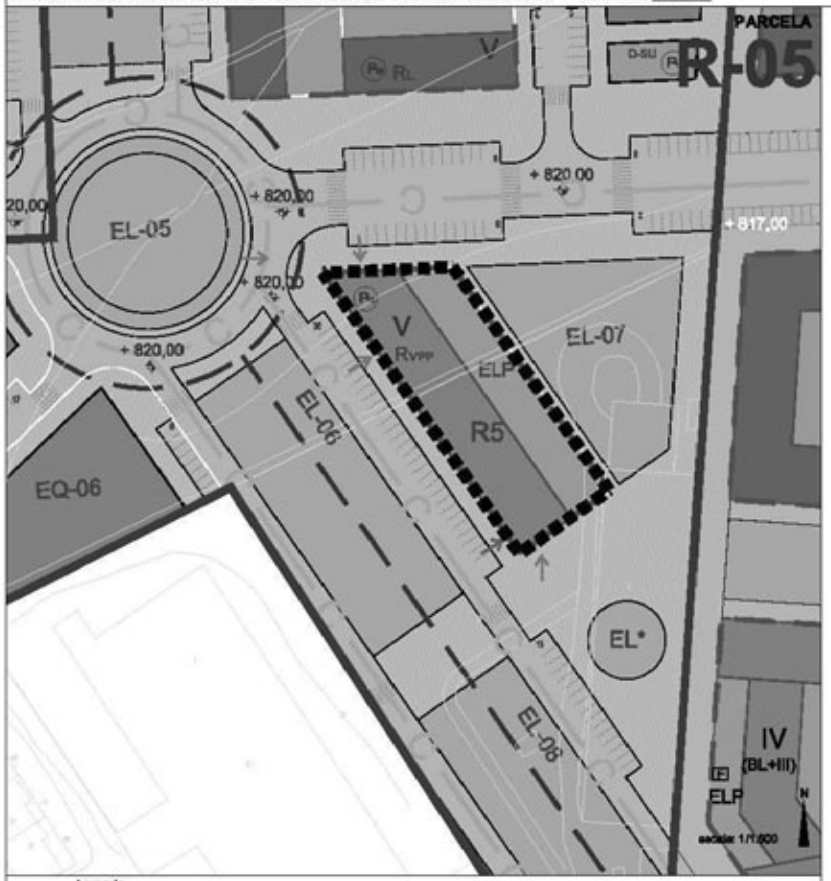
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

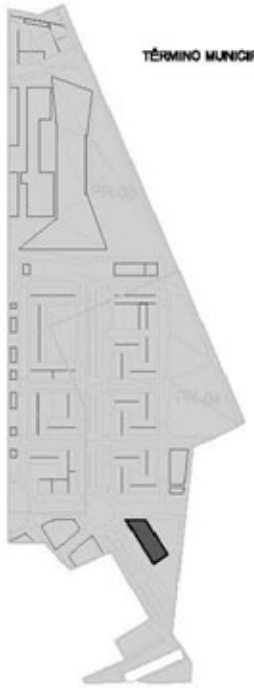
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:	**R-05**	
Parcelas:	**P13**	
Municipio:	**León**	
Sector:	**PR-04**	
Superficie suelo:	2.203	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	7.082	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	6.158	m²
- Dotacional Comercial:	924	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	86	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	86	
Plazas de aparcamiento mínimas:	86	
- Plazas privadas:	86	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

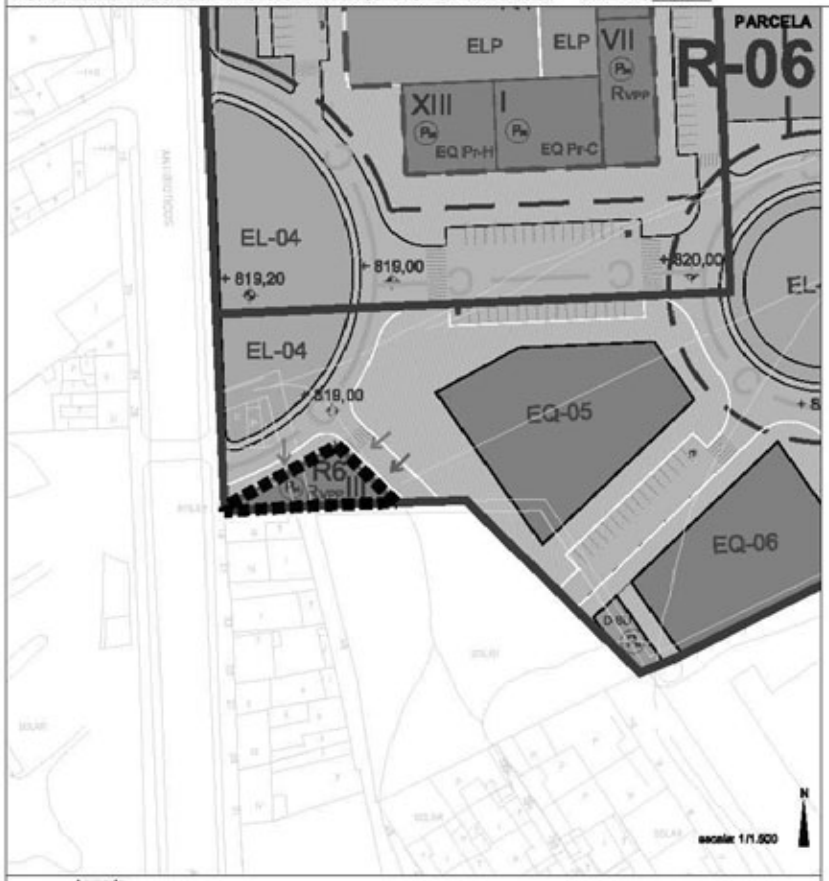
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

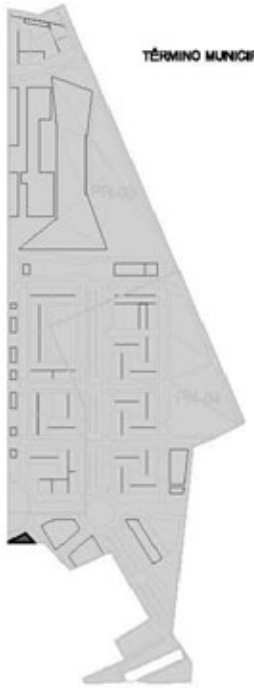
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	P14	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	351	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	1.204	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	963	m²
- Dotacional Comercial:	241	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Administrativo:	0	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	13	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	13	
Plazas de aparcamiento mínimas:	13	
- Plazas privadas:	13	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Predominante: Vivienda Vpp plurifamiliar

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global DOTACIONAL TERCIARIO compatibles con el uso predominante.

Prohibidos: Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en el uso global INDUSTRIAL-LOGISTICO.

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEON. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Umbral de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

*(3) Se habilita la posibilidad de ocupar la planta baja con el uso garaje-aparcamiento.

La edificación servirá de remate de la edificación colindante en SUC a fin de conseguir continuidad morfológica en la solución resultante de la actuación propuesta.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

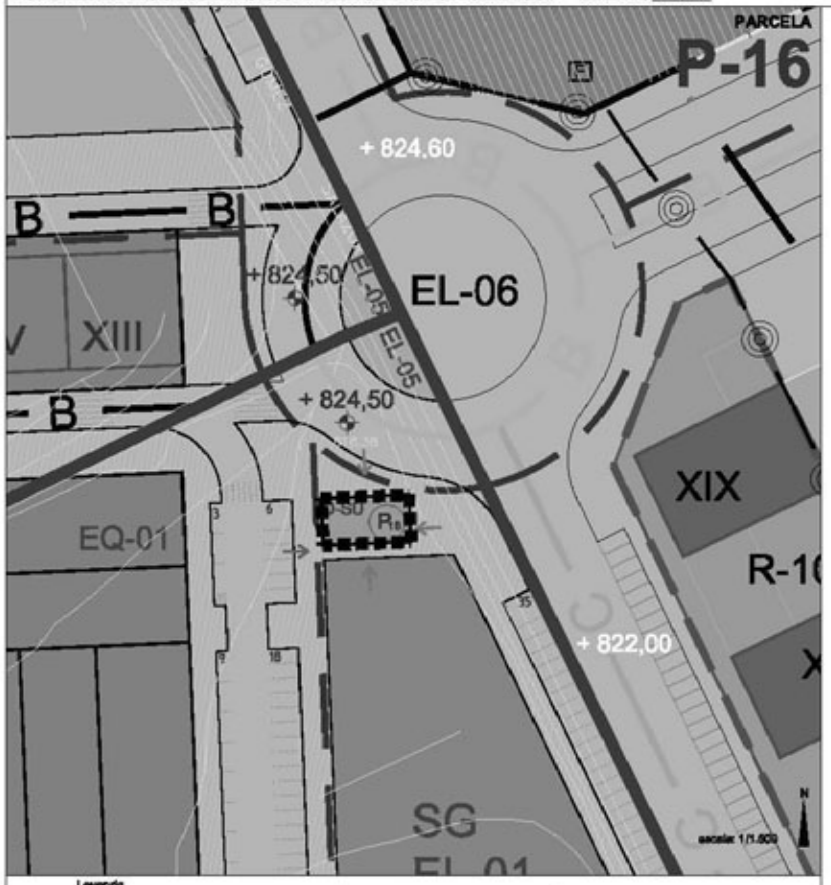
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

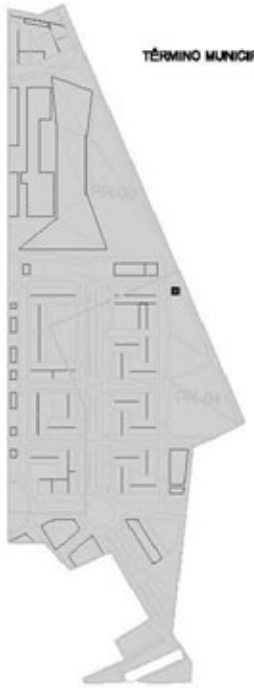
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P16	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	120	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	60	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	60	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uvi/edad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

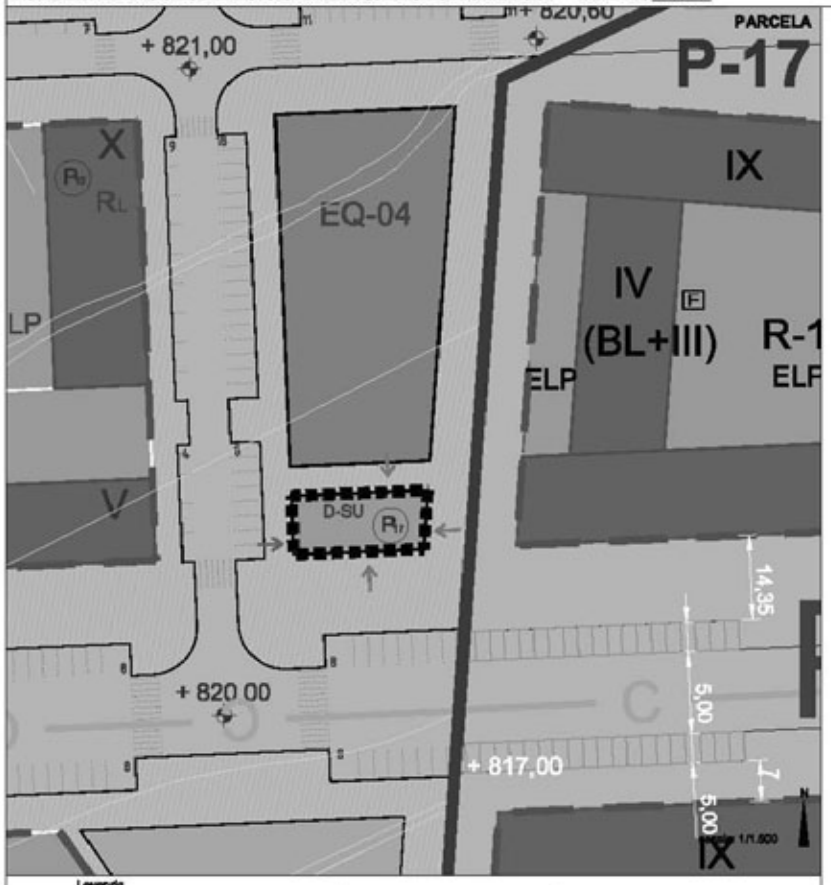
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

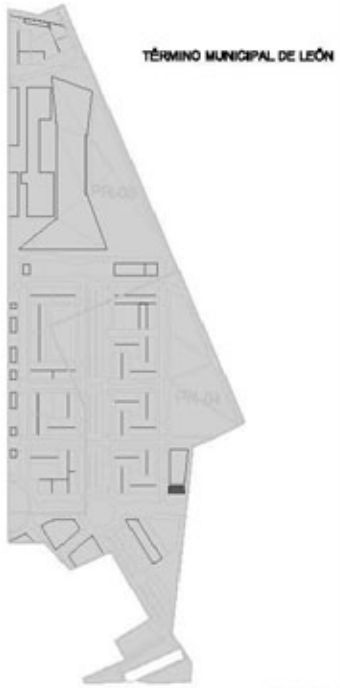
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcela: P17

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo:	228	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	114	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	114	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT IF LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del I.Variedad de Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos reglamentariamente establecidos para este sistema, especialmente servirlo para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

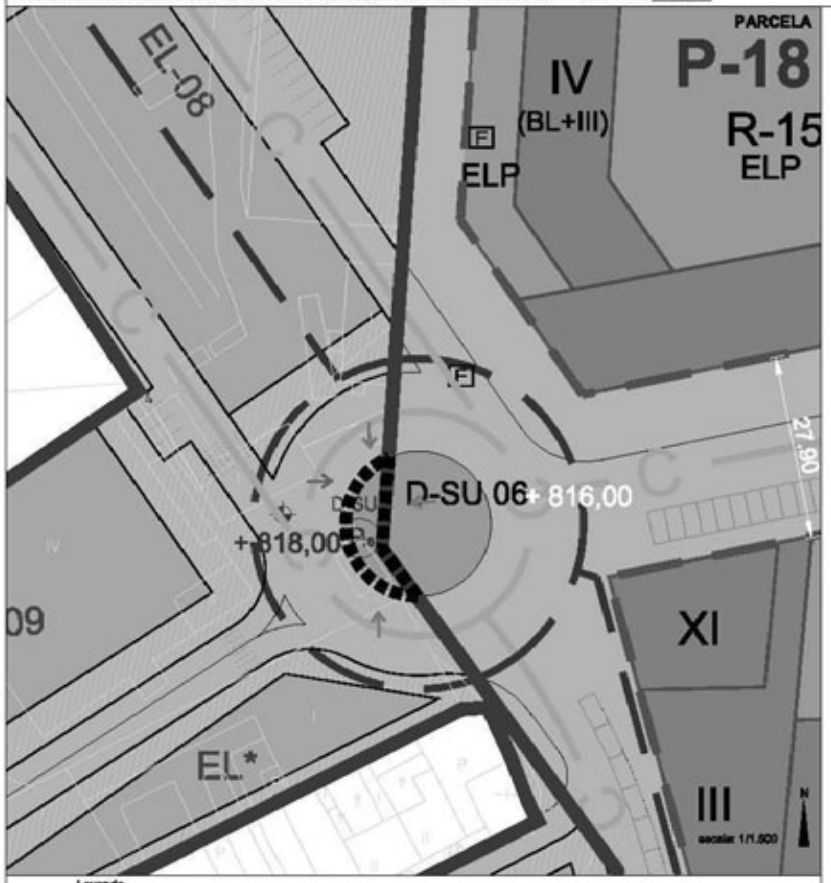
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

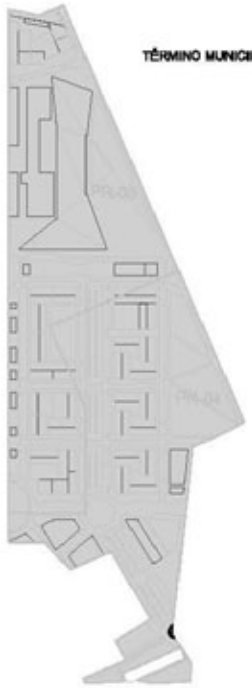
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

Sistema General Ferroviario
Sistema General Ferroviario Estación
Sistema General de Espacios Libres
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema General de Equipamientos
Sistema Local de Equipamientos
Residencial
Terciario
Industrial
localización ámbito (1)
localización ámbito (2)
Límite del Término Municipal
Límite del sector
Alineación
Límite de parcela
Línea obligatoria de la edificación
Acceso rodado
Sit. pret. acomodo de servicios
Bienes Inmuebles Protegidos
Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P18	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	150	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	75	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	75	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente servido para la ubicación de transformadores eléctricos a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

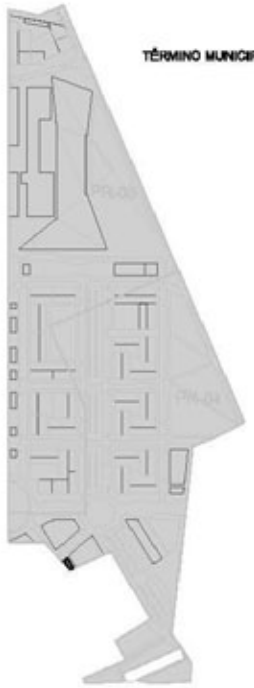
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcela:	P19	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	98	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	49	m² c
Usos e Intensidades:		
- Residencial Libre:	0	m²
- Residencial Vpp:	0	m²
- Dotacional Comercial:	0	m²
- Dotacional Res Colectivo:	0	m²
- Dotacional Servicios Urbanos:	49	m²
Alturas máximas:	según plano	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas: (hotel)	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados de Servicios Urbanos y/o Espacios Libres.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento B.4 del PRAT 8ª LEÓN. Así mismo en el supuesto de establecer usos diferentes (compatibles) a los establecidos desde esta ficha, se justificará el cumplimiento del Uso establecido para el sector.

*(2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela, perteneciente a la red de dotaciones urbanísticas de servicios urbanos, podrá ser destinada a cualquiera de los usos pormenorizados establecidos para este sistema, especialmente previsto para la ubicación de transformaciones eléctricas a fin de resolver la demanda y abastecimiento de dicho servicio en base a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora.

IMAGEN ORIENTATIVA PROPUESTA:

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

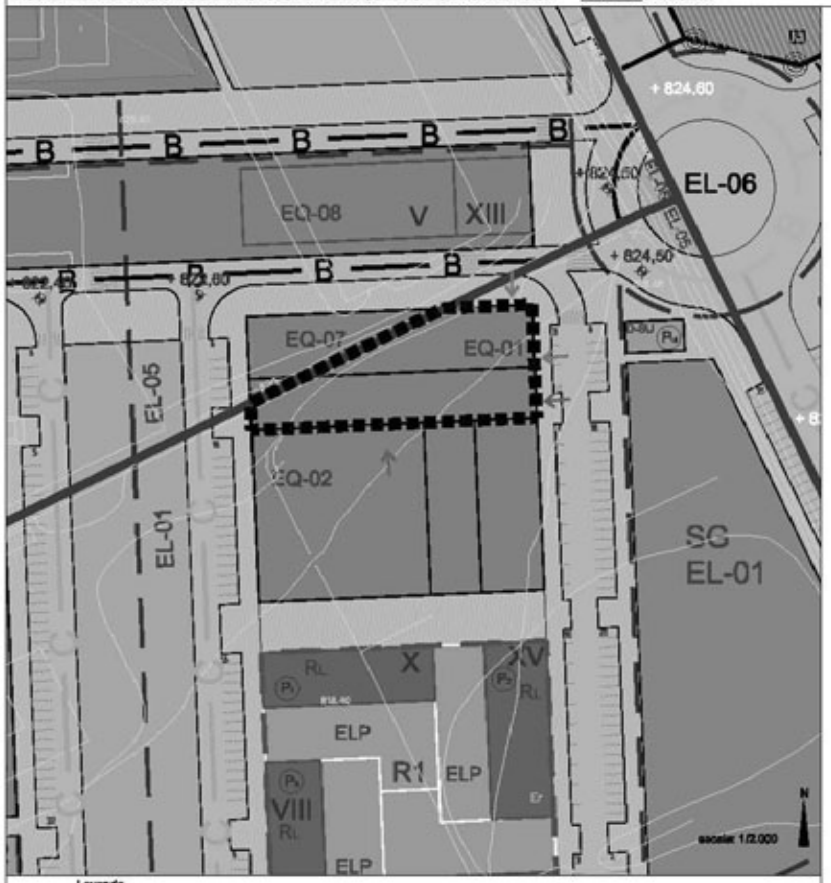
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

EQ-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.551	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 5 plantas (25 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IP-LEON, y en los art.:43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

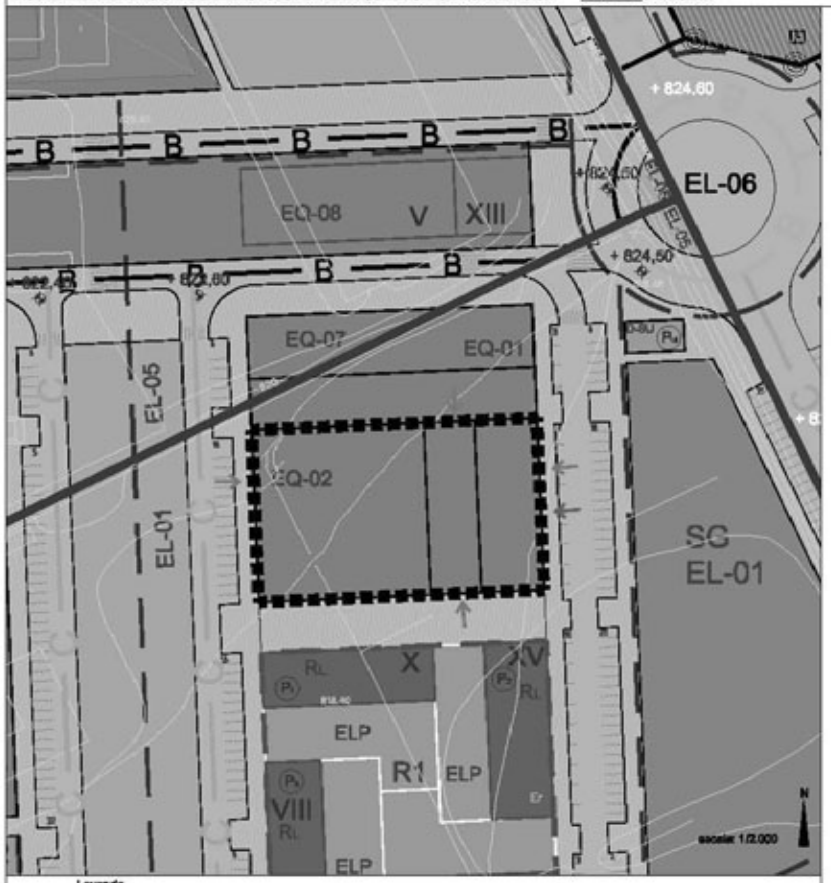
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

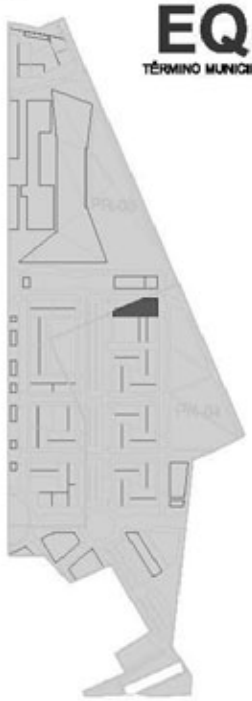
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EQ-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	3.212	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	5 plantas (25 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	120
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	120

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del PIRAT IP-LEON, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

La parcela calificada como equipamiento público EQ-01 se completará con la parcela EQ-07 situada al norte (Sector PR-03) y entre ambas conformarán una parcela conjunta calificada para equipamiento público inespecífico.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

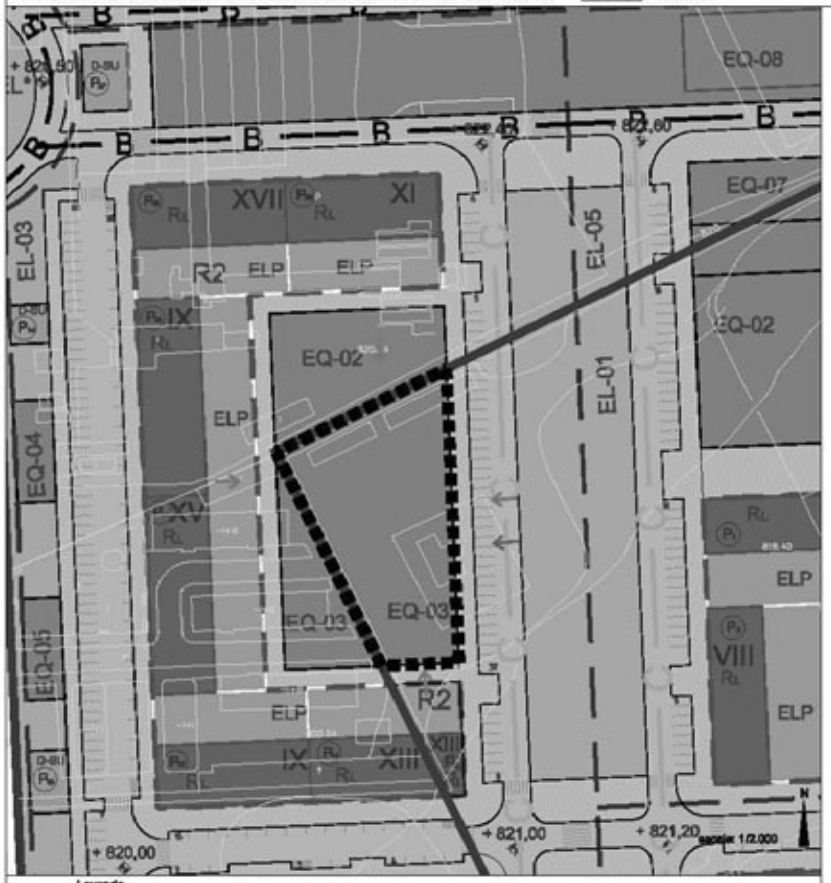
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

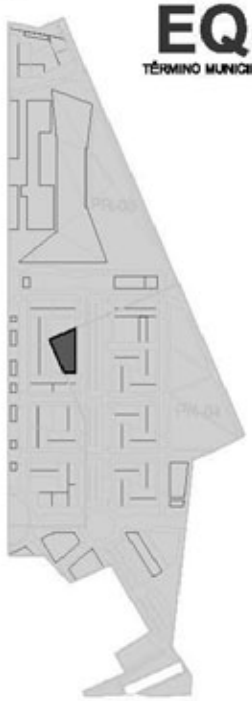
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Tercíario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-03	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	2.223	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	3 plantas (15 metros)
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	70
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	70 *(3)

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento C.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido. Las dotaciones relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán ejecutar de manera conjunta y coordinada entre las parcelas EQ-02 / EQ-03 (PR-03) y EQ-03 (PR-04) alcanzando entre todas una reserva de, al menos, 150 plazas (80 sector PR-03 y 70 sector PR-04).

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.
Este equipamiento se completará con las parcelas calificadas de la misma manera EQ-02 (PR-03) y EQ-03 (PR-03) por lo que su destino de uso y su ejecución se realizarán de manera coordinada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Junta de Castilla y León

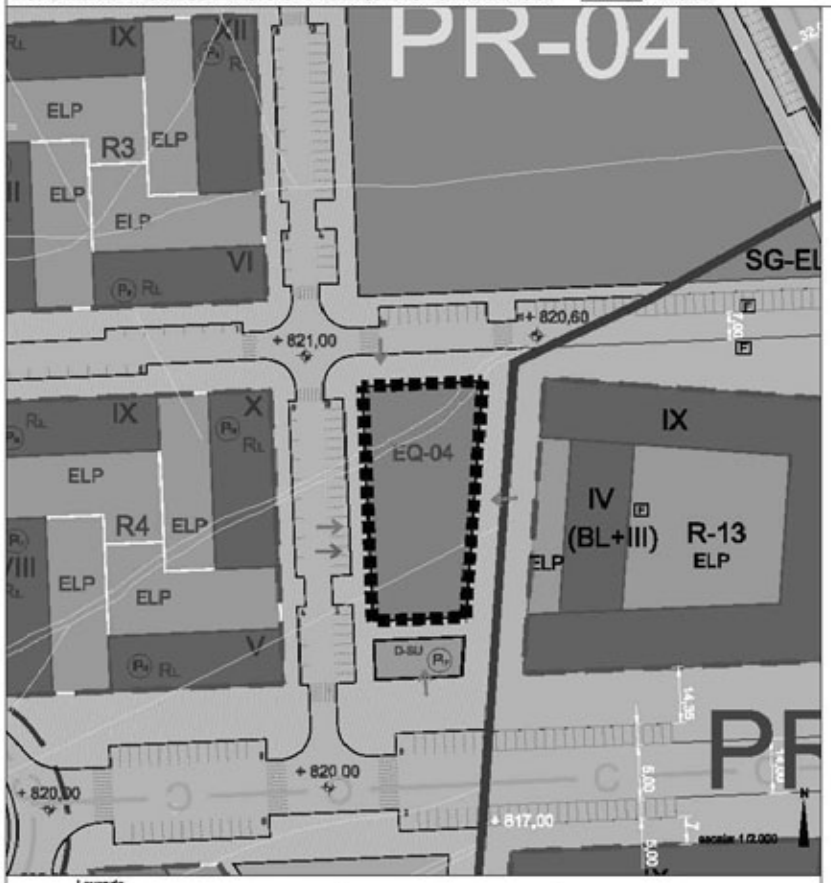
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

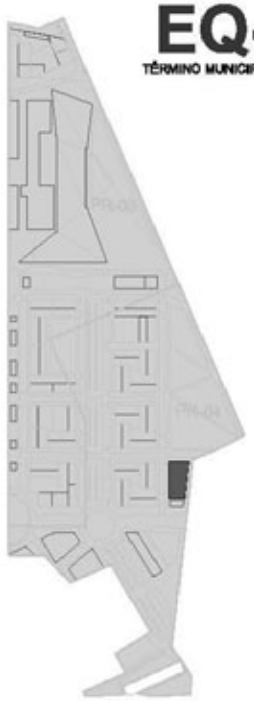
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-04

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-04	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.637	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:	según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.	
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0 *(3)	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.
*(3) Se determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso establecido.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

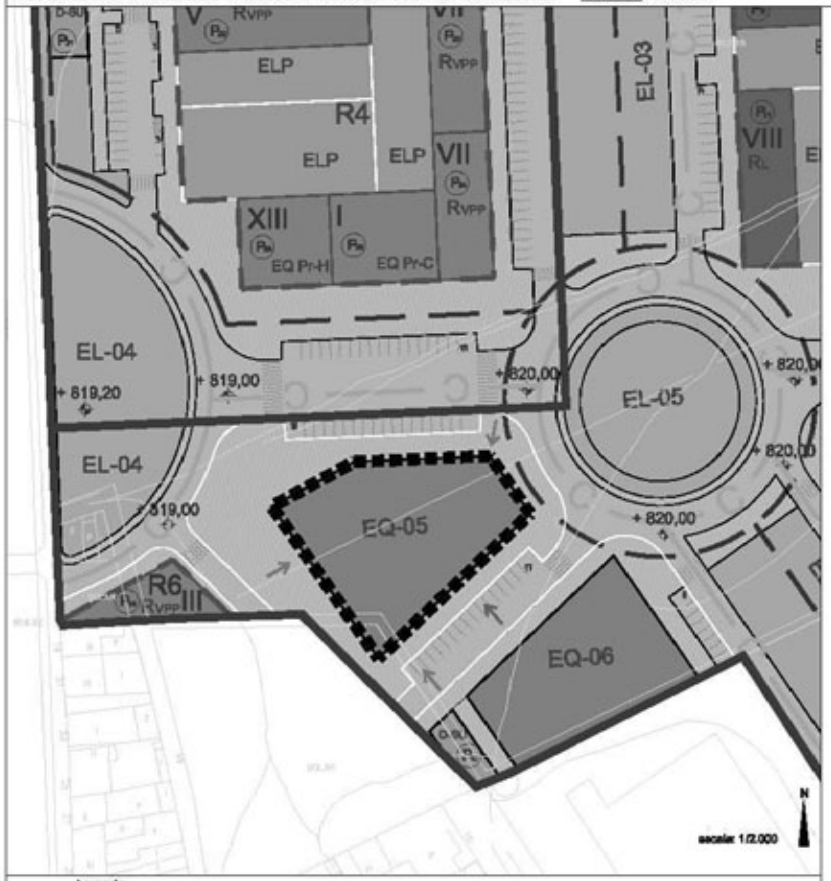
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

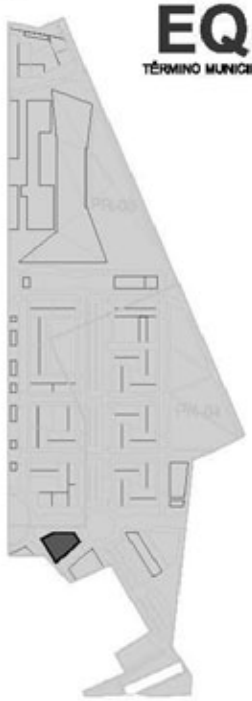
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-05	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.915	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	50	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	50	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Esta parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAM.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

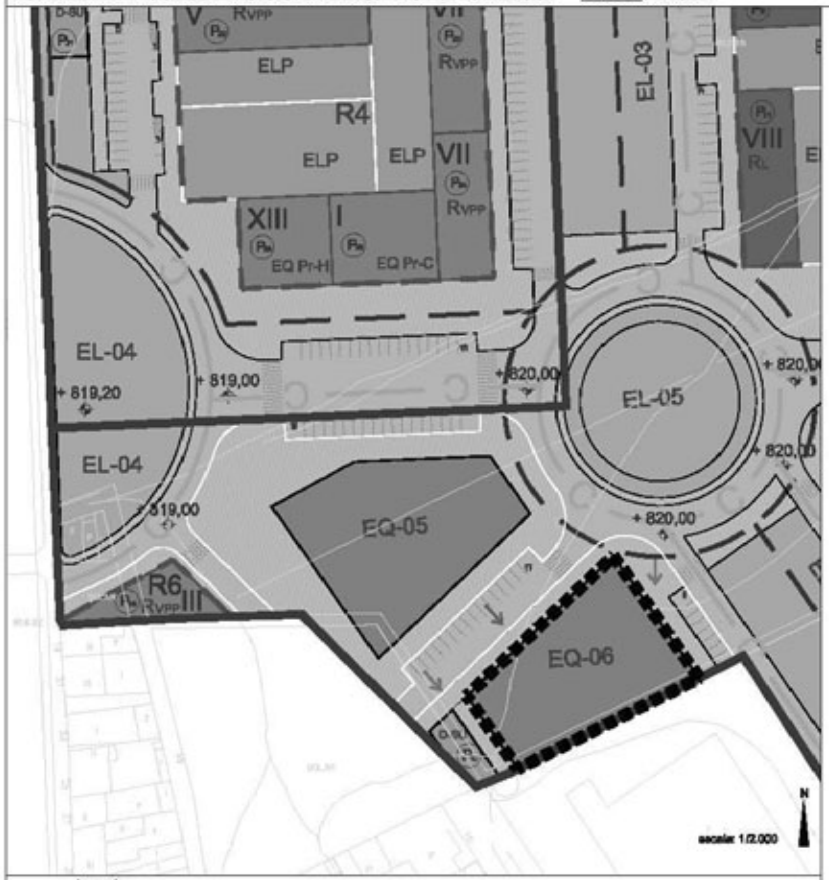
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

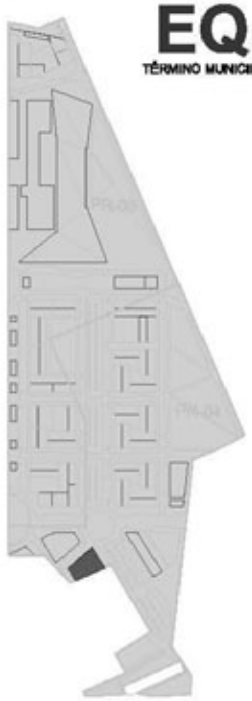
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EQ-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EQ-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.560	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas:	———
Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	50
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	50

Régimen de usos:

Pormenorizado: Equipamiento Público.

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento G.1 del TRAT II-LEÓN, y en los art.43, 44 y 45 del mismo documento.
*(2) La edificabilidad se establecerá en función de el destino de uso del equipamiento, en base a la regulación de dichos usos según el documento G.1. No se computa la edificabilidad del subsuelo.

Determinaciones Particulares

Este parcela se califica como equipamiento público inespecífico pudiendo destinarse, una vez analizadas las necesidades concretas del ámbito, a cualquiera de los equipamientos públicos establecidos en el régimen general de usos.

Este equipamiento se completará con otra parcela calificada de esta manera en el sector adyacente al sur NC14-3Equ resultante del establecimiento de su ordenación detallada.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SAS.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

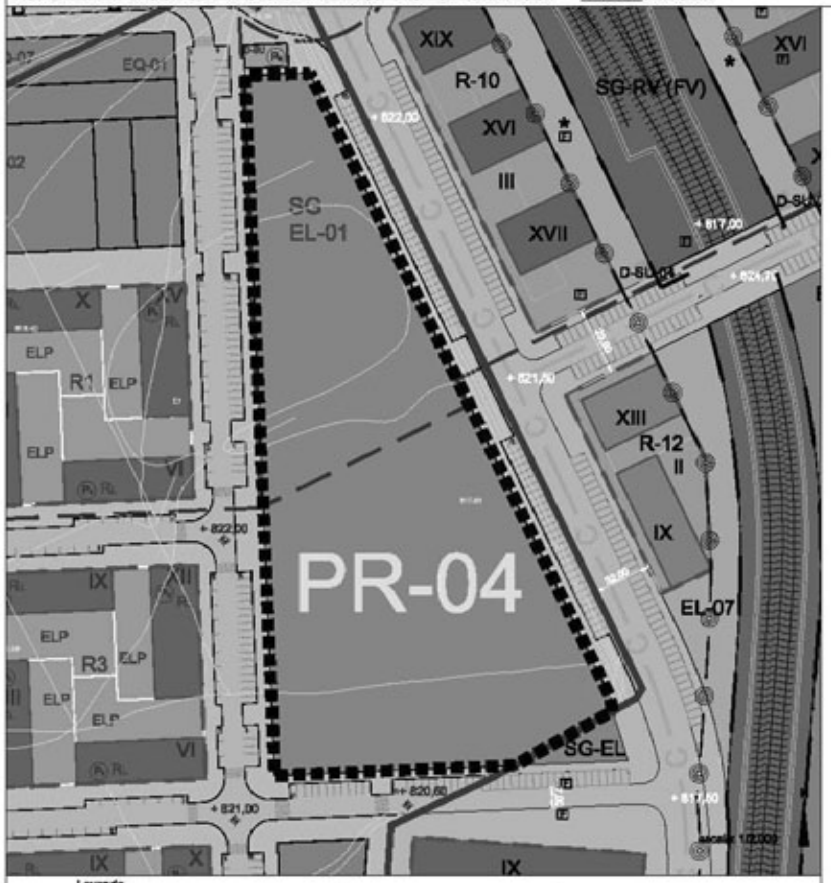
Sector PR-04

Promotor: | Equipo redactor: ILRUV | Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

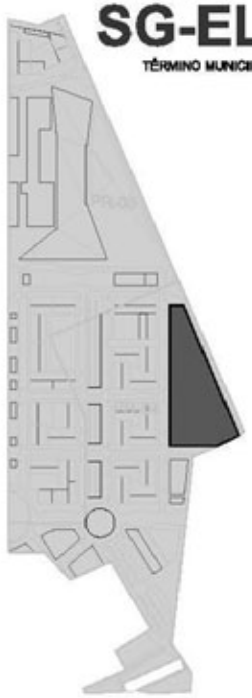
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomodo de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



SG-EL 01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	SG-EL 01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	17.199	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-07 se completará mediante la ordenación de la parcela SG-EL 01 del sector PR-02.

Constituye esta parcela la mayor dotación urbanística de espacios libres del ámbito (FRG14). Su tratamiento será mayoritariamente vegetal y paisajístico constituyéndose en uno de los mayores parques urbanos de la ciudad, contribuyendo a esponjar la ordenación planteada desde este instrumento.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

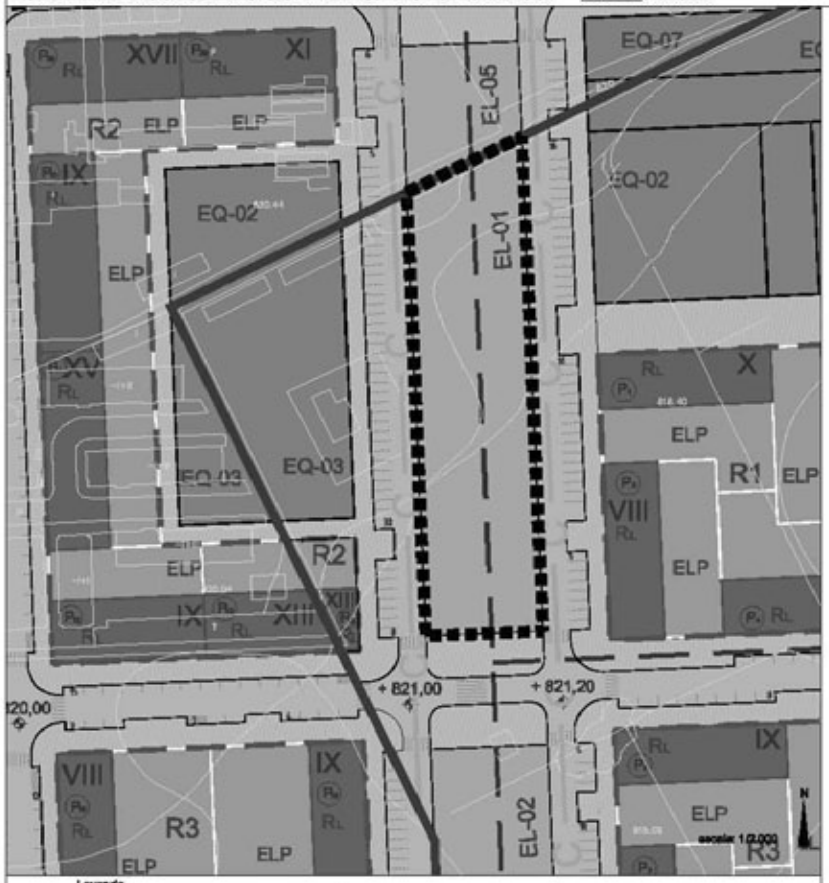
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

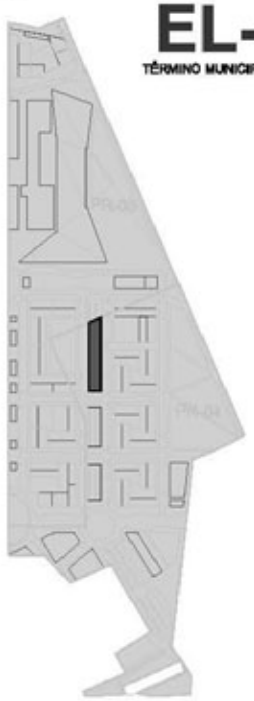
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-01

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-01	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	3.599	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-01 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-05 propuesta incluida en el sector PR-03 a modo de bulevar verde de carácter lineal .

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

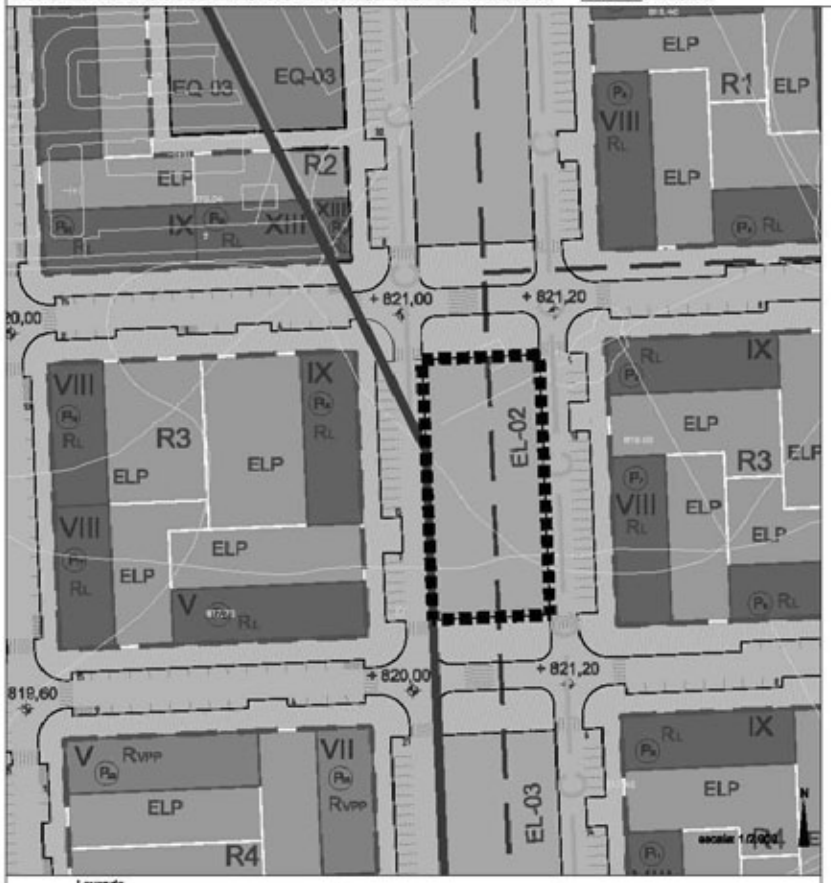
Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

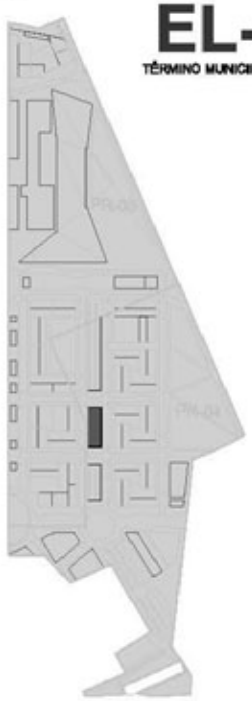
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



EL-02

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas:	EL-02	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	1.995	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-02 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-03 / EL-04 / EL-05 y EL-06 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

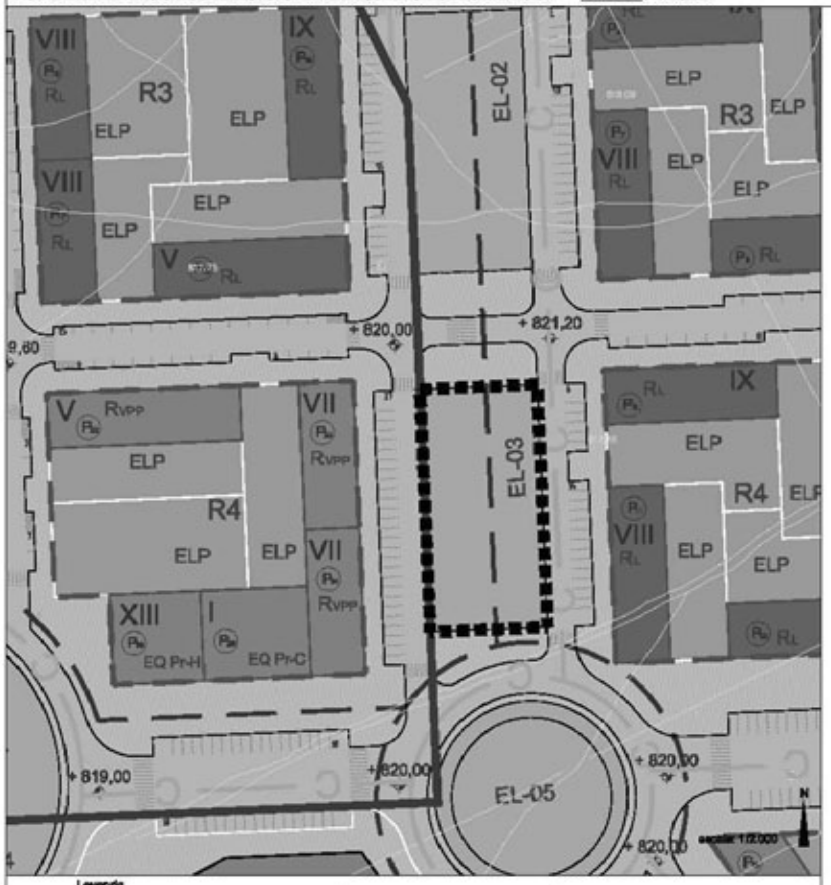
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



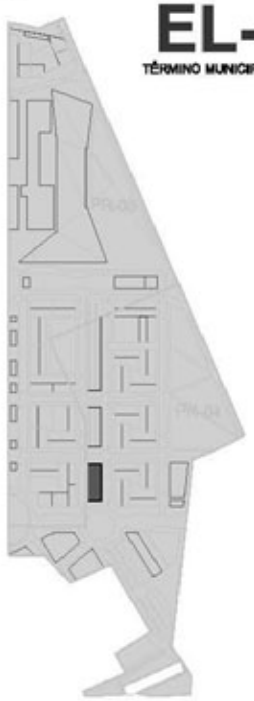
Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Str. pret. acomedida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación

EL-03

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN



escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-03
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.860 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: 1 planta (4 metros)

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-03 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-04 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

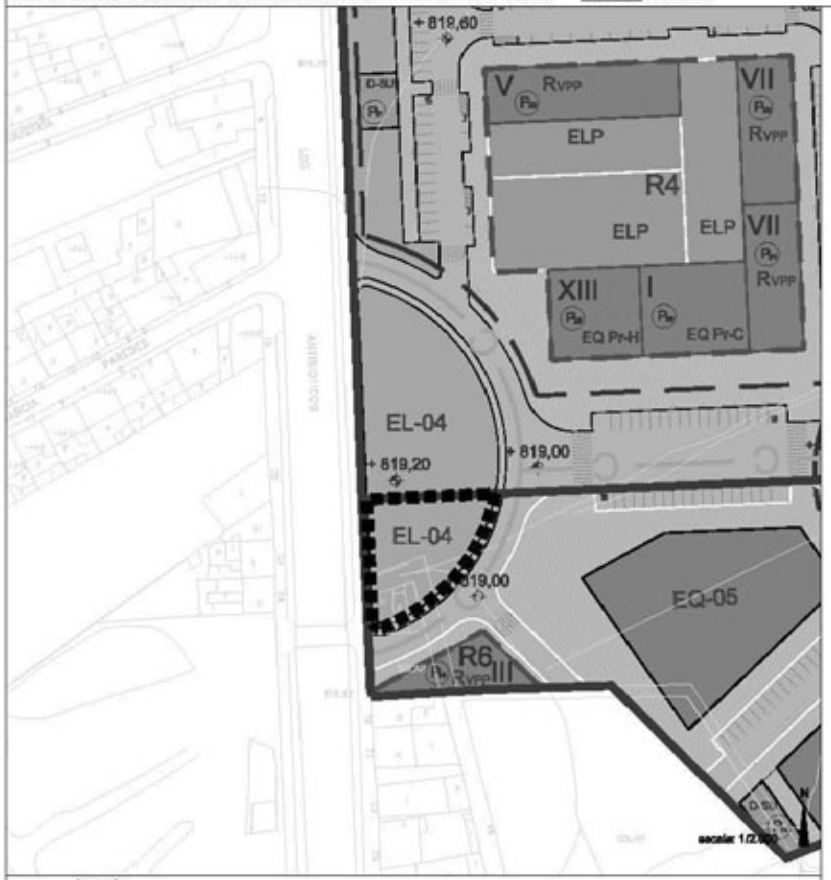
Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

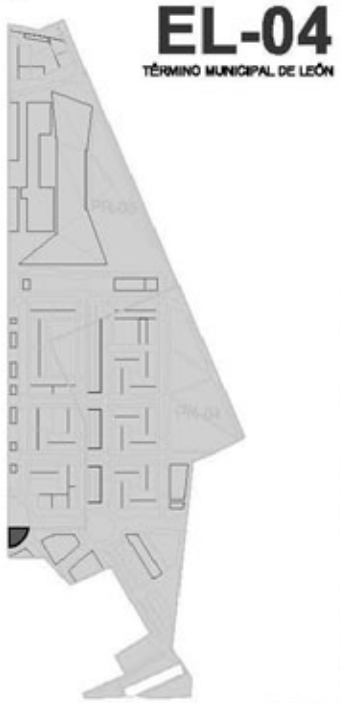
Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-04

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 758 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-04 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-04 incluida en la ordenación del sector PR-03.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

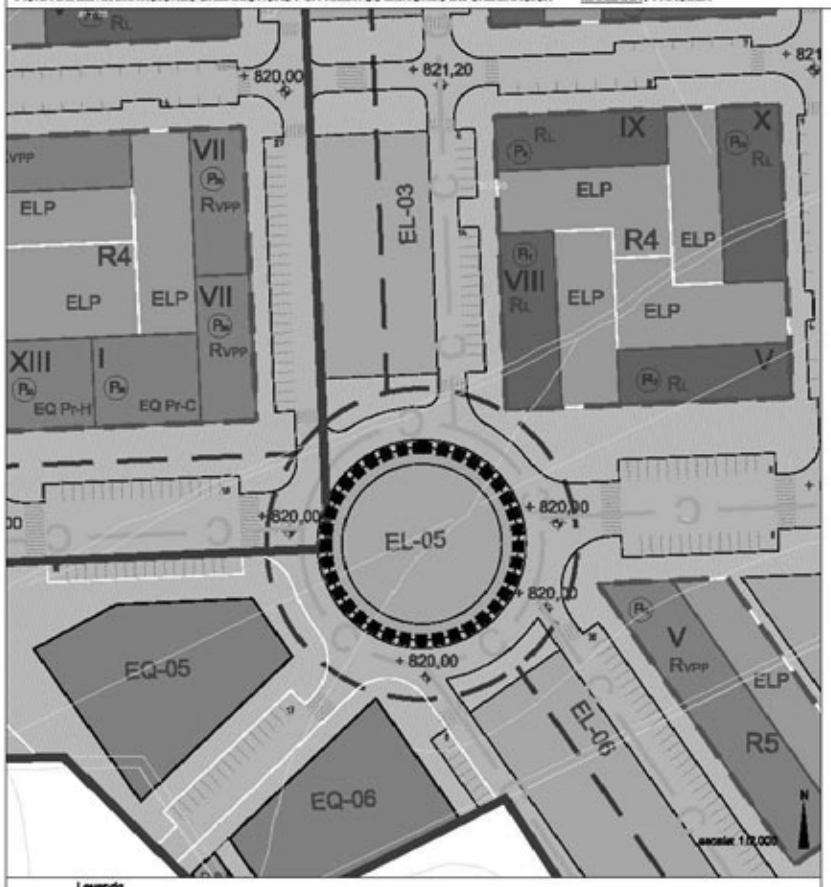
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

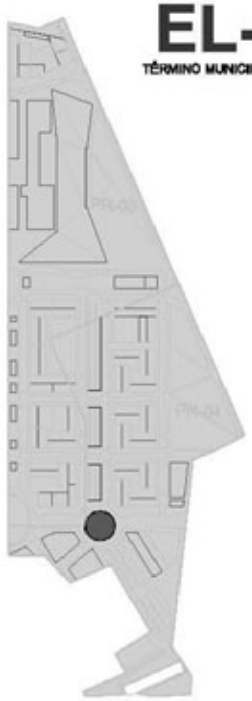
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-05

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-05
Municipio: León
Sector: PR-04

Superficie suelo:	1.905	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas:	0
- Viviendas Libres:	0
- Viviendas Vpp:	0
Plazas de aparcamiento mínimas:	0
- Plazas privadas:	0
- Plazas públicas:	0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PMAT 8ª-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-05 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-04 y modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

IN COLABORACION CON DOMINGUEZ PRIMAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

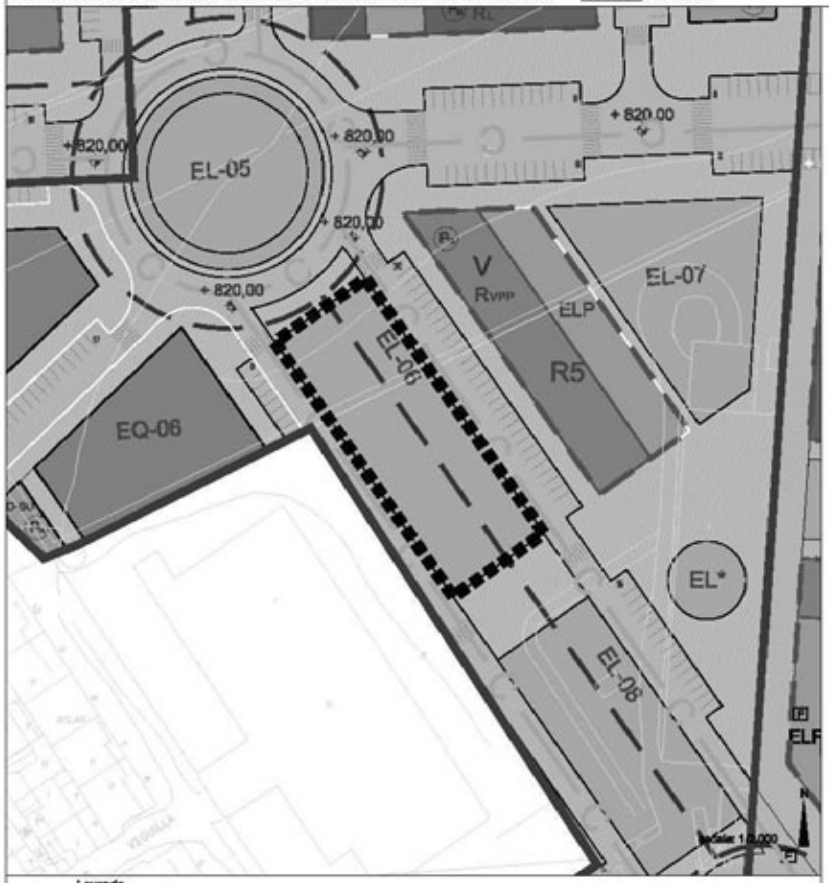
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

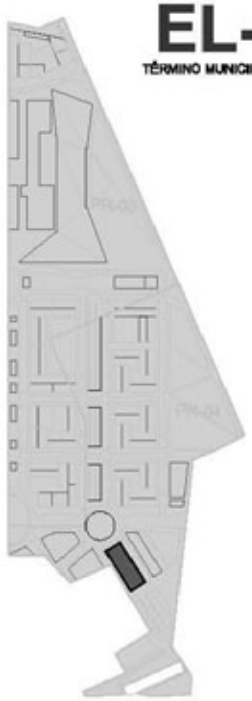
FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION — MANZANA / PARCELA



Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

Situación



EL-06

TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

escala: 1/10.000

Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:		
Parcelas:	EL-06	
Municipio:	León	
Sector:	PR-04	
Superficie suelo:	2.241	m²
Edificabilidad máxima: *(2)	———	m² c
Usos e Intensidades:		
según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.		
Alturas máximas:	———	
Nº máximo de viviendas:	0	
- Viviendas Libres:	0	
- Viviendas Vpp:	0	
Plazas de aparcamiento mínimas:	0	
- Plazas privadas:	0	
- Plazas públicas:	0	

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles *(1): Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

*(1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento D.1 del PIVAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del citado documento.

*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (D.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-06 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector..

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

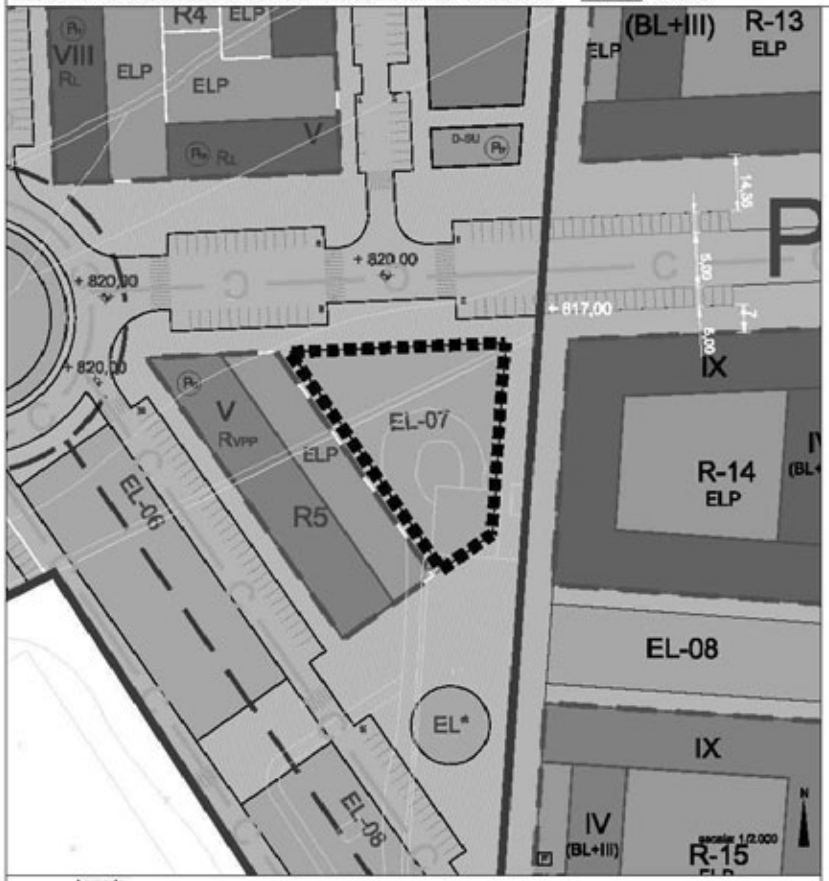
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

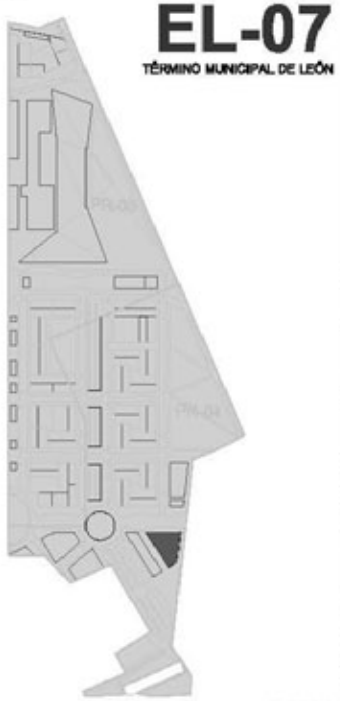
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-07

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.876 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

Leyenda

- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ámbito (1)
- localización ámbito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ACUERDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

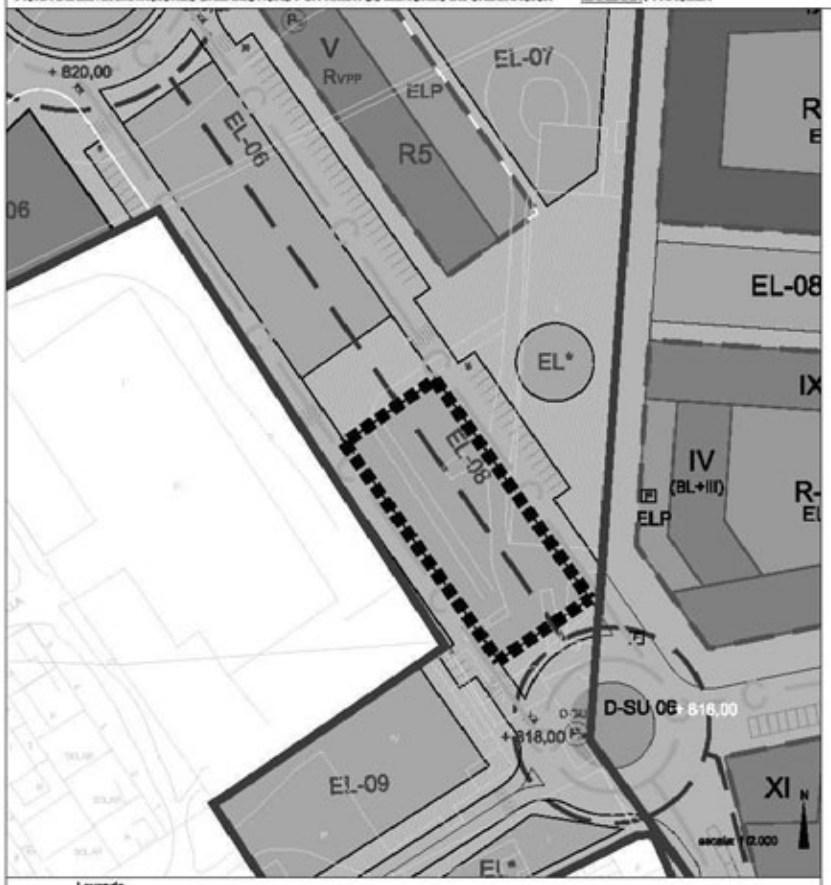
Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

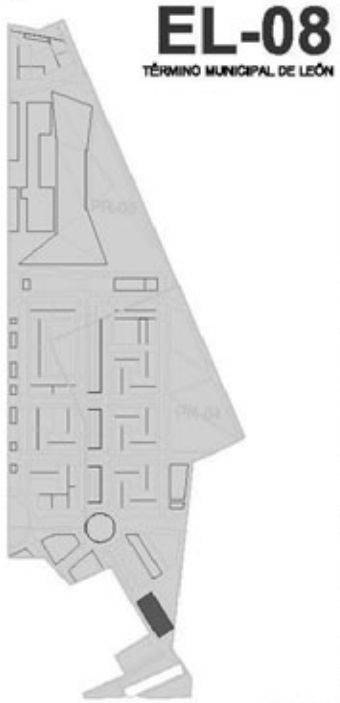
fecha de edición: Marzo 2010

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-07

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.930 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 36 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

La parcela EL-08 se completará mediante la ordenación de la parcela EL-01 / EL-02 / EL-03 / EL-06 y EL-08 a modo de bulevar verde de carácter lineal como eje estructurante del sector.

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

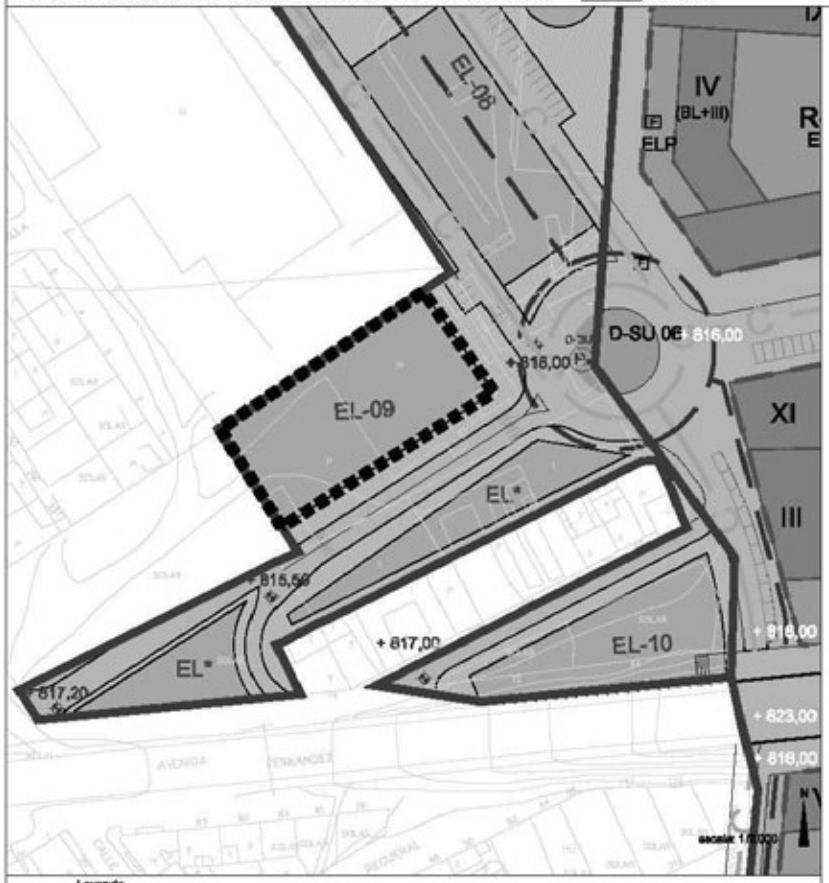
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

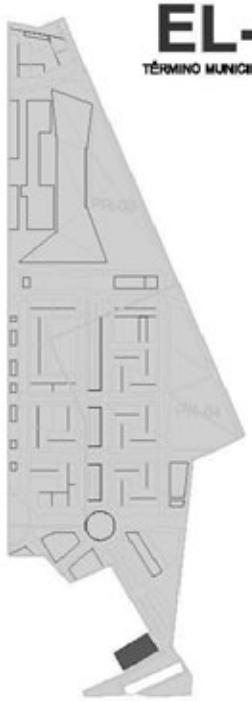
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:

Parcelas: EL-09

Municipio: León

Sector: PR-04

Superficie suelo: 1.954 m²

Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c

Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:

Pormenorizado: Espacio Libre Público

Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.

Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento 0.1 del PRAT IF-LEON, y en los art 35 y siguientes del mismo documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 35 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE SAR.

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTEGRACIONDEL DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor:

Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación

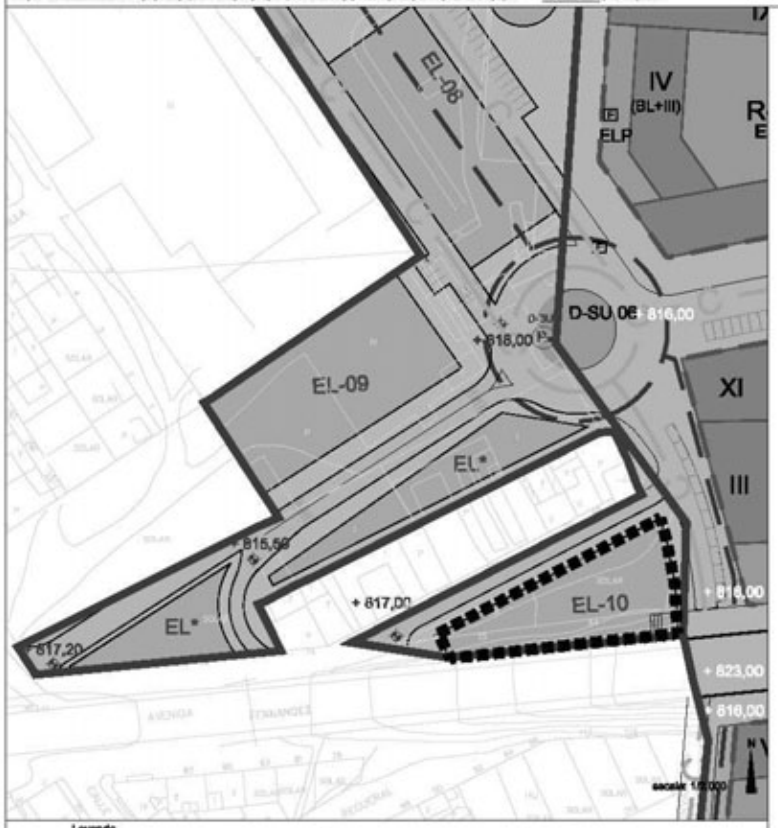
fecha de edición: Marzo 2010

Leyenda

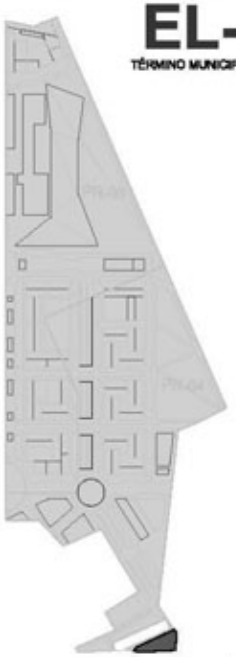
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General Ferroviario Estación
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Equipamientos
- Residencial
- Terciario
- Industrial
- localización ambito (1)
- localización ambito (2)
- Límite del Término Municipal
- Límite del sector
- Alineación
- Límite de parcela
- Línea obligatoria de la edificación
- Acceso rodado
- Sit. pref. acometida de servicios
- Bienes Inmuebles Protegidos
- Bienes muebles Protegidos

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.

FICHA DE DETERMINACIONES URBANISTICAS POR AMBITOS MENORES DE ORDENACION MANZANA / PARCELA



Situación



Parámetros Urbanísticos

Manzana/Ambito:
Parcelas: EL-10
Municipio: León
Sector: PR-04
Superficie suelo: 1.282 m²
Edificabilidad máxima: *(2) ——— m² c
Usos e Intensidades:

según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.

Alturas máximas: ———

Nº máximo de viviendas: 0
- Viviendas Libres: 0
- Viviendas Vpp: 0

Plazas de aparcamiento mínimas: 0
- Plazas privadas: 0
- Plazas públicas: 0

Régimen de usos:
Pormenorizado: Espacio Libre Público
Compatibles: *(1) Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.
Prohibidos: El resto

* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PIAT 8ª-LEON, y en los art 36 y siguientes del citado documento.
*(2) Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 36 y siguientes (C.1)

Determinaciones Particulares

INSTITUTO LEONES DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

EN COLABORACION CON DOMINGUEZ PERRAULT ARCHITECTURE SARL

ADENDA AL PLAN REGIONAL PARA LA INTERACCIONES DEL FERROCARRIL EN LEON Y SAN ANDRES DEL RABANEDO

Sector PR-04

Promotor: Equipo redactor: ILRUV

Documento Aprobación
fecha de edición: Marzo 2010

D.L.: BU 10-1979 - ISSN 1989-8959

CV: BOCYL-D-28072010-2