



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 14-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) <small>(m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)</small>	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 graficadas 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
RESIDENCIAL	-	PLURIFAMILIAR	PROHIBIDOS
		Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE <small>(m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)</small>	ABSOLUTO (*) <small>(m² construibles)</small>	INDICE <small>(número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)</small>	TOTAL ESTIMADAS (*) <small>(número de viviendas)</small>
0,90	96.685,05	62	666
<small>La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso.</small>			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA <small>(m²s)</small>	ESPACIOS LIBRES <small>(m²s)</small>	EQUIPAMIENTOS <small>(m²s)</small>	SERVICIOS URBANOS <small>(m²s)</small>	TOTALES <small>(m²s)</small>
0	0	9.860,97	0	9.860,97
OBSERVACIONES:				

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

