

trígono

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 20-02 DEL PGOU DE LEÓN



DC-MT MEMORIA DE TRAMITACIÓN

Documento para Aprobación Definitiva

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
FECHA DE FIRMA: 10/06/2026
FECHA DEL CERTIFICADO: 430D748D8E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC23F17DAE6F9B50D458A

1. Memoria de Tramitación

Tras la aprobación inicial de la versión de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León redactada a fecha 20 de noviembre de 2025, se han introducido una serie de cambios en el documento a los efectos de adecuarlo al resultado de los informes recibidos y otras cuestiones, tal y como se señala a continuación:

1. Se incluye la presente Memoria de Tramitación como Documentación Complementaria (DC-MT).
2. Conforme a lo indicado en el Informe Previo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 de León de 10 de marzo de 2026, se introducen los siguientes cambios:
 - Se corrigen los errores aritméticos en el cálculo final del apartado 3.3 del Estudio Económico.
 - En el apartado 3.3.2.1 del Estudio Económico se añade la explicación *“El valor de venta (Vv) se corrige (Vv) conforme a la antigüedad del inmueble y su estado de conservación de acuerdo con los coeficientes definidos en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo”* a los efectos de justificación de los coeficientes empleados para la actualización del valor de venta de las seis naves utilizadas como testigos de mercado.
 - Se modifica el detalle de la cartografía de zonas inundables en el apartado 4.2.5 de la Memoria Informativa.
 - Se añade la disposición *“La edificabilidad destinada a usos distintos al de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrán alcanzar el 50% de la total del ámbito y la destinada al uso de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrá superar el 90% de la total del ámbito”* en los puntos 3.c) de los artículos 8º y 9º de la Normativa Urbanística, reguladores de la Ordenanza Industrial A [IA] e Industrial B [IB], respectivamente.
3. A consecuencia de las peticiones realizadas por los servicios técnicos municipales responsables de la tramitación del Proyecto de Urbanización se introducen algunos ligeros cambios en los bordes de algunas de las zonas de ordenación para ajustarlas a los requerimientos de tráfico y maniobra en un ámbito de estas características. Estos ajustes se reflejan tanto en los Planos de Ordenación y, dado que implican unos mínimos cambios en las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de las zonas de ordenación, también se actualizan en la Memoria Vinculante (donde se reflejan los pequeños cambios introducidos en las superficies).
4. Se actualiza la fecha de todos los documentos y se los identifica como “Documento para Aprobación Definitiva”.

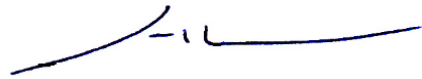
Asimismo, se han recibido los siguientes informes, favorables en los casos que corresponde y que no implican cambios sobre el instrumento:

- Informe de la sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de León de la Junta de Castilla y León emitido el 1 de octubre de 2025.
- Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León emitido el 12 de febrero de 2026.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno de León emitido el 13 de febrero de 2026.
- Informe de la Sección de Patrimonio y Arqueología del Ayuntamiento de León emitido el 3 de marzo de 2026.
- Informe emitido a este respecto por el Ministerio de Defensa el 24 de marzo de 2026 (S/REF. 2339/2026 Expte. 40370/2025 EFC/MFG y N/REF. 342-UP3/24-000-000-0026).

Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León

- Decreto del Diputado Delegado de Cooperación y SAM de la Diputación de León relativo a este extremo y emitido el 31 de marzo de 2026 (Expediente SEGEX 1742859N).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero emitido el 1 de abril de 2026.
- Orden MAV/367/2026, de 21 de abril, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el sector SUNC 20-02 para pasar de un uso de suelo residencial a suelo productivo, en el término municipal de León. Expte.: EAES/2026/004. Publicado en el BOCyL número 78 de 27 de abril de 2026.

En León a 9 de junio de 2026,



Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto



Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto