

trígono

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



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Documento para Aprobación Definitiva

FECHA DE FIRMA: 10/06/2026
FECHA DEL CERTIFICADO: 430D748D8E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D8E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC243F8EB27FE69EB498A

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Índice de contenido

1.	Presentación.....	3
2.	Antecedentes	4
3.	Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle	5
4.	Caracterización del Ámbito.....	6
4.1.	Identificación del Ámbito.....	6
4.1.1.	Situación	6
4.1.2.	Delimitación	7
4.2.	Medio Natural	7
4.2.1.	Topografía	7
4.2.2.	Climatología	8
4.2.3.	Litología.....	9
4.2.4.	Edafología.....	9
4.2.5.	Hidrología.....	10
4.2.6.	Vegetación y Fauna.....	11
4.3.	Medio Antrópico.....	12
4.3.1.	Usos, Actividades, Construcciones e Infraestructuras	12
4.3.2.	Dotaciones Urbanísticas Existentes	12
4.3.3.	Elementos a Proteger y Conservar	13
4.3.4.	Terrenos Cinegéticos.....	13
4.4.	Situación Básica del Suelo	¡Error! Marcador no definido.
5.	Normativa de Aplicación	14
5.1.	Normativa Urbanística	14
5.1.1.	Marco Normativo	14
5.1.2.	Alcance y Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle	14
5.2.	Normativa Ambiental.....	15
5.2.1.	Normativa Estatal.....	15
5.2.2.	Normativa Autonómica.....	15
5.2.3.	Trámite Ambiental	15
5.2.4.	Espacios Naturales Protegidos	16
6.	Ordenación del Territorio	17
7.	Planeamiento Vigente	17
7.1.	Planeamiento General	17
7.2.	Planeamiento de Desarrollo	19
8.	Afecciones Sectoriales	20
9.	Estructura de la Propiedad	20

2. Antecedentes

El municipio de León cuenta con la última revisión de su Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2004, BOCyL número 150 de 5 de agosto. Este instrumento delimitó y clasificó, entre otros, al Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02, atribuyéndole uso global RESIDENCIAL y uso pormenorizado predominante PLURIFAMILIAR, conformando el ámbito afectado por el presente documento.

En desarrollo de las determinaciones de ordenación definidas para este sector por el PGOU, el día 29 de diciembre de 2006 se aprobó el correspondiente Estudio de Detalle mediante ACUERDO adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de León, cuyo anuncio fue publicado en el BOCyL número 33, de 15 de febrero de 2007.

Constituida poco después la Junta de Compensación del sector, el desarrollo resultó paralizado como consecuencia de la situación económica del momento, sin que llegasen a aprobarse ninguno de los instrumentos de gestión que desarrollasen sus determinaciones.

Constatando la inviabilidad económica de un desarrollo residencial en la ubicación en la que se encuentra este suelo, la Junta de Compensación del Sector NC 20-02 promovió una Modificación del PGOU de León, conforme a la cual, además de ciertos aspectos menores, se modificaban el uso global del sector y su uso pormenorizado predominante, de RESIDENCIAL y PLURIFAMILIAR a SECUNDARIO e INDUSTRIA-ALMACENAJE, que resultó aprobada definitivamente el día 30 de enero de 2025 mediante la ORDEN MAV/77/2025, anunciada en el BOCyL número 25, de 6 de febrero, que también afectaba al sector colindante de suelo urbanizable ULD 20-01.

Conforme a esta Modificación del PGOU de León, se alteran buena parte de los parámetros de ordenación general de los sectores, destacando los siguientes aspectos:

- La modificación de las condiciones de usos definidos por el PGOU para estos sectores, pasando de un uso predominante residencial a uno de actividades económicas.
- La reformulación de la estructura viaria interior hacia una red de calles más optimizada y ajustada a las preexistencias.
- La redefinición de algunas superficies de Sistemas Locales de Dotaciones Urbanísticas Públicas como elementos de relación entre los diferentes ámbitos.

Con esto quedaron definidas las nuevas determinaciones de ordenación por el PGOU, incompatibles con la ordenación detallada preexistente, definida desarrollando las determinaciones del PGOU de León tal y como resultaron definidas en su revisión en 2004.

La presente Modificación del Estudio de Detalle es promovida por la Junta de Compensación del sector con la finalidad de adaptar la calificación del ámbito a las determinaciones de ordenación general vigentes, lo que permitirá viabilizar el desarrollo, satisfaciendo la demanda detectada para usos secundarios en esta zona.

3. Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle

El artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone lo siguiente:

Artículo 169. Modificaciones.

1. *Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
2. *Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
3. *Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*
 - a) *Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
 - b) *Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
 - 1.º *La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
 - 2.º *La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
 - 3.º *El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*
4. *La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.*

En este caso, toda vez que se pretende una novación completa de la ordenación detallada del sector, los documentos que constituyen la Modificación del Estudio de Detalle incluyen todos los documentos requeridos para un Estudio de Detalle de nueva redacción, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del RUCyL e incluyendo en ellos la acreditación de los extremos señalados en el mencionado artículo 169.3 del RUCyL:

- **DI - Documentación Informativa**
 - MI - Memoria Informativa
 - PI - Planos de Información
- **DN - Documentación Normativa**
 - MV - Memoria Vinculante
 - NU - Normativa Urbanística
 - EE - Estudio Económico
 - PO - Planos de Ordenación

Además de los anteriores documentos, la Modificación del Estudio de Detalle se completa con la siguiente Documentación Complementaria:

- **DC - Documentación Complementaria**
 - DAE – Documento Ambiental Estratégico

4. Caracterización del Ámbito

4.1. Identificación del Ámbito

4.1.1. Situación

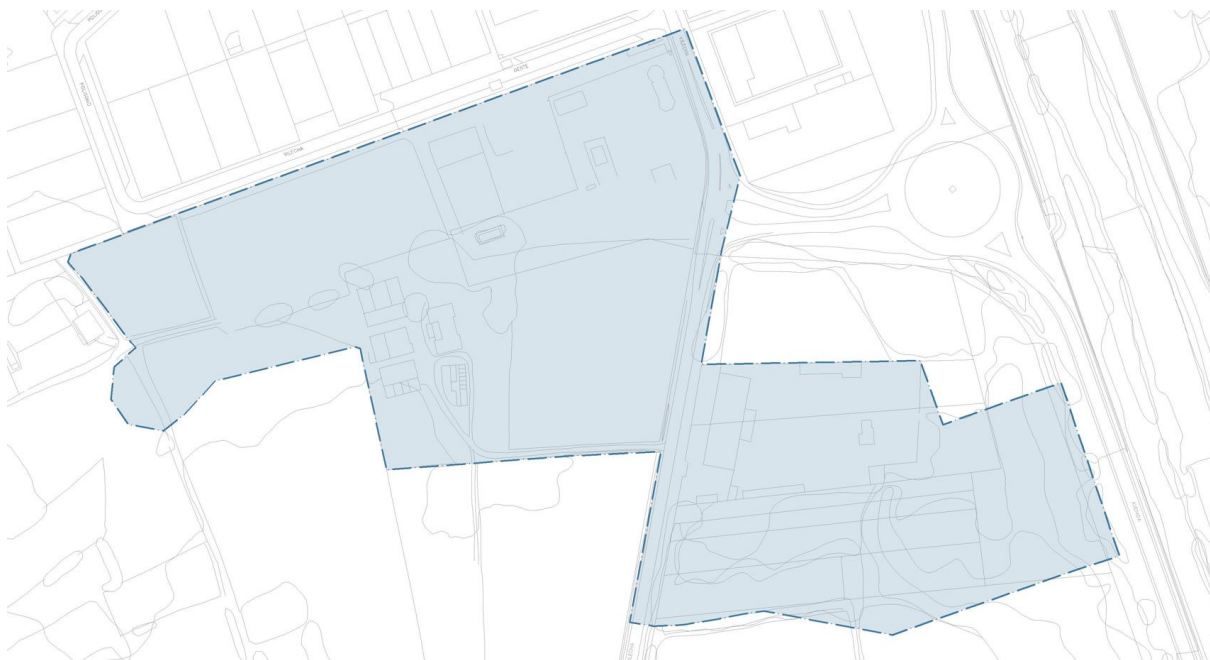
El Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02 está ubicado en la zona sur del casco urbano de León, en el encuentro de la carretera de Vilecha (LE-5518), el polígono industrial *Camino de Vilecha Oeste* y el eje conformado por el cauce del río Bernesga y la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera:



Ubicación del sector NC 20-02 del PGOU de León en el entorno de la ciudad

4.1.2. Delimitación

Los terrenos que resultan afectados por este instrumento son los incluidos en la delimitación del Sector NC 20-02, tal y como se define en la planimetría del presente instrumento:



Delimitación del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02 tiene una superficie total de **99.395,57 m²s**, tal y como señala el planeamiento general vigente y correspondiente con la del ámbito del presente instrumento.

4.2. Medio Natural

4.2.1. Topografía

El terreno del Sector NC 20-02 se encuentra dentro de la zona de la terraza fluvial inferior del río Bernesga, en un terreno sensiblemente plano, sin desniveles ni accidentes topográficos relevantes ni fenómenos sísmicos previsibles.



4.2.2. Climatología

El ámbito objeto del presente instrumento se encuentra en la zona noroccidental de la Submeseta Norte de la Península Ibérica, en el municipio de León, con un clima Mediterráneo continental caracterizado por unos inviernos fríos (en torno al mes de enero) y unos veranos moderadamente calurosos (especialmente en los meses de julio y agosto).

Estos rasgos climáticos pueden cuantificarse tomando como referencia los datos de la Estación Meteorológica de León – Virgen del Camino, que refleja los siguientes Valores Climatológicos Normales, conforme a la documentación publicada por la Agencia Estatal de Meteorología, AEMET:

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	3,2	7,1	-0,7	50	82	7,6	4,1	0,0	0,8	18,6	5,8	130
Febrero	4,7	9,5	0,0	34	74	6,0	4,1	0,1	2,8	15,0	5,8	161
Marzo	7,6	13,3	1,9	32	66	5,6	1,6	0,3	1,0	9,4	6,9	214
Abril	9,0	14,8	3,3	45	65	7,7	0,9	1,3	5,2	4,1	4,1	228
Mayo	12,6	18,6	6,0	52	68	8,8	3,0	3,0	2,0	10,0	3,6	259
Junio	17,1	24,0	10,2	31	56	4,6	0,0	2,9	0,2	0,0	7,3	314
Julio	19,8	27,4	12,2	19	52	2,8	0,0	3,0	0,0	3,0	12,3	358
Agosto	19,6	26,9	12,3	23	54	2,7	0,0	2,6	0,1	0,0	11,8	327
Septiembre	16,5	23,1	10,1	29	59	6,4	4,5	0,0	1,5	0,0	10,9	287
Octubre	11,8	17,5	6,1	47	72	8,1	1,0	1,0	4,0	0,0	5,0	230
Noviembre	6,5	11,2	2,0	55	80	9,0	3,0	0,0	6,0	0,0	8,0	180
Diciembre	3,8	8,0	-0,4	60	84	8,5	5,0	0,0	7,0	0,0	10,0	150
Año	11,1	16,7	5,5	515	67	74,9	13	16,1	27,8	71,6	83,0	2.673

Siendo **T** la temperatura media mensual/anual (°C), **TM** la media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C), **Tm** la media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C), **R** la precipitación mensual/anual media (mm), **H** la humedad relativa media (%), **DR** el número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm, **DN** el número medio mensual/anual de días de nieve, **DT** el número medio mensual/anual de días de tormenta, **DF** el número medio mensual/anual de días de niebla, **DH** el número medio mensual/anual de días de helada, **DD** el número medio mensual/anual de días despejados e **I** el número medio mensual/anual de horas de sol.

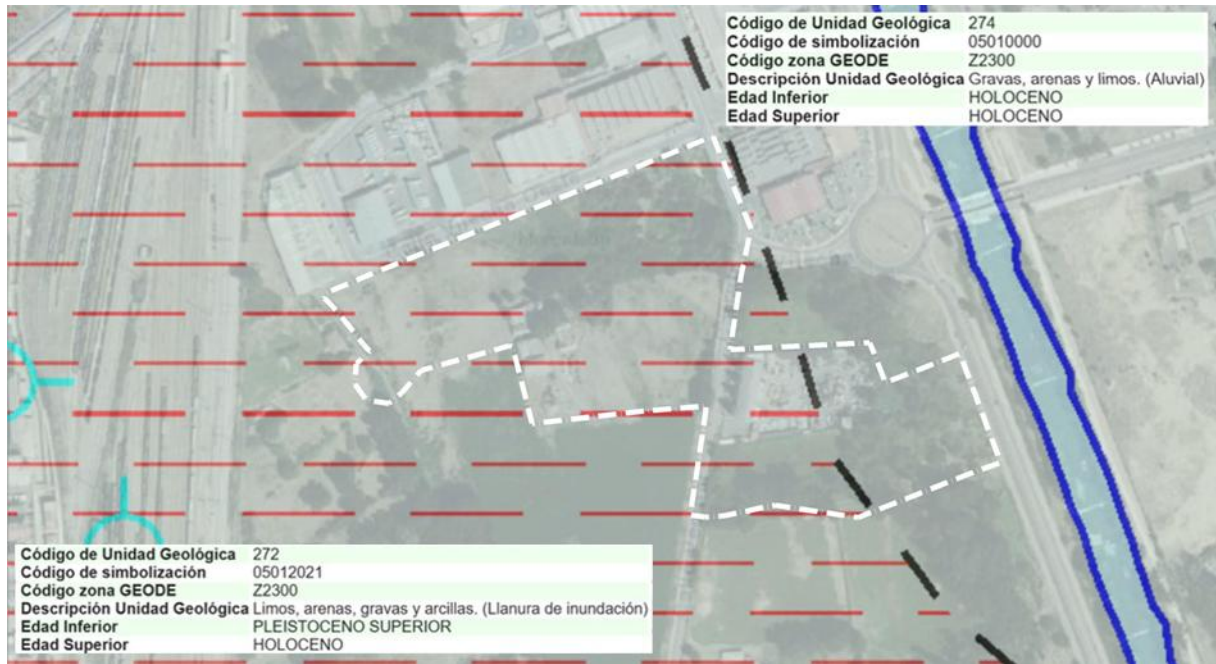
Así, puede apreciarse como la zona presenta una pluviometría media anual de 515 mm, aunque muy variable a lo largo del año, con veranos muy secos (especialmente los meses de julio y agosto, con una media de 19 mm y 23 mm) y otoños y primaveras con muchas más precipitaciones (destacando diciembre, con una media de 66 mm).

En cuanto a la humedad relativa, esta es mucho más reducida en los meses de julio y agosto (con una media del 52% y 54%) y más elevada en noviembre, diciembre y enero (con una media del 80%, 83% y 82%).

De forma similar, las temperaturas oscilan muy sustancialmente a lo largo del año, con veranos muy calurosos, especialmente en julio y agosto (con temperaturas medias cercanas a los 20°C), e inviernos fríos, especialmente en enero (con unas temperaturas medias ligeramente superiores a los 3°C y medias mínimas diarias de prácticamente -1°C).

4.2.3. Litología

Desde el punto de vista litológico, de acuerdo con la cartografía del Instituto Geológico y Minero de España, el terreno incluido dentro del ámbito del presente instrumento se encuentra dentro de la zona GEODE “*Cuenca del Duero-Almazán*”:



Visor Cartográfico del Instituto Minero del Instituto Geológico y Minero de España

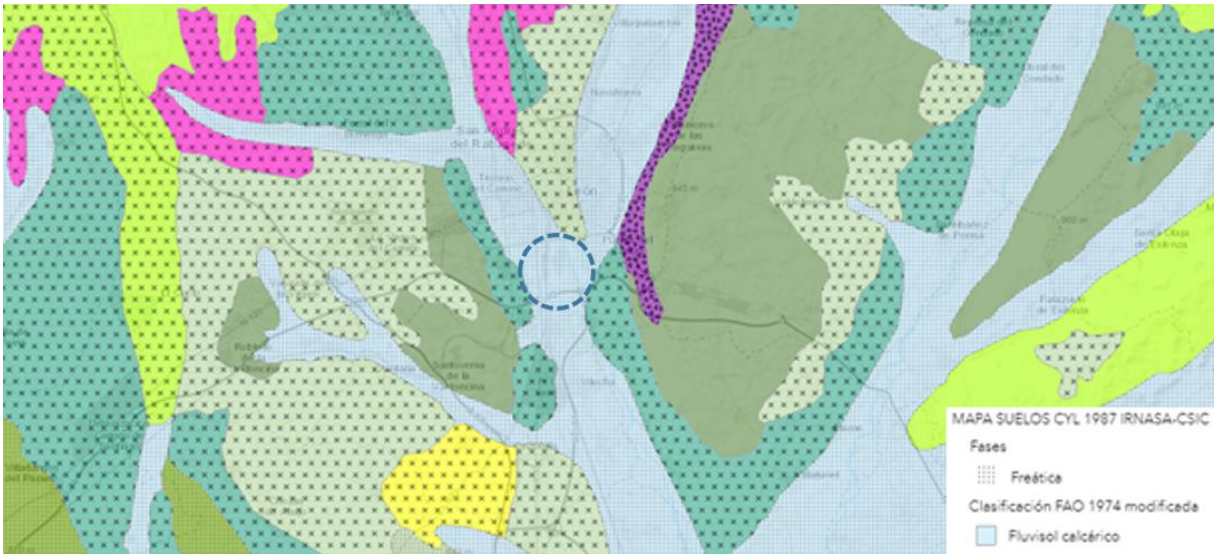
De acuerdo con esta cartografía, las zonas del ámbito más próximas al cauce del río Bernesga estarían formadas por “*Gravas, arenas y limos. (Aluvial)*”, mientras que su mayor parte estaría formada por “*Limos, arenas, gravas y arcillas. (Llanura de inundación)*”. No obstante, considerando la limitada superficie del sector y la gran escala de estos datos planimétricos, no parece que existan grandes diferencias en las características litológicas del suelo incluido en el ámbito.

4.2.4. Edafología

En cuanto a la clasificación taxonómica del suelo de este ámbito, de acuerdo a la Clasificación de Suelos FAO, conforme a la cartografía publicada por el Instituto Tecnológico Agrario (ITACyL) de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León, el ámbito de la presente Modificación de Estudio de Detalle presenta las siguientes características:

- **Suelo:** (FLc) Fluvisol Calcárico + (FLe) Fluvisol Eútrico // (FLd) Fluvisol Dístrico + (FLe) Fluvisol Eútrico
- **Inclusión:** (CMg) Cambisol Gléico + (LVa) Luvisol Álbico.
- **Textura:** Gruesa y Media.
- **Fase:** Freática.

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



Clasificación FAO del Suelo

4.2.5. Hidrología

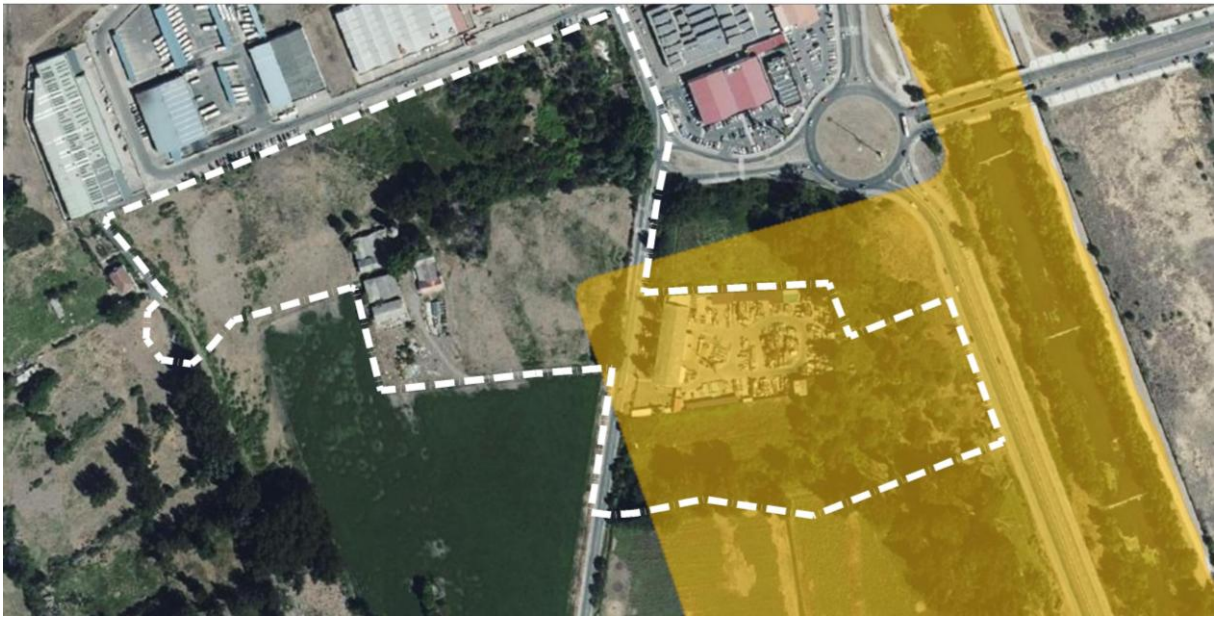
Considerando la cercanía del ámbito al cauce del río Bernesga, este se encuentra afectado por el mismo de diversas formas, tal y como se detalla en los párrafos siguientes.

En primer lugar, cabe destacar que parte de la superficie occidental del ámbito se encuentra dentro de la Zona de Policía (en turquesa) y de la Zona de Flujo Preferente (en gris):



Cartografía de Dominio Público Hidráulico Deslindado y Aguas Superficiales – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero

Por otro lado, y como puede verse en la cartografía adjunta a continuación, una parte considerable de la superficie oriental del ámbito se encuentra dentro de la Zona Inundable con probabilidad ocasional (periodo de retorno T=100 años) y de la Zona Inundable con probabilidad excepcional (periodo de retorno T=500 años), señaladas en naranja claro:



Cartografía de Zonas Inundables – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero

4.2.6. Vegetación y Fauna

El ámbito de estos sectores presenta masas de vegetación arbórea en parte de su superficie, principalmente junto a la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera, en la zona más cercana al río Bernesga, conformada en su mayor parte por especímenes de álamo negro. Asimismo, pueden encontrarse áreas ocupadas por la maleza y vegetación ruderal propias de este tipo de espacios urbanos, además de algunas zonas de pastos y antiguas explotaciones agrícolas aparentemente abandonadas.

En cuanto a la fauna que puede encontrarse en el sector, esta está conformada, principalmente, por una mezcla de especies típicas del entorno fluvial y de los medios antrópicos.

Las aves conforman el grupo más representativo de la fauna del ámbito, contando con especies de pequeño tamaño tanto de aves de ribera (principalmente túrdidos) como urbanas (gorriones, urracas, palomas, etc.). Adicionalmente, también pueden encontrarse especies de mayor porte como la cigüeña común o el ratonero.

Por otro lado, existe un gran número de especies pertenecientes al filo de los artrópodos, tanto insectos como miriápodos y arácnidos, entre otros.

Finalmente, pueden encontrarse especies de pequeños mamíferos (murciélagos, gatos, conejos, diversos roedores, etc.) y reptiles (lagartijas y culebras).

4.3. Medio Antrópico

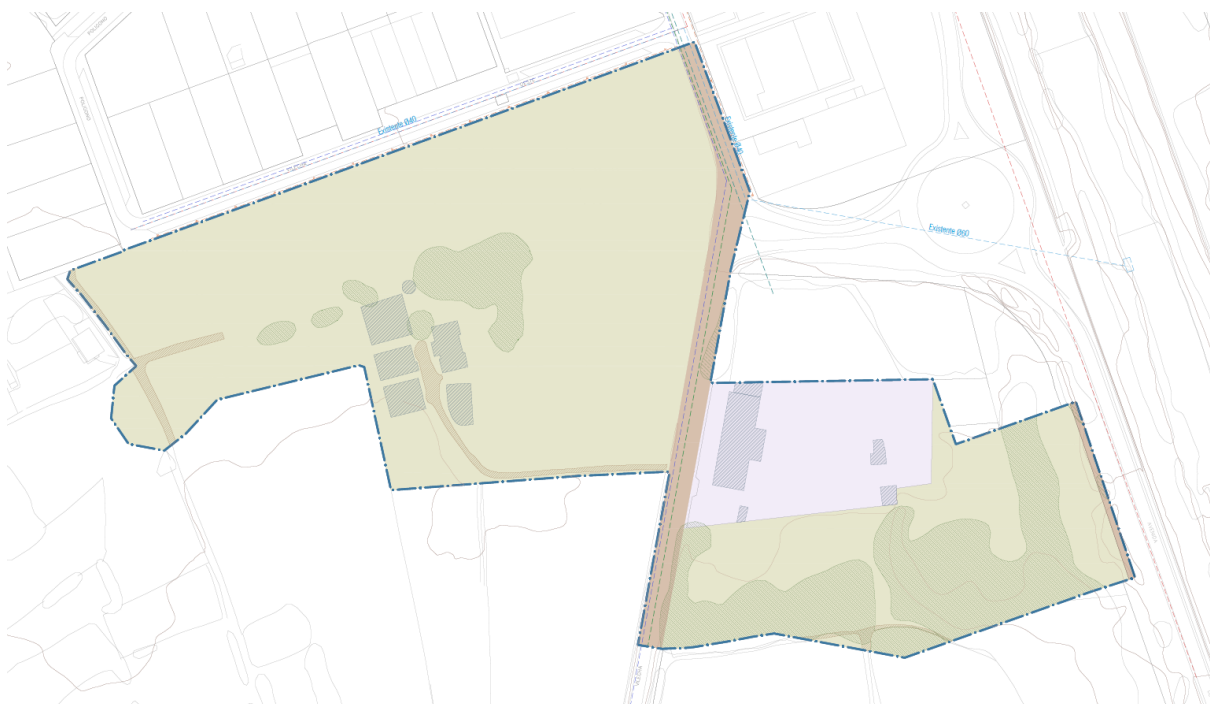
4.3.1. Usos, Actividades, Construcciones e Infraestructuras

En la superficie del sector se pueden encontrar algunas actividades humanas, con un marcado carácter periurbano, generalmente vinculadas a la carretera de Vilecha, si bien la mayor parte de la superficie del ámbito está formada por suelos sin uso ni explotación.

Destaca el almacén de material adyacente a esta vía, una actividad industrial y de almacenamiento que conforma el principal foco de actividad existente en la actualidad dentro del sector (de hecho, el mantenimiento de esta conformará uno de los principales objetivos de la propuesta de ordenación planteada en el presente instrumento).

Asimismo, existen una serie de edificaciones de carácter agrícola, en un cierto estado de degradación y abandonadas que formaban parte de una explotación agrícola hoy extinguida.

En cuanto a las infraestructuras preexistentes, cabe destacar que el ámbito está atravesado por la carretera de Vilecha, que conecta la zona sur de León con el núcleo de Trobajo del Cerecedo, que constituye la preexistencia más caracterizadora y condicionante del sector. Asimismo, existen diversas líneas eléctricas aéreas y vallados en la zona, en general de escasa entidad.



Usos del suelo actuales

4.3.2. Dotaciones Urbanísticas Existentes

La única dotación urbanística pública existente en la actualidad en el interior del ámbito es el tramo de la carretera de Vilecha que discurre de norte a sur por la zona central del sector, ocupando una superficie de 4.909,28 m²s.

4.3.3. Elementos a Proteger y Conservar

Se detallan a continuación los diferentes elementos preexistentes que la propuesta de ordenación definida en esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León entiende relevante proteger, conservar o recuperar:

- El trazado de la carretera de Vilecha, que se pretende mantener e integrar en una nueva trama urbana, adecuando esta vía como una calle que estructure el nuevo desarrollo, conforme a las determinaciones del PGOU de León.
- La actividad industrial de almacenamiento de material, que se pretende mantener incluyendo la mayor parte de su superficie dentro de zonas calificadas con ordenanzas que permitan estos usos.
- El suelo que soporta la mayor parte de las edificaciones vinculadas a la antigua explotación agrícola modelo que se encuentran al oeste de la carretera de Vilecha se califica como *Equipamiento Público*, lo que dejaría la puerta abierta a su mantenimiento e integración dentro de las futuras dotaciones urbanísticas que se implanten.

4.3.4. Terrenos Cinegéticos

Como puede apreciarse en el detalle del visor IDECyL de la Junta de Castilla y León, el ámbito objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León no está afectada por ningún terreno cinegético de Coto de Caza, Coto Federativo de Caza o Reserva Regional de Caza:



Cartografía de Terrenos Cinegéticos – Visor IDECyL de la Junta de Castilla y León

5. Normativa de Aplicación

5.1. Normativa Urbanística

5.1.1. Marco Normativo

El marco normativo de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León está definido por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, formada por la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, RUCyL).

El conjunto normativo integrado por estas disposiciones define el régimen por el cual las determinaciones que han de regir el aprovechamiento, edificación y uso del suelo en cada caso quedan remitidas a los diferentes instrumentos urbanísticos específicos. A estos efectos, la legislación categoriza las distintas determinaciones aplicables referidas a dos categorías, determinaciones de Ordenación General y determinaciones de Ordenación Detallada, repartiendo entre los distintos tipos de planes la capacidad de establecimiento de las determinaciones de cada rango.

5.1.2. Alcance y Contenido de la Modificación del Estudio de Detalle

La ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 se encuentra establecida en la actualidad por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 29 de diciembre de 2006, sobre el que resulta necesario intervenir para adecuar su contenido a lo dispuesto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León aprobada definitivamente el día 30 de enero de 2025 mediante la ORDEN MAV/77/2025, al objeto de lo cual se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle.

El RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones a cumplir y la documentación que deberá incluirse en las modificaciones de planeamiento, indicando expresamente que estos documentos deberán *“limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad”*. Igualmente, establece que deberán contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo, al menos, un documento independiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen dichos cambios.

Así, tanto el alcance como el contenido de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León se adecúan a estas determinaciones normativas.

5.2. Normativa Ambiental

5.2.1. Normativa Estatal

El apartado 1 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que *“los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso”*.

Por su parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5.2.2. Normativa Autonómica

El Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León constituye el texto legal esencial para la prevención y tutela del medio ambiente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Así, establece el sistema de intervención administrativa en el territorio castellanoleonés en las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente con una finalidad preventiva.

5.2.3. Trámite Ambiental

La presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León se circunscribe al ámbito de este y no implica el incremento de ningún tipo de consumo de recursos naturales o edificabilidad, por lo que se entiende que carecería de incidencia significativa o reseñable sobre aspectos ambientales.

No obstante, en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se establece lo siguiente:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

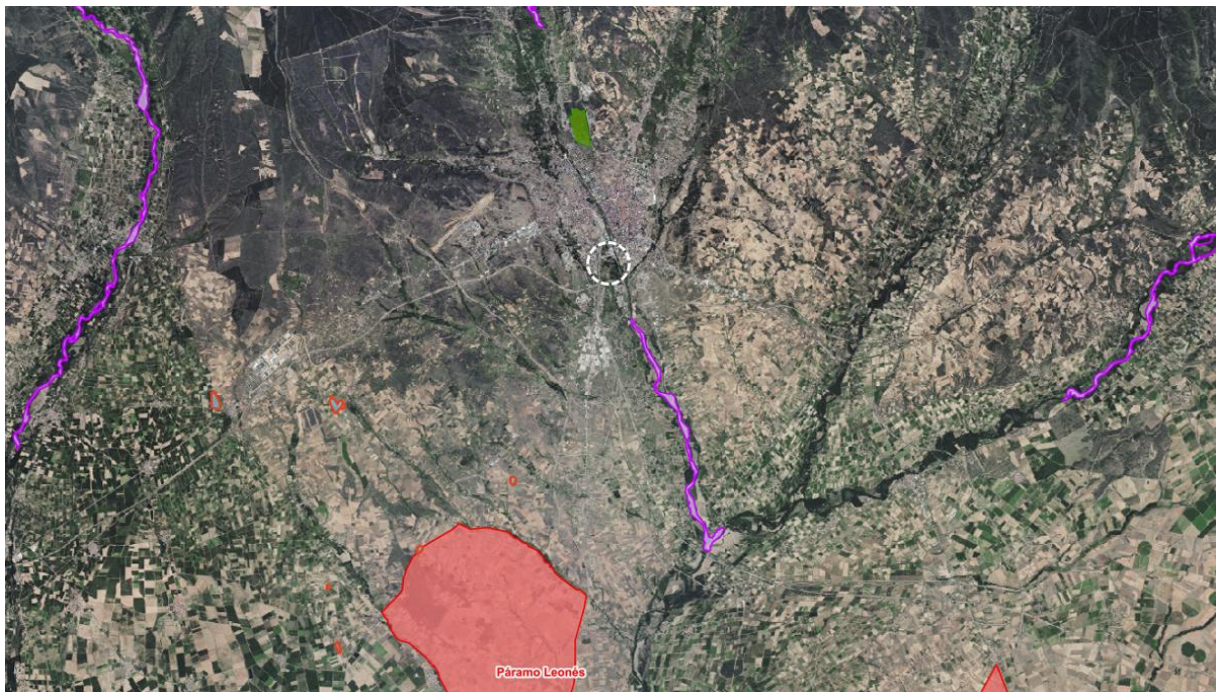
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Considerando lo reducido de la extensión del sector NC 20-02 en relación con el término municipal, que se trata de una Modificación de un Estudio de Detalle previamente aprobado, y que el uso pormenorizado predominante señalado para el sector por el PGOU de León es el de Industria – Almacenaje, se considera que no establece el marco para el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y que la superficie del ámbito del sector NC 20-02 no se encuentra incluida dentro de ninguna zona de protección natural declarada, procede la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, sin perjuicio de la decisión que pueda adoptar al respecto el órgano ambiental.

5.2.4. Espacios Naturales Protegidos

Como puede apreciarse en la cartografía adjunta a continuación, el ámbito de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León no es concurrente con ningún Espacio Natural Protegido:



Visor IDECyL – Cartografía de Espacios Naturales

6. Ordenación del Territorio

No existe ningún instrumento de Ordenación de Ámbito Territorial de Ámbito Territorial con afección sobre el ámbito de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León.

7. Planeamiento Vigente

7.1. Planeamiento General

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del presente instrumento es el Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya redacción vigente, en lo que atañe a este sector, resulta de la Modificación Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, aprobada definitivamente el 30 de enero de 2025, BOCyL número 25 de 6 de febrero.



Fragmento del Plano de Clasificación del suelo del PGOU de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2206A3A0B086E6443A7

Documento firmado digitalmente

trígono

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 20-02	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				99.395,57	J-15, J-16, K-15, K-16

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	El objetivo de la ordenación de este sector es resolver la situación de borde que producen ciertas situaciones periféricas de la trama urbana en los suelos que nos ocupan.
URBANIZACIÓN	Se producirá la integración de este sector con los adyacentes a través de un sistema viario compuesto principalmente de un eje longitudinal Norte-Sur (actual carretera a Trobajo del Cerecedo) y otro transversal Este-Oeste, que se prolongará hacia "La Lastra" por el Este atravesando el río y finalizará al Oeste en el vial definido como eje complementario que comunica el fragmento 20 con la trama urbana al Norte del mismo.
EDIFICACIÓN	-
USO	-
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bolsa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
EQUIPAMIENTOS	Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente que introdujo la ordenación detallada del sector NC 20-02.
SERVICIOS URBANOS	Las conducciones de abastecimiento y saneamiento que actualmente discurren por el sector deberán discurrir en todo caso bajo suelos de dominio público, pudiendo ser desviadas de su traza actual siempre a cargo del desarrollo del propio sector.
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de usos.	Según Régimen General de usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (número de viviendas)	
0.75	74.546.68	-	-	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
0	575.75(*)	0	0	575.75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 20-01.1	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				392.336,70	J-15, J-16, J-17, J-18, L-14, L-17, L-18, M-14, M-17

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación de este gran paquete de suelo al Sur del Parque Industrial Vilecha Oeste y que se desarrolla desde el sector de suelo urbano no consolidado NC20-02 hasta la Ronda Sur.
URBANIZACIÓN	Los saneamientos de la fábrica de Antibióticos que atraviesan el sector discurrirán por suelos de dominio público.
EDIFICACIÓN	No se permiten edificaciones dentro de la línea límite de edificación definida por el sistema ferroviario que discurre al Oeste del Sector.
USO	-
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se propone un esquema viario que estructure la relación entre los sectores NC 20-02, ULD 20-01.1 y ULD 20-01.2 que formalice las conexiones en los nudos y viales de borde. Como eje principal se redefine la actual carretera de Vilecha y se completa con otras calles transversales que permitan tejer una red de comunicaciones que sustente la circulación en toda esta gran bolsa de suelo destinado a actividades económicas. Los trazados grafados se podrán adaptar durante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, excepto en los nodos de conexión entre ámbitos, donde deberán ajustarse entre ellos. Aún estando definido como eje básico, se permite la implantación de aparcamientos en el trazado de la carretera de Vilecha. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten en este ámbito podrán definir nuevas calles y viarios (además de los dispuestos en el presente instrumento). En cualquier caso, como eje básico, no se podrán abrir nuevos accesos a la carretera de Vilecha (más allá de los definidos en el presente instrumento).
ESPACIOS LIBRES	Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los espacios libres existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
EQUIPAMIENTOS	Se dispone una pequeña bolsa de suelo destinada a Sistema Local de Equipamientos en la zona Norte del sector, en su encuentro con el NC 20-02, como elemento de macia y relación entre ambos, ubicada en el entorno de una serie de edificaciones preexistentes de carácter agrícola. Se dispone una superficie de Dotaciones Urbanas (con su calificación específica a definir en el planeamiento de desarrollo) en el extremo Suroeste del sector, en continuidad con la bolsa de Sistemas Generales. Las modificaciones de los instrumentos de ordenación detallada que pudiesen realizarse para adaptarse a las determinaciones de la presente ficha deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 58.3.c) de la LUCyL, en orden a garantizar la sustitución de los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento por otros de superficie y funcionalidad similar. En concreto, deberá procederse así en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial vigente que introdujo la ordenación detallada del sector ULD 20-01.
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

El sector limita al sur con el dominio público legal de la carretera LE-30. Los instrumentos de ordenación detallada que desarrollen las determinaciones del PGOU introducirán los ajustes precisos en sus determinaciones gráficas para reflejar adecuadamente la exclusión de toda superficie integrante del dominio público legal de la carretera LE-30 de la delimitación del sector.	
Se disponen superficies calificadas como integrantes del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos en el borde Sur del sector, cuya traza será precisada, en su caso, como consecuencia del ajuste gráfico que puede producirse por la adaptación gráfica del límite del sector al límite del Dominio Público Legal de la carretera LE-30, al menos manteniendo la superficie indicada en esta ficha.	
Adscrito a este sector de suelo urbanizable se encuentra un paquete de dos suelos calificados como Sistema General de Equipamientos (SG-EQ) repartidos por la trama urbana.	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	235.402,02	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
0	0	64.936,68	0	64.936,68
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				
SUPERFICIE TOTAL (m2)		SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)		
SG-EQ 20-01 (FRG10)		9.892,50		
SG-EQ 20-01 (FRG24)		7.703,37		
TOTAL		17.595,87		
CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
-				

7.2. Planeamiento de Desarrollo

Como se ha indicado anteriormente, en su momento se redactó y tramitó el Estudio de Detalle Sector NC 20-02, aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 2006, BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007, que definió las determinaciones de ordenación detallada de este ámbito urbanístico (de acuerdo con la ordenación general vigente en su momento).

A modo informativo, y con el objeto de permitir la valoración de las nuevas Determinaciones de Ordenación Detallada introducidas, a continuación, se detalla la información más relevante del vigente Estudio de Detalle:



Plano de Ordenación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02

Se incluye a continuación un cuadro resumen de la calificación dada por el Estudio de Detalle actual, de 98.229,32 m².

Zona de ordenanza	Superficie	Edificabilidad Lucrativa
Equipamientos Públicos	11.538,99 m²s	
Espacios Libres Públicos	11.126,39 m²s	
Viario Público	33.339,57 m²s	
Residencial plurifamiliar – Promoción Libre	22.995,82 m²s	42.582,00 m²c
Residencial plurifamiliar – Protección Pública		14.193,00 m²c
Industria - Almacenaje	5.949,10 m²s	3.364,90 m²c
Terciario - Oficinas	7.703,35 m²s	6.684,12 m²c
Terciario - Hotelero	4.168,78 m²s	4.410,00 m²c
Servicios urbanos	1.407,32 m²s	60,68 m²c
TOTAL	98.229,32 m²s	71.294,70 m²c

Cabe destacar la existencia de un error en la consideración de la superficie del sector, que no es de 98.223,32 m²s, sino de 99.395,37 m²s. También se debe poner de manifiesto que las superficies calificadas como Espacio Libre Público y como Equipamiento Público son superiores al estándar requerido, si bien deberá mantenerse esta superficie en la Modificación del Estudio de Detalle propuesta, según lo dispuesto por el artículo 172 del RUCyL.

8. Afecciones Sectoriales

Teniendo en cuenta el ámbito y el alcance de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León, se tendrán en cuenta las siguientes afecciones sectoriales (que son desarrolladas en la Memoria Vinculante):

- Afección de Carreteras
- Afección Ferroviaria
- Protección Civil
- Patrimonio Cultural
- Vías Pecuarias
- Accesibilidad
- Telecomunicaciones
- Ruido
- Confederación Hidrográfica del Duero
- Afecciones Medioambientales
- Servidumbres Aeronáuticas
- Cambio Climático y Transición Energética
- Impacto de Género
- Comercio

Es de señalar que la presente Modificación del Estudio de Detalle sector NC 20-02 del PGOU de León **no constituye instrumento habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales** a los efectos de lo dispuesto en el 5 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante el Decreto 28/2010, de 22 de julio.

9. Estructura de la Propiedad

A la fecha de redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle del sector NC 20-02 del PGOU de León, la titularidad del suelo incluido en su delimitación corresponde a los siguientes propietarios.

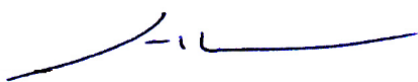
Propietario	Superficie Incluida (m ² s)
Ayuntamiento de León	11.021,37 m ² s
Félix Grúas y Maquinaria, S.L.	1.836,85 m ² s
Fernández Cabezas, Enrique	376,77 m ² s
Fernández Cabezas, Luis	376,77 m ² s
Fernández Cabezas, María del Camino	376,77 m ² s
García Cabo, Flora	2.758,16 m ² s
Garay Rascón, Carmen y López García, Benito	1.450,53 m ² s
Icaro Land Investment, S.L.	68.733,07 m ² s
Junta de Compensación del sector NC 20-02	1.069,25 m ² s
López García, Benito (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)	2.322,26 m ² s
López García, Flora (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)	2.322,26 m ² s
López García, Julio	1.450,53 m ² s
López García, Julio (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)	2.322,26 m ² s
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	1.130,31 m ² s
Transportes y Demoliciones Especiales Internacionales, S.L.U.	1.848,41 m ² s
TOTALES	99.395,57 m²s

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

En la tabla siguiente se incluye una relación de las diferentes parcelas incluidas dentro del ámbito del instrumento:

Parcela	Propiedad en la parcela (%)	Propietario	Superficie Incluida (m ² s)
01	100,00%	Icaro Land Investment, S.L.	57.313,79 m ² s
02	3/9 Garay Rascón, Carmen, y López García, Benito		
	1/9 López García, Benito (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		
	1/9 López García, Flora (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		
	3/9 López García, Julio		
	1/9 López García, Julio (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		4.351,56 m ² s
03	3/9 García Cabo, Flora		
	2/9 López García, Benito (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		
	2/9 López García, Flora (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		
	2/9 López García, Julio (nuda propiedad) y García Cabo, Flora (usufructo)		8.274,44 m ² s
04	100,00%	Félix Grúas y Maquinaria, S.L.	1.836,85 m ² s
05	100,00%	Icaro Land Investment, S.L.	1.951,50 m ² s
06	100,00%	Icaro Land Investment, S.L.	3.793,36 m ² s
07	100,00%	Icaro Land Investment, S.L.	2.857,42 m ² s
08	100,00%	Icaro Land Investment, S.L.	2.817,00 m ² s
09	1/6 Fernández Cabezas, Enrique		
	1/6 Fernández Cabezas, Luis		
	1/6 Fernández Cabezas, María del Camino		
	3/6 Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.		2.260,62 m ² s
10	100,00%	Ayuntamiento de León (computable)	6.112,09 m ² s
11	100,00%	Transportes y Demoliciones Especiales Internacionales, S.L.U.	1.011,46 m ² s
12	100,00%	Junta de Compensación del sector NC 20.02	1.069,25 m ² s
13	100,00%	Transportes y Demoliciones Especiales Internacionales, S.L.U.	836,95 m ² s
14	100,00%	Ayuntamiento de León	848,37 m ² s
15	100,00%	Ayuntamiento de León	4.060,91 m ² s
Totales			99.395,57 m²s

En León a 9 de junio de 2026,


 Fdo. Joaquín Sobrino Martín
 Arquitecto


 Fdo. Félix Álvarez Álvarez
 Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 10/06/2026
 HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

NOMBRE: Ayuntamiento de León