

trígono

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



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Documento para Aprobación Definitiva

Índice de contenido

1.	Objeto y contenido.....	4
1.1.	Objeto de la Propuesta de Ordenación	4
1.2.	Contenido.....	4
2.	Interés Público, Conveniencia y Oportunidad	5
2.1.	Interés Público y Conveniencia	5
2.2.	Oportunidad.....	5
3.	Propuesta de Ordenación.....	6
3.1.	Modificación de la Ordenación Detallada.....	6
3.1.1.	Propuestas de formalización de la Red Viaria	7
3.1.2.	Propuesta general de formalización de las Actividades Económicas	7
3.1.3.	Propuesta de formalización del sistema de Equipamientos Públicos.....	7
3.1.4.	Propuesta de formalización del sistema de Espacios Libres Públicos.....	8
3.1.5.	Propuestas en relación con las reservas de suelo para Servicios Urbanos.....	8
3.2.	Cuadro Comparativo de Parámetros Urbanísticos	8
4.	Ordenación Detallada	9
4.1.	Superficie	9
4.2.	Edificabilidad	9
4.3.	Densidad de Población	9
4.4.	Índice de Variedad de Usos	9
4.5.	Uso Pormenorizado Predominante.....	10
4.6.	Índice de Integración Social.....	10
4.7.	Índice de Variedad Tipológica	10
4.8.	Reserva de Espacios Libres	10
4.9.	Reserva de Equipamientos Públicos.....	11
4.10.	Reserva de Plazas de Aparcamiento	11
4.11.	Sistema de Actuación	11
4.12.	Unidades de Actuación	11
4.13.	Usos Fuera de Ordenación.....	12
4.14.	Plazos.....	12
5.	Aprovechamiento Medio	12
5.1.	Determinación del Aprovechamiento Medio	12
5.2.	Coefficientes de Ponderación.....	13
5.3.	Aprovechamiento Total	13
5.4.	Superficie Computable.....	14
5.5.	Aprovechamiento Medio	14
6.	Ordenanzas.....	14
6.1.	Industrial A	14

6.2.	Industrial B	15
6.3.	Servicios Urbanos.....	15
6.4.	Ordenanzas Dotacionales	15
7.	Redes e Instalaciones	15
8.	Cuadro Síntesis de la Ordenación	16
9.	Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General Vigentes.....	17
9.1.	Influencia sobre la Ordenación General vigente.....	17
9.2.	Influencia sobre el Modelo Territorial vigente	17
10.	Implicación en la Reserva de Dotaciones, Volumen Edificable y Densidad de Población.....	17
11.	Normativa Sectorial.....	18
11.1.	Afección de Carreteras.....	18
11.2.	Afección Ferroviaria	18
11.3.	Protección Civil	18
11.4.	Patrimonio Cultural.....	30
11.5.	Vías Pecuarias	35
11.6.	Accesibilidad	35
11.7.	Telecomunicaciones	38
11.8.	Ruido.....	39
11.9.	Confederación Hidrográfica del Duero	42
11.10.	Afecciones Medioambientales.....	49
11.11.	Servidumbres Aeronáuticas	50
11.12.	Cambio Climático y Transición Energética	51
11.13.	Informe de Impacto de Género	52
11.14.	Grandes Establecimientos Comerciales.....	52
12.	Aspectos Formales de Planeamiento Alterados	53
13.	Resumen Ejecutivo	53

1. Objeto y contenido

1.1. Objeto de la Propuesta de Ordenación

El objeto final del presente instrumento es la modificación de la ordenación detallada del Sector NC 20-02 para ajustarse a las nuevas determinaciones de ordenación definidas por el planeamiento general vigente (esto es, la Modificación del PGOU de León de 2025).

Además de dar cumplimiento a los requerimientos normativos actuales, se adecuará el desarrollo del ámbito al nuevo contexto urbanístico e inmobiliario (radicalmente diferente al original), dando respuesta a las nuevas necesidades de la ciudad y del territorio y a la propia naturaleza y viabilidad del sector.

De esta manera, y con independencia de que se desarrollen específicamente más adelante, los objetivos y contenidos de la propuesta planteada en esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León podrían resumirse en los siguientes puntos:

- Definición completa de unas nuevas determinaciones de ordenación detallada del sector.
- Ajuste a las nuevas determinaciones a la Ordenación General vigente.
- Desarrollo de una nueva área destinada a la implantación de actividades económicas, en extensión y consolidación de la trama productiva preexistente tanto en el entorno del ámbito como su interior.
- Viabilidad económica del ámbito, por un lado, mediante la definición de usos y actividades para los que exista una demanda previsible en la zona y, por el otro, mediante la reducción de los costes de desarrollo.
- Preservación, en la medida de lo posible, de las actividades preexistentes, posibilitando su integración en la nueva trama urbana.

1.2. Contenido

El presente instrumento se adecúa a lo dispuesto en el artículo 169 del RUCyL, que, en su punto 3º, establece las determinaciones y documentación que deberán incluirse en las modificaciones de planeamiento:

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento deben:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
- 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:*
 - La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
 - La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones de instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
 - El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

2. Interés Público, Conveniencia y Oportunidad

2.1. Interés Público y Conveniencia

El interés público y la conveniencia de la propuesta de ordenación planteadas en el presente instrumento se entienden claramente justificados en base a las siguientes cuestiones:

- Actualmente la ordenación detallada vigente en el sector NC 20-02 (definida en el Estudio de Detalle de 2007) no se adecúa a las determinaciones de ordenación del planeamiento general vigente (definidas en la Modificación del PGOU de 2025). De esta manera, se entiende necesario y acorde al interés público la definición de unas nuevas determinaciones de ordenación detallada que se ajusten a lo dispuesto por el planeamiento general.
- El contexto urbanístico e inmobiliario actual resulta muy diferente al de 2007, de forma que la definición de un área destinado a actividades económicas se entiende mucho más adecuado y con unas mejores expectativas de desarrollo y puesta en uso del ámbito.

Esto resulta especialmente relevante al considerar la naturaleza de la ciudad de León como centro neurálgico de su entorno territorial, de forma que presenta un especial potencial de atracción de estos usos (lo que, a su vez, ayudará a reforzar el papel de León como núcleo de actividad en la provincia).

- La ubicación del ámbito en la ciudad de León también hace que resulte más conveniente la implantación de actividades económicas que residenciales, tanto como una forma de continuar la trama productiva del entorno como consolidar la preexistente.

Asimismo, se trata de una zona con excelentes conexiones (destacando la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera, que constituye uno de los principales accesos a la ciudad desde la autovía) aunque separada por el río y la vía férrea de los barrios de carácter más residencial de la ciudad.

- En la misma línea, la existencia de una extensa superficie para viviendas pendiente de edificar en zonas como La Lastra (considerablemente mejor ubicada en este sentido) hacen que la demanda de suelo residencial sea previsiblemente muy baja en la zona del Sector NC 20-02, mientras que la del suelo productivo resulte mucho más atractiva.
- La propuesta de ordenación planteada busca respetar e integrar las preexistencias dentro de lo posible, además de reducir los costes de urbanización, mantenimiento y el impacto ambiental del desarrollo.

2.2. Oportunidad

El contexto actual resulta propicio para la adaptación de las determinaciones de ordenación detallada que el presente instrumento plantea para el sector NC 20-02, considerándose, por lo tanto, que su oportunidad se justifica en base a los siguientes extremos:

- Recientemente ha entrado en vigor la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, definiendo nuevas determinaciones de ordenación para este sector.

La ordenación detallada vigente en el sector NC 20-02 no está adecuada al planeamiento general, por lo que resulta oportuna la tramitación del presente instrumento, que pretende solucionar esta incongruencia.

- El contexto socioeconómico actual resulta mucho más adecuado para la operación urbanística que se plantearía a partir del presente instrumento, especialmente considerando el nuevo enfoque que trae la implantación de actividades económicas en el ámbito.
- Con todo esto, tras años de estancamiento, la Junta de Compensación tiene interés en instar de nuevo el impulso de este Sector, lo que evidencia y sostiene la oportunidad del momento de reactivar su desarrollo de cara a la futura integración del ámbito en la trama urbana y la puesta en uso de nuevo suelo productivo en la zona.

3. Propuesta de Ordenación

3.1. Modificación de la Ordenación Detallada

Como se ha indicado anteriormente, el presente instrumento plantea una redefinición completa de las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 20-02 para adecuarlo a lo dispuesto por el planeamiento general vigente a la fecha y a la demanda de suelo actual, conforme a los nuevos criterios de calidad urbanística e inmobiliaria actuales, pasando de un uso predominante Residencial a uno de Actividades Económicas.



Esquema de calificación propuesta

3.1.1. Propuestas de formalización de la Red Viaria

La red viaria propuesta se ajusta exactamente a la definida por el planeamiento general en su redacción vigente, reduciendo sustancialmente la señalada con anterioridad.

El ámbito se estructura mediante una arteria principal, a la carretera de Vilecha, LE-5518, que lo vincula en continuidad con los sectores urbanizables colindantes al sur y, más allá, con los núcleos productivos y de población situados en el área de Trobajo del Cerecedo e, incluso, en la de Villacedré, y por el norte con el Polígono Industrial Camino de Vilecha Oeste. Esta vía desemboca en una nueva rotonda que, por un lado, la conecta con la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera, y que, por otro, ordena el tráfico de los diferentes ejes que acometen a este punto. Desde esta nueva rotonda, surgen otros tres viales, el que pasa a conectar con la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera (hacia el este), una calle que termina de estructurar las nuevas superficies destinadas a actividades económicas que se plantean en la propuesta de ordenación planteada (hacia el oeste).

Finalmente, se definen otras dos calles que terminan por estructurar la red viaria de la propuesta. Por un lado, un viario situado en la zona suroriental del sector, que dará frente a las nuevas parcelas que puedan abrirse allí a la vez que permite el acceso directo desde la avenida del ingeniero Sáenz de Miera y ejerce como límite con los sectores urbanizables colindantes al sur. Por otro lado, en la zona más occidental del ámbito se define un viario que conecta con estos mencionados sectores urbanizables hacia el sur y con el área industrial preexistente hacia el norte.

3.1.2. Propuesta general de formalización de las Actividades Económicas

Las nuevas zonas destinadas a Actividades Económicas se plantean a los efectos de dar respuesta al nuevo régimen de usos definido por el planeamiento general vigente y con el objetivo de definir un nuevo ámbito productivo que dé continuidad a las áreas industriales preexistentes y que pueda conformar un foco de atracción de nuevas actividades en el encuentro de dos de los principales ejes de acceso a la ciudad de León.

Así, estas áreas conforman las mayores superficies de la trama urbana propuesta, formalizadas en grandes bolsas de suelo que permitan la implantación de un amplio abanico de actividades y situadas, principalmente, junto a los principales ejes y nodos de comunicación (especialmente relevantes para muchos de estos usos, donde la visibilidad y accesibilidad resultan cruciales).

3.1.3. Propuesta de formalización del sistema de Equipamientos Públicos

El Sistema Local de Equipamientos Públicos se define en dos grandes superficies de suelo delimitadas con la triple finalidad de fomentar la relación del nuevo desarrollo propuesto con su entorno urbano más próximo, de integrar las preexistencias posibles y de esponjar y ayudar a organizar la trama destinada a actividades económicas definida en esta ordenación.

La superficie situada más al sur se ordena en continuidad con un área de equipamiento público ya definido por el propio planeamiento general vigente compartido entre este ámbito urbanístico y el sector urbanizable colindante. De esta manera, conforma una dotación urbanística a caballo entre las dos zonas, fomentando la interrelación de ambas y que, además, permite la incorporación e integración de algunas de las edificaciones preexistentes.

La superficie situada más al norte se formaliza como una gran parcela, con frente a tres vías públicas; a los nuevos viarios al sur y al oeste, a al existente del Polígono de Vilecha al norte.

3.1.4. Propuesta de formalización del sistema de Espacios Libres Públicos

Las superficies del Sistema de Espacios Libres Públicos propuestas se definen como elementos vinculados a algunos de las calles y elementos de comunicación, en continuidad con los preexistentes en su entorno (tanto los ya existentes como los definidos por el planeamiento general vigente).

De esta manera, pueden ejercer a modo de áreas de buffer que, a su vez, permiten la formalización de ejes dotacionales y peatonales a lo largo de algunas de las principales infraestructuras de comunicación de la zona (en algunos casos, con relevancia territorial, como puede ser la vía férrea), además de otros elementos de primer orden (como el cauce del río Bernesga).

3.1.5. Propuestas en relación con las reservas de suelo para Servicios Urbanos

La localización de estos usos se propone de forma que permitan el mejor y más adecuado servicio a los diferentes usos planteados para el ámbito, así como su seguridad y accesibilidad para labores de instalación y mantenimiento.

3.2. Cuadro Comparativo de Parámetros Urbanísticos

En la tabla siguiente se incluye un comparativo entre los principales parámetros urbanísticos de la ordenación detallada vigente y los de la propuesta de ordenación planteada:

Uso	Estudio de Detalle Vigente		Ordenación Propuesta		Diferencia	
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Lucrativa Máxima (m ² c)	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Lucrativa Máxima (m ² c)	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Lucrativa Máxima (m ² c)
Residencial Plurifamiliar (Libre)	22.995,82	42.582,00	0,00	0,00	-22.995,82	-42.582,00
Residencial Plurifamiliar (Protegida)		14.193,00		0,00		-14.193,00
Industrial	5.949,10	3.364,90	52.230,97	71.271,24	46.281,87	67.906,34
Terciario	11.872,13	11.094,12	0,00	0,00	-11.872,13	-11.094,12
Servicios Urbanos	1.407,32	60,68	46,92	23,46	-1.360,40	-37,22
Sistema Local - Equipamientos Públicos	11.538,99	0,00	11.538,99	0,00	0,00	0,00
Sistema Local - Espacios Libres Públicos	11.126,39	0,00	11.126,39	0,00	0,00	0,00
Sistema Local - Viarios Públicos	33.339,57	0,00	24.452,30	0,00	-8.887,27	0,00
	98.229,32	71.294,70	99.395,57	71.294,70	1.166,25	0,00

Cabe poner de manifiesto el error existente en el cómputo de superficie en el Estudio de Detalle vigente, siendo la superficie real del sector de 99.229,57 m²s. No obstante, en la presente Modificación del Estudio de Detalle no se altera la edificabilidad máxima, que se mantiene en 71.294,70 m²s.

También se mantienen las superficies reservadas para los sistemas locales de Equipamientos Públicos y de Espacios Libres Públicos, en 11.538,99 m²s y 11.126,39 m²s respectivamente.

4. Ordenación Detallada

4.1. Superficie

El sector NC 20-02, tal y como se define en el presente instrumento, tiene una superficie total de **99.395,57 m²s**, coincidente a la definida por el PGOU de León.

4.2. Edificabilidad

No se modifica la edificabilidad máxima del sector con respecto a la definida en el Estudio de Detalle de 2007, de **71.294,70 m²c**, correspondiente a un índice de edificabilidad de 0,717 m²c/m²s, inferior al máximo establecido por el PGOU vigente y, consecuentemente, también al establecido en el artículo 86 bis del RUCyL, de 1,00 m²c/m²s.

4.3. Densidad de Población

Considerando que la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 se adecúa a la ordenación general vigente, implica el cambio del uso residencial por el de actividades económicas, de forma que se altera radicalmente su densidad de población (pasando de 52,49 viv/ha a 0,00 viv/ha). En cualquier caso, y dado que el uso predominante es el industrial, no procede la aplicación del estándar de densidad de población.

4.4. Índice de Variedad de Usos

De acuerdo con el punto d) del apartado 2 del artículo 86 del RUCyL, en cada sector de suelo urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana deberá fijar, además de otros parámetros, el *“Índice de variedad de usos, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10%”*.

En este caso concreto, la vigente ficha del Plan General de Ordenación Urbana de León refiere a la aplicación del índice regulado normativamente, por lo que resultará de aplicación el 10% al que se refiere el RUCyL.

De esta manera, y teniendo en cuenta que el sector cuenta con una edificabilidad total de 71.294,70 m²c, el mínimo de edificabilidad que deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos dentro de otro uso global diferente al que caracteriza el sector deberá ser de **7.129,47 m²c**.

Teniendo en cuenta que, al menos, un 15% de los 59.422,89 m²c edificables situados dentro de la zona de ordenanza “Industrial-A” deberá ser destinada a usos compatibles, resulta que un mínimo de **8.913,43 m²c** tendrán un uso pormenorizado incluido dentro de otro uso global diferente al industrial consiguiendo, por tanto, un índice de variedad de, por lo menos, el **12,50%** y, en consecuencia, superior al 10% establecido por el RUCyL.

4.5. Uso Pormenorizado Predominante

Conforme a lo dispuesto en el PGOU de León como Determinación de Ordenación General, el uso pormenorizado predominante en este sector debe ser INDUSTRIA – ALMACENAJE. Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de esta disposición, se ha establecido en cada una de las zonas de ordenación privativa de las contempladas una reserva mínima de la edificabilidad atribuida por el planeamiento para este uso del 51%, pudiendo destinar, en consecuencia, no más del 49% restante a los demás usos admisibles.

4.6. Índice de Integración Social

La ordenación definida en el presente instrumento no incluye edificabilidad residencial, por lo que no procede la aplicación del índice de integración social.

4.7. Índice de Variedad Tipológica

Conforme a lo indicado en el punto 3 del artículo 86 del RUCyL, el índice de variedad tipológica únicamente resultará de aplicación en sectores con un uso predominante residencial, de forma que no resulta de aplicación en este caso concreto.

4.8. Reserva de Espacios Libres

El artículo 105 del RUCyL establece una reserva mínima de superficie para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos de 15 m²s por cada 100 m²c, de modo que con una edificabilidad total de 71.294,70 m²c, han de reservarse, al menos, 10.694,21 m²s.

No obstante, el artículo 172 del RUCyL establece que *la aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad*.

Tratándose el presente instrumento de una Modificación de un Estudio de Detalle vigente que reservaba para este sistema local una superficie de **11.126,39 m²s**, aun siendo superior al estándar requerido por razón de la edificabilidad del sector, debe ser ésta la superficie mínima de la reserva, por lo que se ha optado por mantener la superficie prevista, si bien variando su localización y forma, para adaptarla a la nueva ordenación.

4.9. Reserva de Equipamientos Públicos

El artículo 105 del RUCyL establece una reserva mínima de superficie para el Sistema Local de Espacios Equipamientos Públicos de 10 m²s por cada 100 m²c, de modo que con una edificabilidad total de 71.294,70 m²c, han de reservarse, al menos, 7.129,47 m²s.

No obstante, por aplicación del artículo 172 del RUCyL citado en el apartado anterior, tratándose el presente instrumento de una Modificación de un Estudio de Detalle vigente que reservaba para este sistema local una superficie de **11.538,99 m²s**, aun siendo superior al estándar requerido por razón de la edificabilidad del sector, debe ser ésta la superficie mínima de la reserva, por lo que se ha optado por mantener la superficie prevista, si bien variando su localización y forma, para adaptarla a la nueva ordenación.

4.10. Reserva de Plazas de Aparcamiento

El artículo 104 del RUCyL y el artículo 42 de la LUCyL se indica que, para sectores de Suelo Urbano No Consolidado, deberá preverse la situación de, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, de las cuales, al menos la mitad deben ser de uso público, de modo que para una edificabilidad de 71.294,70 m², se requiere un mínimo de 713 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 357 deberán situarse en espacio público.

Teniendo en cuenta, igualmente, el mismo artículo 104 del RUCyL, *“para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos”*, en la ordenación propuesta se incluyen **488 plazas de aparcamiento en espacios públicos** (superior a las 357 requeridas), con margen suficiente para dejar espacio para los vados que se puedan solicitar para el acceso rodado a las parcelas.

Para cubrir el resto de las plazas de aparcamiento, que pueden situarse en espacios de propiedad y uso privados, la normativa de las ordenanzas de los usos *Industrial A* e *Industrial B* determinan que deberá reservarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 200 m²c construidos o fracción. De esta manera, para una edificabilidad total de 71.294,70 m²c edificables, deberán situarse **un mínimo de 357 plazas de aparcamiento** dentro de las parcelas privadas.

Así pues, con las 488 plazas de aparcamiento situadas en espacios públicos y las 357 dentro de las parcelas privadas, se suma un mínimo de **845 plazas de aparcamiento en el sector**, número sustancialmente superior a las 714 requeridas por el RUCyL.

4.11. Sistema de Actuación

Toda vez que la Junta de Compensación del sector ya está constituida y activa, se considera que el sistema de actuación más adecuado es el **Sistema de Compensación**.

4.12. Unidades de Actuación

Se mantiene la definición de una **Unidad de Actuación Única**, coincidente con la delimitación del Sector NC 20-02.

4.13. Usos Fuera de Ordenación

No se declara ningún uso o edificación expresamente como Fuera de Ordenación.

4.14. Plazos

Conforme a lo indicado en el apartado 49 del RUCyL, se define un plazo máximo de diez años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos del Sector NC 20-02.

5. Aprovechamiento Medio

5.1. Determinación del Aprovechamiento Medio

El artículo 42 de la LUCyL determina que “a efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación”. Asimismo, el artículo 107 del RUCyL, que a modo informativo se reproduce a continuación, establece las siguientes condiciones para su cálculo:

Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:
 - a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
 - b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.
 - c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.
 - d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

5.2. Coeficientes de Ponderación

Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad económica de cada uno de los usos lucrativos definidos por el planeamiento y el uso predominante del ámbito (en este caso, el Industrial A).

En el caso concreto de la ordenación definida en el presente instrumento para el Sector NC 20-02, tres zonas de ordenación no dotacionales, para las que se definen los coeficientes de ponderación siguientes en base a lo que se justifica en cada punto:

- **Industrial A:** Uso predominante del Sector NC 20-02 conforme a la ordenación propuesta en el presente instrumento. De esta manera, se le atribuye un Coeficiente de Ponderación de 1,00 m^2cp/m^2c .
- **Industrial B:** El uso Industrial B se define de forma muy similar al Industrial A, con la diferencia de que el primero no cuenta con la disposición de destinar, obligatoriamente, parte de su edificabilidad a usos terciarios (si bien si que puede hacerse de forma opcional). Así, las determinaciones definidas para esta ordenanza resultan algo menos restrictivas (lo que resulta, en todo caso, beneficioso). No obstante, las zonas calificadas como Industrial B se encuentran en una localización relativa algo menos favorable (dentro del ámbito). Esto se debe a que, mientras que las zonas calificadas como Industrial A tienen frente a los principales ejes de comunicación de la zona, las calificadas como Industrial B dan frente a viarios de distribución interior.

Se entiende que la potencial ganancia de valor derivado de la menor restricción en el régimen de usos quedaría compensada con la reducción derivada de su ubicación relativa dentro del sector. En consecuencia, se entiende que el valor relativo resultaría equivalente al del uso predominante del ámbito (Industrial A), de modo que a la edificabilidad calificada como Industrial B se le atribuye un Coeficiente de Ponderación de 1,00 m^2cp/m^2c .

- **Servicios Urbanos:** La edificabilidad destinada a Servicios Urbanos se define a los efectos de hacer posible la implantación en superficie de Centros de Transformación, con el destino de ser cedida gratuitamente, junto con la superficie a la que corresponde, a la compañía distribuidora de energía eléctrica. De esta manera, se entiende que carece de valor lucrativo en este sentido y se le atribuye un Coeficiente de Ponderación de 0,00 m^2cp/m^2c .

5.3. Aprovechamiento Total

Con los Coeficientes de Ponderación definidos en el apartado anterior, el Aprovechamiento Total del Sector NC 20-02 conforme a la propuesta planteada resultaría en 71.271,24 m^2cp , tal y como se puede apreciar en la tabla siguiente:

Uso	Superficie (m^2s)	Industrial A (m^2c)	Industrial B (m^2c)	Servicios Urbanos (m^2c)	Total (m^2c)	Coef. de Ponderación (m^2cp/m^2c)	Aprovechamiento (m^2cp)
Industrial A	43.547,93	59.422,89			59.422,89	1,00	59.422,89
Industrial B	8.683,04		11.848,35		11.848,35	1,00	11.848,35
Servicios Urbanos	46,92			23,46	23,46	0,00	0,00
Espacio Libre Público	11.126,39						
Equipamiento Público	11.538,99						
Viarío Público	24.452,30						
	99.395,57	59.473,43	11.797,81	23,46	71.294,70		71.271,24

5.4. Superficie Computable

Tal y como indica el apartado 1.d del artículo 107 del RUCyL, *de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

En este caso, la única dotación urbanística pública existente en el sector es la propia carretera de Vilecha, que cuenta con una superficie incluida dentro del ámbito de 4.909,28 m²s, de la cual 848,37 m²s (*Parcela 14*) pasa a encontrarse calificada como espacio libre público, mientras que **4.060,91 m²s** resulta calificada como vía pública, y, por lo tanto, el planeamiento no prevé ningún cambio en su ordenación, siendo ésta la cantidad que se detrae de la total, 99.395,57 m²s, a efectos de cómputo, restando, por lo tanto, **95.334,66 m²s**.

5.5. Aprovechamiento Medio

Resulta un Aprovechamiento Medio del sector, como cociente del aprovechamiento total, 71.271,24 m²cp, entre la superficie computable de 95.334,66 m²s, de **0,747590 m²cp/m²s**.

6. Ordenanzas

En los apartados siguientes se enumeran y detallan las diferentes ordenanzas que el presente instrumento utiliza a los efectos de establecer la ordenación detallada de su ámbito; Industrial A, Industrial B, Servicios Urbanos y Dotacionales.

6.1. Industrial A

Se establece la ordenanza **Industrial A** en los términos recogidos en la Normativa Urbanística de la presente Modificación del Estudio de Detalle, enfocada la localización de usos industriales, pero en la que se impone el destino del 15% de la edificabilidad que se materialice en la parcela a usos compatibles con el industrial, con la finalidad de garantizar la variedad de uso requerida reglamentariamente.

Se plantea como una ordenanza flexible que permita el desarrollo de diferentes actividades con un carácter adecuado a la situación y las necesidades del sector, que permitirá mantener la actividad preexistente en el ámbito.



6.2. Industrial B

Se establece la ordenanza **Industrial B** en los términos recogidos en la Normativa Urbanística de la presente Modificación del Estudio de Detalle, enfocada la localización de usos industriales, en la que no se imponen restricciones respecto de la variedad de usos.

Se plantea como una ordenanza flexible que permita el desarrollo de diferentes actividades con un carácter adecuado a la situación y las necesidades del sector.

6.3. Servicios Urbanos

Se define una ordenanza para la delimitación de zonas específicamente destinadas a la implantación de elementos de las redes de instalaciones y servicios urbanos (previsiblemente, centros de transformación de energía eléctrica). A estos efectos, se definen una serie de determinaciones de uso y edificación que puedan adaptarse a las diferentes necesidades que puedan requerir estos sistemas a futuro.

6.4. Ordenanzas Dotacionales

Las condiciones de diseño, ejecución y uso de las superficies calificadas por el presente instrumento como Sistema Local de Espacios Libres Públicos [EL], Sistema Local de Equipamientos [EQ] y Sistema Local de Vías Públicas [VP] serán las establecidas en la Normativa Urbanística del PGOU de León.

7. Redes e Instalaciones

Se incluye, a modo de esquema, una serie de representaciones de las posibles redes de suministros, servicios e instalaciones urbanas a implantar dentro de la trama de la nueva ordenación propuesta. Se han planteado a los efectos de adecuarse tanto a la estructura viaria prevista por el planeamiento general vigente como a las redes e instalaciones preexistentes en la zona, y su diseño da continuidad al sistema próximo de viarios y otras dotaciones públicas, siguiendo los criterios de eficiencia, sostenibilidad y reducción del consumo de recursos, a los efectos de moderar el coste económico de su ejecución, así como de las necesidades de mantenimiento de las mismas.

Cabe destacar, que se tratan únicamente de esquemas no vinculantes, susceptibles de ser ajustados o modificados por los futuros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística que se redacten y tramiten (previsiblemente, el Proyecto de Urbanización), a los efectos de definir y ejecutar unas redes de suministros, servicios e instalaciones urbanas que se entiendan más adecuadas, atendiendo a los condicionantes y criterios técnicos que se apliquen en su momento.

8. Cuadro Síntesis de la Ordenación

En las tablas siguientes se detallan las superficies, edificabilidades y demás parámetros urbanísticos de las zonas de ordenación y ordenanzas definidas en el presente instrumento:

Zona	Ordenanza	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Industrial A (m ² c)	Edificabilidad Industrial B (m ² c)	Edificabilidad Servicios Urbanos (m ² c)	Edificabilidad total (m ² c)
IA01	Industrial A	12.358,76	16.864,02			16.864,02
IA02	Industrial A	11.330,00	15.460,24			15.460,24
IA03	Industrial A	19.709,17	26.893,95			26.893,95
IA04	Industrial A	150,00	204,68			204,68
IB01	Industrial B	8.683,04		11.848,35		11.848,35
SU01	Servicios Urbanos	23,46			11,73	11,73
SU02	Servicios Urbanos	23,46			11,73	11,73
EQ01	Sistema Local de Equipamientos	3.690,53				
EQ02	Sistema Local de Equipamientos	7.848,46				
EL01	Sistema Local de Espacios Libres Públicos	2.427,34				
EL02	Sistema Local de Espacios Libres Públicos	1.766,90				
EL03	Sistema Local de Espacios Libres Públicos	6.932,15				
VP	Sistema Local de Vías Públicas	24.452,30				
TOTALES		99.395,57	59.422,89	11.848,35	23,46	71.294,70

Se incluye a continuación un resumen por tipo de zona.

Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Industrial A (m ² c)	Edificabilidad Industrial B (m ² c)	Edificabilidad Servicios Urbanos (m ² c)	Edificabilidad total (m ² c)
Industrial A	43.547,93	59.422,89			59.422,89
Industrial B	8.683,04		11.848,35		11.848,35
Servicios Urbanos	46,92			23,46	23,46
Sistema Local de Espacios Libres Públicos	11.126,39				
Sistema Local de Equipamientos	11.538,99				
Sistema Local de Vías Públicas	24.452,30				
TOTALES	99.395,57	59.422,89	11.848,35	23,46	71.294,70

9. Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General Vigentes

9.1. Influencia sobre la Ordenación General vigente

Considerando que el principal objetivo del presente instrumento es adecuar las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 20-02 a la ordenación general vigente, resulta evidente que este se ajusta y enmarca necesariamente dentro del modelo urbano previsto por el mismo, sin implicar ningún impacto en este sentido.

9.2. Influencia sobre el Modelo Territorial vigente

A fecha de redacción del presente documento, no se encuentra en vigor ningún instrumento de Ordenación del Territorio de Ámbito Territorial que, afectando al municipio o la ciudad de León, defina un Modelo Territorial de forma expresa, por lo que no procede la consideración de la influencia de la presente modificación sobre modelo alguno. En todo caso, la afección real sobre el territorio circundante a la ciudad sería la de una pequeña ampliación de la zona industrial que constituye el polígono Camino de Vilecha Oeste.

10. Implicación en la Reserva de Dotaciones, Volumen Edificable y Densidad de Población

La única dotación urbanística pública existente en el interior del ámbito es la carretera LE-5518, de titularidad municipal, que resulta ampliada y reforzada en la nueva ordenación propuesta. Respecto de las dotaciones urbanísticas del Sistema Local de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos Públicos, previstas en el Estudio de Detalle que se modifica, se mantiene la cuantía de su superficie, en 11.126,39 m²s y 11.538,99 m²s respectivamente, aunque se modifican su forma y ubicación, conforme a las determinaciones vigentes señaladas en el PGOU de León.

La propuesta de ordenación contenida en la presente Modificación del Estudio de Detalle mantiene el volumen edificable considerado en el vigente Estudio de Detalle, de **71.294,70 m²c**. Esta cantidad resulta ser inferior a la máxima permitida por el PGOU de León, de 74.546,68 m²c, de modo que, manteniendo la edificabilidad establecida previamente, no se altera el parámetro del *volumen edificable*.

El único parámetro de los tratados en el epígrafe sobre el que tiene incidencia la presente Modificación del Estudio de Detalle es el de la *densidad de población*, ya que la adaptación que se sigue a las determinaciones de ordenación general que se han modificado previamente en el PGOU comporta la eliminación del uso residencial del ámbito, por lo que se eliminan las 499 viviendas previstas en el ámbito.

Cabe destacar, en cualquier caso, que la presente Modificación del Estudio de Detalle no hace más que adecuarse a las determinaciones de ordenación general establecidas en la actualidad desde el PGOU de León.

11. Normativa Sectorial

11.1. Afección de Carreteras

No consta la existencia de ningún tipo de afección de carreteras de titularidad distinta a la municipal en el ámbito de aplicación de esta Modificación del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02.

11.2. Afección Ferroviaria

El ámbito del Sector NC 20-02, objeto del presente instrumento, no se encuentra dentro de la zona de afección de ninguna línea o infraestructura ferroviaria, toda vez que, al tratarse de un ámbito de Suelo Urbano No consolidado, la línea límite de edificación se encuentra a 20 metros de la arista exterior de la plataforma, el límite del dominio público a 5 metros de la arista exterior de la explanación y el límite de la zona de protección a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

11.3. Protección Civil

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones deberán ser sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico (como el caso del presente instrumento), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada uno de ellos.

A continuación, y a modo informativo, se reproduce el mencionado artículo:

Artículo 12. La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos.

- Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.*

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos.

En cuanto a los riesgos potenciales, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto del presente instrumento de áreas que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos) de acuerdo con la información publicada por las administraciones y organismos competentes, sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la ordenación propuesta.

Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos tecnológicos:

- Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL).

En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por carretera, el tramo más próximo es el de la LE-30, a unos 500 metros al Sur del ámbito y valorado con un Riesgo Medio.



Por otro lado, en cuanto al riesgo derivado del Transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril en la Línea de Alta Velocidad Venta de Baños – León, está valorado como de Riesgo Alto:



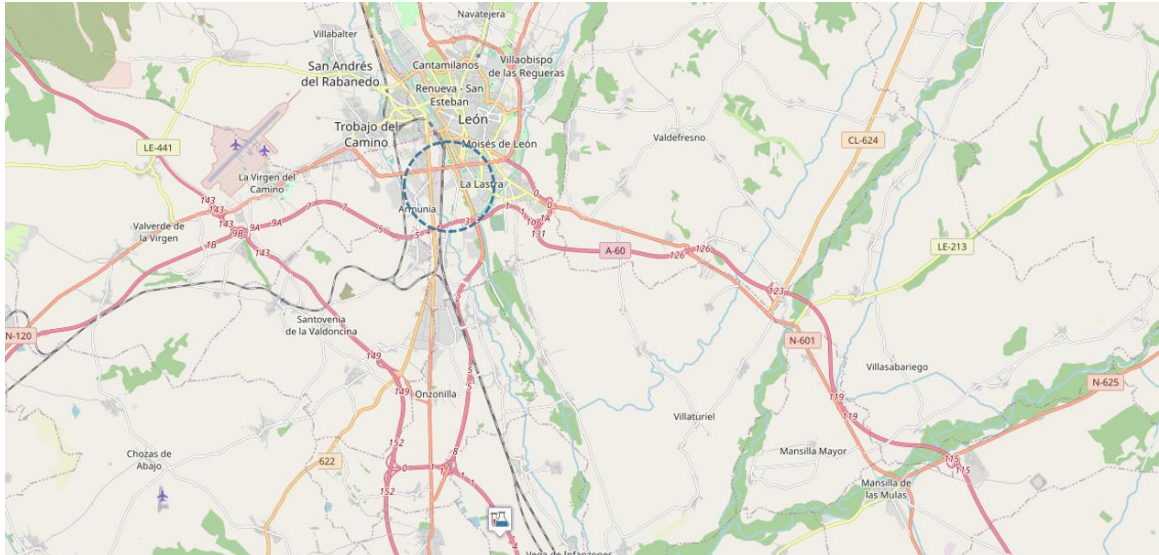
En cualquier caso, cabe tener en cuenta las limitaciones al derecho de propiedad, uso y edificación que implican estas redes, lo que ya establece un margen de seguridad regulado normativamente. Asimismo, el presente instrumento no hace otra cosa que plantear la adecuación de la ordenación detallada del ámbito a las nuevas determinaciones de ordenación general definidas por el PGOU, pasando de un área predominantemente residencial a una destinada a actividades económicas (reduciendo, por cierto, la acumulación de población residente en la zona). Con esto, se deduce que no puede entenderse la existencia de ninguna incompatibilidad o aumento del riesgo en relación con este extremo.

- En cuanto a la existencia de establecimientos SEVESO, el más próximo es el de ANTIBIÓTICOS DE LEÓN, S.L.U., de nivel Inferior y destinado a la *fabricación de antibióticos derivados de la Penicilina mediante procesos fermentativos, síntesis enzimáticas y químicas*.



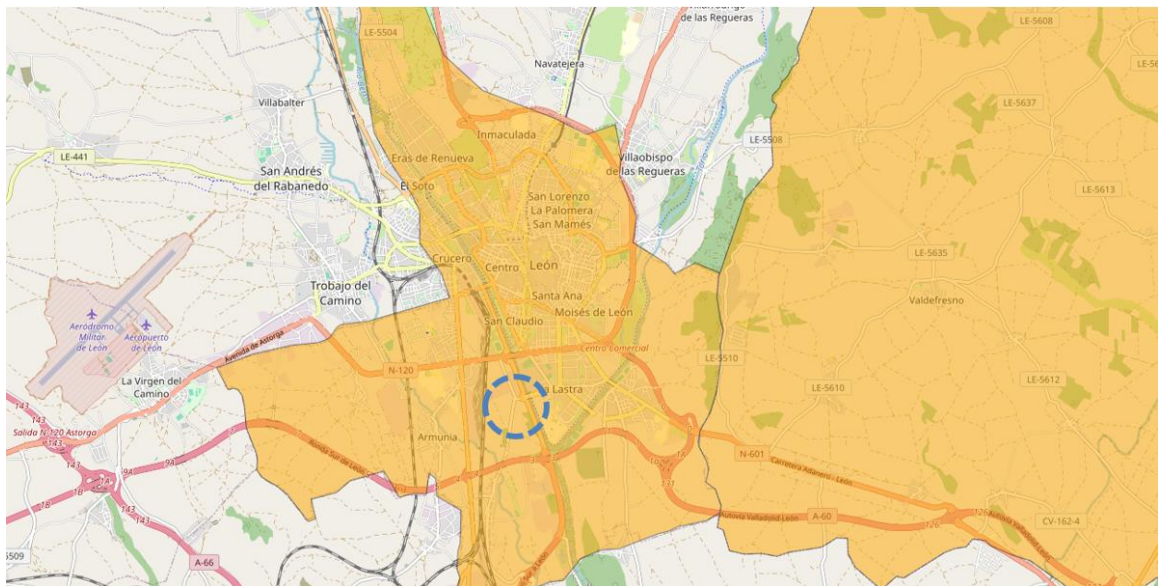
Este establecimiento se encuentra relativamente cerca del ámbito, si bien se entiende que, considerando que está separado por la línea férrea y la naturaleza de las actividades a implantar en el desarrollo (actividades económicas), no implica un riesgo incompatible con la propuesta (máxime teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra colindante con áreas residenciales).

- En cuanto a la existencia de Planes de Emergencia Exterior de Riesgo Químico, la más próxima es la COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., ubicada en el entorno de Vega de Infanzones, a más de 10 km:



Considerando la gran distancia existente y el alcance de la propuesta planteada, se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta que se efectúa.

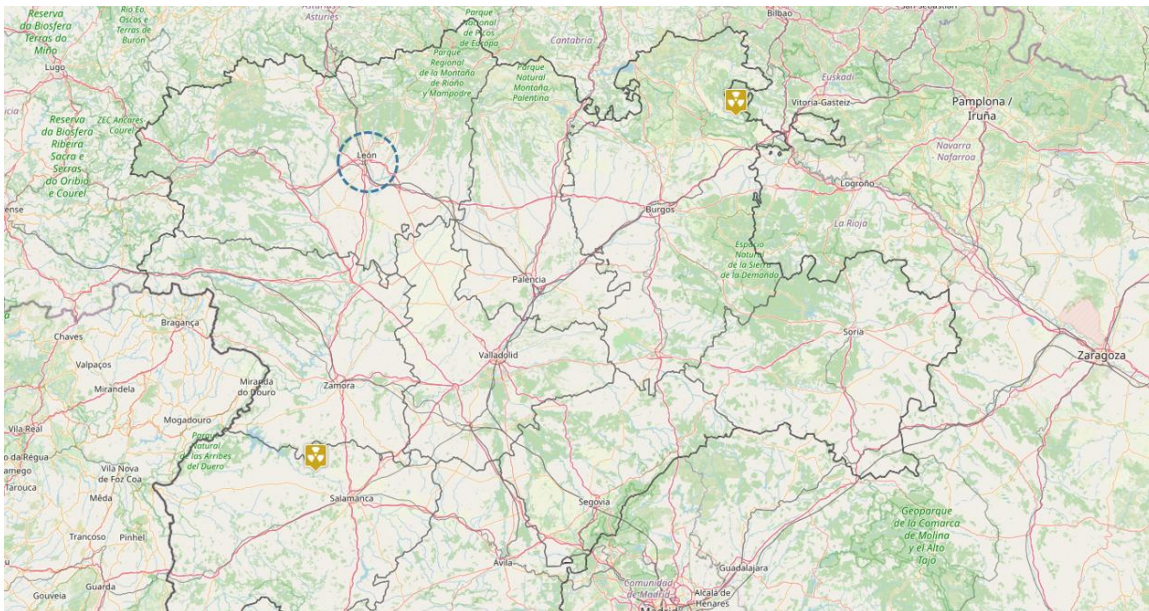
- En cuanto a los riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Radiactivas, en el municipio de León, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, existen 7 instalaciones de esta categoría:



No obstante, no consta la existencia de ninguna instalación radiactiva en las proximidades del ámbito del presente instrumento, lo que, junto con la naturaleza de la propuesta, se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta que se efectúa.

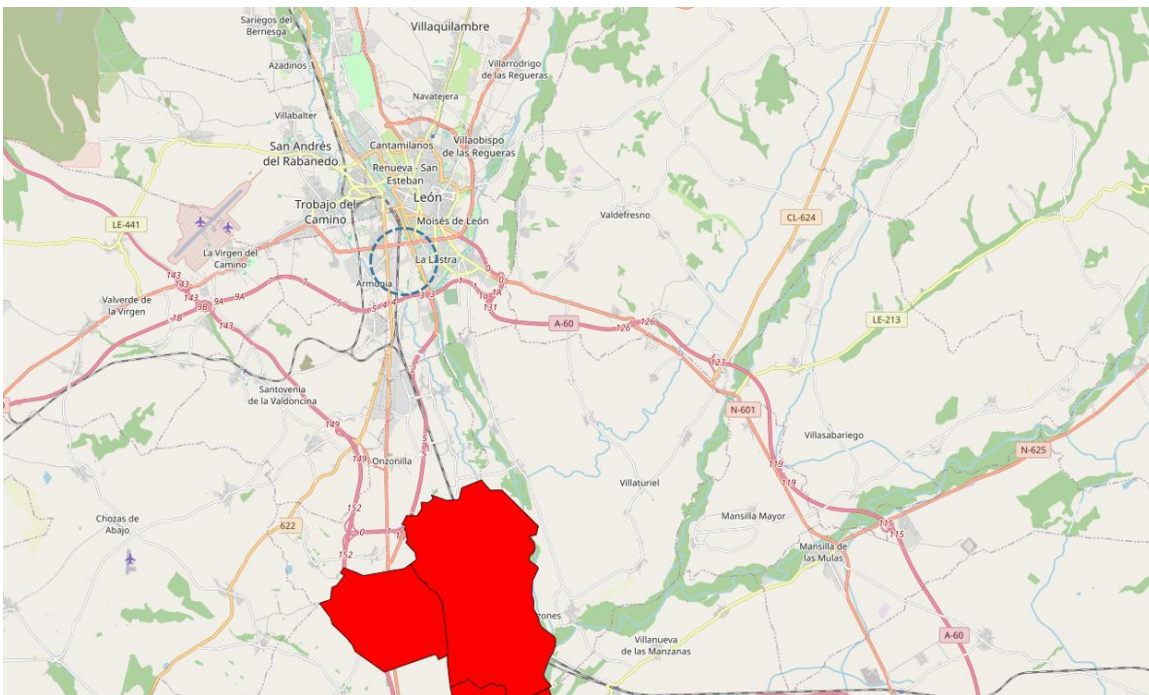
Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León

- En cuanto a riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Nucleares, las más próximas son Central Nuclear de Garoña (a unos 195 km) y las instalaciones de ENUSA, en la provincia de Salamanca (a más de 170 km):



Se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta efectuada.

- En cuanto a los riesgos derivados de Oleoductos, el municipio de León no está afectado por ninguno, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:



Se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta efectuada.

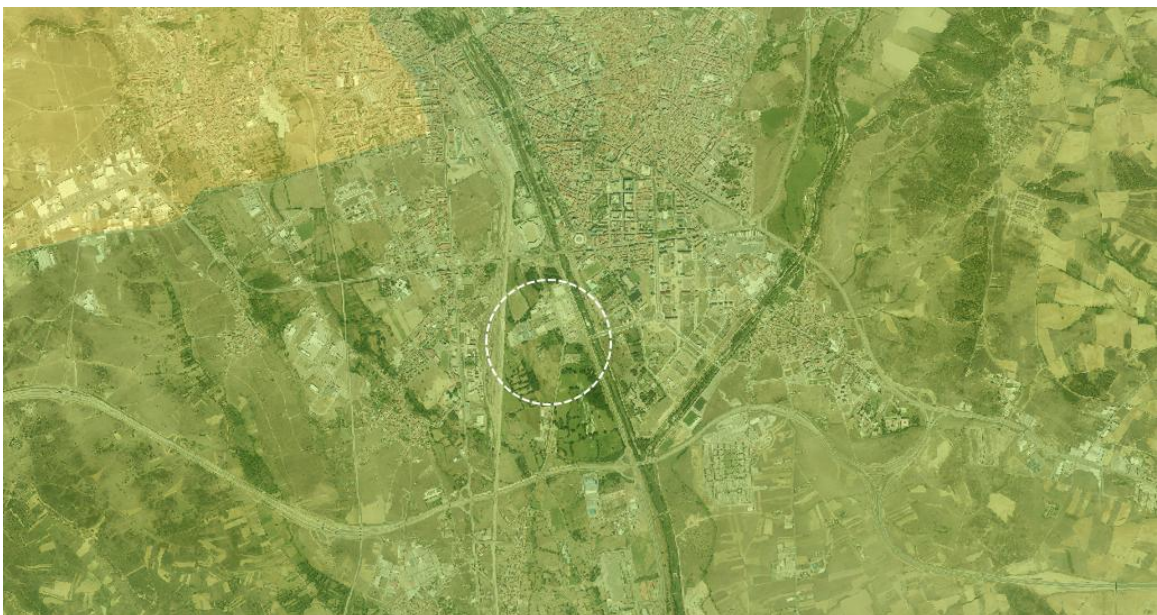
- En cuanto a los riesgos derivados de Gasoductos, el municipio de León sí que está atravesado, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:



No obstante, no se tiene constancia de la existencia de ningún Gasoducto que afecte directamente al ámbito del presente instrumento, asimismo, considerando que la propuesta planteada se fundamenta en la adecuación de las determinaciones de ordenación detallada a las definidas por el PGOU (que no solo no prevé la implantación de habitantes residentes, sino que plantea el cambio de uso residencial por uno de actividades económicas), no puede entenderse que implique ningún tipo de incompatibilidad o aumento del riesgo en relación con este extremo.

Igualmente, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto del presente instrumento de áreas que se encuentren sometidas a riesgos naturales de acuerdo con las delimitaciones por las administraciones competentes (como pueden ser incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la propuesta planteada. Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos naturales:

- En cuanto al Peligro de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León presenta un Índice de Peligrosidad Bajo:



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

Igualmente, en cuanto al Riesgo Local de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León presenta un Índice de Peligrosidad Bajo:



Finalmente, destacar que, de acuerdo con lo indicado por el Geoportal de Protección Civil, el municipio de León no se encuentra afectado por las Zonas de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZARI):



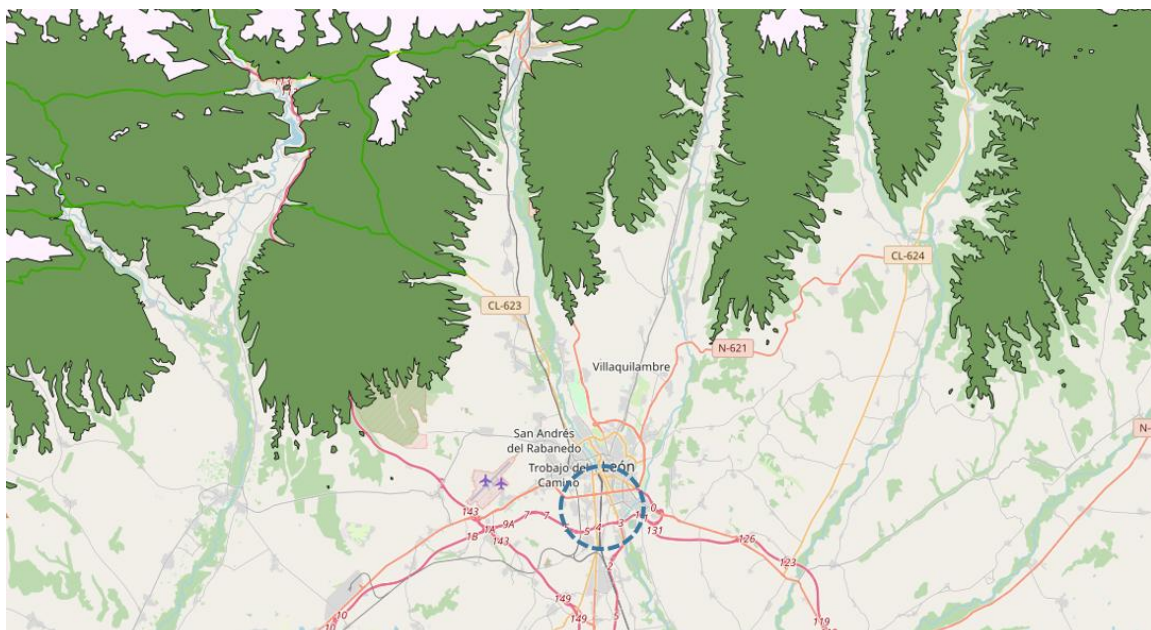
Con todo esto, y considerando además que el ámbito objeto del presente instrumento se encuentra en un entorno de borde casco urbano y alejado de cualquier masa forestal de dimensiones relevantes, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

- Por otro lado, el ámbito no es próximo ni concurrente con ningún Plan Especial de Emergencia de Presa (PEPs) ni con ningún Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI). El cauce del río Bernesga está identificado como tramo PEPs aprobado, no obstante, considerando la existencia de zonas de protección y las limitaciones que las Zonas Inundables, de Policía y de Flujo Preferente implican, se entiende que los riesgos que pudieran existir estarían acotados por las mismas:



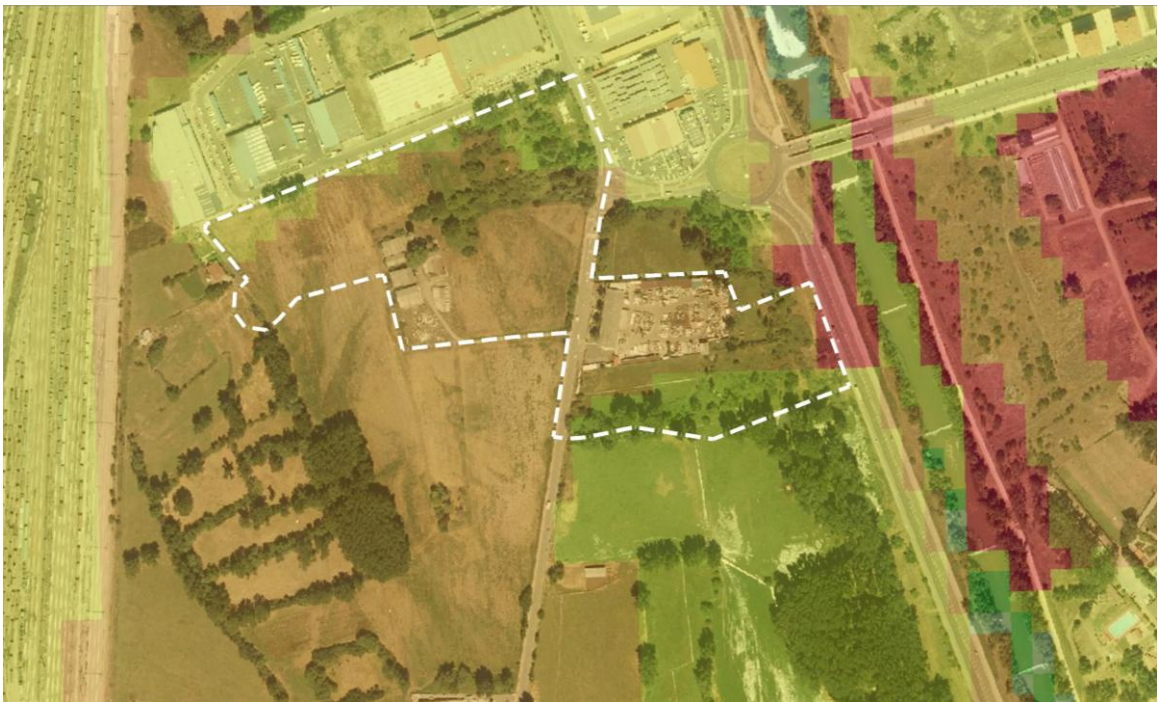
Se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta efectuada.

- En cuanto al riesgo por nevadas, ninguna superficie del ámbito del presente instrumento se encuentra por encima de los 1.000 msnm ni está próximo a ninguna carretera en este rango:



Se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta efectuada.

- En cuanto al riesgo derivado de la posibilidad del deslizamiento del terreno, el Geoportal de Protección Civil define, aparentemente de forma errónea, para el ámbito de aplicación un riesgo de Peligrosidad por Deslizamiento de Laderas y de Susceptibilidad por Deslizamiento de Laderas mayoritariamente entre Medio y Alto, con algunas zonas puntuales identificadas con un riesgo como Muy Alto, también de forma aparentemente errónea (pues se trata de un ámbito manifiestamente llano):



No obstante, al respecto de esta cuestión, cabe destacar los siguientes extremos:

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

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

- Pese a esta calificación de los riesgos indicada por Protección Civil, la realidad física del ámbito y su entorno se trata de un terreno manifiestamente llano, sin que puedan deducirse ningún riesgo aparente en cuanto a deslizamientos del terreno, tal y como puede apreciarse en las imágenes adjuntas a continuación:



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

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



- Las zonas calificadas como de más alto riesgo por Protección Civil están destinadas a espacios libres de la edificación y, por lo tanto, con menores implicaciones en cuanto a los riesgos de deslizamientos del terreno que pudieran llegar a existir.
- Finalmente, la propuesta planteada en el presente documento modifica la ordenación en el ámbito de forma que en el ámbito se sustituyen los usos residenciales por otros productivos, mucho menos susceptibles a los riesgos de deslizamientos que pudieran llegara existir, así como con una trama urbana y una morfología edificatoria menos agresivas para el terreno.

Con todo esto, se entiende que la ordenación propuesta en el presente instrumento no sólo resulta adecuada para los riesgos derivados del deslizamiento del terreno que pudieran llegar a existir, sino que, incluso, mejora las condiciones de seguridad (en comparación con el planeamiento preexistente) en este escenario.

- Finalmente, se valora el riesgo derivado de las Zonas de Inundabilidad definidas por la Confederación Hidrográfica del Duero, que se desarrolla más en profundidad en el apartado 11.9 siguiente.

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

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

NOMBRE: Ayuntamiento de León



Zona inundable (sombreado amarillo) y Zona de Flujo Preferente (sombreado gris) – Visor Mirame de la CHD

Se puede apreciar en la imagen que parte de la superficie del sector se encuentra de las zonas de inundación ocasional y excepcional, y parte también se encuentra dentro de la vía de flujo preferente de avenidas.

La inclusión de superficie del sector en las zonas de riesgo declaradas comporta limitaciones al uso de los terrenos que se trasladan a la Normativa Urbanística de la presente Modificación del Estudio de Detalle, teniendo en cuenta que no se permiten en el ámbito usos residenciales:

- En el caso de la zona de flujo preferente, toda la incluida dentro del sector resulta calificada como **no edificable**, integrante del sistema local de vías públicas o del sistema local de espacios libres públicos, cuyos usos previstos no resultan vulnerables frente a las avenidas y no suponen una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- En las zonas inundables, las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, y se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, según se establece en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De esta manera, en la medida que el presente instrumento incluye entre sus determinaciones normativas la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones sectoriales derivadas de la afección por riesgo de inundación, se entiende que la propuesta da respuesta a los mismos.

No solo no existe ninguna incompatibilidad de la ordenación planteada con el potencial riesgo de inundación, sino que, incluso, considerando que se cambian el uso predominante residencial por el uso secundario, el riesgo que pudiera existir disminuiría sensiblemente, en la medida que retiraría la población residente en la zona en favor de usos, actividades y edificaciones mucho menos susceptibles a este extremo.

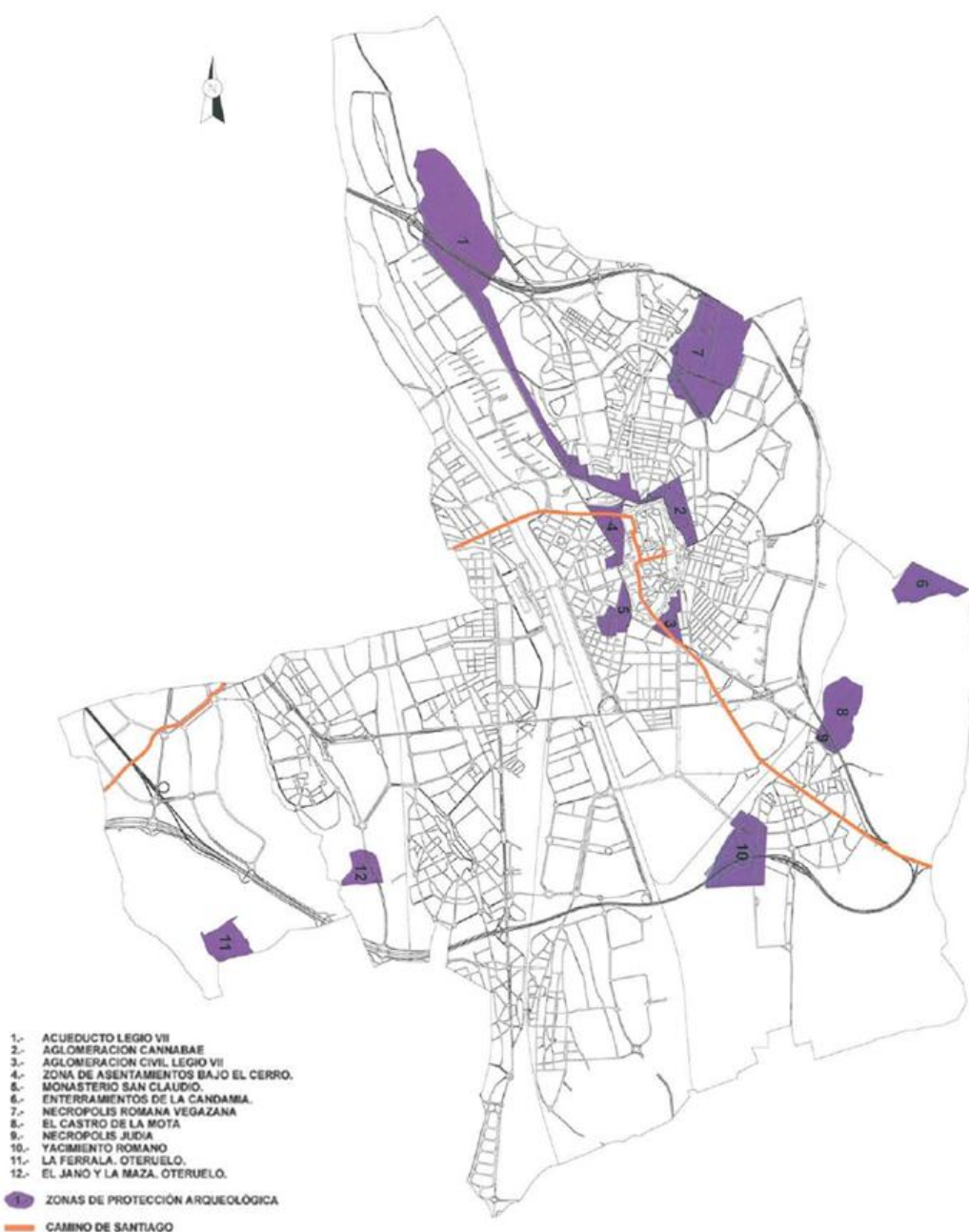
En definitiva, del análisis de los diferentes riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del presente instrumento, se concluye que **NO EXISTE ningún riesgo incompatible con la propuesta de ordenación**, y que la propuesta que se realiza **NO AUMENTA** el nivel de riesgo previo que pudiera existir.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, la presente Modificación del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León debe someterse a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ella, toda vez que afecta a un área sometida a riesgo natural de inundación delimitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, administración competente para la protección en ese caso.

11.4. Patrimonio Cultural

A los efectos de lo previsto en la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en cuanto a protección o vigilancia arqueológica se refiere, la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León **no tiene ningún tipo de incidencia en su ámbito de aplicación sobre el patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención física sobre el terreno.**

Igualmente, el ámbito afectado por la presente modificación no se encuentra dentro de ninguna de las Zonas de Protección Arqueológica catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.



Zonas de Protección Arqueológica. PGOU de León

En cualquier caso, se señala que, además de cumplir con cualquier otra normativa que pudiera resultar de aplicación, toda actividad sujeta a licencia urbanística deberá regirse a lo dispuesto en la sección correspondiente a la Protección del Patrimonio de las Normas Urbanísticas del PGOU de León (sus artículos 309 a 314) que, a modo informativo, se transcriben a continuación:

Subsección 1ª: Protección y vigilancia arqueológica.

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1. *El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2 y 40.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.*
2. *El patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.*
3. *Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.*

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada castro de los judíos, considerándose el resto de las zonas yacimientos inventariados.

Art. 311. Zona de protección arqueológica.

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

- A. **Zona 1.** *En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.
Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.*
- B. **Zona 2.** *En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.*

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

- C. **Zona 3.** *Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.*

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla de Cristo.

- D. **Zona 4.** *Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.*

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de la Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la Población de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1984, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

- E. **Zona 5.** *Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.*

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardo romana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la Santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Cuadrillero.

- F. **Zona 6.** *Enterramiento de La Candamia. Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de la Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.*
- G. **Zona 7.** *Necrópolis Romana del Campus de Vegazana. Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.*
- H. **Zona 8.** *El Castro de la Mota o el Castro. Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.*

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

- I. **Zona 9.** Necrópolis Judía. La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el Castro de los judíos.*
- J. **Zona 10.** Yacimiento Romano. Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.*
- K. **Zona 11.** La Ferrala. Oteruelo de la Valdocina. Yacimiento perteneciente al Paelolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valdocina. Surge una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.*
- L. **Zona 12.** El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento del Paleolítico inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En la dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.*

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolle o sustituya con las especialidades siguientes:

- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimiento de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.*
De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.
- B. Si de dicha inspección se determina la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.*
- C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.*
- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de la licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.*
- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de*

las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.*
- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.*
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.*
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la conexión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.*

Art. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

- 1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.*
- 2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.*
- 3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.*
- 4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.*
- 5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.*

Art. 314. Normas para conservación de los hallazgos arqueológicos.

- 1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.*
- 2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:*
 - a) Si la entidad de disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura*

máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

- b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada de la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando en aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

11.5. Vías Pecuarias

El ámbito objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle no está afectado por el paso de ninguna vía que forme parte de la Red General de Vías Pecuarias.

11.6. Accesibilidad

Teniendo en cuenta el carácter y el ámbito de aplicación de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, su afección sobre los instrumentos de planeamiento resulta muy restringida, limitándose a la definición de las condiciones de pendiente de los itinerarios peatonales, de la ubicación y características de áreas estanciales y aceras y de los requerimientos de la dotación de plazas de aparcamiento de características adecuadas.

Así, el presente instrumento da cumplimiento a los requerimientos de esta Orden de la siguiente manera:

- La ordenación detallada propuesta en este documento no prevé la implantación de ninguna vía pública con una pendiente superior al límite permitido por la Orden TMA/851/2021, ni aceras que cuenten en ningún punto con un ancho previsto inferior al establecido por el mismo documento, que, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 5, fija las siguientes condiciones para los itinerarios peatonales:
 - Discurren de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo, en los tramos donde estas existen. En los puntos donde no exista línea de fachada o referencia edificada, los instrumentos y proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento deberán facilitar la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Orden TMA/851/2021.
 - Todas las aceras y espacios peatonales poseen, en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, con independencia de sus características o modo de desplazamiento.
 - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. En cuanto al planeamiento respecta, no se incumple ni se puede prever el incumplimiento de esta condición en ningún caso dentro de

la ordenación propuesta. Igualmente, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

- No presentará escalones aislados. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere. En cualquier caso, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento deberán cumplir con estas condiciones.
- Su pavimentación deberá contar con las características definidas en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
- La pendiente transversal máxima de todas las calles y espacios peatonales no es superior al 2%, y en todos los casos la pendiente longitudinal no supera al 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. En cuanto al planeamiento respecta, no se incumple ni se puede prever el incumplimiento de esta condición en ningún caso dentro de la ordenación propuesta, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento deberán cumplir con estas condiciones.
- Dispondrán de una correcta comunicación y señalización, cumpliendo las condiciones establecidas en el Capítulo IX de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento deberán cumplir con estas condiciones.
- En el caso de que se formalicen zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cuanto al planeamiento respecta, no se incumple ni se puede prever el incumplimiento de esta condición en ningún caso dentro de la ordenación propuesta, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el Capítulo VI de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento deberán cumplir con estas condiciones.
- Se deberán prever áreas de descanso a lo largo de todos los itinerarios peatonales accesibles en función de sus características físicas, su frecuencia de uso y la tipología de la población usuaria habitual. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

Los tramos que los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento consideren como áreas de descanso, deberán dar cumplimiento a los siguientes extremos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden TMA/851/2021:

- En todo su desarrollo deberán poseer una altura de paso no inferior a 2,20 m.
- No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.

- La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021.
- Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Orden TMA/851/2021.
- Se garantizará el acceso a las mismas desde un itinerario peatonal accesible, que se considerará parte del mismo y, por lo tanto, deberá cumplir sus mismos requisitos.
- En el caso de que los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento prevean o planteen la implantación de áreas destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores, estas deberán disponer, además de los servicios y productos de apoyo que correspondan de acuerdo con su propia normativa, de una plaza reservada para personas usuarias de sillas de ruedas o que utilicen productos de apoyo para su movilidad, sin asiento y debidamente señalizada, por cada cuarenta o fracción. Estas plazas o espacios tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán localizados junto al itinerario peatonal accesible y a otros asientos donde puedan ubicarse las personas que lo precisen y su acompañante, no pudiendo situarse en espacios residuales, aislados o no concebidos para su utilización por el público en general.
- Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, que definan los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento deberán dar cumplimiento a los requisitos definidos en el artículo 7 de la Orden TMA/851/2021:
 - En todo su desarrollo deberán poseer una altura de paso no inferior a 2,20 m.
 - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
 - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021.
 - Se garantizará el acceso a los mismos desde un itinerario peatonal accesible, que se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
 - Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.
 - En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo XI de la norma e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.
- Este documento garantiza la implantación de la necesaria reserva de plazas de aparcamiento para su utilización por parte de personas con movilidad reducida, en cuanto a su ubicación, dimensión y número, conforme a lo dispuesto en la LUCyL, el RUCyL y la Orden TMA/851/2021 que en su artículo 35 dispone las siguientes condiciones:
 - Se ubican 13 plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con discapacidad. Considerando que en el total del ámbito se prevén 488 plazas de aparcamiento ubicadas en terrenos de uso y dominio público, se da cumplimiento al mínimo de una por cada cuarenta o fracción.
 - Todas ellas se ubican adyacentes a los itinerarios peatonales accesibles y lo más próximas posible a los cruces entre los mismos, en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizándose el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Estos requisitos deberán ser garantizados por los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen al presente instrumento.

- Las plazas dispuestas tienen unas dimensiones superiores a la mínima definida por la normativa (de 5,00 m de largo por 2,20 m de ancho) y cuentan unas zonas libres de obstáculos para aproximación y transferencia adecuadas a los requerimientos de la misma.
- Sobre la acera lateral existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
- La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
- Estas plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo universal de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

En definitiva, la ordenación propuesta **da cumplimiento a todas las condiciones y determinaciones que, en cuestión de accesibilidad, tienen afección sobre el presente documento.**

Todos los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen las determinaciones de la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León deberán dar cumplimiento a toda la normativa relativa a accesibilidad que resulte de aplicación.

11.7. Telecomunicaciones

El apartado c) del artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico indica que el Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (actual artículo 50.2 de la Ley 11/2022, que ha derogado la Ley 9/2014), **sólo se debe exigir en el caso de instrumentos de planeamiento de desarrollo “cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento)”**.

Dado que la citada ITU 1/2016 contiene referencia a una ley ya derogada, se enumeran a continuación las diferentes normas vigentes que componen el marco normativo en materia de Telecomunicaciones:

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- 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.
- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

La presente Modificación de Estudio de Detalle carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y, por tanto, de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue material de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, como tampoco tiene implicaciones sobre precisiones normativas o reguladoras del despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, sin perjuicio de que los instrumentos y proyectos técnicos que se desarrollen posteriormente deban dar cumplimiento a la normativa que le sea de aplicación.

11.8. Ruido

La ordenación detallada propuesta en la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León se adecúa a los condicionantes que derivan de la afección acústica sobre el ámbito (conforme al Mapa Estratégico de Ruido de León vigente, de junio de 2022), de forma que se da cumplimiento a los requerimientos de los límites de ruido de los diferentes usos propuestos, definidos en la tabla del Anexo II de la Ley 5/2009 de 4 de junio de Castilla y León (adjunta a continuación a modo informativo), conforme a los niveles de ruido indicado en los mapas de los niveles sonoros del Mapa Estratégico de Ruido de León vigente, actualizado en junio de 2022, para los periodos L_d , L_e , L_n y L_{den} :

Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 7 h – 19 h	L_n 7 h – 19 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
Uso de oficinas o servicios y comercial	70	70	65	73
Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Todo ello sin perjuicio de la normativa en esta materia a la que, de forma específica, deban dar cumplimiento los instrumentos y documentos técnicos que se tramiten en desarrollo del presente instrumento urbanístico.

Se insertan a continuación imágenes del Mapa Estratégico de Ruido de León, en los que se puede constatar la ausencia de conflicto con el uso previsto, habida cuenta de que se trata de un área Tipo 4.

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



Fragmento de la Hoja 17 del Mapa de Niveles Sonoros - Ruido Total - L_d



Fragmento de la Hoja 17 del Mapa de Niveles Sonoros - Ruido Total - L_e

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

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

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



Fragmento de la Hoja 17 del Mapa de Niveles Sonoros - Ruido Total - L_n



Fragmento de la Hoja 17 del Mapa de Niveles Sonoros - Ruido Total - L_{den}

11.9. Confederación Hidrográfica del Duero

El ámbito del Sector NC 20-02 se encuentra dentro de varias de las zonas de afección del cauce del río Bernesga, tal y como puede apreciarse en las imágenes siguientes y en la planimetría de afecciones sectoriales contenida en la documentación informativa (en la cartografía publicada por la Confederación Hidrográfica del Duero no constan Zonas Inundables Frecuentes, T=50 años, o Zonas Inundables con Alta Probabilidad, T=10 años, con una delimitación que afecte al ámbito del presente instrumento):



Zonas Inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años) – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero



Zonas Inundables con probabilidad media u ocasional (T=100 años) – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero

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



Zonas Inundables con alta probabilidad (T=10 años) – Visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero



Zona de Flujo Preferente (ZFP) – Visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero

Al respecto de esto, cabe hacer referencia a la situación básica del suelo del ámbito. En este sentido, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) *“Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”,* estableciendo en su punto 3 las condiciones que deberá cumplir para estar considerado dentro de la situación básica de suelo urbanizado:

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

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado*
(...)
3. *Se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
 - b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
 - c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

Así pues, y con el objeto de determinar la situación básica del suelo del sector, se tienen en cuenta los siguientes aspectos del ámbito:

- Respecto de la primera de las condiciones, todo el lindero norte del sector *ha sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación*, entendiéndose que siquiera parcialmente cumple la condición.
- Respecto de la segunda, en el proceso de redacción del presente Modificación del Estudio de Detalle se ha podido constatar que las redes de servicios urbanísticas dispuestas en el entorno del sector cuentan se encuentran adecuadamente dimensionadas para la prestación del servicio con la mera conexión a las mismas, sin que resulten precisas actuaciones de refuerzo.
- Y, por último, el ámbito cuenta dentro de su superficie con una serie de instalaciones industriales, alguna de ellas, como la de Viuda de Benito López aún en uso, que resultan propias del suelo urbano.

Debido a ello, se concluye que la situación básica en la que se encuentra la superficie incluida dentro de la delimitación del sector es la de suelo urbanizado.

Con esto, cabe destacar que la Confederación Hidrográfica del Duero, en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación. No obstante, se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a escala 1:100.000 sobre el territorio y sin gran concreción.

En cualquier caso, en cuanto al caso específico del ámbito objeto del presente instrumento, y como se ha indicado, puede apreciarse que se encuentra afectado por las siguientes zonas de afección derivadas del cauce del río Bernesga:

- **Zona Inundable con probabilidad ocasional (T=100) y excepcional (T=500):** Estas zonas se corresponden con las superficies del territorio inundables para avenidas con un retorno estimado de entre 100 años o 500 años, respectivamente. Las determinaciones y condiciones a la edificación en zonas inundables para suelos que, a fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se encontrasen en situación básica de suelo urbanizado (pues el sector NC.20 02 se encuentra en situación básica de suelo urbanizado por las razones

expuestas anteriormente) están reguladas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que, a modo informativo, se reproduce a continuación:

Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. *Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:*
 - a) *Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
 - b) *Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
2. *En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*
3. *Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*
4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*
5. *En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.*

- **Zona de Flujo Preferente (ZFP):** Esta se corresponde con la zona constituida por la unión de zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Las determinaciones y condiciones a la edificación en esta zona para suelos que, a fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se encontrasen en situación básica de suelo urbanizado (pues el sector NC.20 02 se encuentra en situación básica de suelo urbanizado por las razones expuestas anteriormente) están reguladas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que, a modo informativo, se reproduce a continuación:

Artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

1. *En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:*
 - a) *No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.*
 - b) *Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.*
 - c) *Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.*
 - d) *Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.*
 - e) *Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.*
 - f) *Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
2. *Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.*
3. *Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.*

- **Zona de Policía:** Se corresponde con la banda de 100 metros de anchura dispuesta a ambas orillas del cauce (definido por su máxima crecida ordinaria), en la que se condicionan el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollan. Estas determinaciones y condiciones para la implantación diferentes usos y edificaciones se disponen en el punto 1 del artículo 9 y los artículos 78 al 82 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 9.

1. *En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*
 - a) *Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
 - b) *Las extracciones de áridos.*
 - c) *Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
 - d) *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

...

Sección 6.ª Actividades en la zona de policía

Artículo 78.

1. *Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.*
2. *A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.*
3. *La tramitación será la señalada en el artículo 53 de este reglamento.*
4. *Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.*

Artículo 79.

Para la ejecución de obras de defensa o nivelaciones de terrenos, caminos rurales, acequias y drenajes en zona de policía que alteren sensiblemente el relieve natural, la petición, documentación y trámites se ajustarán a lo dispuesto en el art 53.

Artículo 80.

Las extracciones de áridos en zonas de policía de cauces, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de Minas, sólo podrán ser otorgadas al propietario de la finca o a personas que gocen de su autorización.

Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el artículo 53, con las peculiaridades propias del caso y con las salvedades siguientes:

- a) *Se suprimirá en la documentación técnica todo lo referente a cubicaciones.*
- b) *En la misma documentación se hará resaltar cuanto corresponda a la realización de los trabajos en relación con las márgenes y sus refuerzos con el fin de evitar la desviación del cauce como consecuencia de la depresión causada con las extracciones. Igualmente se estudiará la posible reposición del hueco ocasionado con productos sobrantes de la extracción u otros materiales.*

Artículo 81.

La autorización de cualquier otra actividad a que hace referencia el artículo 9.1.d) se tramitará por el Organismo de cuenca de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.

En relación con plantaciones, serán de aplicación para la zona de policía los mismos condicionantes establecidos en el artículo 74.7.

Artículo 82.

- 1. Las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos que, de acuerdo con la legislación vigente, necesiten autorización de los organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, habrán de ser autorizadas por el organismo de cuenca, previa la correspondiente petición formulada por el interesado, al menos con un mes de antelación a la fecha en que quiera iniciarse la acampada.*
- 2. Esta autorización señalará las limitaciones a que habrá de sujetarse la acampada, en lo referente a los riesgos para la seguridad de las personas o de contaminación de las aguas por vertidos de residuos sólidos o líquidos.*

La inclusión de superficie del sector en las zonas de riesgo declaradas comporta limitaciones al uso de los terrenos que se trasladan a la Normativa Urbanística de la presente Modificación del Estudio de Detalle, teniendo en cuenta que no se permiten en el ámbito usos residenciales:

- En el caso de la **zona de flujo preferente**, toda la incluida dentro del sector resulta calificada como no edificable, integrante del sistema local de vías públicas o del sistema local de espacios libres públicos, cuyos usos previstos no resultan vulnerables frente a las avenidas y no suponen una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- En las **zonas inundables**, las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, y se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, según se establece en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Todo el sector NC 20-02 se encuentra fuera de la **zona de policía**, por lo que no resultará preceptiva la emisión de informe por parte del órgano de cuenca para la emisión de licencia de edificación.

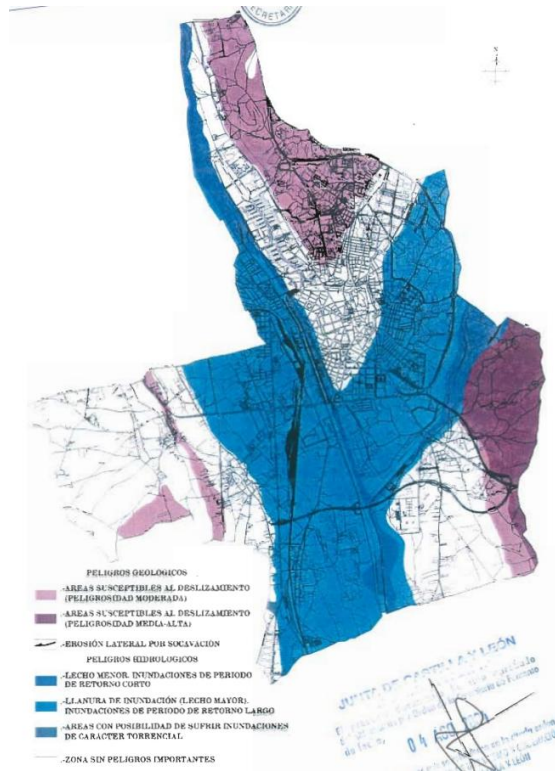
De esta manera, en la medida que el presente instrumento incluye entre sus determinaciones normativas la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones sectoriales derivadas de la afección por riesgo de inundación, se entiende que la propuesta da respuesta a los mismos.

El PGOU de León incluye en su análisis del medio natural una evaluación de los riesgos naturales existentes en el municipio (páginas de la II-25 a la II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, “Procesos y Riesgos”, del capítulo 2, “Medio Físico y Natural”). Específicamente, esta incluía una valoración de los riesgos geológicos internos y externos, los riesgos hidro-geo-climáticos y los riesgos de avenidas, que fueron tomados en cuenta a la hora de establecer la clasificación y calificación del suelo que define este instrumento.

En cualquier caso, de acuerdo con lo indicado este documento, el sector NC 20-02 se incluyen dentro de la zona indicada como “*Llanura de inundación (Lecho mayor)*”, sin que, en principio, se indique expresamente que esto implique un mayor riesgo fuera de las zonas indicadas como inundables por la Confederación Hidrográfica del Duero.

En cualquier caso, en este mismo apartado del PGOU de León se hace mención a que “*La Avenida de período de retorno de 50 años no desborda*” según los estudios realizados para la ejecución del acondicionamiento del tramo encauzado del río entre el puente de San Marcos y el de la Circunvalación Sur, por lo que parece que, a todas luces, el riesgo que pesa sobre la superficie del sector no es superior al definido por la propia Confederación Hidrográfica del Duero.

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



Plano de peligros geológicos del PGOU de León

Por último, de acuerdo con lo indicado en el Informe sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito del Sector NC 20-02 y ULD 20-01 emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero el 7 de noviembre de 2022, el diseño y dimensionado de las instalaciones e infraestructuras, así como los recursos hídricos resultan suficientes y adecuados para la presente propuesta. No obstante, en caso de necesidad, se deberán ampliar o modificar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración para la incorporación de los vertidos procedentes del desarrollo de este ámbito (a cargo del propio desarrollo).

Asimismo, a modo informativo, procede indicar que, en cualquier circunstancia, se debe considerar que la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces que discurren por el ámbito o que se encuentre dentro de la Zona de Policía requiere la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, con independencia de la clasificación urbanística del suelo.

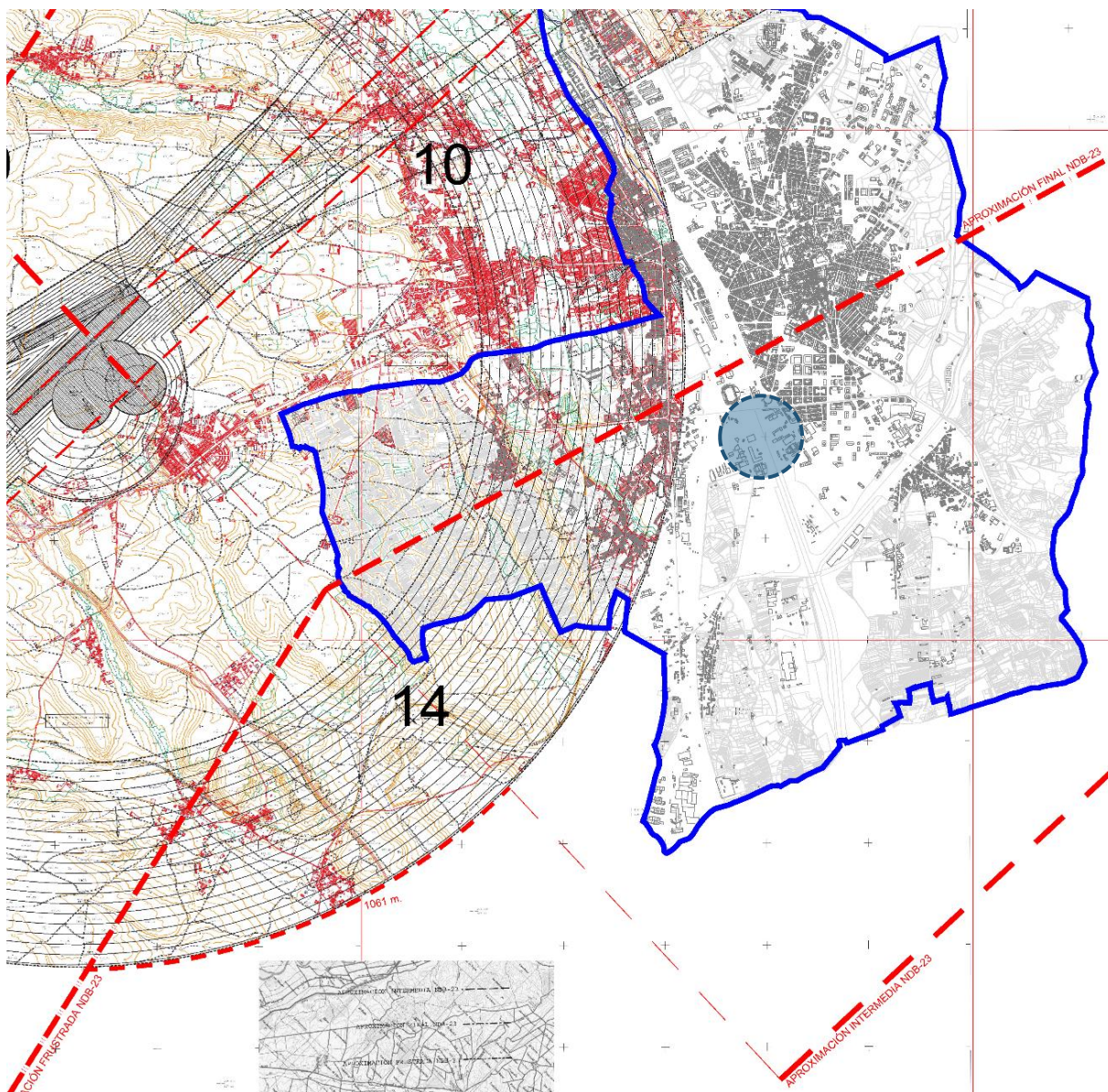
11.10. Afecciones Medioambientales

El ámbito objeto del presente instrumento no es concurrente con ni se encuentra próximo a ningún ámbito con protección medioambiental de ningún tipo.

11.11. Servidumbres Aeronáuticas

El sector NC 20-02 del PGOU se encuentra afectado en la totalidad de su superficie por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, tal y como se definen en el Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León.

Más concretamente, y como puede apreciarse en el detalle adjunto a continuación, se encuentra dentro del Área de la Maniobra de Aproximación Intermedia NDB-23:



A causa de la afección indicada, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir la autorización previa de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.

11.12. Cambio Climático y Transición Energética

A efectos del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, cabe destacar los siguientes principios, contenidos en su artículo 2 “Principios rectores”:

- a) *Desarrollo sostenible.*
- b) *Descarbonización de la economía española, entendiendo por tal la consecución de un modelo socioeconómico sin emisiones de gases de efecto invernadero.*
- c) *Protección del medio ambiente, preservación de la biodiversidad, y aplicación del principio «quien contamina, paga».*
- d) *Cohesión social y territorial, garantizándose, en especial, la armonización y el desarrollo económico de las zonas donde se ubiquen las centrales de energías renovables respetando los valores ambientales.*
- e) *Resiliencia.*
- f) *Protección y promoción de la salud pública.*
- g) *Accesibilidad universal.*
- h) *Protección de colectivos vulnerables, con especial consideración a la infancia.*
- i) *Igualdad entre mujeres y hombres.*
- j) *Mejora de la competitividad de los sectores productivos y certidumbre para las inversiones.*
- k) *Precaución.*
- l) *No regresión.*
- m) *La mejor y más reciente evidencia científica disponible, incluyendo los últimos informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), de las Naciones Unidas.*
- n) *Calidad y seguridad de suministro de energía.*
- ñ) *Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas.*

También deberá ser tenido en cuenta el artículo 21 “Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte”, que señala las siguientes pautas:

1. *La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*
 - a) *La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
 - b) *La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.*
 - c) *La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.*

Con todo esto, se entiende que la propuesta planteada en el presente instrumento resulta beneficiosa sobre estos criterios de sostenibilidad a raíz de los aspectos que se detallan a continuación:

- **Descarbonización, Desarrollo sostenible y Protección del medio ambiente:** Se propone una reducción sustancial de la superficie de viario a urbanizar, con el menor impacto ambiental que implica.
- **Cohesión social y territorial:** Como se ha indicado anteriormente en esta memoria, la propuesta de ordenación planteada en el presente instrumento está plenamente alineada con las determinaciones vigentes del PGOU de León.

- **Resiliencia:** La formación de un nuevo ámbito productivo en el que pueda implantarse un amplio abanico de diferentes actividades económicas permitirá promover el tejido productivo local y su adaptabilidad a futuro.
- **Igualdad entre mujeres y hombres:** Como se detalla en el Informe de Impacto de Género del presente instrumento, la propuesta planteada busca, entre otros objetivos, promover la igualdad efectiva entre hombres y mujeres
- **Mejora de la competitividad de los sectores productivos:** Se propone la regulación de usos de actividades económicas de forma flexible, de forma que puedan implantarse diferentes agentes productivos para adecuarse a las múltiples necesidades y demanda de la ciudad, fomentando tanto la atracción de población a la zona como el servicio de proximidad a los futuros habitantes del ámbito.

11.13. Informe de Impacto de Género

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el apartado 3 de su artículo 31 dispone que se deberá tener en cuenta, en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Así, el presente instrumento tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 20-02 del PGOU de León para, entre otros objetivos, promover la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, para lo que se han adoptado las siguientes medidas:

- El equipo de trabajo que ha colaborado en la realización del presente instrumento de planeamiento urbanístico está formado por mujeres y hombres, de manera que responda a la realidad de la sociedad.
- El cambio de un desarrollo residencial a favor de uno destinado a actividades económicas promoverá la creación de nuevos centros de trabajo y oportunidades laborales.
- Se evitan los potenciales riesgos a la seguridad derivados de la implantación de viviendas en una zona apartada y desvinculada de la trama urbana residencial preexistente, con un acceso a través de áreas industriales y periféricas sensiblemente con escasa población (especialmente en horas nocturnas).
- Se plantean dos superficies de Equipamientos Públicos que permitirán la edificación de dotaciones urbanísticas destinadas al servicio comunitario, incluyendo centros destinados a la atención de personas que necesiten espacios especializados como menores, personas mayores, personas con diversidad funcional o espacios para la inclusión social.

11.14. Grandes Establecimientos Comerciales

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.

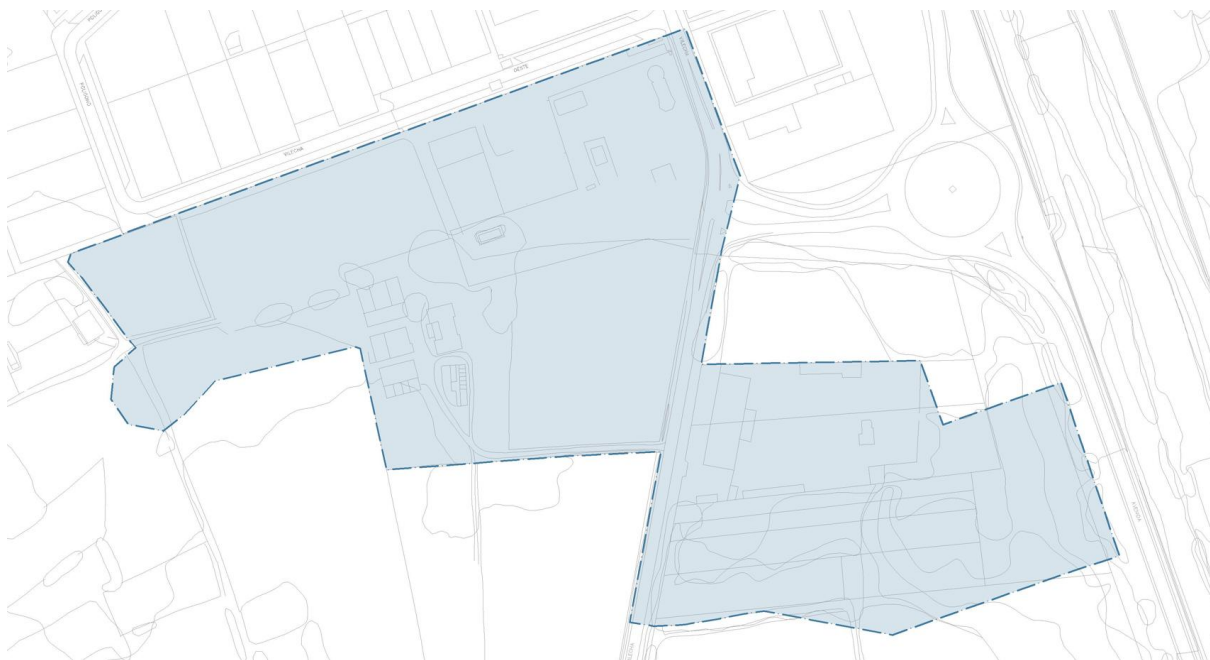
12. Aspectos Formales de Planeamiento Alterados

Tal y como se indica en el artículo 169 del RUCyL, el presente instrumento contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, para aplicación de las cuales **se modifican la totalidad del contenido del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León**, aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 2006, BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007.

13. Resumen Ejecutivo

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en artículo 136 del RUCyL, se incluye como parte integrante de esta Memoria Vinculante un **Resumen Ejecutivo** que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En la imagen que se inserta a continuación se señala el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente.



Ámbito de afección de la Modificación del Estudio de Detalle

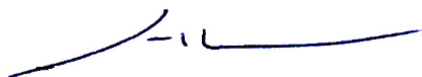
Este ámbito incluye y se limita a la totalidad de la superficie delimitada dentro del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 20-02 del PGOU de León.

En cuanto al alcance de la modificación propuesta, se extiende a la completa novación de las determinaciones de ordenación detallada, desarrollando las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU de León en su redacción vigente tras la promulgación de la ORDEN MAV/77/2025, de 30 de enero, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en el ámbito de los sectores de suelo urbano no consolidado NC 20-02 y urbanizable delimitado ULD 20-01.

En esencia, la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 de León propone sustituir el uso RESIDENCIAL – PLURIFAMILIAR actualmente previsto por el uso SECUNDARIO – INDUSTRIA ALMACENAJE, adaptando también la red viaria y reubicando las dotaciones previstas para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos y del Sistema Local de Equipamientos Públicos de forma acorde a las necesidades demandadas como consecuencia del cambio de uso.

Como consecuencia de afección de la presente Modificación del Estudio de Detalle sobre la totalidad de la superficie del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02, se propone la suspensión de licencias urbanísticas en todo el ámbito con la Aprobación Inicial de esta modificación, suspensión que comenzará el día siguiente al de la publicación en el BOCyL del acuerdo que la produce, y que se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente instrumento urbanístico, con un plazo máximo de dos años.

En León a 9 de junio de 2026,



Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto



Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto