

trígono

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



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Documento para Aprobación Definitiva

FECHA DE FIRMA: 10/06/2026
FECHA DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC225497B077046494CAE

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



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

Índice de contenido

Título 1.	Condiciones Comunes.....	3
Artículo 1º.	Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 2º.	Alcance	3
Artículo 3º.	Criterio de calificación	3
Artículo 4º.	Condiciones particulares en las Zonas con Afección por Inundación	3
Artículo 5º.	Condiciones particulares en la zona de afección aeronáutica	4
Título 2.	Ordenanzas Zonales	4
Artículo 6º.	Ordenanzas y zonas de ordenanza	4
Artículo 7º.	Identificación y ámbito de aplicación.....	4
Artículo 8º.	Industrial A [IA]	5
Artículo 9º.	Industrial B [IB]	6
Artículo 10º.	Servicios Urbanos [SU]	7

FECHA DE FIRMA: 10/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

NOMBRE: Ayuntamiento de León

Título 1. Condiciones Comunes

Artículo 1º. Ámbito de aplicación

Las determinaciones señaladas en la presente Modificación del Estudio de Detalle del sector NC 20-02 del PGOU de León resultan de aplicación sobre la totalidad del sector NC 20-02 delimitado por el PGOU de León.

Artículo 2º. Alcance

La presente Normativa Urbanística desarrolla las determinaciones establecidas para el sector por el Plan General de Ordenación Urbana de León, completando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél, al respecto de cuyas determinaciones se considerarán complementarias.

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.

Artículo 3º. Criterio de calificación

La totalidad de la superficie a la que afecta el presente instrumento ha sido calificada mediante la asignación de alguna de las ordenanzas que se definen a continuación.

En todos aquellos aspectos de las Condiciones Comunes que no se encuentren regulados expresamente en la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León, resultan de aplicación las Condiciones Generales definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León.

Artículo 4º. Condiciones particulares en las Zonas con Afección por Inundación

En las superficies del ámbito que se encuentren dentro del área de afección por las diferentes áreas de Zonas Inundables, Zona de Policía o Zona de Flujo Preferente, deberán aplicarse las condiciones, determinaciones y limitaciones definidas por la normativa sectorial a estos efectos, actualmente el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En todo caso, para la Zona Inundable declarada dentro de la delimitación del sector se establecen las siguientes determinaciones básicas para la minimización del riesgo de daños personales y económicos en caso de avenida:

- No se permiten usos residenciales.
- Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente.
- 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.

Las determinaciones vigentes a fecha de redacción de este documento se reproducen, a modo meramente informativo, en el apartado 11.9 de la Memoria Vinculante del presente instrumento.

Toda vez que la totalidad de la superficie incluida dentro de la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León se encuentra fuera de la zona de policía de cauces fluviales, conforme a la normativa de aplicación a la fecha de redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle no resulta preceptivo recabar autorización del organismo de cuenca para que el Ayuntamiento de León pueda otorgar posteriores licencias urbanísticas en ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Artículo 5º. Condiciones particulares en la zona de afección aeronáutica

En las superficies del ámbito que se encuentren dentro del área de afección de las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, actualmente definidas en el Real Decreto 513/2019, las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos, cualquier otro añadido sobre tales construcciones, como medios mecánicos para su construcción, modificaciones del terreno u objeto fijo, requerirán informe previo favorable de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.

Título 2. Ordenanzas Zonales

Artículo 6º. Ordenanzas y zonas de ordenanza

En el presente Título de la Normativa Urbanística se recogen y definen las diferentes Ordenanzas que se definen, en las cuales se establecen el régimen urbanístico de las diferentes zonas delimitadas por la ordenación, regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

Artículo 7º. Identificación y ámbito de aplicación

Se incluye a continuación el listado de las diferentes ordenanzas definidas por esta Normativa Urbanística, cuyo ámbito de aplicación se define en la planimetría del presente instrumento y conforme a los códigos siguientes:

- Industrial A [IA].
- Industrial B [IB].
- Servicios Urbanos [SU].
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos [EL].
- Sistema Local de Equipamientos [EQ].
- Sistema Local de Vías Públicas [VP].

Las condiciones de diseño, ejecución y uso de las superficies calificadas por la presente Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20 02 del PGOU de León 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.

Artículo 8º. Industrial A [IA]

1. Tipo de Ordenación: Edificación aislada.

2. Condiciones de edificación:

- La ocupación máxima de la parcela se define por las condiciones de retranqueo.
- La edificación principal deberá respetar un retranqueo mínimo de 10,00 metros a la alineación y de 4,00 metros al resto de linderos.
- La parcela mínima se fija en 500,00 m²s.
- La superficie máxima edificable en cada zona de ordenación será la indicada en los planos de ordenación y en la Memoria Vinculante. No computarán a efectos de consumo de edificabilidad las superficies destinadas al uso de aparcamiento en plantas bajo rasante, en ningún caso, ni en plantas sobre rasante, cuando se encuentren en recintos abiertos por dos o menos de sus lados.
- La altura máxima será de 15,00 metros y cuatro plantas (B+III). Esta altura podrá superarse en todo caso por las instalaciones auxiliares o elementos singulares, o por cualquier edificación, instalación o elemento cuando así lo justifiquen las necesidades productivas.

3. Condiciones de uso:

- Se permiten los usos siguientes:
 - Industrial, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - Oficinas.
 - Comercial.
 - Sanitario-asistencial.
 - Espectáculos y recreativos.
 - Deportivo.
 - Sociocultural y educativo.
 - Religioso.
 - Talleres y artesanía.
 - Hotelero.
 - Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 8ª.
- Deberá disponerse, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200,00 m²c de edificación o fracción.
- Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de los parámetros de uso predominante y de índice de variedad de uso señalados para el sector NC 20-02 por el PGOU de León, un mínimo del 15% y un máximo del 49% de la edificabilidad asignada a cada parcela calificada con esta ordenanza deberá destinarse a alguno o algunos de los usos pormenorizados permitidos que sea distinto del de INDUSTRIA ALMACENAJE, pudiendo formar parte de la misma actividad o ser objeto de actividades diferentes.
La edificabilidad destinada a usos distintos al de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrán alcanzar el 50% de la total del ámbito y la destinada al uso de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrá superar el 90% de la total del ámbito.

- d) Se podrán tramitar Estudios de Detalle sobre las parcelas que cuenten con esta calificación con las finalidades previstas en la normativa urbanística, y, en especial, sobre varias parcelas con la finalidad de distribuir entre ellas los límites indicados en el apartado anterior, garantizando en conjunto su cumplimiento.
4. **Otras condiciones:** Para la utilización de la superficie calificada como Zona Inundable por el organismo de cuenca se habrá de tener en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, actualmente el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como en el Artículo 4º de esta Normativa Urbanística.

Artículo 9º. Industrial B [IB]

1. **Tipo de Ordenación:** Edificación aislada o Edificación adosada.
2. **Condiciones de edificación:**
 - a) La ocupación máxima de la parcela se define por las condiciones de retranqueo.
 - b) La edificación principal deberá respetar un retranqueo mínimo de 10,00 metros a la alineación. En cuanto al resto de los linderos, la edificación principal podrá adosarse a los linderos con parcelas que compartan la calificación Industrial B. En caso contrario, el retranqueo mínimo se establece en 4,00 metros.
 - c) La parcela mínima se fija en 500,00 m²s.
 - d) La superficie máxima edificable en cada zona de ordenación será la indicada en los planos de ordenación y en la Memoria Vinculante. No computarán a efectos de consumo de edificabilidad las superficies destinadas al uso de aparcamiento en plantas bajo rasante, en ningún caso, ni en plantas sobre rasante, cuando se encuentren en recintos abiertos por dos o menos de sus lados.
 - e) La altura máxima será de 15,00 metros y cuatro plantas (B+III). Esta altura podrá superarse en todo caso por las instalaciones auxiliares o elementos singulares, o por cualquier edificación, instalación o elemento cuando así lo justifiquen las necesidades productivas.
3. **Condiciones de uso:**
 - a) Se permiten los usos siguientes:
 1. Industrial, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 2. Oficinas.
 3. Comercial.
 4. Sanitario-asistencial.
 5. Espectáculos y recreativos.
 6. Deportivo.
 7. Sociocultural y educativo.
 8. Religioso.
 9. Talleres y artesanía.
 10. Hotelero.
 11. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 8ª.
 - b) Deberá disponerse, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m²c de edificación o fracción.
 - c) Con la finalidad de garantizar el cumplimiento del parámetro de uso predominante señalado para el sector NC 20-02 por el PGOU de León, podrá destinarse un máximo del 49% de la edificabilidad asignada a cada parcela calificada con esta ordenanza a alguno o algunos de los usos pormenorizados permitidos que sea distinto del de INDUSTRIA ALMACENAJE, pudiendo formar parte de la misma actividad o ser objeto de actividades diferentes.

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

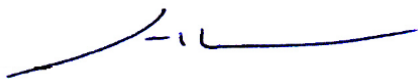
La edificabilidad destinada a usos distintos al de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrán alcanzar el 50% de la total del ámbito y la destinada al uso de INDUSTRIA ALMACENAJE no podrá superar el 90% de la total del ámbito.

- d) Se podrán tramitar Estudios de Detalle sobre las parcelas que cuenten con esta calificación con las finalidades previstas en la normativa urbanística, y, en especial, sobre varias parcelas con la finalidad de distribuir entre ellas el límite indicado en el apartado anterior, garantizando en conjunto su cumplimiento.

Artículo 10º. Servicios Urbanos [SU]

1. **Tipo de Ordenación:** Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de cualquiera de los elementos de Servicios Urbanos e Infraestructuras del sector, tanto públicos como privados.
2. **Condiciones de edificación:**
 - a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 100%.
 - b) La superficie máxima edificable en cada zona de ordenación será la indicada en los planos de ordenación y la tabla resumen anexa a este documento.
 - c) No se definen los restantes parámetros de la edificación, que deberán adecuarse a la prestación del servicio que se destine.
3. **Condiciones de uso:** Se permiten todos los usos requeridos para la instalación, funcionamiento y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras a los que se destinen.

En León a 9 de junio de 2026,


Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto


Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto