

trígono

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



DC-DAE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Evaluación Ambiental Estratégica

Índice de contenido

1.	Presentación.....	5
2.	Antecedentes	6
3.	Motivación de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	7
4.	Marco Normativo	8
4.1.	Normativa	8
4.1.1.	Normativa Estatal.....	8
4.1.2.	Normativa Autonómica.....	9
4.1.3.	Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial (NTUEC).....	9
4.2.	Ordenación del Territorio	10
4.3.	Planeamiento Vigente	10
4.3.1.	Planeamiento General	10
4.3.2.	Planeamiento de Desarrollo.....	12
4.4.	Objetivos, Alcance y Ámbito del Trámite Ambiental	13
4.4.1.	Objetivos	13
4.4.2.	Ámbito.....	13
4.4.3.	Alcance.....	14
5.	Objetivos, Alcance y Contenido de la Propuesta.....	14
5.1.	Objetivos	14
5.2.	Alcance.....	15
5.3.	Contenido.....	15
6.	Alternativas Contempladas	15
6.1.	Consideraciones Generales.....	15
6.2.	Exposición y Evaluación de las Alternativas.....	16
6.2.1.	Alternativa 0: No Modificación de la Ordenación Detallada	16
6.2.2.	Alternativa 1: Desarrollo de Actividades Económicas	17
6.2.3.	Alternativa 2: Desarrollo Mixto	18
6.3.	Alternativa Seleccionada	19
7.	Descripción de la Propuesta	20
7.1.	Localización.....	20
7.2.	Superficie	21
7.3.	Propuesta de Ordenación.....	22
7.3.1.	Propuestas de formalización de la Red Viaria	22
7.3.2.	Propuesta general de formalización de las Actividades Económicas	23
7.3.3.	Propuesta de formalización del sistema de Equipamientos Públicos.....	23
7.3.4.	Propuesta de formalización del sistema de Espacios Libres Públicos	23
7.3.5.	Propuestas en relación con las reservas de suelo para Servicios Urbanos.....	24
7.3.6.	Cuadro Comparativo de Parámetros Urbanísticos	24
7.4.	Interés Público, Conveniencia y Oportunidad.....	24

7.4.1.	Interés Público y Conveniencia	24
7.4.2.	Oportunidad	25
7.5.	Desarrollo Previsible de la Propuesta.....	25
8.	Caracterización del Medio	27
8.1.	Medio Natural	27
8.1.1.	Localización Geológica	27
8.1.2.	Topografía	28
8.1.3.	Climatología	28
8.1.4.	Litología.....	29
8.1.5.	Edafología.....	30
8.1.6.	Hidrología.....	30
8.1.7.	Vegetación y Fauna.....	32
8.2.	Medio Antrópico	32
8.2.1.	Usos, Actividades, Construcciones e Infraestructuras	32
8.2.2.	Dotaciones Urbanísticas Existentes	33
8.2.3.	Elementos a Proteger y Conservar.....	33
8.2.4.	Terrenos Cinegéticos	34
9.	Incidencias previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales Concurrentes.....	35
9.1.	Ordenación del Territorio	35
9.2.	Afecciones Sectoriales	35
9.2.1.	Afección de Carreteras.....	35
9.2.2.	Afección Ferroviaria	35
9.2.3.	Protección Civil	35
9.2.4.	Patrimonio Cultural	47
9.2.5.	Vías Pecuarias	52
9.2.6.	Accesibilidad	52
9.2.7.	Telecomunicaciones	55
9.2.8.	Ruido	56
9.2.9.	Confederación Hidrográfica del Duero.....	59
9.2.10.	Afecciones Medioambientales	66
9.2.11.	Servidumbres Aeronáuticas.....	67
9.2.12.	Cambio Climático y Transición Energética.....	68
9.2.13.	Informe de Impacto de Género.....	69
9.2.14.	Grandes Establecimientos Comerciales	69
10.	Potenciales Efectos Ambientales Significativos	70
10.1.	Cuestiones Preliminares	70
10.2.	Ruido y Polvo durante las obras	70
10.3.	Incremento de la demanda de Movilidad e incidencia sobre la Calidad Atmosférica y el Ruido	70
10.4.	Ocupación del Suelo.....	71
10.5.	Afección a la Vegetación	71
10.6.	Afección a la Fauna.....	72
10.7.	Afección sobre el Hábitat	72
10.8.	Afección sobre el Paisaje	73
10.9.	Generación de Residuos durante la Excavación y Ejecución de la Urbanización	73
10.10.	Consumo de Recursos	73
10.11.	Creación de Puestos de Trabajo	74



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

10.12. Cambio Climático	74
10.13. Afección sobre el Patrimonio Arqueológico y Cultural.....	75
11. Medidas Planteadas contra los Efectos Ambientales Previsibles	75
12. Seguimiento de las Medidas Correctoras.....	76

NOMBRE: Ayuntamiento de León

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA: 09/12/2025

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951



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

1. Presentación

El presente documento constituye el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** de la **MODIFICACIÓN** del **ESTUDIO DE DETALLE** del Sector **NC 20-02** del Plan General de Ordenación Urbana de León, realizado mano de los siguientes agentes:

Promotor **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR NC.20-02**
V24575813

Equipo Redactor **TRÍGONO CONSULTORES, S.L.**
FÉLIX ÁLVAREZ ÁLVAREZ, arquitecto.
JOAQUÍN SOBRINO MARTÍN, arquitecto.

La finalidad de la Modificación del Estudio de Detalle es la adaptación de la ordenación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León a las determinaciones de dicho instrumento de planeamiento general dadas mediante 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.



Propuesta de calificación del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02

Se trata de sustituir la calificación vigente, en la que los usos global y pormenorizado predominante eran RESIDENCIAL y PLURIFAMILIAR, por una en la que pasan a ser SECUNDARIO e INDUSTRIA ALMACENAJE.

2. Antecedentes

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

En desarrollo de las determinaciones de ordenación definidas para este sector por el PGOU, el día 26 de diciembre de 2006 mediante ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de León de 29 de diciembre de 2006, cuyo anuncio fue publicado en el BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007.

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

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

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

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

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

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

3. Motivación de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

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

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

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

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

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

4. Marco Normativo

4.1. Normativa

4.1.1. Normativa Estatal

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece el marco y regula, a nivel estatal y entre otros, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), mediante el cual se analizan los efectos que tienen o pueden tener los planes y programas, antes de su adopción o aprobación, sobre el medio ambiente (incluyendo los relativos sobre factores como la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el clima, el cambio climático, el paisaje o el patrimonio cultural).

Así, define y dispone el contenido y el alcance de los procesos de evaluación ambiental, distinguiendo dos modos, en función de las características concretas del plan a evaluar y el marco ambiental del mismo:

- **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEo):** a aplicar en el caso de planes o programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
 - Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.
 - Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - Los comprendidos en el apartado 2, planes o programas sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
- **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAEs):** a aplicar sobre los siguientes planes y programas, así como sus modificaciones:
 - Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

4.1.2. Normativa Autonómica

Específicamente, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León resulta de aplicación el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que, de forma complementaria a lo desarrollado en la normativa señalada en el punto anterior, dispone, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada Ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica, y por lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.
- El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado 1, será la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
 - Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:
 - Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.
 - Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.
 - Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:
 - Modificaciones del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifican haya sido sometido a evaluación ambiental.
 - Modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo.
 - Modificaciones de instrumentos que consistan en la desclasificación de suelo urbano o urbanizable que pase a ser suelo rústico, así como en suelo rústico común que pase a ser suelo rústico protegido.

4.1.3. Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial (NTUEC)

La 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.

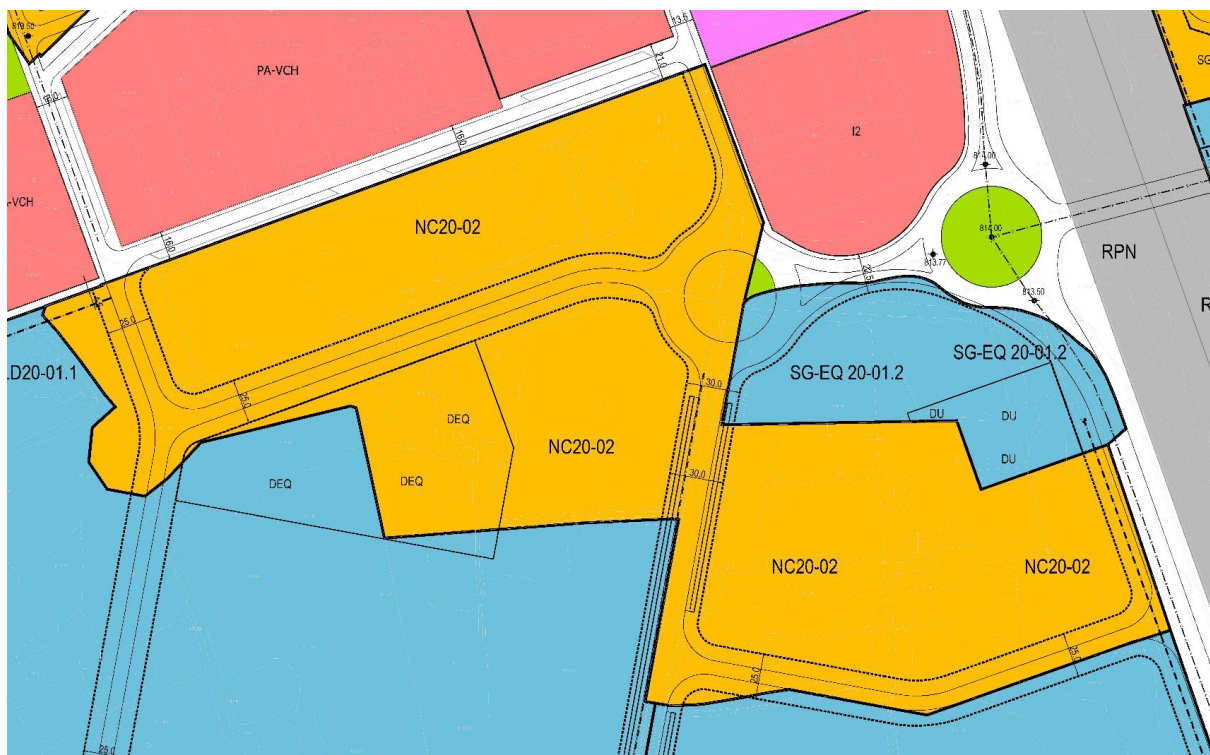
4.2. Ordenación del Territorio

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

4.3. Planeamiento Vigente

4.3.1. Planeamiento General

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



Fragmento del Plano de Clasificación del suelo del PGOU de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DD0C21DE65DD455E8B549B6

Documento firmado digitalmente

trigono

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de usos.	Según Régimen General de usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
ÍNDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m² construíbles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (número de viviendas)	
0,75	74.546,68	-	-	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
0	575,75(*)	0	0	575,75
OBSERVACIONES: (*) SG-EL (11-01)				

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

OTRAS CONDICIONES GENERALES

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS				
GLOBAL	-	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
SECUNDARIO	-	IND. ALMACENAJE	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO				
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO		
INDICE (m² construíbles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m² construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)	
0,60	235.402,02	0	0	
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m² s.)	ESPACIOS LIBRES (m² s.)	EQUIPAMIENTOS (m² s.)	SERVICIOS URBANOS (m² s.)	TOTALES (m² s.)
0	0	64.936,68	0	64.936,68
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				
SUPERFICIE TOTAL (m2)		SUPERFICIE NETA PARCELA EQ (m2)		
SG-EQ 20-01 (FRG10)	14.952,72	9.892,50		
SG-EQ 20-01 (FRG24)	12.077,03	7.703,37		
TOTAL	27.029,75	17.595,87		
CONEXIÓN Y/O REFUERZO A SISTEMAS GENERALES EXISTENTES				
-				

4.3.2. Planeamiento de Desarrollo

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

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



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

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

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

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

4.4. Objetivos, Alcance y Ámbito del Trámite Ambiental

4.4.1. Objetivos

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el objeto del presente documento es el de definir, desde la óptica ambiental, los siguientes aspectos de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere:

- Objetivos, alcance, contenido de la propuesta de ordenación.
- Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, contempladas para su formulación.
- Su desarrollo y sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Todo esto realizado de cara a dar inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, a través del cual se preverán los efectos ambientales significativos que pudiera tener esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León, de forma previa a su aprobación, a los efectos, de, en su caso, proponer las medidas necesarias para minimizarlos y el seguimiento de estas.

4.4.2. Ámbito

El ámbito del presente Documento Inicial Estratégico es el ámbito en el que la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León propone una novación de las determinaciones de ordenación detallada vigentes, esto es, el propio Sector NC 20-02:



4.4.3. Alcance

El alcance del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada será el suficiente para la formulación del Informe Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este instrumento contendrá una exposición de los principales hitos del trámite ambiental, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León.

5. Objetivos, Alcance y Contenido de la Propuesta

5.1. Objetivos

El objeto final de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León 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 la 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.

5.2. Alcance

El alcance de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere el presente documento es el de la determinación de unas nuevas determinaciones de ordenación detallada sobre la superficie de este ámbito urbanístico.

5.3. Contenido

El contenido de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León es el necesario para la definición completa de las nuevas determinaciones de ordenación detallada propuestas, ajustado a la normativa y el planeamiento vigentes.

6. Alternativas Contempladas

6.1. Consideraciones Generales

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el presente Documento Ambiental Estratégico deben señalarse las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables contempladas durante la formulación de la propuesta planteada.

A este respecto, en el caso concreto de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere el presente documento, resulta necesario destacar que no se trata de una ordenación ex novo de un ámbito sin planeamiento de desarrollo, sino una modificación de la ordenación de un ámbito urbanístico que ya cuenta con unas determinaciones de ordenación detallada previas.

Así, la Alternativa 0 (esto es, la que implica la no formulación de esta actuación) en ningún caso supondría la no definición de las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 20-02, sino que implicaría mantener una ordenación no solo inadecuada, sino también contradictoria con las determinaciones de ordenación general vigentes en el ámbito.

6.2. Exposición y Evaluación de las Alternativas

6.2.1. Alternativa 0: No Modificación de la Ordenación Detallada

Esta alternativa, que supone la no formulación de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere el presente documento, implica el mantenimiento de las determinaciones de ordenación detalladas preexistentes en el Sector NC 20-02, definidas en el Estudio de Detalle de aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 2006, BOCyL número 33 de 15 de febrero de 2007 y que se reproducen, de nuevo y a modo informativo, a continuación:



Calificación del sector dada por el Estudio de Detalle aprobado en el año 2007

Se incluye a continuación un cuadro resumen con los parámetros de superficie y de edificabilidad.

Zona de ordenanza	Superficie	Edificabilidad Lucrativa
Equipamientos Públicos	11.538,99 m ² s	
Espacios Libres Públicos	11.126,39 m ² s	
Viario Público	33.339,57 m ² s	
Residencial plurifamiliar – Promoción Libre	22.995,82 m ² s	42.582,00 m ² c
Residencial plurifamiliar – Protección Pública		14.193,00 m ² c
Industria – Almacenaje	5.949,10 m ² s	3.364,90 m ² c
Terciario – Oficinas	7.703,35 m ² s	6.684,12 m ² c
Terciario – Hotelero	4.168,78 m ² s	4.410,00 m ² c
Servicios urbanos	1.407,32 m ² s	60,68 m ² c
TOTAL	98.229,32 m²s	71.294,70 m²c

No obstante, se entiende que este escenario implicaría una serie de considerables problemas, tal y como se señala en los puntos siguientes:

- La ordenación detallada vigente no se ajusta a las determinaciones de ordenación general dadas por el PGOU de León.
- El Estudio de Detalle califica una superficie innecesariamente extensa como viario público, circunstancia que no sólo supondría un mayor consumo de recursos en su ejecución, sino también en su explotación, ocasionando un impacto ambiental considerable.
- La ordenación vigente no respeta las actividades preexistentes en la zona, obligando a su extinción o traslado.
- Esta ordenación presenta un uso predominante residencial plurifamiliar, previéndose la implantación de bloques de vivienda en grandes manzanas en conjunto con usos productivos y dotacionales, en un entorno con un marcado carácter periférico y productivo, separado de la trama urbana consolidada por espacios industriales y áreas más o menos informales.
- En definitiva, los usos y edificaciones residenciales previstos por la ordenación definida en el Estudio de Detalle preexistente quedarían desvinculados del tejido residencial de la ciudad de León, entre varias barreras urbanas considerables (como son la vía férrea, la LE-30 y el cauce del río Bernesga) y alejadas de los principales núcleos de vida urbana, restándoles atractivo, seguridad y sostenibilidad.

6.2.2. Alternativa 1: Desarrollo de Actividades Económicas

La Alternativa 1 es la desarrollada en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que acompaña el presente documento.



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

Esta se fundamenta en la definición de unas nuevas determinaciones de ordenación detallada para el ámbito que se ajusten completamente a las dispuestas por el planeamiento general vigente (esto es, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, aprobada definitivamente el 30 de enero de 2025, BOCyL número 25 de 6 de febrero).

De esta manera, se ordena un sector destinado a la implantación de un amplio abanico de Actividades Económicas y con una optimización de la superficie a urbanizar, de manera que se formalice una trama urbana resiliente que pueda adaptarse a las necesidades y demandas futuras de la ciudad a la vez que se reduce el impacto económico y ambiental del desarrollo y su mantenimiento (redundando en la sostenibilidad de la operación).

Uso	Superficie (m²s)	Edificabilidad Industrial A (m²c)	Edificabilidad Industrial B (m²c)	Edificabilidad Servicios Urbanos (m²c)	Edificabilidad total (m²c)
Industrial A	43.469,22	59.473,46			59.473,46
Industrial B	8.623,01		11.797,78		11.797,78
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	24.591,04				
TOTALES	99.395,57	59.473,46	11.797,78	23,46	71.294,70

6.2.3. Alternativa 2: Desarrollo Mixto

La Alternativa 2 es muy similar a la anterior, manteniendo la misma estructura viaria y de dotaciones urbanísticas, aunque incorporando usos residenciales como complementarios al Industrial predominante.



Esta se fundamentaría en la definición de unas nuevas determinaciones de ordenación detallada para el ámbito que se ajusten completamente a las dispuestas por el planeamiento general vigente (esto es, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de los sectores NC 20-02 y ULD 20-01, aprobada definitivamente el 30 de enero de 2025, BOCyL número 25 de 6 de febrero), aunque manteniendo algunos rasgos de la ordenación previa y una cierta mezcla de usos.

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	43.585,86	59.633,04			59.633,04
Residencial	8.506,37		11.638,20		11.638,20
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	24.591,04				
TOTALES	99.395,57	59.633,04	11.638,20	23,46	71.294,70

No obstante, y pese a subsanar algunos de los inconvenientes de la ordenación definida en el Estudio de Detalle preexistente (principalmente su inadecuación al planeamiento general vigente y el excesivo impacto de la urbanización), sigue manteniendo o implica una serie de problemas de considerable relevancia:

- Los nuevos usos residenciales que se implantarían quedarían, en cualquier caso, desligados del resto de la trama residencial de la ciudad, en un entorno con un carácter claramente industrial y poco atractivo para la vivienda. De esta manera, se calificaría una superficie para viviendas que, probablemente, nunca llegaría a ser destinada a su uso final, al menos hasta el muy largo plazo, previsiblemente.
- Asimismo, las necesidades naturales de los usos residenciales podrían implicar la necesidad de definir una serie de condicionantes y determinaciones adicionales a los usos productivos previstos.
De esta manera, se podría comprometer uno de los objetivos principales del desarrollo, que es el permitir el más amplio abanico posible de actividades económicas, a los efectos de reforzar la resiliencia de la operación y fomentar su capacidad de adaptación a los futuros escenarios y necesidades urbanas y económicas.
- En línea con lo anterior (y como en el caso de la Alternativa 0), existen amplias zonas residenciales mucho más atractivas, ya listas para edificar y mejor relacionadas con la ciudad consolidada (destacando el barrio de La Lastra). La amplia cantidad de suelo disponible en estas zonas hace poco probable que vaya a existir una demanda real de suelo en el ámbito, al menos hasta que esta otra se haya completado (escenario que debería preverse, en cualquier caso, a muy largo plazo).

6.3. Alternativa Seleccionada

Con todo esto, se entiende como la más viable la propuesta de ordenación definida en la Alternativa 1, desarrollada en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere el presente documento, en base a los criterios que se desarrollan en los puntos siguientes:

- La ordenación planteada se adecúa a las determinaciones vigentes definidas en la actualidad por el PGOU de León, cuestión que se entiende necesaria para la viabilidad de cualquier propuesta, toda vez que implica su concordancia con el modelo urbano definido para la ciudad.

- Permite la mayor eficiencia en el uso de los recursos, haciendo posible que se mantengan las principales actividades preexistentes, reduciendo el impacto económico y ambiental de la urbanización y su mantenimiento, y generando el suelo finalista que pueda resultar más atractivo a futuro.
- El desarrollo definido se plantea como una nueva área destinado plenamente a actividades económicas y, por lo tanto, con la capacidad de adaptarse y permitir la convivencia de diferentes modelos y procesos productivos o económicos.

En este sentido, la definición normativa de los usos y la edificación, planteada de manera muy flexible, fomenta el potencial de adaptación a futuro y de integración de las nuevas necesidades económicas y urbanas que puedan devenir en el futuro.

- La ordenación tiene como uno de sus objetivos principales el de permitir el mantenimiento de las principales actividades y edificaciones ya presentes en el ámbito. Esta cuestión no solo fomenta la convivencia e integración de las preexistencias con las nuevas actividades previstas, sino que también permiten mantener una actividad inicial (que ya genera una atracción natural de usuarios) a la vez que se evita la necesidad de acometer el traslado o, incluso, la extinción de las preexistencias (con las implicaciones que esto podría tener, tanto sobre la viabilidad del desarrollo como sobre las preexistencias mismas).

7. Descripción de la Propuesta

7.1. Localización

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

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



7.2. 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.



FECHA DE FIRMA: 09/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

7.3. Propuesta de Ordenación

Como se ha indicado anteriormente, la propuesta planteada supone 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.



Con esto, en los apartados siguientes se detallan los diferentes aspectos de la ordenación propuesta.

7.3.1. 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.

7.3.2. 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).

7.3.3. 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.

7.3.4. Propuesta de formalización del sistema de Espacios Libres Públicos

Las superficies del Sistema de Espacios Libres Públicos propuestas se definen como elementos vinculados a algunas de las calles y ejes 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).

7.3.5. 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.

7.3.6. 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	52.092,23	71.271,24	46.143,13	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	24.591,04	0,00	-8.748,53	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.

7.4. Interés Público, Conveniencia y Oportunidad

7.4.1. 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.

7.4.2. 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.

7.5. Desarrollo Previsible de la Propuesta

Previsiblemente, la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León tendrá desarrollo en la terminación de la urbanización completa y puesta en uso de toda la superficie del ámbito, la introducción de los nuevos usos dotaciones y de actividades económicas y la integración de los preexistentes en la nueva trama urbana, el remate del borde del polígono industrial preexistente y el inicio de su extensión a lo largo de un amplio área urbana

previsto a lo largo de la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera y la carretera de Vilecha, dos de los principales accesos a León.

Más específicamente, el desarrollo previsible de este documento tendría las siguientes implicaciones:

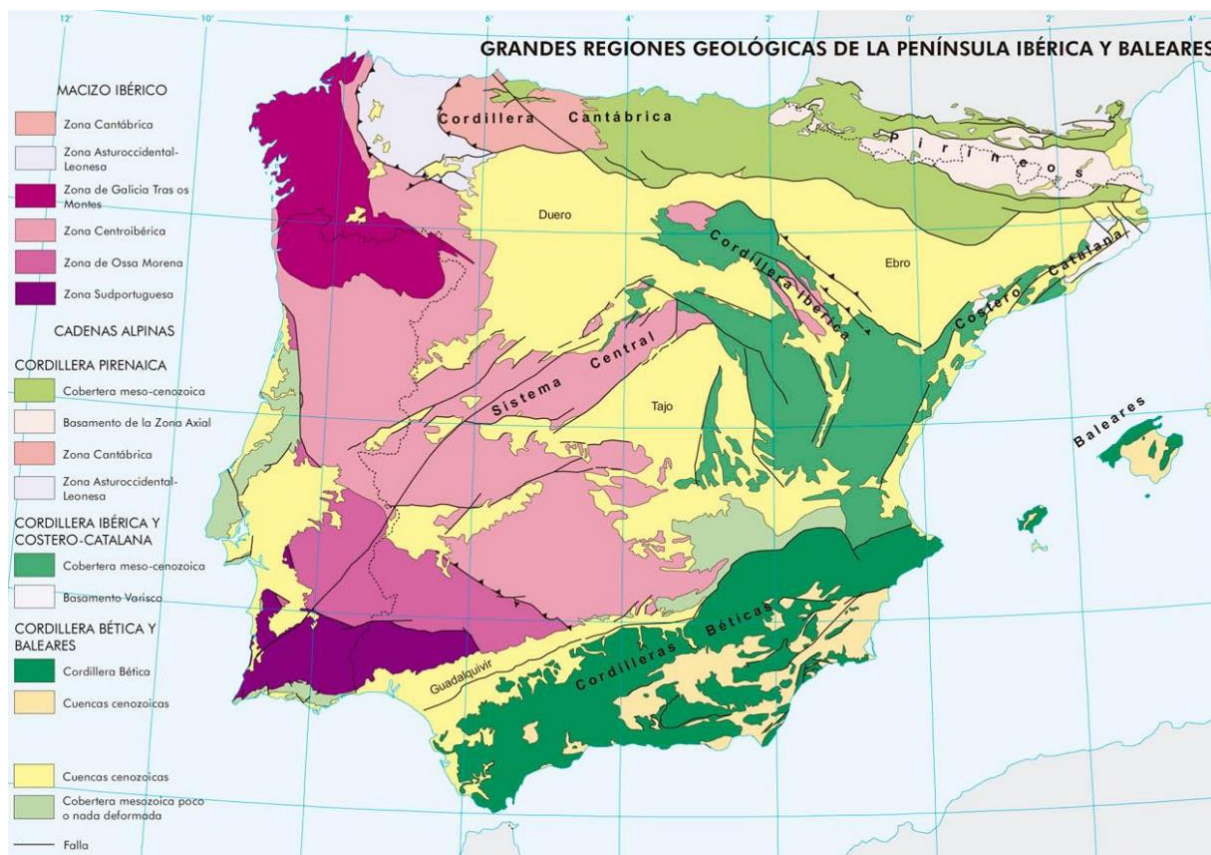
- El inicio de la transformación de la actual carretera de Vilecha (en su tramo norte) en una vía más urbana, que continúe la trama existente en la ciudad consolidada y de un adecuado servicio a las diferentes actividades económicas preexistentes y que se implanten en su entorno.
- La formalización del primer tramo de una vía de servicio paralela a la avenida del Ingeniero Sáenz de Miera.
- El desarrollo de una nueva red de viarios que den servicio a los nuevos usos dotacionales y de actividades económicas (además de los preexistentes) y permita tejer el nuevo ámbito con la trama urbana consolidada de su entorno más próximo.
- La implantación de nuevos usos de actividades económicas, más adecuados a la naturaleza y ubicación del ámbito y la integración de los preexistentes de forma más adecuada.
- La atracción de actividad urbana vinculada a estas nuevas actividades.

8. Caracterización del Medio

8.1. Medio Natural

8.1.1. Localización Geológica

Tal y como puede apreciarse en el detalle cartográfico, adjunto a continuación, el ámbito del presente documento se encuentra localizado geológicamente entre en la unidad estructural de la cuenca Cenozoica del Duero, una gran depresión formada por el hundimiento del zócalo hercínico y colmatada durante todo el terciario por sedimentos de origen continental:



Mapa de Grandes Regiones Geológicas de la Península Ibérica y las Islas Baleares

8.1.2. Topografía

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



8.1.3. Climatología

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

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

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



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

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

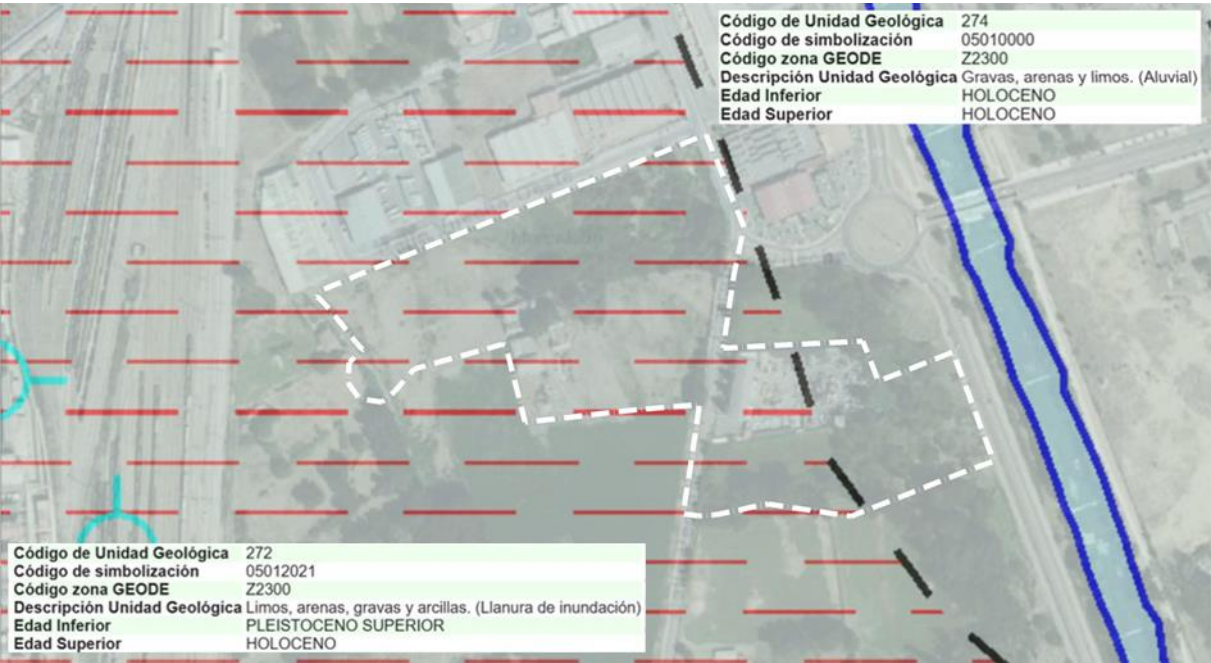
Así, puede apreciarse como la zona presenta una pluviometría media anual de 515 mm, aunque muy variable a lo largo del año, con veranos muy secos (especialmente los meses de julio y agosto, con una media de 19 mm y 23 mm) y otoños y primaveras con muchas más precipitaciones (destacando diciembre, con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

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

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

8.1.4. Litología

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



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

FECHA DE FIRMA: 09/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Origen

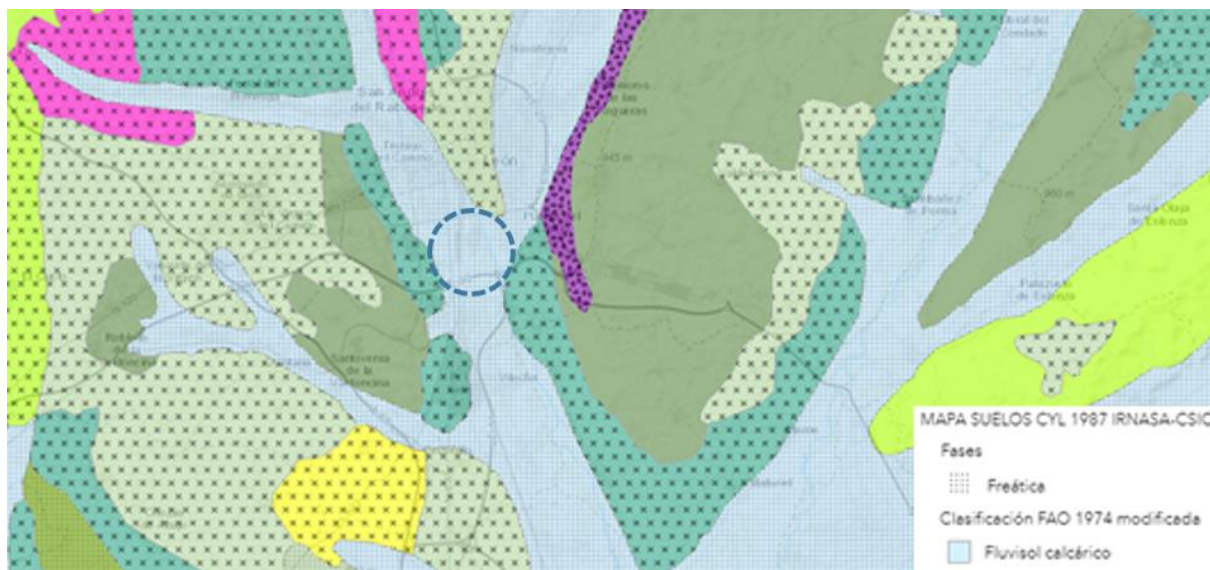
NOMBRE:
Ayuntamiento de León

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

8.1.5. Edafología

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

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



Clasificación FAO del Suelo

8.1.6. Hidrología

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

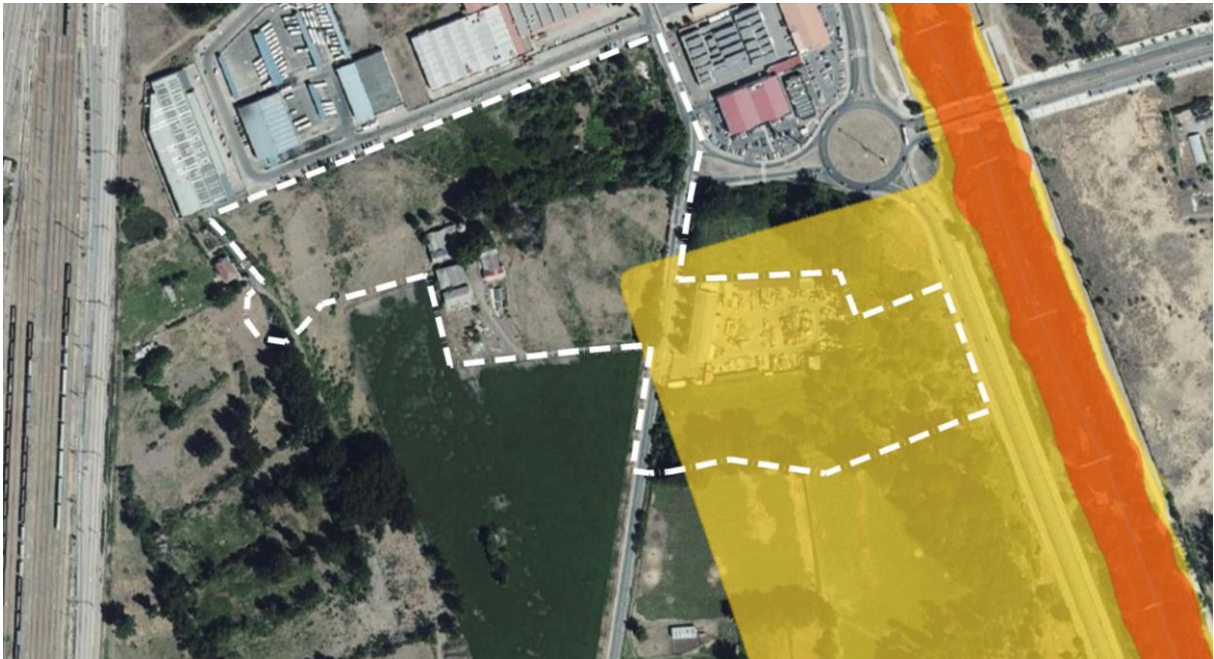
En primer lugar, cabe destacar que parte de la superficie occidental del ámbito se encuentra dentro de la Zona de Policía (en turquesa) y de la Zona de Flujo Preferente (en gris):

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



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

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



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

FECHA DE FIRMA: 09/12/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

8.1.7. Vegetación y Fauna

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

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

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

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

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

8.2. Medio Antrópico

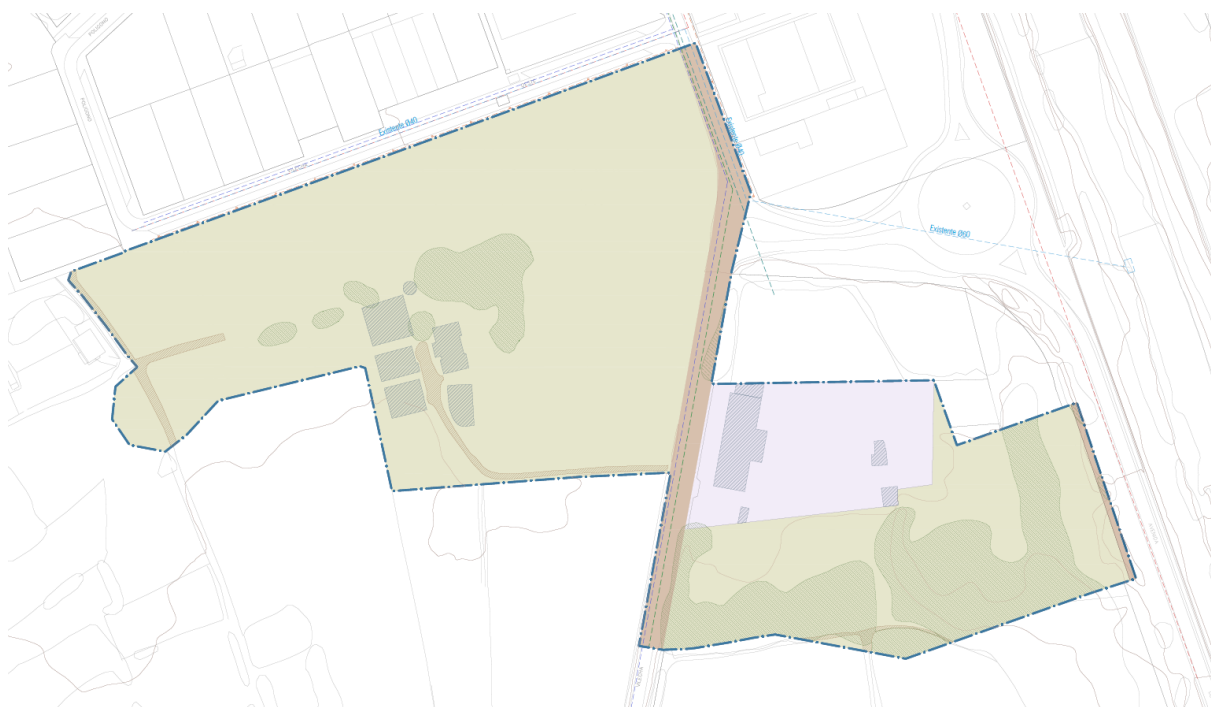
8.2.1. Usos, Actividades, Construcciones e Infraestructuras

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

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

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

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



Usos del suelo actuales

8.2.2. Dotaciones Urbanísticas Existentes

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

8.2.3. Elementos a Proteger y Conservar

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

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

8.2.4. Terrenos Cinegéticos

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



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

9. Incidencias previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales Concurrentes

9.1. Ordenación del Territorio

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.

9.2. Afecciones Sectoriales

9.2.1. 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 la Modificación del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02.

9.2.2. Afección Ferroviaria

El ámbito del Sector NC 20-02 **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.

9.2.3. 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 es el caso), 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.

1. 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 período 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 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.

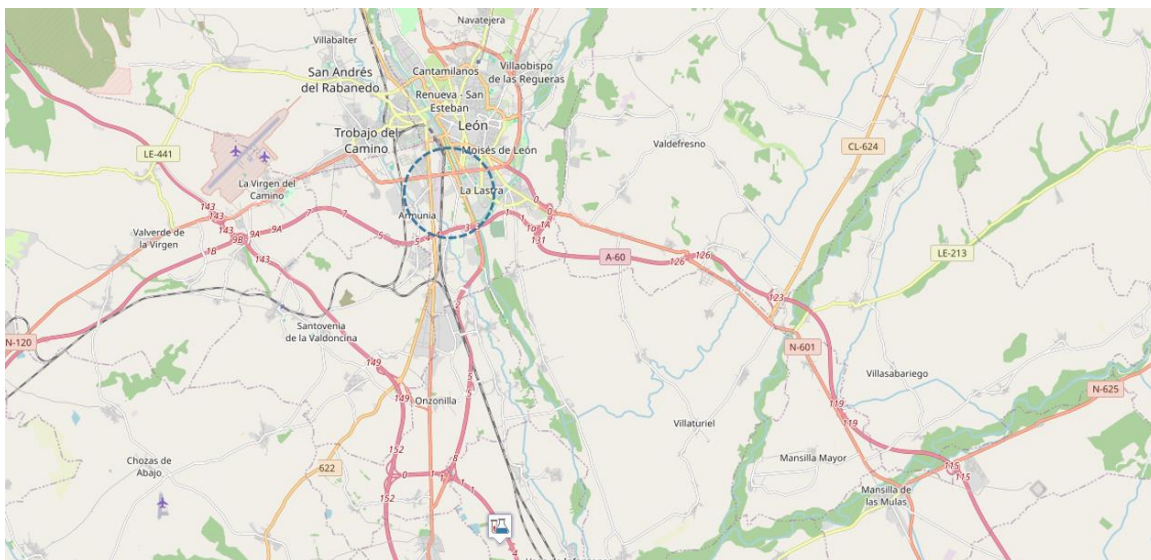
- En cuanto a la existencia de establecimientos SEVESO, el más próximo es el de ANTIBIÓTICOS DE LEÓN, S.L.U., de nivel Inferior y destinado a la *fabricación de antibióticos derivados de la Penicilina mediante procesos fermentativos, síntesis enzimáticas y químicas*:



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).

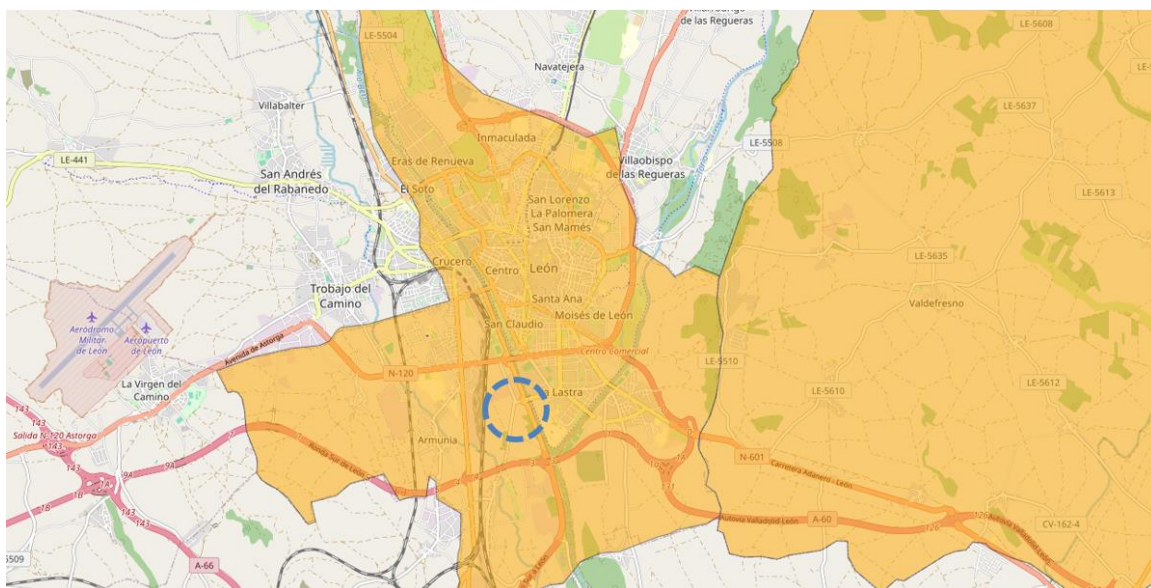
Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León

- 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.

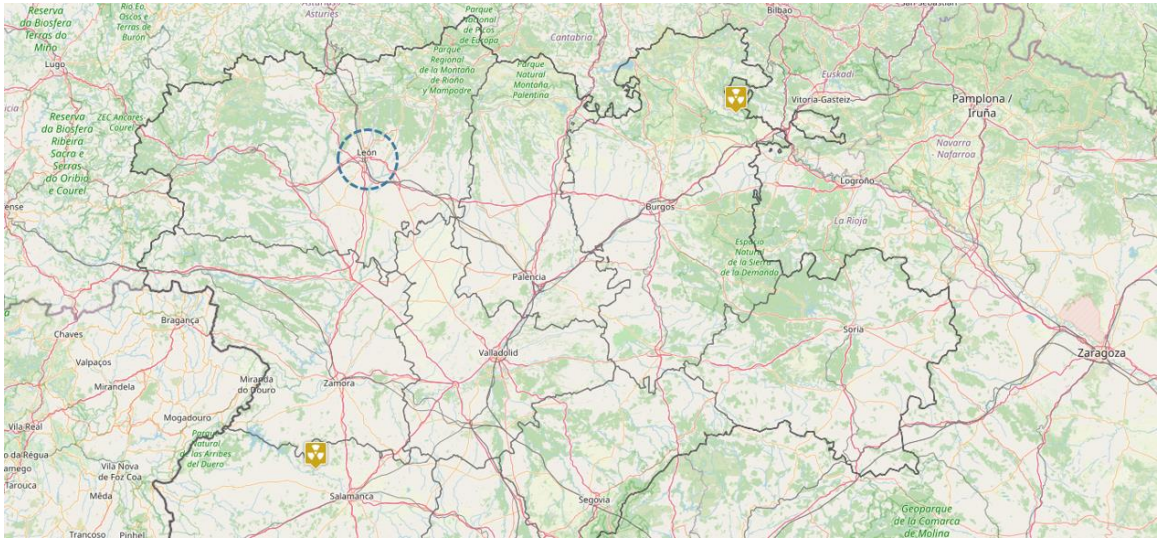
- En cuanto a los riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Radiactivas, en el municipio de León, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, existen 7 instalaciones de esta categoría:



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

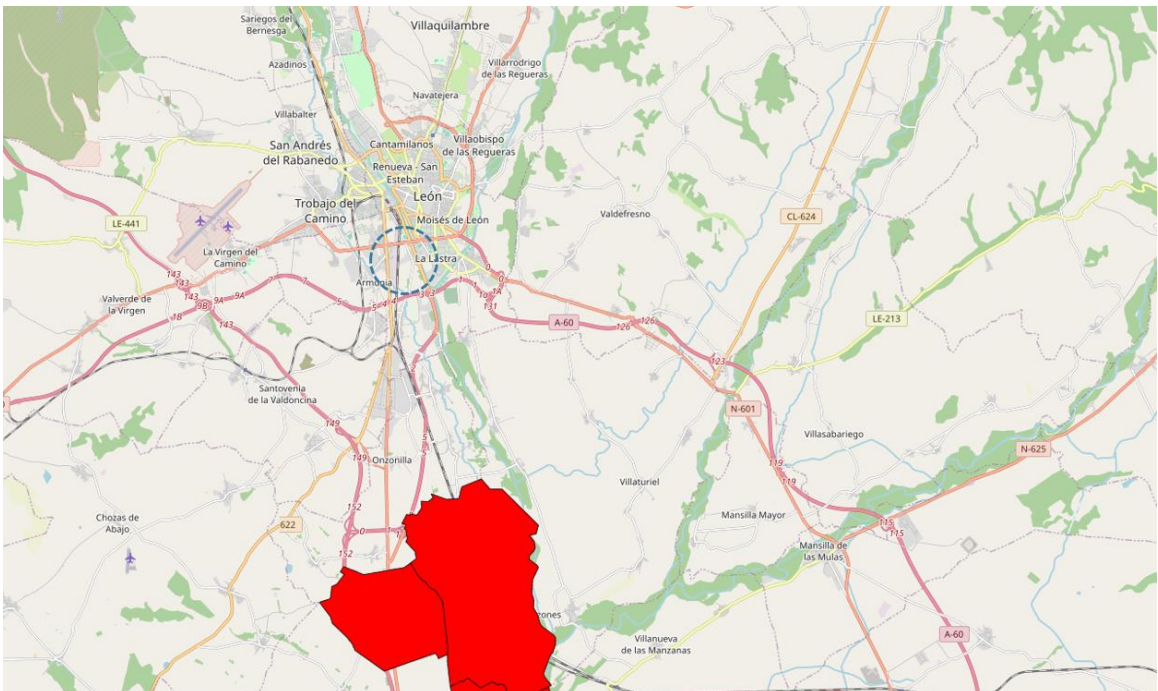
No obstante, no consta la existencia de ninguna instalación radiactiva en las proximidades del ámbito del presente instrumento, lo que, junto con la naturaleza de la propuesta, se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta que se efectúa.

- 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):



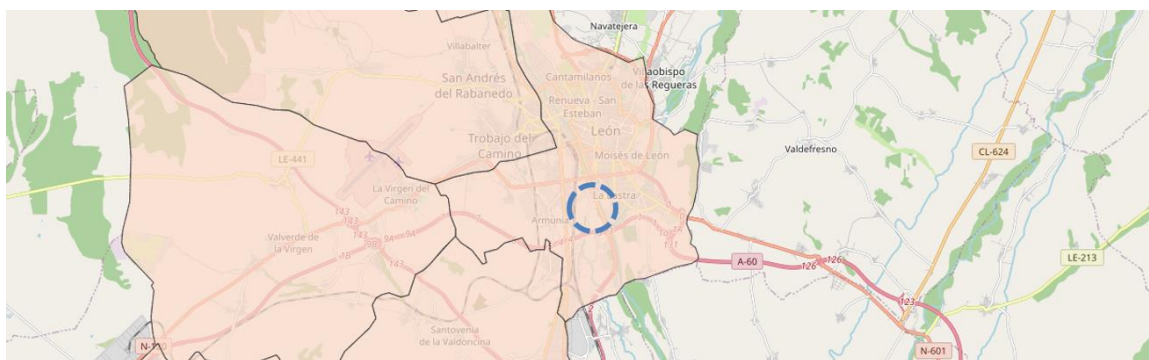
Se entiende que no existe afección significativa ni aumento de riesgo incompatible con la propuesta planteada.

- 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 planteada.

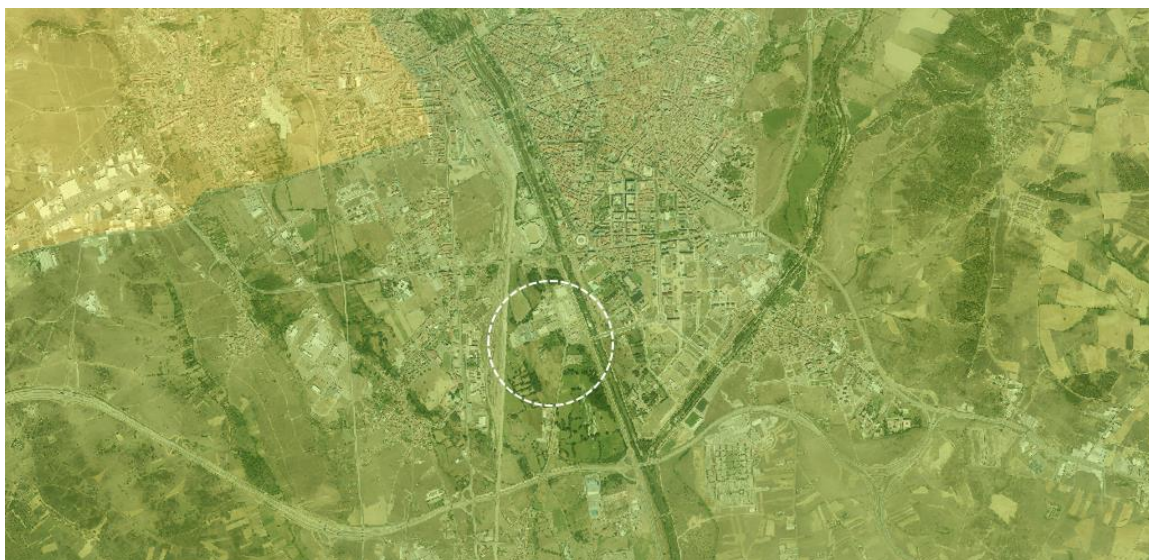
- En cuanto a los riesgos derivados de Gasoductos, el municipio de León sí que está atravesado, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:



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:



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):



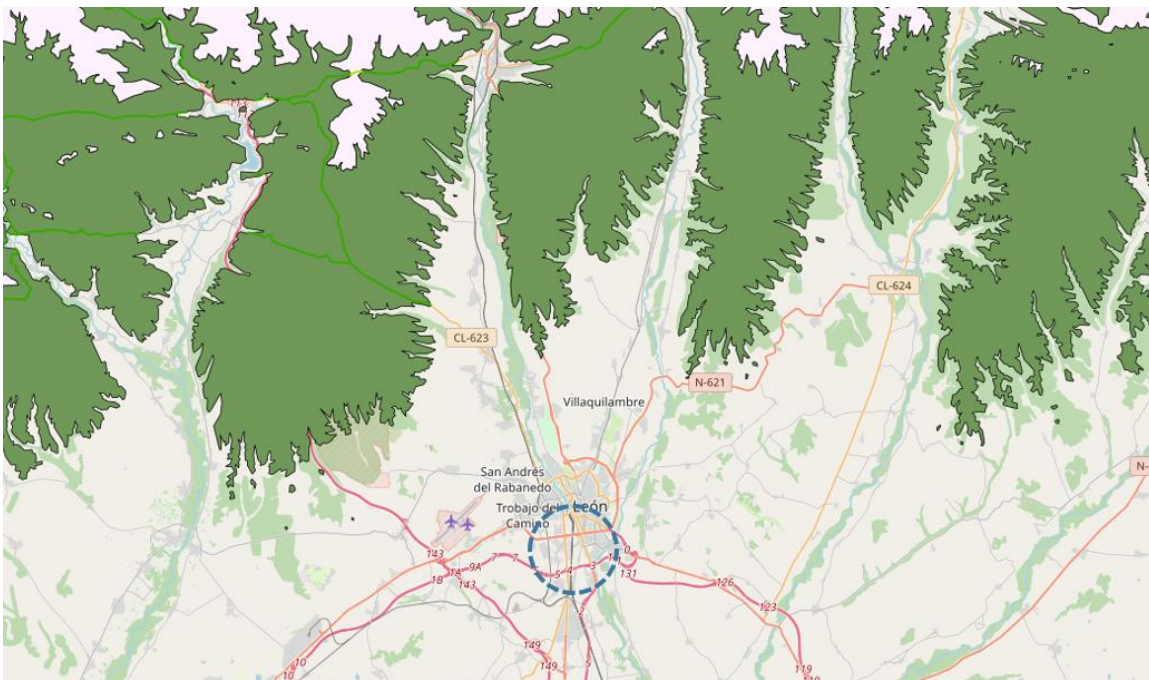
Con todo esto, y considerando además que el ámbito objeto del presente instrumento se encuentra en un entorno de borde casco urbano y alejado de cualquier masa forestal de dimensiones relevantes, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de 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: 09/12/2025
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: 09/12/2025
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 llegar a 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.



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.

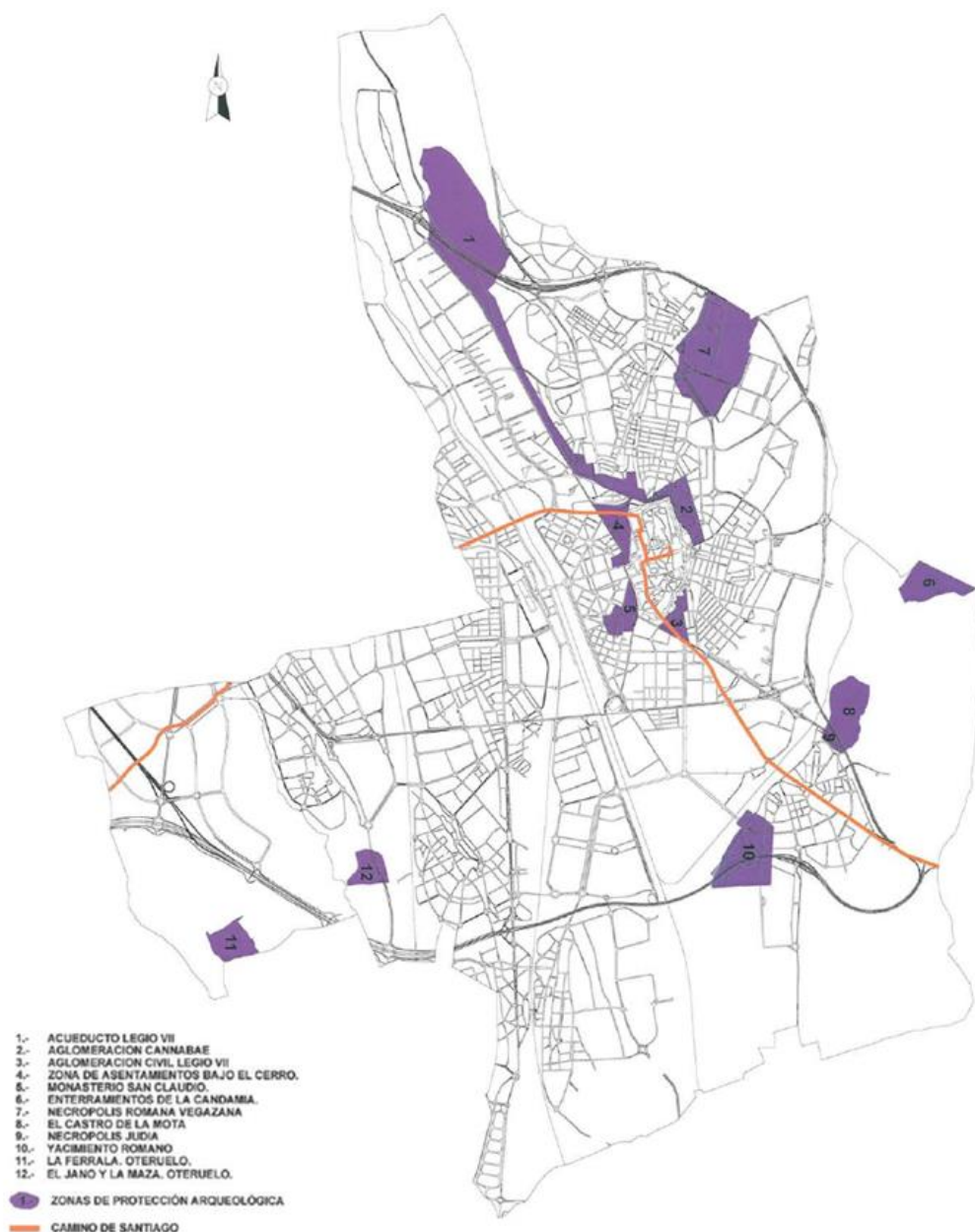
En definitiva, del análisis de los diferentes riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del presente instrumento, se concluye que **NO EXISTE ningún riesgo incompatible con la propuesta de ordenación**, y que la propuesta que se realiza **NO AUMENTA** el nivel de riesgo previo que pudiera existir.

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.

9.2.4. 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 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 aquélla 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.*

9.2.5. Vías Pecuarias

El ámbito objeto de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León no está afectado por el paso de ninguna vía que forme parte de la Red General de Vías Pecuarias.

9.2.6. 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, la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León da cumplimiento a los requerimientos de esta Orden de la siguiente manera:

- La ordenación detallada propuesta 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 del instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

- No presentará escalones aislados. Dado el carácter de la 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 del instrumento de planeamiento 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 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 del 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 del instrumento de planeamiento 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 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 del instrumento de planeamiento 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 del instrumento de planeamiento 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.
- Se 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 12 plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con discapacidad. Considerando que en el total del ámbito se prevén 471 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 a la Modificación del Estudio de Detalle.

- 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 la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León.**

En cualquier caso, cabe destacar que todos los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen las determinaciones de la propuesta deberán dar cumplimiento a toda la normativa relativa a accesibilidad que resulte de aplicación.

9.2.7. 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 Modificación de Estudio de Detalle a la que se refiere el presente documento 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.

9.2.8. Ruido

La ordenación detallada propuesta en la 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: 09/12/2025
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}

9.2.9. 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 Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero



Zona de Flujo Preferente (ZFP) – Visor Mirame 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: 09/12/2025
 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*, entendiendo 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 Modificación del Estudio de Detalle a la que se refiere el presente documento, 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.

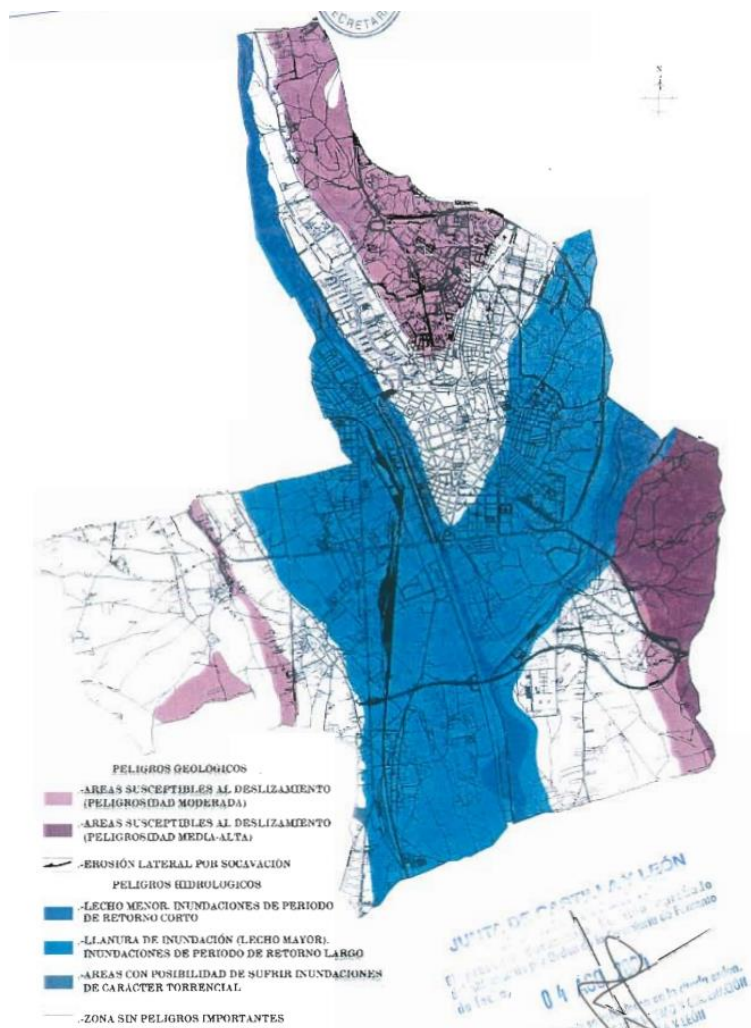
De esta manera, en la medida que la propuesta incluye entre sus determinaciones normativas la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones sectoriales derivadas de la afección por riesgo de inundación, se entiende que da respuesta a los mismos.

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 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.

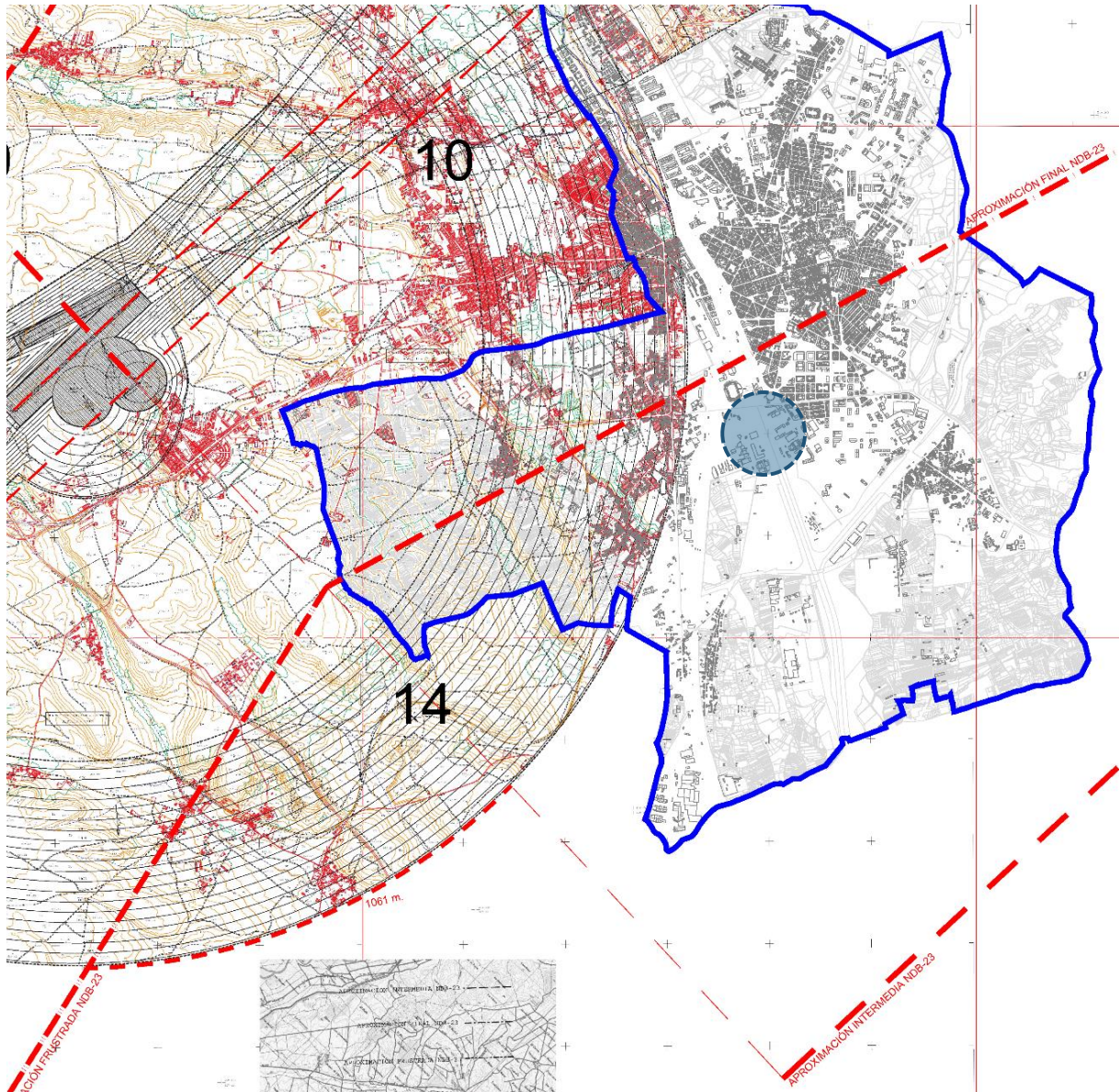
9.2.10. Afecciones Medioambientales

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

9.2.11. 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.

9.2.12. 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 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 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, 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.

9.2.13. 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, la Modificación de Estudio de Detalle a la que se refiere el presente documento 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.

9.2.14. Grandes Establecimientos Comerciales

La Modificación del Estudio de Detalle sector NC 20-02 del PGOU de León a que acompaña el presente documento **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.

10. Potenciales Efectos Ambientales Significativos

10.1. Cuestiones Preliminares

En este apartado se identifican los potenciales impactos más significativos derivados del desarrollo de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León, tomando en consideración el cambio climático.

Al respecto de esto, cabe destacar que la propuesta planteada no supone una ordenación ex novo, sino la modificación de una ordenación ya preexistente. De esta manera, los potenciales efectos ambientales significativos de la propuesta planteada deberán compararse con los de la ordenación detallada preexistente (esto es, la definida en el Estudio de Detalle de 2007).

Con esto en consideración, en los apartados siguientes se detallan los diferentes aspectos relativos a este extremo.

10.2. Ruido y Polvo durante las obras

Durante la ejecución de las obras de urbanización, el tránsito de maquinaria y los propios trabajos a realizar emitirán ruido y partículas, especialmente sobre el entorno más inmediato del ámbito.

A la hora de considerar las emisiones a la atmósfera en la fase de ejecución de la urbanización, estas se pueden diferenciar en dos grandes grupos:

- **Emisiones indirectas:** conformadas por las que, si bien no se producen de forma directa en las operaciones de ejecución de la obra, se generan en la fabricación de equipos y materiales utilizadas en las mismas.
- **Emisiones directas:** conformadas por las que se producen fehacientemente durante las propias obras de urbanización. Entre estas destacan, especialmente, las emisiones producidas por los motores de las maquinarias y las emisiones producidas por la acción sobre el terreno y la colocación de nuevos materiales.

En cualquier caso, y considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada no tendría ninguna afección negativa sobre la emisión de ruido y partículas en la ejecución de la operación. De hecho, considerando que se plantea una ordenación con mejores condiciones ambientales y una urbanización menos desarrollada y con menor impacto medioambiental, se entiende que los efectos previsibles de la propuesta sobre las emisiones atmosféricas serían positivos (en la medida que los recursos a emplear y, por lo tanto, las emisiones generadas, serían inferiores).

10.3. Incremento de la demanda de Movilidad e incidencia sobre la Calidad Atmosférica y el Ruido

El desarrollo del ámbito supondrá, previsiblemente y en comparación con su realidad física actual, un aumento de la demanda de acceso, tanto peatonal como rodado, a la zona.

No obstante, considerando el nivel de antropización del ámbito y la preexistencia de infraestructuras de comunicación de gran trascendencia a nivel local, se entiende que el nuevo tráfico generado no podría generar un aumento

significativo del volumen de desplazamientos ni, por lo tanto, de la emisión de gases contaminantes, del efecto invernadero ni el efecto isla de calor de la zona.

En cualquier caso, y considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada no tendría ninguna afección negativa sobre el volumen de tráfico en la ejecución de la operación.

10.4. Ocupación del Suelo

Al respecto de los efectos sobre la ocupación del suelo, cabe destacar, como se ha reiterado a lo largo del presente documento, que la propuesta planteada en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León a la que se refiere el presente documento no plantea una ordenación ex novo, sino que propone la modificación de la ordenación detallada de un ámbito que ya cuenta con planeamiento de desarrollo. Así, el análisis del impacto de la propuesta planteada no debe realizarse en comparación con la situación del ámbito sin desarrollar, sino considerando como base el desarrollo del Sector NC 20-02 conforme a las condiciones definidas en el planeamiento vigente (con un impacto ambiental considerablemente mayor).

Así, y considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico y, por lo tanto, la ocupación del suelo, se entiende que la propuesta planteada no tendría ninguna afección negativa sobre este extremo (pues los efectos previsibles serían similares, si no mejores, a los de la ordenación preexistente).

10.5. Afección a la Vegetación

Buena parte de la vegetación del ámbito se verá afectada por los trabajos de desbroce, tala y movimiento de tierras necesarios para la ejecución de la urbanización.

No obstante, cabe destacar que, en comparación con la ordenación preexistente, la propuesta planteada implica una serie de mejoras en relación con la ordenación preexistente:

- La superficie calificada como viario (y, por lo tanto, a urbanizar) es muy inferior, lo que evita que buena parte de superficie vegetal resulte pavimentada.
- En línea con lo anterior, al reducirse la superficie destinada a viario se permite un mejor drenaje natural e hidratación del terreno.
- Se mantiene la superficie calificada como Equipamientos y Espacios Libres Públicos. Además, se ubica mayoritariamente en las zonas donde existe la de vegetación natural de ribera de mayor porte y densidad.

Con todo esto, considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada no tendría ninguna afección negativa sobre la vegetación preexistente. De hecho, considerando lo expuesto anteriormente, se entiende que los efectos previsibles de la propuesta sobre la vegetación serían positivos.

10.6. Afección a la Fauna

En cuanto a la afección sobre la fauna que, previsiblemente, implicaría el desarrollo de la propuesta, esta se puede categorizar en función de que se produzca durante la ejecución de la urbanización o durante la puesta en uso del desarrollo:

- Durante la ejecución, el impacto previsible sobre la fauna se entiende que sería, previsiblemente, inferior al de la ordenación vigente, toda vez que la superficie total sobre la que ejecutar las principales operaciones de urbanización resulta sensiblemente inferior.
- Una vez en carga el desarrollo finalizado, el impacto previsible sobre la fauna local se considera que sería, previsiblemente, similar al de la ordenación vigente. Esto se entiende en base a que se mantiene la edificabilidad total y, si bien se cambia de un uso residencial a uno productivo, las actividades económicas a implantar, considerando el carácter de la zona, previsiblemente consistirían en industrias ligeras e industrias escaparaté, con unas tipologías y unas dinámicas de uso que, si bien resultan muy diferentes al residencial, no implican necesariamente un impacto mayor sobre la fauna.

Con todo esto, considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada **no tendría ninguna afección negativa** sobre la fauna local.

10.7. Afección sobre el Hábitat

Si bien el desarrollo del ámbito implicará una transformación del hábitat preexistente, al respecto de esta cuestión resulta necesario destacar los siguientes extremos:

- El ámbito está formado por terrenos en situación básica de suelo urbanizado, por lo que el hábitat preexistente en el mismo tiene un carácter urbano o periurbano. De esta manera, el desarrollo del sector no implicará la transformación de un hábitat completamente natural, sino, más bien, la regeneración de un área periférica de la ciudad.
- Como se ha indicado a lo largo del presente documento, la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León no supone una ordenación ex novo, sino una modificación de una ordenación preexistente.

De esta manera, el impacto de la propuesta debe compararse con la de la ordenación preexistente (esto es, la definida en el Estudio de Detalle de 2007). Así, se entiende que el impacto sobre el hábitat preexistente es similar en ambos escenarios, aunque previsiblemente inferior en la propuesta planteada en base a los extremos que se puntualizan a continuación:

- La superficie a urbanizar como viario es sensiblemente inferior en la propuesta planteada, lo que implica una reducción, en primera instancia, de la superficie sobre la que ejecutar pavimentación y, por lo tanto, del impacto sobre las capas superficiales del terreno.
- Las zonas menos antropizadas, correspondientes con las superficies de vegetación de ribera más próximas al río Bernesga se califican como Espacios Libres Públicos, fomentando su conservación e integración en la nueva trama urbana.

Con todo esto, considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada **no tendría ninguna afección negativa** sobre los hábitats preexistentes.

10.8. Afección sobre el Paisaje

El ámbito se trata de una superficie urbana periférica, en situación básica de suelo urbanizado y sin ningún interés especial o singular. De hecho, la zona presenta un cierto nivel de degradación, con algunas edificaciones abandonadas e infraestructuras de carácter periurbano con cierto nivel de deterioro, pudiendo entenderse que el desarrollo del ámbito implicará su regeneración y la mejora de su calidad ambiental y paisajística.

Asimismo, y dado que la propuesta plantea la modificación de un planeamiento preexistente (en lugar de uno ex novo), el impacto de esta debe realizarse en comparación con la ordenación previa (esto es, la del Estudio de Detalle de 2007). De esta manera, se entiende que la propuesta resulta mucho más adecuada en cuanto a la afección sobre el paisaje, toda vez que la formulación de un nuevo desarrollo de carácter económico resulta mucho más adecuada para dar continuidad a la trama productiva del entorno del ámbito (en lugar de la predominantemente residencial definida en la ordenación preexistente).

Con todo esto, considerando que la situación urbanística previa del ámbito ya prevé su desarrollo urbanístico, se entiende que la propuesta planteada no tendría ninguna afección negativa sobre el paisaje. De hecho, considerando la mejor adecuación de la propuesta a su entorno urbano, se entiende que la afección sobre el paisaje resultaría positiva, en todo caso.

10.9. Generación de Residuos durante la Excavación y Ejecución de la Urbanización

Durante la ejecución de las obras de urbanización se generarán, necesariamente, residuos y tierras excedentes (especialmente, durante la excavación). No obstante, y como se ha indicado anteriormente, dado que la propuesta no plantea una ordenación ex novo, sino una modificación de una anterior, el impacto de esta debe realizarse en comparación con el planeamiento preexistente (el definido por el Estudio de Detalle de 2007).

De esta manera, dado que se plantea una reducción de la superficie de viario a ejecutar y, en general, una disminución de las operaciones necesarias para la ejecución de la obra de urbanización del ámbito se entiende que la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León no solo no implicaría ningún aumento sobre la generación de residuos y excedentes de tierras, sino que lo reduciría sensiblemente.

Con todo esto, se entiende que la propuesta no tendría ninguna afección negativa sobre la generación de residuos durante la excavación y ejecución de la urbanización. De hecho, considerando que se plantea la reducción de la superficie sobre la que ejecutar viarios, se entiende que la afección sobre este extremo resultaría positiva (en la medida que la cantidad residuos generados sería previsiblemente menor).

10.10. Consumo de Recursos

A raíz del desarrollo del ámbito, necesariamente se generará un consumo de recursos (materiales, agua, energía) derivado tanto de la propia ejecución de las operaciones de transformación urbanística como durante la fase de uso una vez urbanizado. No obstante, y como se ha indicado anteriormente, dado que la propuesta no plantea una ordenación ex novo, sino una modificación de una anterior, el impacto de la misma debe realizarse en comparación con el planeamiento preexistente (el definido por el Estudio de Detalle de 2007).

En cuanto al impacto durante la fase de desarrollo urbanístico, dado que se plantea una reducción de la superficie de viario a ejecutar y, en general, una disminución de las operaciones necesarias para la ejecución de la obra de urbanización del ámbito se entiende que la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León no solo no implicaría ningún aumento sobre el consumo de recursos, sino que lo reduciría sensiblemente.

Por otro lado, una vez finalizado el desarrollo, el impacto previsible sobre el consumo de recursos se considera que sería, previsiblemente, similar al de la ordenación vigente. Esto se entiende en base a que se mantiene la edificabilidad total y, si bien se cambia de un uso residencial a uno productivo, las actividades económicas a implantar, considerando el carácter de la zona, previsiblemente consistirían en industrias ligeras e industrias escaparaté, con unas tipologías y unas dinámicas de uso que, si bien resultan muy diferentes al residencial, no implican necesariamente un impacto mayor sobre este extremo.

Con todo esto, se entiende que la propuesta no tendría ninguna afección negativa sobre el consumo de recursos. De hecho, considerando que se plantea la reducción de la superficie sobre la que ejecutar viarios, se entiende que la afección sobre este extremo resultaría positiva (en la medida la cantidad de recursos consumidos durante la ejecución del desarrollo sería previsiblemente menor).

10.11. Creación de Puestos de Trabajo

Considerando que el objetivo principal de la propuesta planteada es el de formalizar una nueva área destinada a la implantación de usos productivos, esta tiene un elevado potencial positivo de generación de puestos de trabajo a raíz de la atracción e implantación de nuevas actividades económicas.

10.12. Cambio Climático

Como se ha indicado en casos anteriores, dado que la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León no plantea una ordenación ex novo, sino la modificación del planeamiento vigente (esto es, el definido en el Estudio de Detalle de 2007), el impacto de la propuesta sobre el Cambio Climático debe realizarse en comparación con la ordenación preexistente. De esta manera, se entiende que la propuesta no tiene implicaciones negativas en base a los siguientes extremos:

- La nueva ordenación califica como Espacio Libre Público la zona con más arbolado natural de ribera del ámbito, de forma que permite el mantenimiento de la mayor parte de la vegetación de esta superficie.
- La optimización de la red viaria y la reducción de las operaciones necesarias para la ejecución de la urbanización del ámbito redundan en un menor consumo de recursos, unas menores emisiones a la atmósfera y una menor cantidad de recursos (entre otras cuestiones).
- La transformación de un área residencial en otra productiva evitará el volumen de tráfico que resultaría necesario para dar servicio a las viviendas previstas por la ordenación preexistente (que, considerando su ubicación en relación con la ciudad consolidada, sería, previsiblemente, muy elevado).
- Si bien se cambia de un uso predominante residencial a uno productivo, las actividades económicas a implantar, considerando el carácter de la zona, previsiblemente consistirían en industrias ligeras e industrias escaparaté, con unas tipologías y unas dinámicas de uso que, si bien resultan muy diferentes al residencial, no implican necesariamente un impacto mayor sobre este extremo.

Con todo esto, se entiende que la propuesta **no tendría ninguna afección negativa** sobre el cambio climático. De hecho, considerando las cuestiones indicadas anteriormente, se entiende que **la afección sobre este extremo resultaría positiva**, en la medida que reduciría, previsiblemente, el impacto medioambiental del desarrollo.

10.13. Afección sobre el Patrimonio Arqueológico y Cultural

A los efectos de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español en cuanto a protección o vigilancia arqueológica se refiere, la 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.

Asimismo, tampoco contiene ni es concurrente con ningún elemento o superficie que estén protegidos por cualquier tipo de figura de protección del patrimonio arqueológico o cultural.

Por otro lado, cabe destacar que uno de los objetivos de la propuesta es el de permitir el mantenimiento e integración en el desarrollo de las principales actividades y edificaciones preexistentes en el ámbito. De esta manera, aunque se trate de elementos que no se encuentran protegidos de ninguna manera, se entiende que la propuesta planteada implica una mejora directa de las condiciones de protección del patrimonio cultural preexistente en el ámbito.

En definitiva, se entiende que la propuesta **no tendría ninguna afección negativa** sobre el Patrimonio arqueológico y cultural. De hecho, considerando las cuestiones indicadas en el presente apartado, se entiende que **la afección sobre este extremo resultaría positiva**, en la medida que permitiría el mantenimiento de muchas de las preexistencias del ámbito.

11. Medidas Planteadas contra los Efectos Ambientales Previsibles

Como se ha indicado anteriormente a lo largo del apartado anterior del presente documento, **no se prevén efectos ambientales negativos significativos de la propuesta planteada** en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León.

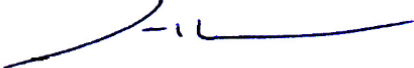
En consecuencia, **no procede la definición de ninguna medida** contra los efectos ambientales previsibles (toda vez que se entienden nulos o positivos).

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

12. Seguimiento de las Medidas Correctoras

En línea con lo señalado en el apartado anterior, dado que la propuesta planteada en la Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León no implica efectos ambientales negativos significativos previsibles, no procede la definición de ninguna medida contra los efectos ambientales previsibles, por lo tanto, no resulta necesario el seguimiento de ninguna medida correctora.

En León a 20 de noviembre de 2025,


Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto


Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto