REGISTRO Número: 50235 / 2026
Sede Electrónica Fecha: 31/7/2026 9:07
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

CBNE2082530

trígono

1.Firmante: Marta Maria Fuertes Rodriguez
Puesto: Vicesecretaria
Fecha Firma: 14/10/2026 14:30:38
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC226B5147661714940B4
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 06-01 SAN ESTEBAN DEL PGOU DE LEÓN

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

27 de julio de 2026

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Índice de contenido

1. Presentación 3

2. Antecedentes 4

3. Contenido del Estudio de Detalle 4

4. Caracterización del Ámbito 6
4.1. Identificación del Ámbito 6
4.1.1. Situación 6
4.1.2. Delimitación 7
4.2. Medio Natural 7
4.2.1. Topografía 7
4.2.2. Geotecnia 9
4.2.3. Climatología 10
4.2.4. Medio Biótico 11
4.2.5. Edafología 11
4.2.6. Geología y geomorfología 12
4.2.7. Geotecnia 13
4.2.8. Peligrosidad 14
4.3. Medio Antrópico 15

5. Normativa de Aplicación 16
5.1. Normativa Urbanística 16
5.1.1. Marco Normativo 16
5.1.2. Alcance y Contenido del Estudio de Detalle 16
5.2. Normativa Ambiental 16
5.2.1. Normativa Estatal 16
5.2.2. Normativa Autonómica 17
5.2.3. Trámite Ambiental 17
5.2.4. Espacios Naturales Protegidos 18

6. Ordenación del Territorio 18

7. Planeamiento Vigente 19

8. Afecciones Sectoriales 21

9. Estructura de la Propiedad 22

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

1. Presentación

El presente documento constituye el **ESTUDIO DE DETALLE** del Sector **NC 06-01 San Esteban** del Plan General de Ordenación Urbana de León, realizado de la mano de los siguientes agentes:

Promotor **Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.**
V24575813

Equipo Redactor **Trígono Consultores, S.L.**

Félix Álvarez Álvarez, arquitecto.
Joaquín Sobrino Martín, arquitecto.

La finalidad del presente instrumento es la de definir las determinaciones de ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, conforme a lo dispuesto por el planeamiento general vigente, al objeto de dar inicio a su desarrollo urbanístico.

Propuesta de ordenación para el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban

Así, se plantea una ordenación con un uso predominante RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ajustado al esquema funcional y las determinaciones definidas en la cartografía y en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

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 06-01 San Esteban, atribuyéndole uso global RESIDENCIAL y uso pormenorizado predominante PLURIFAMILIAR.

Tras un primer intento de ordenación en el año 2008 por parte de algunos propietarios, que presentaron a trámite un estudio de detalle que no culminó su tramitación, el desarrollo del sector NC 06-01 San Esteban quedó paralizado durante años, hasta su reciente reactivación, con la tramitación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 San Esteban, aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1420/2025, de 5 de diciembre, BOCyL número 241 de 16 de diciembre.

Este instrumento se redactó a los efectos de realizar una serie de modificaciones sobre las determinaciones de ordenación que el PGOU definía sobre el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban y algunas pequeñas superficies adyacentes al mismo y con el objeto de introducir una serie de cambios que, mediante la optimización de sus condiciones de desarrollo se pueda viabilizar su impulso y transformación en un área urbana más sostenible y adecuada a los estándares de calidad urbanística actuales.

De esta manera, quedaron definidas las vigentes determinaciones de ordenación generas para este ámbito urbanístico, a las que da respuesta el presente Estudio de Detalle.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

3. Contenido del Estudio de Detalle

El artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone lo siguiente:

Artículo 136. Documentación.

1. *Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:*
    a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*
    b) *En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
    c) *En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

2. *Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:*
   a) *Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:*
      1.º *Situación.*
      2.º *Topografía.*
      3.º *Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.*
      4.º *Estructura de la propiedad.*
      5.º *Dotaciones urbanísticas existentes.*
      6.º *Otros usos del suelo existentes.*
      7.º *Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.*
      8.º *Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.*
      9.º *El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.*
      10.º *Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.*
   b) *La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.*
   c) *Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:*
      1.ª *Calificación urbanística.*
      2.ª *Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.*
      3.ª *Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.*
      4.ª *Servicios urbanos.*
      5.ª *Delimitación de unidades de actuación.*
   d) *El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El presente Estudio de Detalle se compone de la siguiente documentación:

- <u>DI – Documentación Informativa</u>
  - MI – Memoria Informativa
  - PI – Planos de Información
- <u>DN – Documentación Normativa</u>
  - MV – Memoria Vinculante
  - NU – Normativa Urbanística
  - EE – Estudio Económico
  - PO – Planos de Ordenación

Que se completa con los siguientes documentos:

- <u>DC – Documentación Complementaria</u>
  - EAQ – Estudio Arqueológico

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

4. Caracterización del Ámbito

4.1. Identificación del Ámbito

4.1.1. Situación

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle es el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Este se encuentra ubicado en la zona norte del casco urbano, entre la Ronda Interior y la ciudad consolidada, en un punto en el que se encuentran diversas tramas, usos y tipologías, formalizado como un amplio área pendiente de desarrollo que puede funcionar como nexo de unión entre diversas realidades urbanas y espacio de transición entre las zonas residenciales de Eras de Renueva, el tejido de barrio más denso de la avenida del Padre Isla, las amplias superficies dotacionales estructuradas a lo largo de la avenida de Asturias, los conjuntos de viviendas unifamiliares más o menos informales de la zona y los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados más al norte.

Ubicación del sector NC 06-01 San Esteban en la trama urbana de León

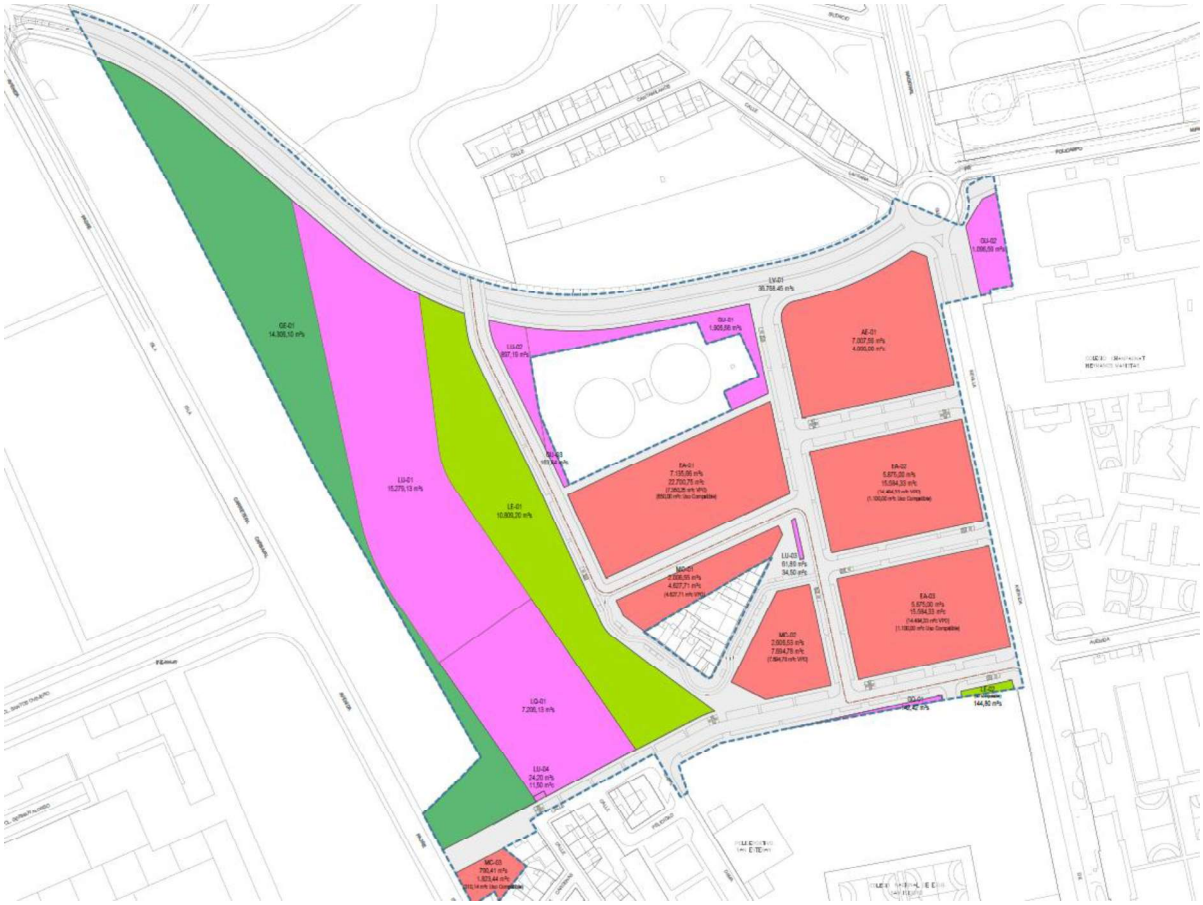
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

4.1.2. Delimitación

Los terrenos que resultan afectados por el presente Estudio de Detalle son los incluidos en la delimitación del propio sector NC 06-01 San Esteban, tal y como se define en la planimetría del presente instrumento y el Plan General de Ordenación Urbana de León, con una superficie total de **120.102,24 m²s**:



Delimitación del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León

4.2. Medio Natural

4.2.1. Topografía

La orografía del sector es uno de sus rasgos más característicos, con la mayor parte de su superficie formando una acusada ladera descendiente hacia sus bordes sur y oeste, quedando a salvo una cierta planicie en su límite oriental, elevada sobre sus alrededores, que forma el cerro de Cantamilanos (con una cota máxima de unos 871 metros sobre el nivel del mar). La ladera desciende hacia el sur de manera más tendida, en dirección al centro de la ciudad, y de forma más acusada hacia la avenida del Padre Isla (carretera de Carbajal), con pendientes en esta zona que se sitúan entre el 10% y el 20%, con una cota mínima de 838 metros sobre el nivel del mar (de manera que la diferencia de cota máxima en el sector alcanza hasta los 33 metros).

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

En los puntos siguientes se detallan los aspectos más caracterizadores del terreno del ámbito:

- El ámbito se conforma como un terreno en pendiente con una plataforma elevada relativamente plana, con una importante presencia sobre el paisaje urbano y natural de su entorno.

Vista del sector desde el oeste

- El borde norte del sector linda con la ronda interior de León, que atraviesa la topografía del cerro de Cantamilanos, de forma que, si bien en algunos tramos se encuentra a cota con el ámbito, en otros presenta considerables diferencias.

Vista del sector desde el norte

- Hacia el este, en su lindero con la venida de Asturias, la orografía del sector resulta considerablemente plana, con una ligera pendiente que aumenta hacia su interior y, especialmente, hacia la zona de los depósitos de agua.

Vista del sector desde el este

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

- Finalmente, el lindero sur del ámbito se encuentra con la trama urbana preexistente, con la que se relaciona, en algunos casos a cota (en la zona del descampado adyacente a la avenida de Asturias) y, en otros (especialmente en cuanto a la trama más densa se refiere), presente una diferencia de altura sensiblemente mayor.

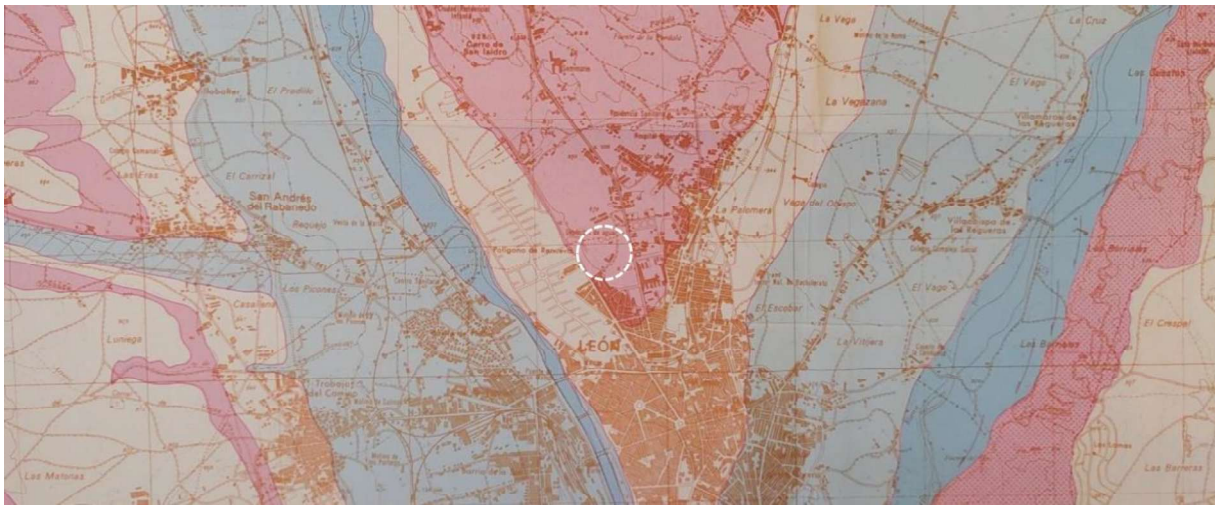
Vista del sector desde el sur

4.2.2. Geotecnia

Desde el punto de vista geotécnico, el sector se asienta sobre una zona compuesta de conglomerados clásticos en matriz areno-arcillosa, con una compacidad elevada, y una capacidad portante entre media y media-alta, según zonas, sin que se aprecien signos de erosión o de arrastre del terreno.

En el año 1991 se elaboró un Mapa Geotécnico y de Peligrosidad Natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana, promovido por el Instituto Tecnológico Geo-Minero de España, entre cuya documentación se encuentra el Mapa de Peligrosidad Natural a escala 1:25.000.

En este Mapa de Peligrosidad Natural aparece identificada como de Peligrosidad Moderada (Áreas susceptibles de deslizamiento) toda la zona comprendida entre los valles fluviales del Bernesga y del Torío, incluyendo la totalidad de la superficie delimitada dentro del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León:



Vista general del Mapa de Peligrosidad Natural a escala 1:25.000

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Vista centrada en el sector del Mapa de Peligrosidad Natural a escala 1:25.000

Tal y como se puede apreciar en la imagen, se atribuye al suelo sobre el que se asienta el sector el mismo riesgo natural que a toda la terraza superior que se encuentra entre los valles fluviales de la ciudad, incluidos los barrios de San Esteban, de Las Ventas o de La Inmaculada (edificados en la primera mitad del siglo XX); la localidad de Navatejera; el municipio de Villaquilambre; y la localidad de Carbajal de la Legua (en el municipio de Sariegos). Al respecto de esto, no se tiene constancia de que se hayan producido en toda la zona eventos geotécnicos asociados a deslizamientos ni tampoco de la existencia de estudios geotécnicos específicos para ninguna construcción en esta zona que haya concluido la necesidad de precauciones o acciones específicas en relación con este extremo.

4.2.3. Climatología

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

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

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

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

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 20ºC), e inviernos fríos, especialmente en enero (con unas temperaturas medias ligeramente superiores a los 3ºC y medias mínimas diarias de prácticamente -1ºC).

4.2.4. Medio Biótico

El ámbito del sector presenta masas de vegetación en buena parte de su superficie, si bien estas están formadas mayoritariamente por la maleza y vegetación ruderal propias de este tipo de espacios urbanos.

En cuanto a la fauna que puede encontrarse en el sector, esta está conformada, principalmente, por una mezcla de las especies típicas 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, palomas, urracas, etc.). Adicionalmente, de forma puntual pueden encontrarse especies de mayor porte, como la cigüeña común o el ratonero.

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

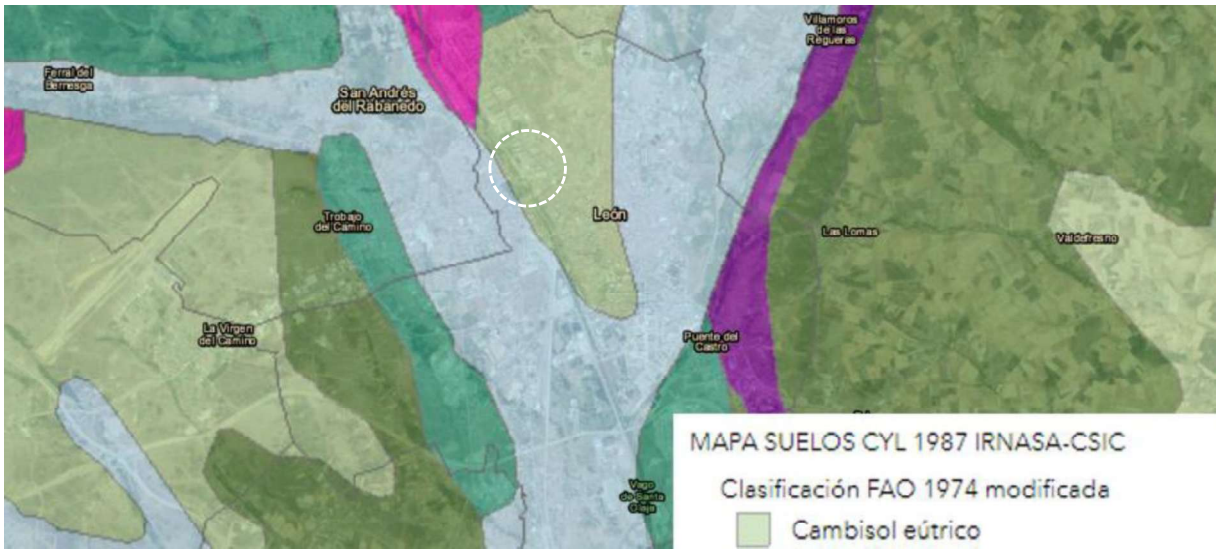
Finalmente, pueden encontrarse especímenes de pequeños mamíferos urbanos y periurbanos (quirópteros, gatos, conejos, roedores, etc.) y reptiles (lagartijas y culebras).

4.2.5. Edafología

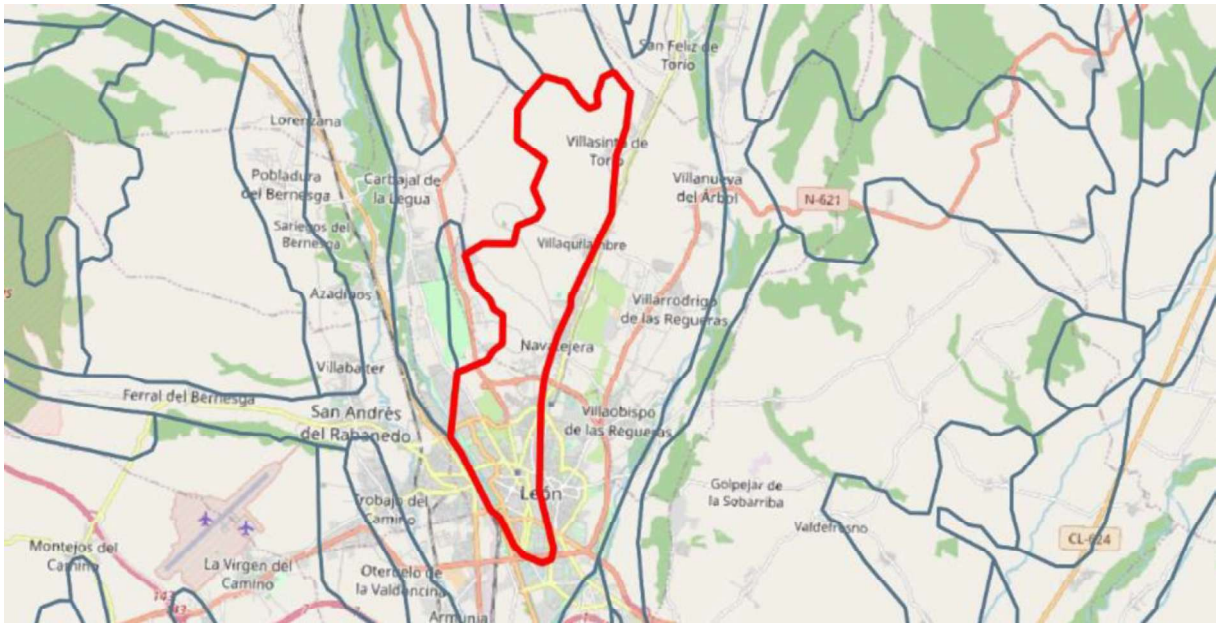
De acuerdo con lo indicado en el mapa IRNASA-CSIC publicado por el Instituto Tecnológico Agrario de la Junta de Castilla y León, la totalidad del suelo del sector se encuentra clasificado, de acuerdo con la clasificación FAO 1974, como (CMe) Cambrisol eútrico + (CMx) Cambrisol crómico, con Textura Gruesa y Fase de Gravas, tal y como puede apreciarse en los detalles cartográficos adjuntos a continuación:

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente



Detalle del mapa de suelos de Castilla y León – Clasificación FAO (visor ITA CyL)



Detalle del mapa de suelos de Castilla y León – Mapa 1:400.000 y clasificación FAO

4.2.6. Geología y geomorfología

En el epígrafe correspondiente del PGOU de León, el suelo aparece caracterizado como NEÓGENEO-MIOCENO-PONTIENSE, constituido por arcillas, areniscas y margas, y en el mapa de identificación geomorfológica del Plan General de Ordenación Urbana de León, el ámbito del presente Estudio de Detalle aparece caracterizado como RELIEVES EN MATERIALES TERCIARIOS Y MESOZOICOS, los más antiguos y compactos entre los propios del municipio, tal y como puede apreciarse en la siguiente reproducción:

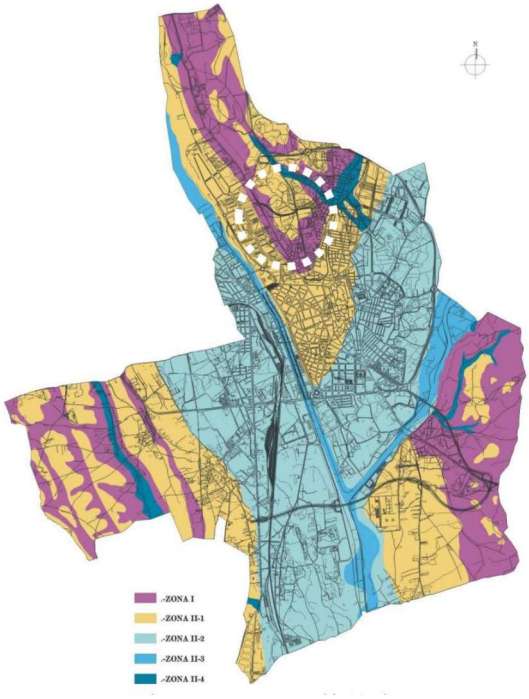
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Mapas de identificación geológica y geomorfológica del municipio en el PGOU de León

4.2.7. Geotecnia

El mapa de caracterización geotécnica del Plan General de Ordenación Urbana de León distribuye la superficie del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban entre la Zona I y la Zona II-1:



Mapa de caracterización geotécnica del PGOU de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

A estos efectos, la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación Urbana de León indica lo siguiente:

Desde el punto de vista de sus características geomecánicas, el suelo de la ciudad de León puede considerarse en líneas generales como bueno, ya que la ciudad se asienta en una gran extensión sobre las terrazas de los ríos Bernesga y Torío. Ello permite cimentar directamente sobre los niveles de gravas sin dificultad mediante zapatas convenientemente dimensionadas. En los lugares donde afloran las arcillas miocenas, la cimentación suele demandar la utilización de pilotes empotrados en estos niveles.

Sin embargo, la proximidad de los dos ríos, unido a un clima bastante húmedo, hace que surjan gran cantidad de problemas derivados de la escasa profundidad del nivel freático (no mayor de 5 metros). Esta circunstancia es particularmente palpable en los aluviales de los ríos, en los cuales es muy difícil la realización de cualquier obra subterránea. Para paliar esta dificultad se recurre a menudo a la utilización de pantallas perimetrales que, mediante bombeo, permiten rebajar la altura del nivel freático.

A continuación se caracterizan las distintas zonas que aparecen en el Término Municipal de León, indicando las principales características geomecánicas de cada zona identificada en el mapa adjunto.

* *Área I: Materiales de alta plasticidad, con límites líquidos que oscilan entre 21 y 42 e índices de plasticidad comprendidos entre 8 y 20. Los resultados del ensayo S.P.T. suelen estar comprendidos entre 30 y 50 aunque en zonas muy compactas y con elevado contenido de gravas puede dar rechazo. La resistencia a la compresión simple oscila entre 2,50 y 2,80 Kg/cm². El índice C.B.R. para el estado de máxima densidad oscila entre 2,65 y 3.5. Según la Clasificación Unificada son suelos de tipo CL.*
* *Área II: Zona 1: Son terrenos de alta compacidad, como lo demuestra la obtención de rechazo en todos los ensayos S.P.T. realizados. La fracción fina, cuya proporción oscila entre el 3 y el 37%, presenta una alta plasticidad, con límites líquidos comprendidos entre 21 y 42, e índices de plasticidad entre 8 y 24. La resistencia a compresión simple máxima de esta fracción es de 4,5 Kg/cm². Según la Clasificación Unificada de Suelos, son suelos tipo SC y GM-GC.*

Se trata, por lo tanto, de suelos en los que la capacidad mecánica supera holgadamente los umbrales de seguridad de cálculo utilizados para las cimentaciones.

4.2.8. Peligrosidad

El Plan General de Ordenación Urbana de León incluye un mapa de peligrosidad, que a modo informativo se reproduce a continuación, en el que se considera la existencia de una *peligrosidad moderada* de deslizamiento en la práctica totalidad del sector, al igual que en la zona de los hospitales y los barrios de Las Ventas, San Esteban, La Inmaculada y Mariano Andrés.

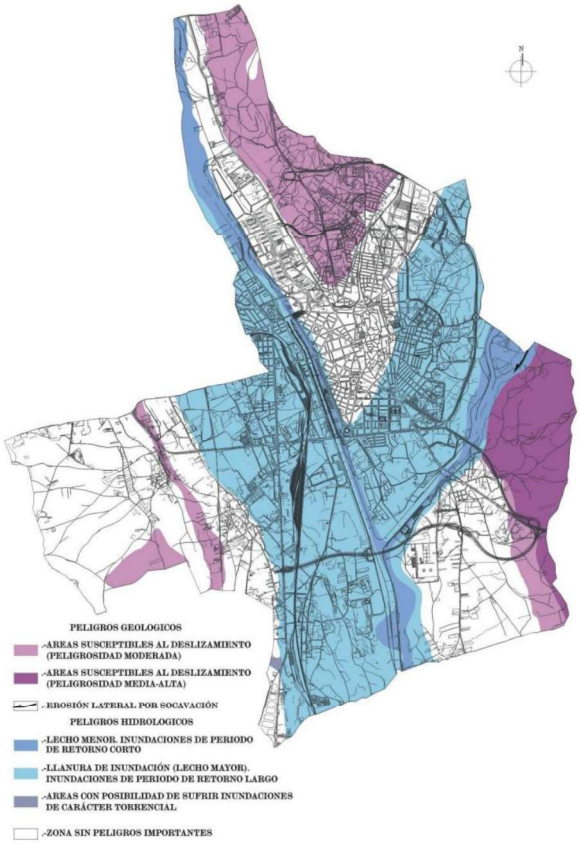
De forma incoherente con la limitación establecida para el desarrollo del sector NC 06-01 San Esteban, ni se considera inhabilitante este riesgo que se señala, ni se señala la existencia de riesgo tecnológico alguno.

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente



Mapa de Peligrosidad del PGOU de León

4.3. Medio Antrópico

En la superficie del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban y su entorno más inmediato pueden encontrarse diversas actividades humanas de carácter eminentemente urbano. Entre estas, destacan, en primera instancia, el grupo de viviendas unifamiliares preexistentes en la calle de los Héroes de Filipinas, que forman un enclave interior al ámbito (del que no forman parte).

Asimismo, dentro de la delimitación del sector propiamente dicho pueden encontrase restos de edificaciones preexistentes, así como caminos, vallas publicitarias y una pequeña vivienda unifamiliar en la parte baja de la calle de los Héroes de Filipinas (que sí que formaría parte del NC 06-01 San Esteban).

Finalmente, cabe destacar la presencia, en otro enclave interior al sector NC 06-01 San Esteban (de manera que no forman parte del mismo) correspondiente con los depósitos de agua del Canal de Velilla. Se trata de una infraestructura de tipo semienterrado y unos 10.000 m³ cada uno. Estos depósitos reguladores constituyen un elemento fundamental de la red de distribución de agua potable de la ciudad de León, de forma que, actualmente, se encuentran en uso y perfectamente mantenidos.

Estos depósitos fueron ejecutados, en su momento, como parte de la infraestructura de toma de agua del Canal de Velilla y son gemelos de los depósitos de Oteruelo, en la zona suroccidental del entorno territorial de la ciudad de León.

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

5. Normativa de Aplicación

5.1. Normativa Urbanística

5.1.1. Marco Normativo

El marco normativo del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León está definido por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, formada por la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, RUCyL).

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

En el caso concreto del presente instrumento, este se limita a definir las Determinaciones de Ordenación Detallada del sector NC 06-01 San Esteban, por lo que resulta procedente la utilización de un Estudio de Detalle para este ámbito de suelo urbano no consolidado, al ser la figura de planeamiento específicamente habilitada normativamente para ello.

5.1.2. Alcance y Contenido del Estudio de Detalle

Tanto el alcance como el contenido del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León se adecúan a las determinaciones normativas definidas en el RUCyL, especialmente en su artículo 136, que, a modo informativo, se ha reproducido en el apartado 3 "Contenido del Estudio de Detalle" del presente documento.

5.2. Normativa Ambiental

5.2.1. Normativa Estatal

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

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

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

5.2.2. Normativa Autonómica

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

5.2.3. Trámite Ambiental

El presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León se circunscribe al ámbito de este y no implica el incremento de ningún tipo de consumo de recursos naturales o edificabilidad, por lo que se entiende que carecería de incidencia significativa o reseñable sobre aspectos ambientales.

En cualquier caso, 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.*

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

En el caso concreto del presente instrumento, dado que no se encuentra, a priori, en ninguno de los supuestos señalados en el apartado 1 de este artículo 6, se entiende que no debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

No obstante, se entiende que el presente instrumento sí que se encontraría dentro de los supuestos señalados en el apartado 2 del mencionado artículo 6, dado que su ámbito se trata de un área de reducida extensión a nivel municipal y no da cumplimiento a los requerimientos del apartado 1.

De esta manera, se entiende que este Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León deberá ser sometido a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** por el Órgano Ambiental a los efectos de determinar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Todo ello sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de León y el Órgano Ambiental determinen en orden a la correcta tramitación del procedimiento ambiental correspondiente.

5.2.4. Espacios Naturales Protegidos

El ámbito del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León no es concurrente con ningún Espacio Natural Protegido:

Visor IDECyL – Cartografía de Espacios Naturales

6. Ordenación del Territorio

No existe ningún instrumento de Ordenación de Ámbito Territorial de Ámbito Territorial con afección sobre el ámbito del presente del Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

7. Planeamiento Vigente

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 del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 San Esteban, aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1420/2025, de 5 de diciembre de 2025, BOCyL número 241 de 16 de diciembre.

Fragmento del Plano de Clasificación del suelo del PGOU de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 1 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				120.102,24	I-08, J-08, J-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	La ordenación detallada deberá prolongar en este ámbito la estructura adoptada por el Plan General para esta unidad fisiográfica liberando para ello de edificaciones la fuerte ladera oeste del cerro de Cantamilanos, en los objetivos de: - garantizar la preservación de los valores paisajísticos de la ladera como receptor de vistas desde la margen derecha del río Bernesga, posibilitando a la vez el disfrute general de los valores como receptor de vistas de su borde de cornisa, - disminuir el riesgo inherente tanto a su carácter natural como ladera susceptible de deslizamientos, como a la existencia en sus inmediaciones y en su interior de importantes elementos del sistema de abastecimiento de agua, disponiendo para ello en su entorno de unos pasillos o bandas de suelo libre de todo uso que faciliten su control y mantenimiento. - minimizar los daños que pudieran derivarse de los anteriores elementos de riesgo no implantando sobre la ladera edificaciones residenciales ni usos y actividades que permitan la permanencia continuada de personas o especiales concentraciones humanas aunque ellas sean esporádicas, en sus inmediaciones, y especialmente en la zona que ocupan los depósitos de agua. Garantizar la preservación y puesta a disposición de la sociedad de los valores patrimoniales y culturales que existen en el ámbito, cautelando cualquier intervención que pueda afectar a los suelos del tercio oeste del sector (área de cautela arqueológica marcada en planos). La compleción de unidad morfológica con las edificaciones existentes en su lindero suroeste impuesta como determinación general para la ordenación detallada del sector se extenderá hacia el norte ocupando la ladera en la extensión estrictamente necesaria para alcanzar a cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a dicha unidad morfológica (EN3). Sobre el esquema de ordenación viaria general, la ordenación detallada podrá introducir los mínimos ajustes que requiera la adaptación al territorio.
URBANIZACIÓN	Para alcanzar la necesaria integración del sector con su entorno, se garantizará la continuidad de al menos un eje viario local apto para tráfico rodado entre este sector y las áreas edificadas emplazadas al norte de la ronda interior construyendo para ello a cargo del sector un paso elevado sobre dicha ronda interior. Asimismo, se dará continuidad a la avenida de Oviedo a través de la avenida de Asturias hasta su entronque en el interior del sector con la calle de la Dama de Arintero.
EDIFICACIÓN	-
USO	Al respecto de la reserva de edificabilidad residencial para la construcción de viviendas con protección pública se tendrá en cuenta la Modificación 2/2009 del PGOU, aprobada mediante la Orden FOM/119/2011, de 13 de enero. Asimismo, al objeto de configurar un área con variedad e integración de usos, resultará de aplicación el índice de variedad de usos definido reglamentariamente.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	No podrán disponerse aparcamientos adosados a la calzada en ninguna de las márgenes de los ejes básicos que circundan o discurren por el interior del sector. El paso sobre la ronda interior se ejecutará con las características técnicas correspondientes a una vía de carril único por cada sentido de circulación con dos aceras de al menos la dimensión mínima (2,50 metros) establecida con carácter general en este Plan, incrementada en todo caso en la dimensión habitual necesaria para evitar el efecto de desequilibrio al viandante. Se propone un esquema de red viaria que garantiza la integración en la trama urbana colindante y la dotación de servicios al grupo de viviendas unifamiliares preexistentes en la zona, sin perjuicio de que el instrumento de ordenación detallada posterior pueda ajustarlo, conforme a las necesidades particulares de la ordenación que propongan y la realidad física del ámbito, siempre que se garantice el cumplimiento de los objetivos anteriormente señalados.
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS	Se destinarán a dotaciones urbanísticas no edificables las zonas de pendiente correspondientes a la ladera así como la plataformas inmediata al borde de cornisa en una profundidad de al menos la dimensión mínima exigida para los espacios libres locales. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público –en las cuales se incluirá necesariamente la correspondiente a la plataforma de borde de cornisa- cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin sean las que se mantengan en el de dominio y uso privado. Dada la existencia en el entorno de importantes reservas de suelo destinadas al uso de equipamientos de uso colectivo, las reservas para equipamientos que debe realizar el sector se podrán emplazar sobre los terrenos de la ladera hasta completar con las reservas anteriores de espacios libres la totalidad de la superficie de ésta. Las reservas que a este uso pormenorizado se establezcan podrán resultar edificables pero no podrán destinarse en ningún caso a la implantación de actividades que generen o puedan generar una alta concentración humana. La ordenación detallada especificará cuales sean las superficies de estos espacios que deberán pasar a dominio y uso público, cuáles dispondrán del estatuto de dominio privado y uso público, y cuáles en fin se mantendrán en el de dominio y uso privado.
SERVICIOS URBANOS	La ordenación detallada no podrá prever la conexión de sus redes de servicio a ninguno de los elementos de las redes generales de abastecimiento de agua que discurren por el sector. Se evitará la disposición de infraestructuras de servicios de cualquier tipo atravesando la zona sometida a cautela arqueológica.

OTRAS CONDICIONES GENERALES
La delimitación del sector corresponde con un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas sobre el que, en aplicación de las determinaciones del planeamiento general anterior y que ahora se revisa y de conformidad con la legislación aplicable- ya están reconocidos derechos de terceros –suelos ocupados para la construcción de la ronda interior y aportación económica de la administración para la ejecución de dicha ronda- por lo que el desarrollo del sector deberá garantizar su materialización y equidistribución en su seno en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente y aceptadas por la administración responsable.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 06-01 (PÁGINA 2 DE 2)	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				120.102,24	I-08, J-08, J-09

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

(VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0,60	72.061,34	40	480

La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.
Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
	14.306,10	142,42	3.165,99	17.614,51
OBSERVACIONES:				

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

8. Afecciones Sectoriales

Teniendo en cuenta el ámbito y el alcance del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León, se tendrán en cuenta las siguientes afecciones sectoriales (que son desarrolladas en la Memoria Vinculante):

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

Es de señalar que el presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León **no es un instrumento urbanístico habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales**, entendiendo a estos como los establecidos y regulados como tal por la normativa sobre comercio de Castilla y León.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

9. Estructura de la Propiedad

A la fecha de redacción del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, la titularidad conocida del suelo incluido en su delimitación corresponde a los siguientes propietarios.

Parcela	Parcela Catastral	Propietario	Superficie incluida (m²s)	Superficie Computable (m²s)	Participación s/comp. (%)
1	8410475TN8281S	Desconocido	2.366,71	2.366,71	2,02780%
2	8410472TN8281S	Marcos Calvo, María Teresa	3.853,49	3.853,49	3,30168%
3	8410414TN8281S	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	19.124,19	19.124,19	16,38563%
4	8410476TN8281S	Feo Blanco, Manuel	7.841,08	7.841,08	6,71825%
5	8410477TN8281S	Desconocido	825,79	825,79	0,70754%
6	-	Ayuntamiento de León	1.323,62	5,10	0,00437%
7	8811901TN8281S	Desconocido	1.355,03	1.355,03	1,16099%
8	8811908TN8281S	Desconocido	143,98	143,98	0,12336%
9	8608601TN8281S	Ayuntamiento de León	840,85	840,85	0,72044%
10	-	Ayuntamiento de León	2.167,54	991,67	0,84966%
11	-	Desconocido	2.524,29	2.524,29	2,16282%
12	8410432TN8281S	Ayuntamiento de León	238,52	238,52	0,20436%
13	8410470TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	22.056,57	22.056,57	18,89810%
14	8410433TN8281S	Criteria Caixa, S.A.U.	10.000,92	10.000,92	8,56880%
15	8608602TN8281S	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	4.342,37	4.342,37	3,72055%
16	8608603TN8281S	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	1.242,76	1.242,76	1,06480%
17	8608604TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	597,69	597,69	0,51210%
18	8608605TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	595,22	595,22	0,50999%
19	8608606TN8280N	Comunidad de Herederos de Agustín de Celis Rodríguez	797,94	797,94	0,68368%
20	8608607TN8280N	Desconocido	1.170,55	1.170,55	1,00293%
21	8608608TN8280N	Desconocido	1.970,08	1.970,08	1,68797%
22	8608609TN8280N	Desconocido	4.530,29	4.530,29	3,88156%
23	8608610TN8280N	Hermanos Maristas Enseñanza – Provincia Compostela	4.070,03	4.070,03	3,48721%
24	8608611TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	7.320,91	7.320,91	6,27257%
25	8608612TN8280N	Tascón Tascón, Ismael	126,94	126,94	0,10876%
26	8608613TN8280N	Ayuntamiento de León	640,10	640,10	0,54844%
27	8410434TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	2.281,00	2.281,00	1,95436%
28	8410435TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	1.085,62	1.085,62	0,93016%
29	8410436TN8280N	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (50%) Reyal Urbis, S.A. (50%)	919,67	919,67	0,78797%
30	8410468TN8280N	Blanco de Celis, María Luisa	1.022,91	1.022,91	0,87643%
31	8410467TN8280N	Desconocido	1.011,60	1.011,60	0,86674%
32	8410471TN8280N	Desconocido	701,00	701,00	0,60062%
33	8410466TN8280N	Desconocido	525,60	525,60	0,45033%
34	8410465TN8280N	Desconocido	629,11	629,11	0,53902%
35	8410452TN8280N	Desconocido	536,61	536,61	0,45977%
36	8410453TN8280N	Desconocido	5.028,67	5.028,67	4,30857%
37	8410454TN8280N	Ayuntamiento de León	2.126,81	2.126,81	1,82225%

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2C509E2C8B43B6C40AF
Documento firmado digitalmente

Parcela	Parcela Catastral	Propietario	Superficie incluida (m²s)	Superficie Computable (m²s)	Participación s/comp. (%)
38	8410455TN8280N	Desconocido	67,61	67,61	0,05793%
39	-	Ayuntamiento de León	914,52	44,73	0,03832%
40	8410473TN8280N	Desconocido	363,39	363,39	0,31135%
41	8410464TN8280N	Desconocido	158,37	158,37	0,13569%
42	-	Ayuntamiento de León	62,88	37,97	0,03253%
43	8410454TN8280N	Ayuntamiento de León	70,81	70,81	0,06067%
44	8410454TN8280N	Ayuntamiento de León	509,91	509,91	0,43689%
45	8410463TN8280N	Desconocido	18,69	18,69	0,01601%
TOTAL			120.102,24	116.713,15	100%

No tiene la consideración de superficie *computable* a los efectos de determinación del aprovechamiento medio del sector toda la superficie del ámbito ya afecta al uso dotacional para la que el planeamiento no prevé cambios, que se han identificado en el Plano *Pl.03 Estructura de la Propiedad* del presente Estudio de Detalle, y toda ella forma parte de viario público ya existente.

Propietario	Superficie Incluida (m²s)	Superficie Computable (m²s)	Participación s/computable (%)
Ayuntamiento de León	8.895,56	5.506,47	4,71795%
Blanco de Celis, María Luisa	1.022,91	1.022,91	0,87643%
Comunidad de Herederos de Agustín de Celis Rodríguez	797,94	797,94	0,68368%
Criteria Caixa, S.A.U.	10.000,92	10.000,92	8,56880%
Desconocido	23.927,37	23.927,37	20,50101%
Feo Blanco, Manuel	7.841,08	7.841,08	6,71825%
Hermanos Maristas Enseñanza – Provincia Compostela	4.070,03	4.070,03	3,48721%
Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	40.811,29	40.811,29	34,96717%
Marcos Calvo, María Teresa	3.853,49	3.853,49	3,30168%
Reyal Urbis, S.A.	18.754,72	18.754,72	16,06907%
Tascón Tascón, Ismael	126,94	126,94	0,10876%
TOTAL	120.102,24	116.713,15	100,00000%

En León a 27 de julio de 2026,

Fdo. **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto

Fdo. **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926