REGISTRO Número: 50235 / 2026
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO Fecha: 31/7/2026 9:07
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

CBNE2082530

trígono

1.Firmante: Marta Maria Fuertes Rodriguez
Puesto: Vicesecretaria
Fecha Firma: 14/10/2026 14:31:02

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



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

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

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2DC0D9C5A3B3BD64E95

CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

Índice de contenido

1. Objeto y Contenido 4
1.1. Objeto de la Propuesta de Ordenación 4
1.2. Contenido 4
2. Propuesta de Ordenación 5
2.1. Propuestas de formalización de la Red Viaria 5
2.2. Propuesta de implantación de los Usos Residenciales 6
2.3. Propuesta de implantación de Actividades Económicas 6
2.4. Propuesta de formalización del Sistema Local de Espacios Libres Públicos 7
2.5. Propuesta de formalización del Sistema Local de Equipamientos Públicos 7
2.6. Propuesta de formalización del Sistema Local de Servicios Urbanos 7
2.7. Sistemas Generales 7
3. Ordenación Detallada 8
3.1. Superficie 8
3.2. Edificabilidad 8
3.3. Índice de Variedad de Usos 8
3.4. Índice de Integración Social 8
3.5. Densidad de Población 9
3.6. Índice de Variedad Tipológica 9
3.7. Reserva de Espacios Libres 9
3.8. Reserva de Equipamientos Públicos 10
3.9. Reserva de Plazas de Aparcamiento 10
3.10. Sistema de Actuación 10
3.11. Unidades de Actuación 10
3.12. Usos Fuera de Ordenación 11
3.13. Plazos 11
4. Determinaciones Adicionales: Integración de los Depósitos de Agua 11
5. Cuadro Síntesis de cumplimiento normativo 12
6. Aprovechamiento Medio 13
6.1. Normativa aplicable y criterios de valoración 13
6.2. Determinación del valor de repercusión del Residencial Libre 16
6.3. Determinación del valor de repercusión del Residencial Protegido 18
6.4. Determinación del valor de repercusión de las Actividades Económicas Exclusivas 20
6.5. Determinación del valor de repercusión de las Actividades Económicas Integradas 22
6.6. Determinación del valor de repercusión de los Servicios Urbanos 24
6.7. Determinación de los coeficientes de ponderación de valor entre usos y tipologías 24
6.8. Determinación del Aprovechamiento Lucrativo 25
6.9. Cálculo del Aprovechamiento Medio 25

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

7. Ordenanzas 26
7.1. Edificación Abierta 26
7.2. Manzana Cerrada 27
7.3. Actividades Económicas 29
7.4. Servicios Urbanos (Centros de Transformación) 29
7.5. Ordenanzas de las Dotacionales Urbanísticas Públicas 30

8. Redes e Instalaciones 30
8.1. Red de Abastecimiento de Agua y Riego 31
8.2. Red de Iluminación Pública Urbana 31
8.3. Red de Evacuación de Saneamiento 31
8.4. Red de Evacuación de Aguas Pluviales 32
8.5. Red de Suministro de Energía Eléctrica 32
8.6. Red de Comunicaciones Electrónicas 32

9. Cuadro Síntesis de la Ordenación 33

10. Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General Vigentes 34
10.1. Influencia sobre la Ordenación General vigente 34
10.2. Influencia sobre el Modelo Territorial vigente 34

11. Normativa Sectorial 34
11.1. Afección de Carreteras 34
11.2. Afección Ferroviaria 34
11.3. Protección Civil 35
11.4. Patrimonio Cultural 45
11.5. Vías Pecuarias 52
11.6. Accesibilidad 52
11.7. Comunicaciones Electrónicas 56
11.8. Ruido 57
11.9. Confederación Hidrográfica del Duero 58
11.10. Afecciones Medioambientales 58
11.11. Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición energética 58
11.12. Informe de Impacto de Género 60
11.13. Servidumbres Aeronáuticas 60
11.14. Grandes Establecimientos Comerciales 61

12. Resumen Ejecutivo 62

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

1. Objeto y Contenido

1.1. Objeto de la Propuesta de Ordenación

El objeto final del presente instrumento es la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban conforme a las determinaciones definidas para el mismo por el planeamiento general, en este caso, el PGOU de León tal y como ha quedado redactado tras la *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01*, aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1420/2025, de 5 de diciembre, BOCyL número 241 de 16 de diciembre.

Así, además de dar cumplimiento a los requerimientos normativos de aplicación, se pretende definir una propuesta que responda tanto a los rasgos distintivos del propio ámbito como al contexto urbanístico e inmobiliario actual, en sintonía con las necesidades de la ciudad, el territorio y la propia viabilidad del desarrollo.

De esta manera, y con independencia de que algunos aspectos se desarrollen de forma más específica más adelante, los objetivos y contenidos de la propuesta planteada en este Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León podrían resumirse en los siguientes puntos:

- Definición completa de las determinaciones de ordenación detallada del sector.
- Desarrollo de las determinaciones de ordenación general vigentes.
- Formalización una nueva trama urbana atractiva y variada, mediante la definición de manzanas con diferentes geometrías y tipologías edificatorias, adaptándose a las preexistencias y rasgos particulares de cada punto del ámbito (que, pese a su escasa superficie, presenta una casuística muy variada).
- Calificación de una amplia área dotacional en la ladera del cerro de Cantamilanos, protegiéndola de la implantación de bloques de viviendas y fomentando su puesta en valor y uso comunitario.
- Implantación de actividades económicas como focos de actividad que puedan atraer usuarios hacia el ámbito y dinamizar la vida urbana de la propuesta.
- Optimización de la red viaria ordenada, reduciendo el consumo de recursos ecológicos y económicos del desarrollo y limitando, en última instancia, su impacto ambiental, a la vez que se promueve la materialización de un sistema de calles más adecuados para el peatón y el uso comunitario del espacio público.

1.2. Contenido

El presente instrumento se adecúa a lo dispuesto en el artículo 136 del RUCyL, que, como se ha indicado en la Memoria Informativa del presente instrumento, establece las determinaciones y documentación que deberán incluirse en los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, tal y como es el caso del sector NC 06-01 San Esteban.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

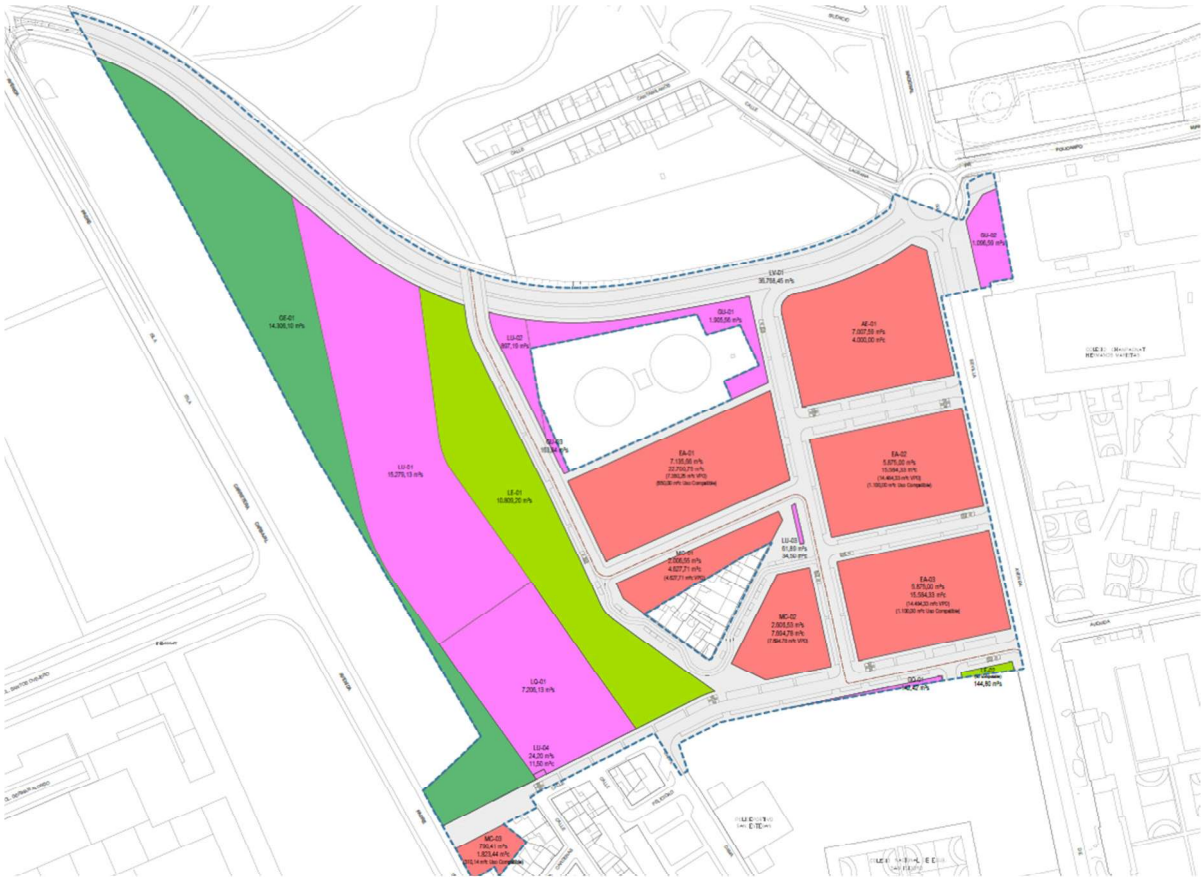
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

2. Propuesta de Ordenación

Como se ha indicado anteriormente, el presente instrumento plantea la definición completa de una propuesta de ordenación detallada para el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban, calificando la totalidad de su superficie y definiendo unas determinaciones de uso y edificación que permitan la materialización de un desarrollo adecuado a los requerimientos normativos y de planeamiento vigente y que dé respuesta a los estándares de calidad urbanística actuales.



Propuesta de Ordenación

2.1. Propuestas de formalización de la Red Viaria

La red viaria propuesta se ajusta al esquema definido por el planeamiento general en su redacción vigente, introduciendo algunos viarios de proximidad adicionales a los efectos de formalizar manzanas con una escala más adecuada y dar servicio a todos los usos y edificaciones previstos, estructurada sobre de dos ejes principales:

- Por un lado, la prolongación de la avenida de Oviedo, que conecta transversalmente, discurriendo por el límite sur del sector, la avenida de Asturias con la avenida del Padre Isla.
- Por otro lado, se plantea un viario que conecta los sectores pendientes de desarrollar al norte de la ronda (con un viaducto sobre esta) con el anterior.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

El resto de la red viaria propuesta está formada por una serie de viarios de distribución interior que terminan de conformar las diferentes manzanas planteadas. Entre estas se incluye un tramo de coexistencia que da servicio a la manzana de viviendas unifamiliares preexistentes en la zona (extendiendo el área peatonal conformado por el conjunto de dotaciones públicas hacia la zona oriental de la propuesta).

2.2. Propuesta de implantación de los Usos Residenciales

La mayor parte de los usos residenciales propuestos se plantean en manzanas completas dispuestas en la mitad oriental del ámbito, en la zona más alta y plana del cerro, utilizando varias tipologías edificatorias diferentes para adaptarse a las necesidades particulares de cada zona:

- En la zona central del sector, próxima a los depósitos de agua, se ubica una gran manzana residencial donde pueden materializarse torres de viviendas en altura.
- Apoyada en el conjunto de viviendas unifamiliares preexistentes en la calle de los Héroes de Filipinas se plantea un bloque de baja altura que cierre la manzana.
- Frente conjunto de viviendas unifamiliares preexistente se dispone un pequeño bloque residencial de baja altura, en tipología de manzana cerrada.

  Al igual que en el caso anterior, este se plantea como un elemento que remate y regularizarice la trama que se conformaría en el núcleo del ámbito.
- Hacia la avenida de Asturias se definen dos manzanas residenciales con una tipología abierta, que puedan formalizarse por edificaciones de diferentes alturas y morfologías.

  Con esto, se plantea materialización la formalización de un conjunto residencial con una volumetría variada y abierta, evitando una excesiva monotonía y masividad en el paisaje urbano resultante.
- Finalmente, en el extremo suroeste del sector, con frente a la avenida del Padre Isla, se prevé una pequeña superficie residencial en manzana cerrada, con la finalidad de rematar la manzana colindante preexistente.

2.3. Propuesta de implantación de Actividades Económicas

Los usos complementarios con los residenciales que requiere la normativa por ser necesarios para conseguir una ciudad funcional, consisten en actividades económicas, en dos tipologías:

- Por un lado, se define una zona de actividades económicas exclusiva, dispuesta en el cruce de las calles de los Mártires de Somiedo con la avenida de Asturias.

  Considerando que se trata del encuentro de dos de las principales vías del norte de la localidad, constituye la ubicación óptima para atraer usuarios hacia el nuevo desarrollo e integrarlo en la vida de la ciudad.
- Por otro lado, y con la intención de facilitar la implantación de un comercio de proximidad, se plantea destinar parte de la edificabilidad de las zonas residenciales a locales comerciales.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

2.4. Propuesta de formalización del Sistema Local de Espacios Libres Públicos

La mayor parte de la superficie de Espacios Libres Públicos se formaliza como un parque lineal que conecta las dotaciones al ubicadas en el final de la calle de la Dama de Arintero con el paso previsto sobre la ronda norte. De esta manera, se permite integrar la parte alta de la ladera con el resto de superficies dotacionales planteadas en la misma y el resto de usos previstos, principalmente residenciales, dispuestos en lo alto del cerro de Cantamilanos.

También se define una pequeña superficie calificada como Sistema Local de Espacios Libres, no computable por sus reducidas dimensiones a efectos normativos, en el extremo suroriental del ámbito. Esta se define a los efectos de rematar y regularizar la superficie con la misma calificación existente en el Suelo Urbano Consolidado colindante, que cuenta con la misma calificación.

2.5. Propuesta de formalización del Sistema Local de Equipamientos Públicos

Toda la superficie calificada como Sistema Local de Equipamientos Públicos en la propuesta se formaliza como una amplia área situado en la zona suroeste del sector, entre las dos bandas de Espacios Libres Públicos de los sistemas locales y generales, con acceso desde la prolongación de la avenida de Oviedo.

De esta manera, se localiza en el punto de encuentro de las diversas realidades urbanas que confluyen en la zona, entre las nuevas manzanas residenciales propuestas en lo alto del cerro de Cantamilanos, el conjunto dotacional definido en su ladera, y la trama urbana preexistente en el entorno de la avenida del Padre Isla.

2.6. Propuesta de formalización del Sistema Local de Servicios Urbanos

La amplia superficie calificada como Sistema Local de Servicios Urbanos en la ladera del cerro de Cantamilanos se delimita en la zona donde se encuentra parte de la infraestructura urbana de abastecimiento de agua potable. También se definen otras dos pequeñas zonas en el centro de la zona residencial de la propuesta y en el entorno de la calle de Benito Arias Montano, para ubicar los centros de transformación de energía eléctrica que resultan precisos.

2.7. Sistemas Generales

Los Sistemas Generales (en todas sus categorías) definidos en la propuesta se corresponden con los dispuestos por el Plan General de Ordenación 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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

3. Ordenación Detallada

3.1. Superficie

El sector NC 06-01 San Esteban, tal y como se define en el presente instrumento, tiene una superficie total de 120.102,24 m²s, coincidente a la definida por el PGOU de León.

3.2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima de la propuesta es de 72.061,34 m²c, coincidente con el máximo determinado en el PGOU por aplicación del índice de 0,60 $^{m^2c}/_{m^2s}$ a la superficie total del sector, de 120.102,24 m²s.

3.3. Índice de Variedad de Usos

De acuerdo con lo dispuesto en la ficha del Sector NC 06-01 San Esteban, el Índice de Variedad de Usos será, al menos, el definido reglamentariamente, esto es, al menos el 10% de la total, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del RUCyL.

La presente propuesta plantea una edificabilidad destinada a usos no residenciales de 7.206,14 m²c, el 10% de la edificabilidad total, a razón de 4.000,00 m²c de Actividades Económicas exclusivas, 3.160,14 m²c de Actividades Económicas integradas y 46,00 m²c de Servicios Urbanos, cumpliendo el requerimiento normativo.

3.4. Índice de Integración Social

El artículo 67.5.c de la Normativa Urbanística del PGOU de León dispone que el Índice de Integración Social debe ser de al menos el 50%, el artículo 87 del RUCyL, que este parámetro debe situarse entre el 30% y el 80%, y el artículo 20 del TRLS15, que debe ser de al menos el 40%, coligiendo de la aplicación simultánea de los umbrales indicados que el Índice de Integración Social debe situarse entre el 50% y el 80%.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial contemplada por el presente Estudio de Detalle es de 64.855,20 m²c, y que, de esa edificabilidad, se reserva 48.641,40 m²c para la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección, el índice de integración social resulta ser del 75%, valor que se sitúa dentro del rango permitido por la normativa.

Consecuentemente, la presente propuesta de ordenación da cumplimiento a los requerimientos de la normativa vigente en cuanto a porcentaje de vivienda protegida e índice de integración social se refiere.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

3.5. Densidad de Población

De acuerdo con lo dispuesto en la ficha del Sector NC 06-01 San Esteban, el número máximo de viviendas se determina por la aplicación de un índice de 40 $^{viv}/_{ha}$ a la superficie total incluida dentro de la delimitación del sector, de lo que resulta un número de 480 viviendas, permitiendo aumentar proporcionalmente este número de viviendas de manera lineal entre el 10% y el 25% si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección, al menos, un porcentaje entre el 10% y el 25%. De esta manera, dado que se destina a vivienda sometida a algún régimen de protección el 75% de la edificabilidad residencial del ámbito (lo que supone un aumento del 25% sobre la mínima del 50% que define el PGOU), puede aumentarse el número máximo de viviendas en un 25%, pasando de 480 viviendas hasta un máximo de 600 viviendas, que es el número máximo de viviendas contemplado en el presente Estudio de Detalle.

El artículo 86.bis del RUCyL establece que en núcleos de más de 20.000 habitantes, como es el caso de la ciudad de León, la densidad de viviendas debe encontrarse dentro del rango de 30 a 70 viviendas por hectárea de suelo neto del sector, en este caso 10,248773 ha, esto es, descontando para el cómputo del total, 12,010224 ha, las superficies calificadas como sistemas generales, de 1,761451 ha.

Se comprueba que el número máximo viviendas contemplado en el presente Estudio de Detalle, 600 viviendas, resulta inferior a la densidad máxima señalada en el RUCyL, de 717 viviendas. Asimismo, se establece la densidad mínima en **308 viviendas**, cifra resultante del producto de la densidad mínima señalada reglamentariamente, de 30 $^{viv}/_{ha}$, por la superficie neta del sector, de 10,248773 ha.

3.6. Índice de Variedad Tipológica

De acuerdo con lo dispuesto el artículo 67.5.b de la Normativa Urbanística del PGOU de León, resulta de aplicación un Índice de Variedad Tipológica del 20%. Así, de la edificabilidad total distribuida por el presente Estudio de Detalle entre las diferentes zonas de ordenación, de 72.061,34 m²c, se atribuye a las zonas calificadas como *Edificación Abierta Residencial* 53.869,41 m²c, asignado la restante, de 18.191,93 m²c, algo más del 25%, a las zonas de ordenación con otras calificaciones.

3.7. Reserva de Espacios Libres

El artículo 105 del RUCyL establece una reserva mínima de superficie para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos de 15 m²s por cada 100 m²c, de modo que con una edificabilidad total de 72.061,34 m²c, han de reservarse, al menos, 10.809,20 m²s.

De esta manera, y dado que la propuesta planteada incluye una superficie computable de Sistema Local de Espacios Libres Públicos de **10.809,20 m²s**, se da respuesta a este requerimiento normativo.

Adicionalmente, se ha reservado una pequeña zona de Espacio Libre Público en el extremo sureste del sector, de 144,80 m²s, con el objeto de rematar una pieza con esta calificación situada fuera del sector. Esta superficie no se tiene en cuenta a los efectos de justificar el cumplimiento de estándares normativos, por no cumplir los criterios morfológicos definidos por el artículo 105 del RUCyL; contar con una superficie mínima de 500 m²s y una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

3.8. Reserva de Equipamientos Públicos

El artículo 105 del RUCyL establece una reserva mínima de superficie para el Sistema Local de Espacios Equipamientos Públicos de 10 m²s por cada 100 m²c, de modo que con una edificabilidad total de 72.061,34 m²c, han de reservarse, al menos, 7.206,13 m²s.

De esta manera, y dado que la propuesta planteada incluye una superficie computable de Sistema Local de Equipamientos Públicos de **7.206,13 m²s**, se da respuesta a este requerimiento normativo.

3.9. Reserva de Plazas de Aparcamiento

El artículo 104 del RUCyL y el artículo 42 de la LUCyL se indica que, para sectores de Suelo Urbano No Consolidado, deberá preverse la situación de, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, al menos la mitad de uso público. Así, y para una edificabilidad de 72.061,34 m²c de edificabilidad, en este caso se requiere prever un mínimo de 721 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 361 deberán situarse en espacio público:

- Teniendo en cuenta, igualmente, el mismo artículo 104 del RUCyL, *"para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos"*, en la ordenación propuesta se incluyen **389 plazas de aparcamiento en espacios públicos**, cifra superior a las 361 requeridas.
- En cuanto a las plazas de aparcamiento previstas en espacio privado, se consideran que serán, como mínimo, una por vivienda, esto es, 600, más otra por cada 200 m²c o fracción de usos complementario con el residencial, esto es, 16, resultando **616 plazas de aparcamiento en espacios privados.**

De modo que el número total previsto es de **1.005 plazas de aparcamiento**, cifra muy superior al mínimo señalado reglamentariamente.

3.10. Sistema de Actuación

Considerando la estructura de la propiedad del sector NC 06-01 San Esteban, se propone el sistema de actuación por Compensación, en el cual los propietarios de terrenos que quieran adherirse al desarrollo deberán constituirse en una Junta de Compensación que ejercerá como urbanizador del ámbito.

3.11. Unidades de Actuación

Se define una única Unidad de Actuación, coincidente con la delimitación del sector NC 06-01 San Esteban.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

3.12. Usos Fuera de Ordenación

Se declaran expresamente como Fuera de Ordenación, al resultar incompatibles con la ordenación propuestas, los siguientes usos, actividades y edificaciones:

- Bloque de viviendas y espacios y edificaciones anexos situados en la avenida del Padre Isla 138, correspondiente con las parcelas catastrales 8410464TN8280N y 8410473TN8280N.
- Bloque de viviendas y espacios y edificaciones anexos situados en la avenida de Asturias 65, correspondientes con la superficie de la parcela catastral 8608612TN8280N y parte de la superficie de la parcela catastral 8608611TN8280N.
- Vivienda unifamiliar y espacios y edificaciones anexos situada en la calle de los Héroes de Filipinas 15, correspondiente con la parcela catastral 8410455TN8280N.

3.13. Plazos

Conforme a lo indicado en el apartado 49 del RUCyL, se define un plazo máximo de diez años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos del Sector NC 06-01 San Esteban.

4. Determinaciones Adicionales: Integración de los Depósitos de Agua

Considerando que uno de los principales objetivos de la propuesta es la integración y puesta en valor de las preexistencias, resultan de especial relevancia los Depósitos de Agua, que coronan el cerro de Cantamilanos, de forma que su volumetría define el característico paisaje de la zona. No obstante, actualmente el estado de la zona y de la propia parcela en la que se encuentran presentan un evidente estado de degradación y un aspecto abandonado y muy poco atractivo, de forma que estos elementos, de tanta trascendencia urbana, quedan en una clara situación de desamparo.

El desarrollo del sector NC 06-01 San Esteban, dentro del cual la parcela de los depósitos formaliza un enclave, constituye una oportunidad para regenerar la superficie de la parcela de los depósitos y formalizarla en extensión de la trama a desarrollar. Así, se abre la oportunidad de extender las amplias superficies dotacionales previstas en el cerro de Cantamilanos hasta el entorno de los depósitos, fomentando su puesta en valor e incorporación en la vida urbana del nuevo desarrollo.

Si así lo considerasen oportuno los Servicios Técnicos Municipales, durante la ejecución de las obras de urbanización del sector **deberá adecuarse la parcela de los depósitos, integrando su superficie de manera acorde a la del resto de las superficies dotacionales previstas en la zona noroeste del sector**, de forma que este elemento, que hasta la fecha han venido constituyendo un espacio residual, adquiera la dignidad debida a su representatividad.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

5. Cuadro Síntesis de cumplimiento normativo

Se incluye a continuación un cuadro en el que se resume el cumplimiento de los parámetros normativos:

Parámetro	Límite normativo	Valor en el Estudio de Detalle
Superficie Total (S_T)	**120.102,24 m²s**	**120.102,24 m²s**
Superficie del Sistema General de Espacios Libres	14.306,10 m²s	14.306,10 m²s
Superficie del Sistema General de Equipamientos	142,42 m²s	142,42 m²s
Superficie del Sistema General de Servicios Urbanos	3.165,99 m²s	3.165,99 m²s
Superficie de Sistemas Generales (S_{SG})	**17.614,51 m²s**	**17.614,51 m²s**
Superficie Neta (S_N)	**102.487,73 m²s**	**102.487,73 m²s**
Uso Global	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado Predominante	Plurifamiliar	Plurifamiliar
Edificabilidad Máxima ($\leq 0{,}60$ $^{m^2c}/_{m^2s}$ s/S_T) (E_T)	72.061,34 m²c	72.061,34 m²c
Índice de Variedad de Uso $\geq 10\%$	10,00%	10,00%
Edificabilidad en el uso predominante ($\leq 90\%$ s/E_T) (E_R)	64.855,20 m²c	64.855,20 m²c
Edificabilidad en usos compatibles ($\geq 10\%$ s/E_T) (E_C)	7.206,14 m²c	7.206,14 m²c
Índice de Integración Social	50% – 80%	75%
Reserva mínima para vivienda protegida ($\geq 50\%$ s/E_R) (E_P)	32.427,60 m²c	48.641,40 m²c
Reserva máxima para vivienda protegida ($\leq 80\%$ s/E_R)	51.884,16 m²c	48.641,40 m²c
Exceso de reserva de vivienda protegida s/ mínimo (50%) (R_V)	0,00%	25,00%
Número máximo de viviendas ($\leq 40 \times (1+R_V)$ $^{viv}/_{ha}$ s/S_T) (V_M)	600 viviendas	600 viviendas
Número mínimo de viviendas (≥ 30 $^{viv}/_{ha}$ s/S_N) (V_m)	308 viviendas	308 viviendas
Edificabilidad máxima en la tipología predominante ($\leq 80\%$ s/E_T)	57.649,07 m²c	53.869,41 m²c
Edificabilidad mínima en resto de tipologías ($\geq 20\%$ s/E_T)	14.412,27 m²c	18.191,93 m²c
Índice de Variedad Tipológica ($\geq 20\%$)	20,00%	25,24%
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (≥ 15 m²s $\times$ $E_T/100$)	10.809,20 m²s	10.809,20 m²s[1]
Sistema Local de Equipamientos Públicos (≥ 10 m²s $\times$ $E_T/100$)	7.206,13 m²s	7.206,13 m²s
Sistema Local de Servicios Urbanos		16.262,41 m²s
Sistema Local de Viario Público		36.768,45 m²s
Superficie de Sistemas Locales	35.344,61 m²s	71.190,99 m²s
Número mínimo de plazas de aparcamiento (≥ 1 plaza $\times$ $E_T/100$)	721 plazas	1.005 plazas
Número mínimo de plazas de uso público (≥ 1 plaza $\times$ $E_T/200$)	361 plazas	389 plazas

[1] Esta cifra corresponde a las superficies integrantes del Sistema Local de Espacios Libres Públicos del sector que pueden ser tenidas en cuenta a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento reglamentario. La superficie total del Sistema Local de Espacio Libre Público del sector es de 10.954,00 m²s, e incluye, además de la superficie indicada, una pequeña zona de 144,80 m²s en la confluencia de la avenida de Asturias con la prolongación de la avenida de Oviedo y el límite del sector, rematando una pieza que, fuera del sector, se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como espacio libre público.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

6. Aprovechamiento Medio

6.1. Normativa aplicable y criterios de valoración

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

> *Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio.*
>
> 1. *Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*
>
> a) *El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*
>
> b) *Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*
>
> c) *Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*
>
> d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*
>
> *(…)*

La ordenación propuesta contempla la distribución de la edificabilidad patrimonializable del sector entre cinco usos y tipologías diferenciados:

Uso – Tipología	Edificabilidad
Residencial Libre	16.213,80 m²c
Residencial acogida a Protección Pública	48.641,40 m²c
Actividades Económicas Exclusivas	4.000,00 m²c
Actividades Económicas Integradas	3.160,14 m²c
Servicios Urbanos	46,00 m²c
Totales	**72.061,34 m²c**

Si bien la propuesta de ordenación contempla la existencia de dos tipologías de vivienda colectiva (en manzana cerrada y en edificación abierta), se considera que su valor no se ve afectado por el uso de una tipología diferente.

El coeficiente de ponderación al predominante de cada uno de los usos contemplados se determina como el cociente entre el valor unitario de repercusión de la edificabilidad en cada uno de ellos y el valor unitario de repercusión del *predominante*, considerando como tal el uso de Residencial Colectiva acogida a Protección Pública, para lo que se procede a determinar este valor unitario en la hipótesis de conclusión del desarrollo urbanístico conforme al

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 Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

procedimiento señalado en el artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que, a modo meramente informativo, se trascribe a continuación:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Siendo:

VRS Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

VV Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_C Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☎ 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

3. *En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS_0 = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

Conforme a la disposición reglamentaria, para la determinación del valor de repercusión de cada uno de los usos se aplica la expresión definida en el apartado 2 del artículo, hallando previamente los valores de los parámetros específicos para cada uso y categoría con valor diferenciado, en los casos en los que existe un mercado lo suficientemente activo:

- El Valor de Venta, V_V, resulta de la media ponderada de seis ofertas de viviendas de segunda mano publicadas por particulares en el portal inmobiliario Idealista (pues no existe una muestra suficiente de nuevas promociones comparables). Se considera, a la vista de las imágenes publicadas, un estado de conservación *normal* para su antigüedad en todos los casos, aplicándose el coeficiente corrector por razón de su antigüedad que corresponda a cada caso.

- El Valor de Construcción, V_C, se determina como suma del coste de ejecución material, de los gastos generales del contratista de las obras, del beneficio industrial del contratista, de redacción de los proyectos constructivos precisos, de la dirección de obra, de la dirección de ejecución de obra, de los estudios complementarios, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, de la tasa por la emisión de la licencia urbanística y de la tasa por la emisión de la licencia de primera ocupación.

- El Coeficiente de Promoción, K, que incluye todos los gastos generales del promotor y su beneficio. También se consideran incluidos dentro de este coeficiente otros gastos de promoción, que, sin ser propiamente gastos generales del promotor, han sido señalados como tal por la jurisprudencia.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

6.2. Determinación del valor de repercusión del Residencial Libre

Para la determinación del valor de repercusión en este uso y categoría, VRS_L, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, se procede a determinar antes el Valor de Venta, V_{VL}, el Valor de Construcción, V_{CL}, y el coeficiente de promoción, K_L.

El modelo de promoción que se considera es la de un edificio con más de tres plantas sobre rasante y edificación bajo rasante, en la que se localiza una plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda. (estimando que la plaza de aparcamiento y el trastero cuentan con una superficie construida conjunta de 44,00 m²c por vivienda).

6.2.1. Valor de Venta del Residencial Libre

Se toman como muestras comparables seis viviendas de segunda mano situadas en áreas residenciales del entorno del ámbito, con diversas antigüedades y, en todo caso, con plaza de aparcamiento, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

Dirección	Superficie (m²c)	Año	Demanda (€)	Descuento (%)	Valor (€)	Vv (€/m²c)	a (%)	βi	Vv' (€/m²c)
Calle Santa Engracia	134,00	1981	210.000,00	7,50%	194.250,00	1.449,63	44%	0,3168	2.121,82
Avenida del Padre Isla	138,00	1981	244.940,00	7,50%	226.569,50	1.641,81	44%	0,3168	2.403,12
Calle Amigos del País	106,00	1990	184.900,00	7,50%	171.032,50	1.613,51	35%	0,2363	2.112,75
Calle Carrizo	128,00	1983	187.500,00	7,50%	173.437,50	1.354,98	42%	0,2982	1.930,72
Calle Primero de Mayo	153,00	1995	255.000,00	7,50%	235.875,00	1.541,67	30%	0,1950	1.915,12
Calle Matanzas	111,00	1992	179.900,00	7,50%	166.407,50	1.499,17	33%	0,2195	1.920,78
									2.067,39

Resulta un Valor de Venta unitario de la edificabilidad para el Residencial Libre, V_{VL}, de 2.067,39 €/m²c, del cual, aplicado a la superficie máxima de este tipo contemplado en propuesta planteada en el presente documento, de 16.213,80 m²c, resulta un valor total de **33.520.247,98 €**.

6.2.2. Valor de Construcción del Residencial Libre

Se determina el Valor de Construcción en el uso y categoría, V_{CL}, como suma de los siguientes conceptos:

- Para la estimación del coste de ejecución de la edificación se acude a los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos León, que indica un valor unitario de 800 €/m²c sobre rasante para el uso de vivienda colectiva, y de 400,00 €/m²c para el uso de anexos a las viviendas:
  - Aplicando el coste de referencia del uso residencial a la edificabilidad máxima sobre rasante de 16.213,80 m²c, resulta un coste de 12.971.040,00 €.
  - Considerando una edificabilidad bajo rasante de 44,00 m²c/vivienda a las 150 unidades contempladas, resulta una edificabilidad de 6.600,00 m²c, y aplicando a esta superficie el coste unitario de 400,00 €/m²c, resulta un coste parcial de 2.640.000,00 €.

  De modo que el coste de ejecución material total, suma de los dos conceptos parciales anteriores, resulta ser de **15.611.040,00 €**.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

- Para la determinación de los gastos generales del contratista se acude a la costumbre, estimado que los mismos suponen el 13% del coste de ejecución material de las obras, esto es, de **2.029.435,20 €**.
- Para la determinación del beneficio industrial del contratista se acude a la costumbre, estimando que los mismos suponen el 6% del coste de ejecución material de las obras, esto es, **936.662,40 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 2,80% del valor del coste de ejecución material, esto es, **437.109,12 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Obra de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **187.332,48 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Ejecución de Obra de la edificación y de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **187.332,48 €**.
- El coste de los Estudios Complementarios precisos para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y para la posterior ejecución de la obra, tales como estudios geotécnicos, proyectos específicos de instalaciones, trabajos de topografía o estudios de materiales, se ha estimado, en base a una encuesta realizada entre varios profesionales, en el 1,00% del valor del coste de ejecución material, esto es, **156.110,40 €**.
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 4,00% al coste de ejecución material, esto es, **624.441,60 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística para la ejecución de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, aplicando un tipo del 0,65% al coste de ejecución material, esto es, **101.471,76 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación de las obras ejecutadas, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,30% al coste de ejecución material, esto es, **46.833,12 €**.

De la suma de las cantidades anteriores resulta un Valor de Construcción del Residencial Libre, V_{CL}, de **20.317.768,56 €**.

6.2.3. Coeficiente de Promoción del Residencial Libre

No apreciándose ninguna de las circunstancias contempladas en la norma para apartarse de él, se adopta el valor general para el coeficiente de promoción en el uso y categoría, K_L, de **1,40**.

6.2.4. Valor de Repercusión del Suelo del Residencial Libre

Introduciendo los valores anteriores en la expresión señalada en la norma, resulta el Valor de Repercusión del Suelo total en este uso y categoría:

$$VRST_L = \frac{V_{VL}}{K_L} - V_{CL} = \frac{33.520.247,98\ €}{1,40} - 20.317.768,56\ € = \mathbf{3.625.265,71\ €}$$

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

El Valor de Repercusión de Suelo unitario se determina como cociente del valor residual total, de 3.625.265,71 €, entre la edificabilidad señalada por el planeamiento, de 16.213,80 m²c:

$$VRS_L = \frac{VRST_L}{E_L} = \frac{3.625.265{,}71\ €}{16.213{,}80\ m^2c} = 223{,}59\ €/m^2c$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario de Residencial Libre, VRS_L, resulta ser de **223,59 €/m²c**.

6.3. Determinación del valor de repercusión del Residencial Protegido

Para la determinación del valor de repercusión en este uso y categoría, VRS_P, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, se procede a determinar antes el Valor de Venta, V_{VP}, el Valor de Construcción, V_{CP}, y el coeficiente de promoción, K_P.

El modelo de promoción que se considera es la de edificios en régimen de Vivienda de Protección Pública General con más de tres plantas sobre rasante y edificación bajo rasante, en la que se localiza una plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda. (estimando que la plaza de aparcamiento y el trastero cuentan con una superficie construida conjunta de 44,00 m²c por vivienda).

6.3.1. Valor de Venta del Residencial Protegido

Para la determinación del Valor de Venta de la edificabilidad reservada para la construcción de vivienda sometida a algún tipo de protección no ha sido posible localizar en el municipio de León un número representativo de muestras que resulten comparables, por lo que se ha procedido a su determinación considerado que su valor de venta coincidirá con el valor máximo señalado normativamente.

La vivienda protegida tiene a la fecha un precio máximo de venta en el municipio de León de 2.046,60 €/m²u para la superficie propiamente residencial, y un precio máximo de venta de 1.227,96 €/m²u para los anexos a las viviendas, encontrándose limitada la superficie de anexos que puede ser comercializada por unidad de vivienda a 33,00 m²u.

La conversión de superficie útil, en la que la normativa de vivienda expresa los valores máximos de venta, a superficie construida sobre rasante, que es en la que se expresan los instrumentos urbanísticos, se realiza aplicando una ratio de eficacia de valor 1,37 m²c/m²u, el valor habitual en la tipología de vivienda colectiva.

Para la determinación del valor de venta de la vivienda protegida se ha multiplicado la edificabilidad reservada al uso por el planeamiento y se ha dividido entre la ratio de eficiencia constructiva, y a esta cifra se ha sumado el producto del número de viviendas por la cantidad máxima de edificabilidad en anexos y por el precio máximo de venta de estos anexos:

$$V_{VP} = \frac{E_{VP} \times VM_{VP}}{R_E} + \left(NV_P \times 33{,}00\ m^2u/viv. \times VM_{AP}\right)$$

$$V_{VP} = \frac{48.641{,}40\ m^2c \times\ 2.046{,}60\ €/m^2u}{1{,}37\ m^2c/m^2u} + \left(450\ viv. \times 33{,}00\ m^2u/viv. \times 1.227{,}96\ €/m^2u\right) = 90.899.102{,}66\ €$$

De modo que el Valor de Venta de Vivienda Colectiva acogida a protección pública, V_{VP} resulta en **90.899.102,66 €**.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

6.3.2. Valor de Construcción del Residencial Protegido

Se determina el Valor de Construcción en el uso y categoría, V_{CP}, como suma de los siguientes conceptos:

- Para la estimación del coste de ejecución de la edificación se acude a los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, que indica un valor unitario de 800 $^{€}/_{m^2c}$ sobre rasante para el uso de vivienda colectiva, y de 400,00 $^{€}/_{m^2c}$ para el uso de anexos a las viviendas:
  - Aplicando el coste de referencia del uso residencial a la edificabilidad máxima sobre rasante de 48.641,40 m²c, resulta un coste de ejecución material de 38.913.120,00 €.
  - Considerando una edificabilidad bajo rasante de 44,00 $^{m^2c}/_{vivienda}$ a las 450 unidades contempladas, resulta una edificabilidad de 19.800,00 m²c, y aplicando a esta superficie el coste unitario de 400,00 €/m²c, resulta un coste de ejecución material de 7.920.000,00 €.

  De modo que el coste de ejecución material asciende a **46.833.120,00 €.**
- Para la determinación de los gastos generales del contratista se acude a la costumbre, estimado que los mismos suponen el 13% del coste de ejecución material de las obras, esto es, de **6.088.305,60 €.**
- Para la determinación del beneficio industrial del contratista se acude a la costumbre, estimando que los mismos suponen el 6% del coste de ejecución material de las obras, esto es, **2.809.987,20 €.**
- Para la estimación de los honorarios por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 2,80% del valor del coste de ejecución material, esto es, **1.311.327,36 €.**
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Obra de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **561.997,44 €.**
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Ejecución de Obra de la edificación y de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **561.997,44 €.**
- El coste de los Estudios Complementarios precisos para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y para la posterior ejecución de la obra, tales como estudios geotécnicos, proyectos específicos de instalaciones, trabajos de topografía o estudios de materiales, se ha estimado, en base a una encuesta realizada entre varios profesionales, en el 1,00% del valor del coste de ejecución material, esto es, **468.331,20 €.**
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 4,00% al coste de ejecución material, esto es, **1.873.324,80 €.**
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística para la ejecución de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,65% al coste de ejecución material, esto es, **304.415,28 €.**
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación de las obras ejecutadas, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,30% al coste de ejecución material, esto es, **140.499,36 €.**

De la suma de las cantidades anteriores resulta un Valor de Construcción de la Vivienda Colectiva en la categoría vivienda acogida a protección pública, V_{CP}, de **60.953.305,68 €.**

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

6.3.3. Coeficiente de Promoción del Residencial Protegido

Por tratarse de promociones acogidas a protección pública, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación, se aplica una reducción respecto del valor general, considerando un valor del coeficiente de promoción en el uso y categoría, K_P, de valor 1,30.

6.3.4. Valor de Repercusión del Suelo del Residencial Protegido

Introduciendo los valores anteriores en la expresión señalada en la norma, resulta el Valor de Repercusión del Suelo total en este uso y categoría:

$$VRST_P = \frac{V_{VP}}{K_P} - V_{CP} = \frac{90.899.102,66\ €}{1,30} - 60.953.305,68\ € = \mathbf{8.969.080,98\ €}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario se determina como cociente del valor residual total, de 8.969.080,98 €, entre la edificabilidad señalada por el planeamiento, de 48.641,40 m²c:

$$VRS_P = \frac{VRST_P}{E_P} = \frac{8.969.080,98\ €}{48.641,40\ m^2c} = 184,39\ {}^{€}/_{m^2c}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario en el uso Vivienda Colectiva acogida a protección pública, VRS_P, resulta ser de 184,39 €/m²c.

6.4. Determinación del valor de repercusión de las Actividades Económicas Exclusivas

Para la determinación del valor de repercusión en este uso y categoría, VRS_E, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, se procede a determinar antes el Valor de Venta, V_{VE}, el Valor de Construcción, V_{CE}, y el coeficiente de promoción, K_E.

El modelo de promoción que se considera es el de inmueble promovido por su usuario final con destino a la implantación de una actividad económica, en edificación exenta y acondicionado para su puesta en funcionamiento.

6.4.1. Valor de Venta de las Actividades Económicas Exclusivas

El uso de actividades económicas en edificio exclusivo tiene la particularidad, respecto de los demás contemplados, de ser materializado habitualmente por su usuario final, y los precios de adquisición vienen determinados tanto por su localización y características como por la competencia entre los operadores para su implantación en una ubicación concreta, en base a previsiones de rentabilidad de la actividad pretendida.

Por ello no resulta posible determinar el valor de venta mediante el método de comparación, y es preciso acudir a un procedimiento de encuesta sobre posibles adquirentes, resultando de dicha encuesta un Valor de Venta de las actividades económicas en edificio exclusivo, V_{VE}, de 2.043,36 €/m²c, del cual, aplicado a la superficie máxima de este tipo contemplado en la propuesta, de 4.000,00 m²c, resulta un valor total de **8.173.440,00 €**.

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: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

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

6.4.2. Valor de Construcción de las Actividades Económicas Exclusivas

Se determina el Valor de Construcción en el uso y categoría, V_{CE}, como suma de los siguientes conceptos:

- Para la estimación del coste de ejecución de la edificación se acude a los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, que indica un valor unitario de 1.080,00 €/m²c (asumiendo edificación con aire acondicionado, circuito cerrado de TV e instalación automática de protección contra incendios). De la aplicación de este importe unitario a la edificabilidad total de 4.000,00 m²c, resulta un coste de ejecución material de **4.320.000,00 €**.
- Para la determinación de los gastos generales del contratista se acude a la costumbre, estimado que los mismos suponen el 13% del coste de ejecución material de las obras, esto es, de **561.600,00 €**.
- Para la determinación del beneficio industrial del contratista se acude a la costumbre, estimando que los mismos suponen el 6% del coste de ejecución material de las obras, esto es, **259.200,00 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 2,10% del valor del coste de ejecución material, esto es, **90.720,00 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Obra de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 0,90% del valor del coste de ejecución material, esto es, **38.880,00 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Ejecución de Obra de la edificación y de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 0,90% del valor del coste de ejecución material, esto es, **38.880,00 €**.
- El coste de los Estudios Complementarios precisos para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y para la posterior ejecución de la obra, tales como estudios geotécnicos, proyectos específicos de instalaciones, trabajos de topografía o estudios de materiales, se ha estimado, en base a una encuesta realizada entre varios profesionales, en el 1,00% del valor del coste de ejecución material, esto es, **43.200,00 €**.
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 4,00% al coste de ejecución material, esto es, **172.800,00 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística para la ejecución de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal, calculado aplicando un tipo del 0,65% al coste de ejecución material, esto es, **28.080,00 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación de las obras ejecutadas, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,30% al coste de ejecución material, esto es, **12.960,00 €**.

De la suma de las cantidades anteriores resulta un Valor de Construcción de las Actividades Económicas Exclusivas, V_{CE}, de **5.566.320,00 €**.

6.4.3. Coeficiente de Promoción de las Actividades Económicas Exclusivas

Por tratarse de un uso que se supone destinado a su promoción por el usuario final, conforme señala la normativa de aplicación, se considera un coeficiente de promoción en el uso y categoría, K_E, de valor **1,20**.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

6.4.4. Valor de Repercusión del Suelo de las Actividades Económicas Exclusivas

Introduciendo los valores anteriores en la expresión señalada en la norma, resulta el Valor de Repercusión del Suelo total en este uso y categoría:

$$VRST_E = \frac{V_{VE}}{K_E} - V_{CE} = \frac{8.173.440{,}00\ €}{1{,}20} - 5.566.320{,}00\ € = 1.244.880{,}00\ €$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario se determina como cociente del valor residual total, de 1.244.880,00 €, entre la edificabilidad señalada por el planeamiento, de 4.000,00 m²c:

$$VRS_E = \frac{VRST_E}{E_E} = \frac{1.244.880{,}00\ €}{4.000{,}00\ m^2c} = 311{,}22\ €/m^2c$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario en este uso, VRS_E, resulta ser de 311,22 €/m²c.

6.5. Determinación del valor de repercusión de las Actividades Económicas Integradas

Para la determinación del valor de repercusión de las actividades económicas integradas en edificaciones residenciales, VRS_I, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, se procede a determinar antes el Valor de Venta, V_{VI}, el Valor de Construcción, V_{CI}, y el coeficiente de promoción, K_I, considerando como modelo de promoción un inmueble en planta baja en edificio residencial destinado al uso de local comercial, a línea de calle, sin acondicionamiento para su uso final.

6.5.1. Valor de Venta de las Actividades Económicas Integradas

Se toman seis muestras que se pueden considerar comparables por su ubicación. Se trata en todos los casos de locales comerciales a pie de calle que se encuentran en bruto, o cuyos acabados deben ser renovados completamente para un nuevo uso, por lo que no se contempla antigüedad a estos efectos.

Dirección	Superficie (m²c)	Año	Demanda (€)	Descuento (%)	Valor (€)	Vv (€/m²c)	a (%)	βi	Vv' (€/m²c)
Avenida de Álvaro López Núñez	670,00	-	636.000,00	5,00%	604.200,00	901,79	0%	0,0000	901,79
Plaza Juan de Austria	81,00	-	80.000,00	5,00%	76.000,00	938,27	0%	0,0000	938,27
Calle Sinaloa	171,00	-	130.000,00	5,00%	123.500,00	722,22	0%	0,0000	722,22
Avenida del Padre Isla	125,00	-	95.000,00	5,00%	90.250,00	722,00	0%	0,0000	722,00
Avenida de Mariano Andrés	25,00	-	35.000,00	5,00%	33.250,00	1.330,00	0%	0,0000	1.330,00
Calle Pizarro	160,00	-	119.000,00	5,00%	113.050,00	706,56	0%	0,0000	706,56
									886,81

Resulta un Valor de Venta unitario de la edificabilidad de actividades económicas integradas en edificio residencial, V_{VI}, de 886,81 €/m²c, del cual, aplicado a la superficie máxima de este tipo contemplado en el presente Estudio de Detalle, de 3.160,14 m²c, resulta un valor total de 2.802.443,75 €.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

6.5.2. Valor de Construcción de las Actividades Económicas Integradas

Se determina el Valor de Construcción en el uso y categoría, V_{CI}, como suma de los siguientes conceptos:

- Para la estimación del coste de ejecución de la edificación se acude a los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, que indica un valor unitario de 400,00 €/m²c para el uso de locales sin acondicionar. De la aplicación de este importe unitario a la edificabilidad total de 3.160,14 m²c, resulta un coste de ejecución material de **1.264.056,00 €**.
- Para la determinación de los gastos generales del contratista se acude a la costumbre, estimado que los mismos suponen el 13% del coste de ejecución material de las obras, esto es, de **164.327,28 €**.
- Para la determinación del beneficio industrial del contratista se acude a la costumbre, estimando que los mismos suponen el 6% del coste de ejecución material de las obras, esto es, **75.843,36 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 2,80% del valor del coste de ejecución material, esto es, **35.393,57 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Obra de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **15.168,67 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Ejecución de Obra de la edificación y de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,20% del valor del coste de ejecución material, esto es, **15.168,67 €**.
- El coste de los Estudios Complementarios precisos para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y para la posterior ejecución de la obra, tales como estudios geotécnicos, proyectos específicos de instalaciones, trabajos de topografía o estudios de materiales, se ha estimado, en base a una encuesta realizada entre varios profesionales, en el 1,00% del valor del coste de ejecución material, esto es, **12.640,56 €**.
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 4,00% al coste de ejecución material, esto es, **50.562,24 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística para la ejecución de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,65% al coste de ejecución material, esto es, **8.216,36 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación de las obras ejecutadas, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 0,30% al coste de ejecución material, esto es, **3.792,17 €**.

De la suma de las cantidades anteriores resulta un Valor de Construcción de las actividades económicas integradas en edificio residencial, V_{CI}, de **1.645.168,88 €**.

6.5.3. Coeficiente de Promoción de las Actividades Económicas Integradas

No apreciándose ninguna de las circunstancias contempladas en la norma para apartarse de él, se adopta el valor general para el coeficiente de promoción en el uso y categoría, K_I, de **1,40**.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

6.5.4. Valor de Repercusión del Suelo del uso y categoría de Terciario en edificio residencial

Introduciendo los valores anteriores en la expresión señalada en la norma, resulta el Valor de Repercusión del Suelo total en este uso y categoría:

$$VRST_I = \frac{V_{VI}}{K_I} - V_{CI} = \frac{2.802.443{,}75\ €}{1{,}40} - 1.645.168{,}88\ € = \mathbf{356.576{,}66\ €}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario se determina como cociente del valor residual total, de 356.576,66 €, entre la edificabilidad señalada por el planeamiento, de 3.160,14 m²c:

$$VRS_I = \frac{VRST_I}{E_I} = \frac{356.576{,}66\ €}{3.160{,}14\ m^2c} = 112{,}84\ {}^{€}/_{m^2c}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario de las actividades económicas integradas en edificio residencial, VRS_I, resulta ser de **112,84 €/m²c**.

6.6. Determinación del valor de repercusión de los Servicios Urbanos

La propuesta planteada reserva una pequeña cuantía de edificabilidad para la implantación en superficie de centros de transformación, cuyo destino es el de ser cedida gratuitamente, junto con la superficie a la que se atribuye, a la compañía distribuidora de energía eléctrica, razón por la cual su Valor de Repercusión de Suelo, VRS_S, resulta ser de **0,00 €/m²c**.

6.7. Determinación de los coeficientes de ponderación de valor entre usos y tipologías

Como se ha indicado anteriormente, los coeficientes de ponderación de valor por uso y categoría se calculan como el cociente del valor de repercusión unitario de cada uno de ellos entre el predominante, atribuyendo esta condición al uso y categoría de Vivienda Colectiva acogida a protección pública.

Se determinan a continuación, aplicando el procedimiento indicado, los coeficientes de ponderación de los usos y categorías de Residencial Libre, C_L, de Residencial Protegido, C_P, de Actividades Económicas Integradas, C_I, de Actividades Económicas Exclusivas, C_E, y de Servicios Urbanos, C_S.

Con la finalidad de normalización del cálculo, se redondean los coeficientes de ponderación al segundo decimal.

$$C_L = \frac{VRS_L}{VRS_P} = \frac{223{,}59\ {}^{€}/_{m^2c}}{184{,}39\ {}^{€}/_{m^2cp}} = 1{,}21\ {}^{m^2cp}/_{m^2c} \qquad C_P = \frac{VRS_P}{VRS_P} = \frac{184{,}39\ {}^{€}/_{m^2c}}{184{,}39\ {}^{€}/_{m^2cp}} = 1{,}00\ {}^{m^2cp}/_{m^2c}$$

$$C_E = \frac{VRS_E}{VRS_P} = \frac{311{,}22\ {}^{€}/_{m^2c}}{184{,}39\ {}^{€}/_{m^2cp}} = 1{,}69\ {}^{m^2cp}/_{m^2c} \qquad C_I = \frac{VRS_I}{VRS_P} = \frac{112{,}84\ {}^{€}/_{m^2c}}{184{,}39\ {}^{€}/_{m^2cp}} = 0{,}61\ {}^{m^2cp}/_{m^2c}$$

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

6.8. Determinación del Aprovechamiento Lucrativo

El aprovechamiento de cada uno de los usos se determina como suma de los productos de la edificabilidad reservada para él por la ordenación por su coeficiente de ponderación de valor al uso predominante, y el aprovechamiento total del sector se determina como suma de los aprovechamientos resultantes de cada uno de los usos y categorías, conforme se indica a continuación:

Uso y tipología	Edificabilidad (m^2c)	Coeficiente de ponderación ($^{m^2cp}/_{m^2c}$)	Aprovechamiento (m^2cp)
Residencial Libre	16.213,80	1,21	19.618,70
Residencial Protegida	48.641,40	1,00	48.641,40
Actividades Económicas Exclusivas	4.000,00	1,69	6.760,00
Actividades Económicas Integradas	3.160,14	0,61	1.927,69
Servicios Urbanos	46,00	0,00	0,00
Totales	**72.061,34**		**76.947,79**

De modo que el Aprovechamiento lucrativo total del sector, A_T, resulta ser de **76.947,79 m²c ponderados** al uso predominante.

6.9. Cálculo del Aprovechamiento Medio

Y, por último, se determina el Aprovechamiento Medio del sector, A_M, como cociente del aprovechamiento total del sector, A_T, cuyo valor es de **76.947,79 m²cp**, y la diferencia entre superficie total del sector, S_T, de **120.102,24 m²s**, y la superficie de dotaciones urbanísticas públicas ya obtenidas y afectas a su destino para las que no se contemplan cambios en su calificación, S_D, de **3.389,09 m²s**, según constan identificados en el Plano *PI.03 Estructura de la Propiedad* del presente Estudio de Detalle.

$$A_M = \frac{A_T}{S_T - S_D} = \frac{76.947{,}79\ m^2cp}{120.102{,}24\ m^2s - 3.389{,}09\ m^2s} = 0{,}6592898\ {}^{m^2cp}/_{m^2s}$$

El Aprovechamiento Medio del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, A_M, resulta ser de **0,6592898 $^{m^2cp}/_{m^2s}$**.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

7. Ordenanzas

En los apartados siguientes se enumeran y detallan las diferentes ordenanzas que el presente instrumento utiliza a los efectos de establecer la ordenación detallada de su ámbito.

Al respecto de las determinaciones de uso y edificación de estas ordenanzas, cabe destacar que se han redactado con el objeto de permitir la mayor flexibilidad posible de cara a la definición concreta de las futuras promociones, siguiendo el esquema de las ordenanzas análogas del Plan General (que también evitan disponer determinaciones excesivamente restrictivas).

7.1. Edificación Abierta

La ordenanza de Edificación Abierta se define como la principal en la propuesta, de aplicación en las manzanas de más superficie y con mayor edificabilidad y alturas.

Se plantea a los efectos de permitir una amplia diversidad tipológica en las edificaciones, fomentando la variedad volumétrica y morfológica, posibilitando los juegos de alturas y apertura de espacios libres privados. En este sentido, teniendo en cuenta la amplia superficie de estas manzanas y la intención de la propuesta de fomentar la resiliencia urbana, se definen unas determinaciones de uso y edificación muy flexibles, permitiendo que las parcelas resultantes puedan adaptarse a la casuística y las condiciones que resulten más convenientes en el momento que se proceda a su edificación.

Las manzanas calificadas dentro de esta ordenanza se definen en dos ubicaciones diferentes:

- Dos de estas manzanas se sitúan en el extremo oriental de la propuesta, colindantes con la avenida de Asturias. De esta manera, se plantea la formalización de un frente con un marcado carácter urbano que permita la integración formal de este eje con la trama preexistente, a la vez que se facilita la materialización de edificaciones que otorguen a la zona una expresión más contemporánea y atractiva.
- La tercera manzana se ubica en el corazón del ámbito, permitiéndose las mayores alturas de la propuesta (de forma que puedan materializarse edificaciones en torre). De esta manera, se concibe a los efectos de materializar el conjunto edificatorio más característico de la propuesta, aprovechando las alturas permitidas y la ubicación en la parte alta del cerro de Cantamilanos para abrir vistas hacia la ciudad de León y su entorno territorial más próximo.

Zona	Superficie (m²s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m²cp)
		Residencial Libre (m²c)	Residencial Protegida (m²c)	Actividades Económicas Exclusivas (m²c)	Actividades Económicas Integradas (m²c)	Servicios Urbanos (m²c)	Total (m²c)	Máx.	Mín.	
EA-01	7.135,66	14.700,50	7.350,25		650,00		22.700,75	204	105	25.534,36
EA-02	5.875,00		14.484,33		1.100,00		15.584,33	134	69	15.155,33
EA-03	5.875,00		14.484,33		1.100,00		15.584,33	134	69	15.155,33
TOTAL	18.885,66	14.700,50	36.318,91	0,00	2.850,00	0,00	53.869,41	472	242	55.845,02

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

7.2. Manzana Cerrada

Estas zonas de ordenación calificadas como Manzana Cerrada se ubican en las proximidades o colindantes con la trama urbana y las edificaciones residenciales consolidadas en la zona.

Así, esta ordenanza se define a los efectos de completar e integrar la propuesta planteada con las preexistencias, ejerciendo como elementos de transición entre los barrios perimetrales y de regularización y remate de las manzanas de la zona.

A estos efectos, se definen tres zonas de ordenación calificadas de esta manera:

- Se define una banda colindante con el grupo de viviendas colindante con el sector en el enclave con frente a la calle Héroes de Filipinas. Esta superficie se define con la doble intención de realizar un cierre trasero a este conjunto edificatorio y de regularizar la morfología de la manzana resultante.
- La segunda manzana con esta calificación se ubica entre el conjunto de viviendas del enclave con frente a la calle Héroes de Filipinas y la trama del barrio consolidado al sur. Se ubica como elemento de transición entre las preexistencias del entorno del ámbito y de regularización morfológica en relación con el resto de la trama.
- Finalmente, la tercera manzana con esta clasificación es la ubicada en el frente a la avenida del Padre Isla, planteada a los efectos de rematar la esquina de esa manzana.

  En este sentido, su volumetría se detalla con mucha más precisión que en el resto de las zonas de ordenación de la propuesta, a los efectos de que se pueda dar solución al remate de esa esquina que, además de colindar con edificaciones de diferentes alturas, es colindante con un viario con una muy importante pendiente, tal y como puede apreciarse en la vista aérea adjunta a continuación:



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

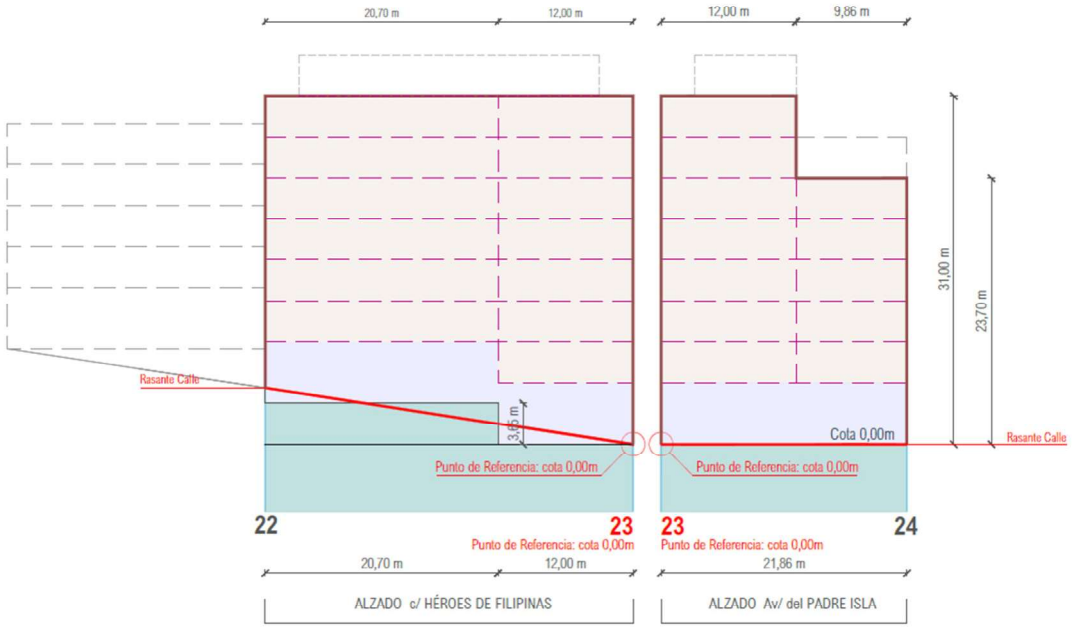
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

De esta manera, la volumetría máxima detallada en los planos de ordenación para esta esquina busca permitir que la edificación se adapte tanto a la pendiente del viario como a los encuentros con el bloque de viviendas colindante en la avenida del Padre Isla (de B+V alturas) con el permitido por la ordenanza en la esquina de la calle Benito Arias Montando con la prolongación de la Avenida de Oviedo propuesta (hasta B+IV alturas).

Así, se plantea a los efectos de que la volumetría concreta pueda definirse dentro de un sólido capaz que pueda adaptarse a las edificaciones colindantes (preexistentes y previstas) tal y como se ilustra a continuación (a modo meramente informativo, no dispositivo):



Se adjunta a continuación la tabla resumen de las zonas de ordenación calificadas con esta ordenanza:

Zona	Superficie (m²s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m²cp)
		Residencial Libre (m²c)	Residencial Protegida (m²c)	Actividades Económicas Exclusivas (m²c)	Actividades Económicas Integradas (m²c)	Servicios Urbanos (m²c)	Total (m²c)	Máx.	Mín.	
MC-01	2.006,55		4.627,71				4.627,71	43	22	4.627,71
MC-02	2.606,53		7.694,78				7.694,78	71	37	7.694,78
MC-03	790,41	1.513,30			310,14		1.823,44	14	7	2.020,28
TOTAL	5.403,49	1.513,30	12.322,49	0,00	310,14	0,00	14.145,93	128	66	14.342,77

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

7.3. Actividades Económicas

Se define un área calificada dentro de esta zona de ordenación cerca del extremo nororiental del ámbito, en el encuentro de la Ronda con la avenida de Asturias. Se plantea la implantación de un foco de actividad económica en el punto más visible y accesible de la ordenación, como forma de introducir variedad de usos y tipologías en la propuesta (dinamizando la vida urbana del desarrollo) y de atraer actividad y usuarios a la misma.

La definición de la ordenanza busca la mayor flexibilidad posible en cuanto a condiciones de uso y edificación, a los efectos de poder alojar el amplio abanico de actividades económicas que pudieran demandarse en el futuro.

Zona	Superficie (m^2s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m^2cp)
		Residencial Libre (m^2c)	Residencial Protegida (m^2c)	Actividades Económicas Exclusivas (m^2c)	Actividades Económicas Integradas (m^2c)	Servicios Urbanos (m^2c)	Total (m^2c)	Máx.	Mín.	
AE-01	7.007,59			4.000,00			4.000,00			6.760,00
TOTAL	7.007,59	0,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	0	0	6.760,00

7.4. Servicios Urbanos (Centros de Transformación)

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

Zona	Superficie (m^2s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m^2cp)
		Residencial Libre (m^2c)	Residencial Protegida (m^2c)	Actividades Económicas Exclusivas (m^2c)	Actividades Económicas Integradas (m^2c)	Servicios Urbanos (m^2c)	Total (m^2c)	Máx.	Mín.	
LU-03	61,89					34,50	34,50			0,00
LU-04	24,20					11,50	11,50			0,00
TOTAL	86,09	0,00	0,00	0,00	0,00	46,00	46,00	0	0	0,00

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

7.5. Ordenanzas de las Dotacionales Urbanísticas Públicas

Las condiciones de diseño, ejecución y uso de las superficies calificadas por el presente instrumento como Sistemas Locales o Sistemas Generales serán las establecidas en la Normativa Urbanística del PGOU de León.

Zona	Superficie (m^2s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m^2cp)
		Residencial Libre (m^2c)	Residencial Protegida (m^2c)	Actividades Económicas Exclusivas (m^2c)	Actividades Económicas Integradas (m^2c)	Servicios Urbanos (m^2c)	Total (m^2c)	Máx.	Mín.	
GE-01	14.306,10						0,00			0,00
GQ-01	142,42						0,00			0,00
GU-01	1.905,56						0,00			0,00
GU-02	1.096,59						0,00			0,00
GU-03	163,84						0,00			0,00
LE-01	10.809,20						0,00			0,00
LE-02	144,80						0,00			0,00
LQ-01	7.206,13						0,00			0,00
LU-01	15.279,13						0,00			0,00
LU-02	897,19						0,00			0,00
LV-01	36.768,45						0,00			0,00
TOTAL	88.719,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00

8. Redes e Instalaciones

Entre la documentación gráfica del Estudio de Detalle se incluyen los esquemas no vinculantes de las redes de prestación de los servicios urbanísticos, con la finalidad de acreditar la existencia de al menos una solución viable, que podrán ser ajustados en el diseño de la solución definitiva por el instrumento de gestión que contenga la definición técnica y económica de las obras precisas para completar la transformación de los terrenos en solares.

Su diseño se forma en continuidad con el del sistema de viarios y otras dotaciones públicas, siguiendo los criterios de eficiencia, sostenibilidad y reducción del consumo de recursos, a los efectos de moderar el coste económico de su ejecución y de las necesidades de su mantenimiento.

Estos esquemas se definen con el objeto de comprobar la viabilidad técnica de la implantación de los servicios, sin perjuicio de que su diseño definitivo pueda ser ajustado en su momento por el Proyecto de Urbanización.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

8.1. Red de Abastecimiento de Agua y Riego

La red de abastecimiento de agua se plantea como un sistema en anillo que, acometiendo a la red preexistente en diversos puntos (especialmente a lo largo de la avenida de Asturias), se extiende a lo largo de todos los frentes de fachada de las zonas de ordenación propuesta a los efectos de dar servicio a los diferentes usos y edificación previstos por el planeamiento.

En este sentido, la red en anillo permite garantizar el suministro en las mejores condiciones de presión y seguridad posibles, posibilitando la continuidad del mismo en caso de averías o cortes puntuales.

Asimismo, la red se extiende hacia el viaducto propuesto sobre la ronda a los efectos de posibilitar la futurible acometida por parte de los sectores pendientes de desarrollo al norte.

Finalmente, la red de riego se extiende a lo largo de las dos grandes bandas de espacios libres, dando servicio a toda su superficie.

8.2. Red de Iluminación Pública Urbana

La red de iluminación pública urbana se extiende a lo largo de toda la longitud de las aceras propuestas y de la superficie de los espacios libres públicos ordenados, con una separación entre puntos de iluminación suficiente para garantizar el alumbrado del espacio público con las necesarias y suficientes condiciones de seguridad y salubridad para el nuevo desarrollo.

En este sentido, no se definen determinaciones específicas más allá de las dispuestas por la normativa de rango superior y específicas que resulten de aplicación en el momento de la redacción del proyecto que defina las correspondientes determinaciones completas de urbanización.

8.3. Red de Evacuación de Saneamiento

La red de evacuación de saneamiento propuesta se define, como no podría ser de otra manera, siguiendo la pendiente natural del terreno y de los viarios propuestos.

De esta manera, toma como puntos de origen todos los viarios con frente a las manzanas propuestas (donde se encuentran los usos y edificaciones que constituyen los orígenes de evacuación) para acometer a la red existente en diversos puntos (a lo largo de la avenida de Asturias, hacia la avenida del Padre Isla y hacia la calle de la Dama de Arintero), condicionados a donde resulte necesario por la topografía.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

8.4. Red de Evacuación de Aguas Pluviales

Al igual que en el caso anterior, la red de evacuación de aguas pluviales propuesta se define siguiendo la pendiente natural del terreno y de los viarios propuestos.

En este sentido, la red se extiende a lo largo de todos los viarios propuestos (con puntos de recogida periódicos en ambos lados de la calzada) para desaguar a la red existente en diversos puntos (a lo largo de la avenida de Asturias, hacia la avenida del Padre Isla y hacia la calle de la Dama de Arintero), condicionados a donde resulte necesario por la topografía.

8.5. Red de Suministro de Energía Eléctrica

La red de suministro de energía eléctrica se define, primeramente, mediante una extensión de la red de Media Tensión existente en las proximidades del ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 San Esteban que va a acometer a dos zonas calificadas a los efectos de implantar Centros de Transformación.

La primera, de menor entidad, se ubica en el extremo suroeste del ámbito, frente a la embocadura de la calle de Benito Arias Montano. Esta se define a los efectos de iniciar una red de Baja Tensión que pueda dar servicio tanto a la superficie dotacional de la zona como al bloque de viviendas definido con frente a la avenida del Padre Isla.

La segunda se plantea como una superficie longitudinal donde puedan implantarse varios Centros de Transformación y se ubica en el corazón de la propuesta, esto es, el espacio libre en el que convergen la práctica totalidad de las manzanas residenciales. Así, desde este núcleo se pueden extender diversas redes de Baja Tensión que pueden dar servicio a la totalidad de usos y edificaciones previstos en la ordenación definida en el presente instrumento.

8.6. Red de Comunicaciones Electrónicas

La red de comunicaciones electrónicas propuesta acomete al ámbito tanto desde la avenida del Padre Isla como desde la Avenida de Asturias, de forma que pueda materializarse de la manera más adecuada a las preexistencias del entorno y la realidad topográfica del sector.

Por un lado, la red oriental acomete a la preexistente a través de la avenida de Asturias y se conforma como un sistema que recorre la práctica totalidad de los frentes de manzana a viarios con el objetivo de dar servicio a todos los usos y edificaciones propuestos en esta zona.

Por otro lado, el tramo occidental, que acomete a la red preexistente en la avenida del Padre Isla, tiene una entidad mucho menor y da servicio únicamente a la superficie de equipamientos y al pequeño bloque propuesto con frente a este viario.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

9. Cuadro Síntesis de la Ordenación

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

Zona	Superficie (m^2s)	Edificabilidad						Número de viviendas		Aprovecham. (m^2cp)
		Residencial Libre (m^2c)	Residencial Protegida (m^2c)	Actividades Económicas Exclusivas (m^2c)	Actividades Económicas Integradas (m^2c)	Servicios Urbanos (m^2c)	Total (m^2c)	Máx.	Mín.	
EA-01	7.135,66	14.700,50	7.350,25		650,00		22.700,75	204	105	25.534,36
EA-02	5.875,00		14.484,33		1.100,00		15.584,33	134	69	15.155,33
EA-03	5.875,00		14.484,33		1.100,00		15.584,33	134	69	15.155,33
MC-01	2.006,55		4.627,71				4.627,71	43	22	4.627,71
MC-02	2.606,53		7.694,78				7.694,78	71	37	7.694,78
MC-03	790,41	1.513,30			310,14		1.823,44	14	7	2.020,28
AE-01	7.007,59			4.000,00			4.000,00			6.760,00
GE-01	14.306,10						0,00			0,00
GQ-01	142,42						0,00			0,00
GU-01	1.905,56						0,00			0,00
GU-02	1.096,59						0,00			0,00
GU-03	163,84						0,00			0,00
LE-01	10.809,20						0,00			0,00
LE-02	144,80						0,00			0,00
LQ-01	7.206,13						0,00			0,00
LU-01	15.279,13						0,00			0,00
LU-02	897,19						0,00			0,00
LU-03	61,89					34,50	34,50			0,00
LU-04	24,20					11,50	11,50			0,00
LV-01	36.768,45						0,00			0,00
TOTAL	120.102,24	16.213,80	48.641,40	4.000,00	3.160,14	46,00	72.061,34	600	308	76.947,79
Coeficiente ponderación		1,21 m^2cp/m^2c	1,00 m^2cp/m^2c	1,69 m^2cp/m^2c	0,61 m^2cp/m^2c	0,00 m^2cp/m^2c				
Aprovechamiento		19.618,70	48.641,40	6.760,00	1.927,69	0,00				76.947,79

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

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

10.1. Influencia sobre la Ordenación General vigente

La propuesta planteada en el presente instrumento se ajusta a las determinaciones de ordenación general definidas en el PGOU vigente, por lo que se enmarca, necesariamente, dentro del modelo urbano previsto en el mismo. De esta manera, no existe ningún impacto sobre la ordenación general vigente más allá que el desarrollo de la misma.

10.2. Influencia sobre el Modelo Territorial vigente

A fecha de redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún instrumento de Ordenación del Territorio que, afectando al municipio de León, defina un Modelo Territorial de forma expresa, por lo que no procede la consideración de la influencia de la presente propuesta sobre modelo alguno.

11. Normativa Sectorial

11.1. Afección de Carreteras

No consta la existencia de ningún tipo de afección de carreteras de titularidad distinta a la municipal en el ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle.

11.2. Afección Ferroviaria

El ámbito del Sector NC 06-01 San Esteban, objeto del presente instrumento, no se encuentra dentro de la zona de afección de ninguna línea o infraestructura ferroviaria.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

11.3. Protección Civil

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

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, 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. En caso contrario, **se deberá hacer constar expresamente la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento**.

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

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

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

  En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por carretera, el tramo más próximo es el de la LE-30, a más de 4 km al Sur del ámbito, separado del ámbito por la ciudad consolidada, y valorado con un Riesgo Medio.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente



Por otro lado, en cuanto al riesgo derivado del Transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril, el tramo más próximo se corresponde con la Línea de Alta Velocidad Venta de Baños – León, valorado como de Riesgo Alto, aunque ubicado a más de 1 km del ámbito y separado del mismo por la ciudad consolidada y el río Bernesga:



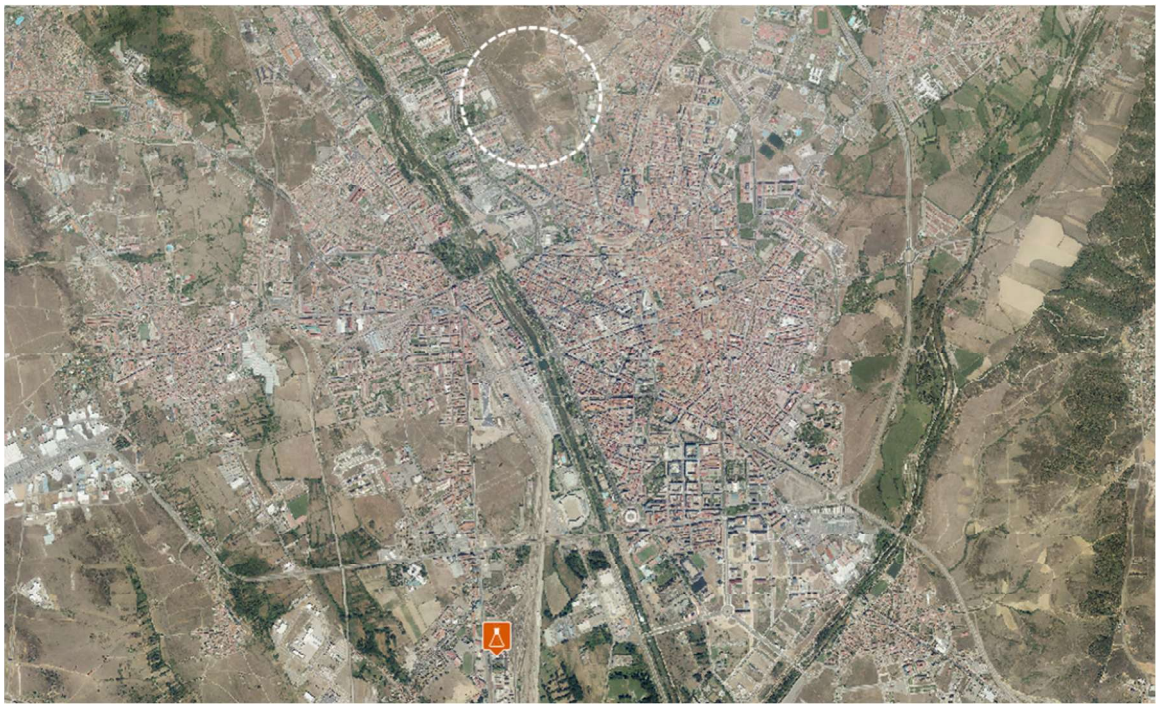
Debido a la considerable distancia existente entre estas redes y al sector, y al hecho de que se encuentra interpuesta la mayor parte de la superficie de la ciudad, se considera que no existe incompatibilidad con el desarrollo, y que tampoco supone aumento del riesgo en relación con este extremo.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

- 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"*:



No obstante, este establecimiento se encuentra a más de 3 km del ámbito y separado de este por el cauce del río Bernesga, la vía férrea y la ciudad consolidada. De esta manera, se deduce que no puede entenderse la existencia de ninguna incompatibilidad en relación con este extremo.

- 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:



De esta manera, considerando esta gran distancia con el ámbito, que se encuentra en una localidad diferente y el alcance de la propuesta planteada, no se puede entender que deba considerarse ninguna afección o aumento de riesgo incompatibles con el presente instrumento.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

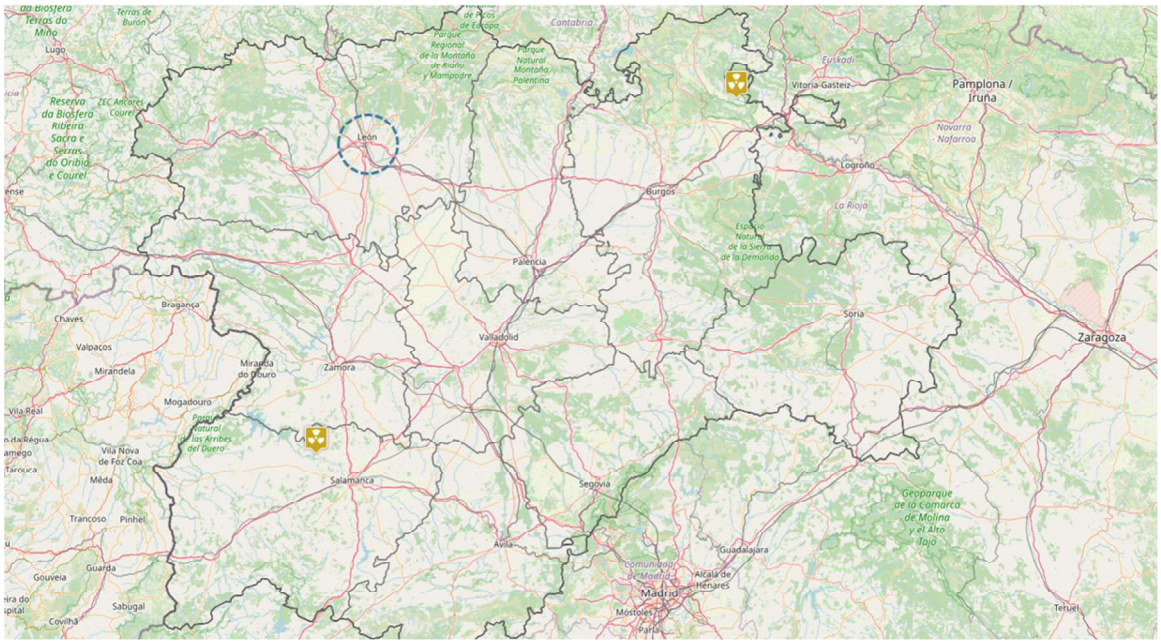
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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



No obstante, no consta la existencia de ninguna instalación radiactiva en las proximidades del ámbito del presente instrumento, por lo que se entiende que no se deriva de este extremo ningún riesgo incompatible con la propuesta.

- 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 Juzbado, en la provincia de Salamanca (a más de 170 km):



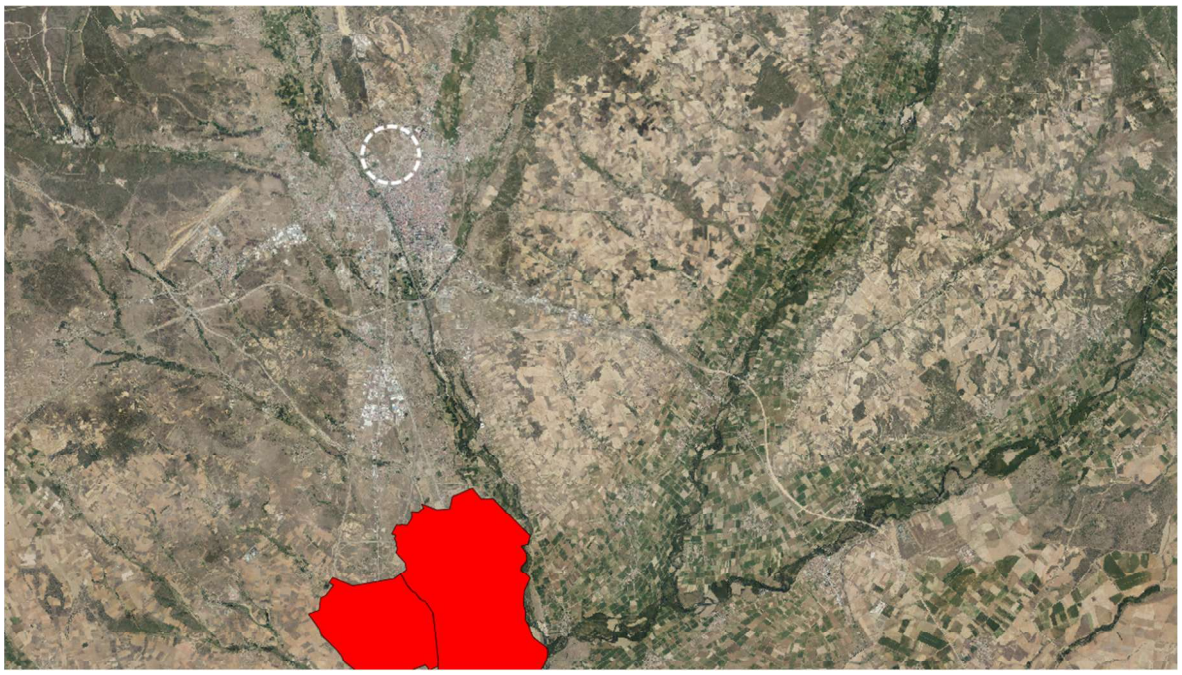
Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

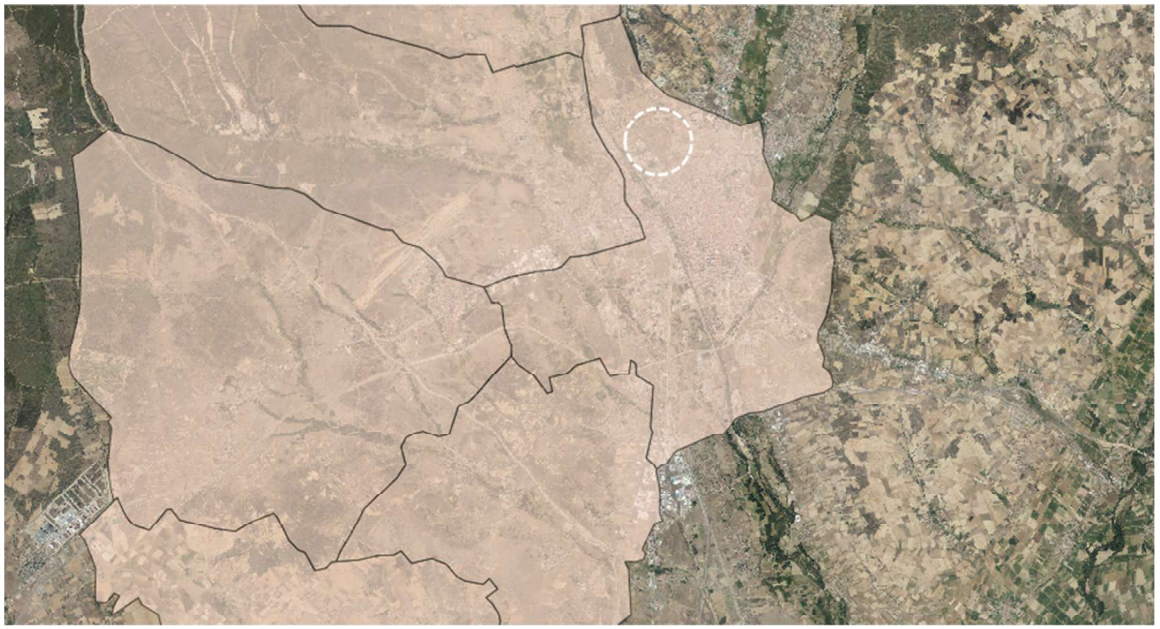
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

- 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:



Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

- 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, de forma que no puede entenderse que implique ningún tipo de incompatibilidad o aumento del riesgo en relación con este extremo.

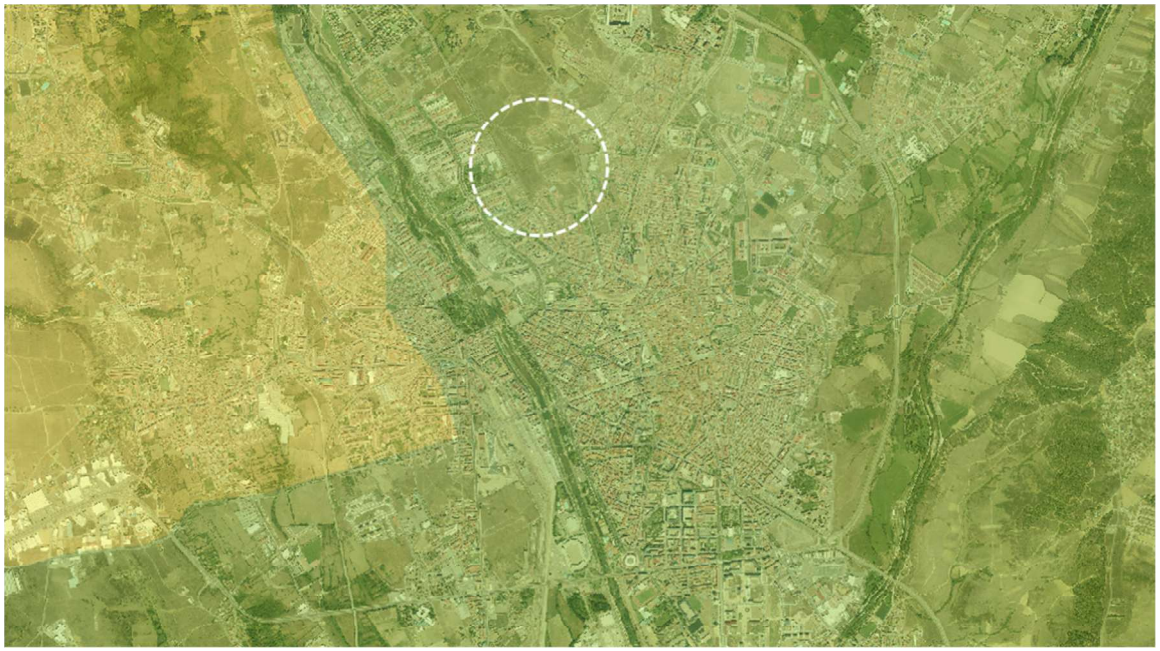
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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:

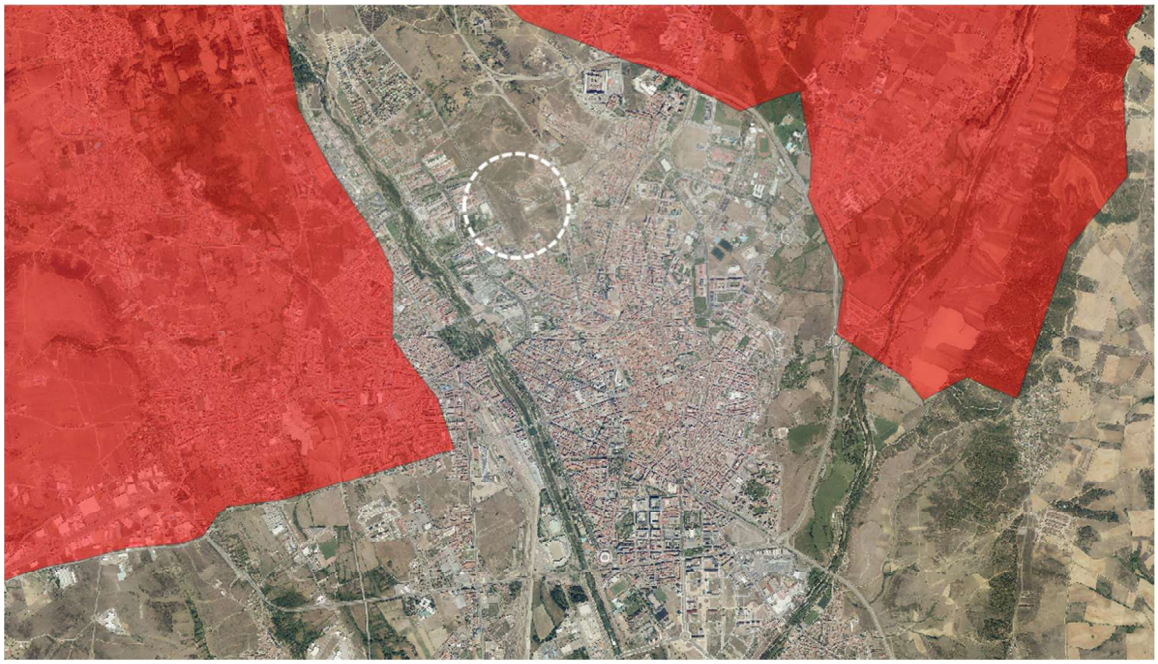


FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

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), con ningún Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ni con ningún área inundable o de afección del Dominio Público Hidráulico. El cauce del río Bernesga está identificado como tramo PEPs aprobado, no obstante, considerando que este se encuentra a más de 600 metros del ámbito y la existencia de zonas de protección y las limitaciones que las Zonas Inundables, de Policía y de Flujo Preferente implican, se entiende que este extremo no implica ningún riesgo en relación con la propuesta:



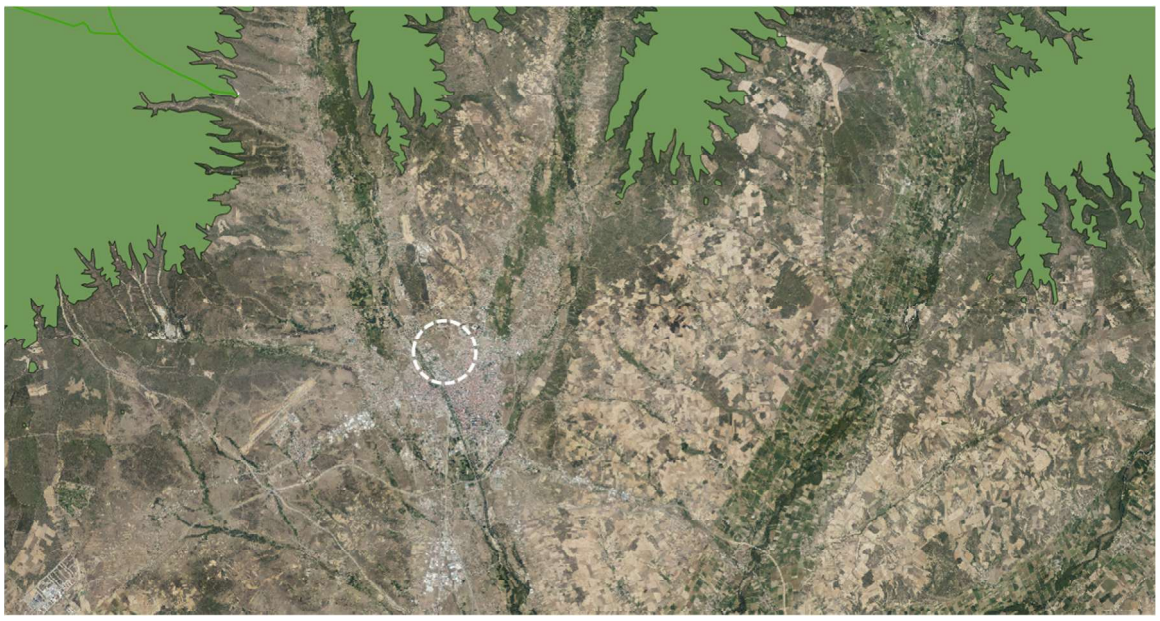
Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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

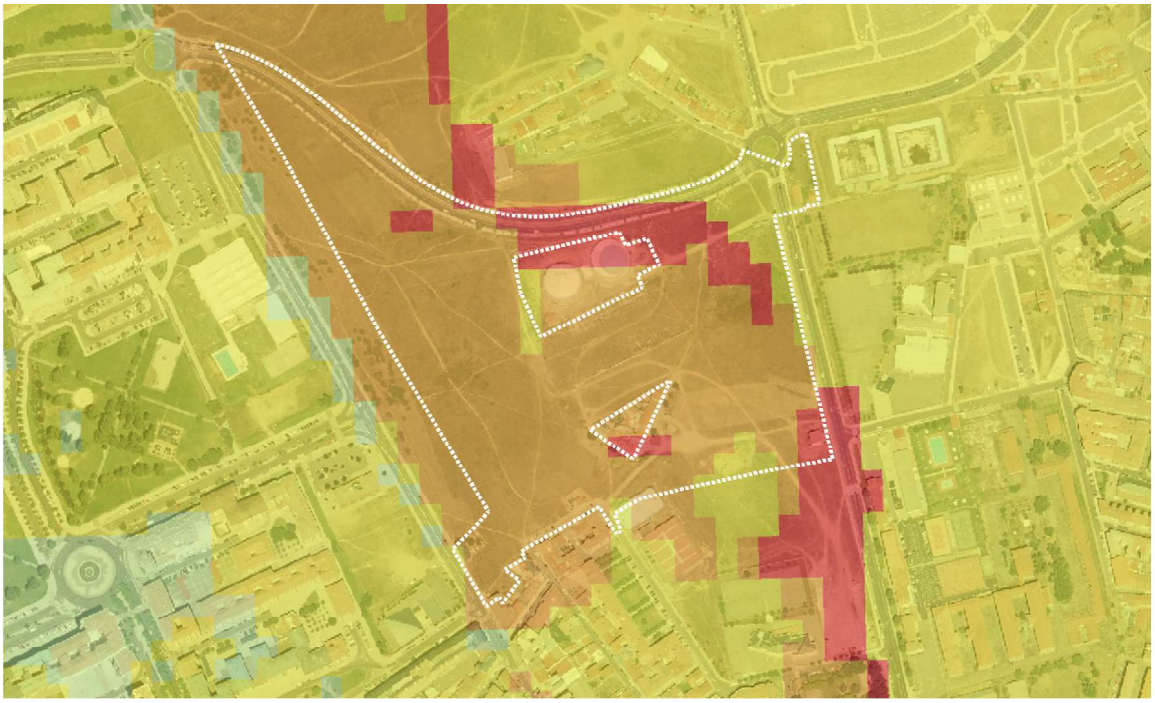
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

- 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:



Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

- En cuanto al riesgo derivado de la posibilidad del deslizamiento del terreno, el Geoportal de Protección Civil define para el ámbito un riesgo de Peligrosidad por Deslizamiento de Laderas y de Susceptibilidad por Deslizamiento de Laderas mayoritariamente entre Medio y Muy Alto:



FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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



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

- Las zonas de mayor riesgo señaladas por el Geoportal de Protección Civil se ubican en las superficies más planas del ámbito, en lugar de en la ladera del cerro de Cantamilanos, con una importante pendiente. Se entiende que esto probablemente se deba a una imprecisión derivada de la escala a la que se ha realizado esta cartografía (pues, previsiblemente, las zonas con mayor riesgo de deslizamiento deberían ser las que presentan una pendiente superior).
- Realmente, el sector se asienta sobre una zona compuesta de conglomerados clásticos en matriz areno arcillosa, con una compacidad sumamente elevada, y una capacidad portante entre media y media-alta, según zonas, sin que se aprecie en la zona ningún signo de erosión, arrastre o desplazamiento del terreno.
- El Mapa de Peligrosidad Natural elaborado en 1991 dentro de la redacción del Mapa de Geotécnico y de Peligrosidad Natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana, promovido por el Instituto Tecnológico Geo-Minero de España identifica toda la zona comprendida entre los valles fluviales del Bernesga y el Torío (incluyendo, por lo tanto, la superficie del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 San Esteban) con una Peligrosidad Moderada (Áreas susceptibles de deslizamiento):



FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente



Mapa de Peligrosidad Natural - Detalles

Tal y como se puede apreciar en estas imágenes, 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, incluido los barrios de San Esteban, de Las Ventas o de La Inmaculada, en el municipio de León, edificados en la primera mitad del siglo XX, la localidad de Navatejera, en el municipio de Villaquilambre, o la localidad de Carbajal de la Legua, en el municipio de Sariegos.

- No se tiene constancia de que se hayan producido en el área eventos geotécnicos asociados a deslizamientos, como tampoco de que ninguno de los numerosos estudios geotécnicos específicos para ninguna construcción en esta zona haya concluido la necesidad de precauciones o acciones específicas al respecto de la existencia de ese supuesto riesgo de deslizamiento.

Con todo esto, se entiende que este extremo no resulta incompatible con la propuesta planteada, especialmente al considerar que se separan las edificaciones de mayor porte y los usos residenciales de la ladera del cerro, optándose por su implantación en los terrenos más llanos situados en la mitad oriental del ámbito.

En definitiva, del análisis de los diferentes riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del presente instrumento, se deduce que NO EXISTE ningún riesgo incompatible con la propuesta de ordenación, y, conforme a lo señalado en el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar la inexistencia dentro de la delimitación del sector de *áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo*, de modo no resulta preceptivo someter el presente Estudio de Detalle a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana en el proceso de su aprobación.

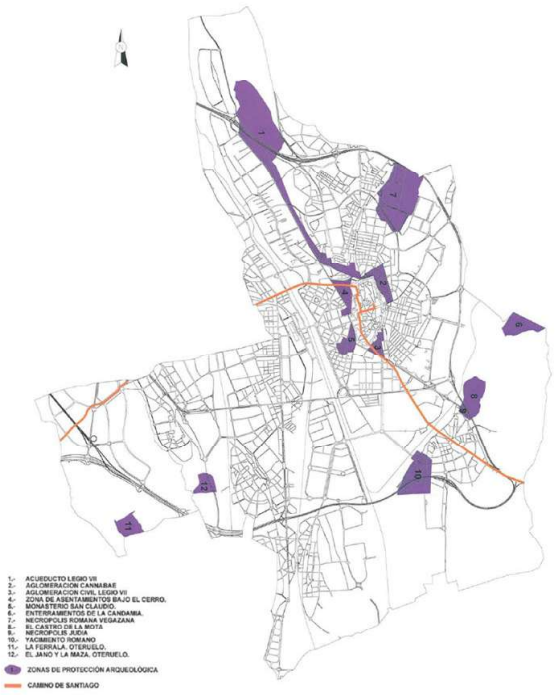
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

11.4. Patrimonio Cultural

Parte del ámbito del Sector NC 06-01 San Esteban se encuentra dentro de la delimitación de la Zona de Protección Arqueológica 1, correspondiente con el trazado del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua en su campamento, tal y como puede apreciarse en los detalles cartográficos adjuntos a continuación:



Zonas de Protección Arqueológica. 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
FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente



Plano de Localización del Proyecto y Zonas Arqueológicas (PGOU) del Informe Final de Prospección Arqueológica - Detalle

En este sentido, en primer lugar, cabe indicar que, además de cumplir con cualquier otra normativa o directriz que resulte 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, indisociables 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.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – ☏ 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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:

***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.

***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.

***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 via 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.

***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 Pobla 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.

***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 monasterial. 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.*

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

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

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.

***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.*

***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.*

***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 Casto, 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.

***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.*

***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.*

***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.*

***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:

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

- *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.*
- *Si de dicha inspección se determina la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

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.*

Asimismo, dada la mencionada afección, se realizaron por parte de ANTEQUEM, ARQUEOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, los Trabajos Arqueológicos para la redacción y tramitación del Estudio de Detalle del ámbito urbanístico Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, que concluyeron en el Informe Final de Prospección Arqueológica que se incluye como Documentación Complementaria.

Este documento radica en las siguientes conclusiones:

- Los resultados de la prospección arqueológica realizada en el ámbito afectado han sido negativos, al no documentarse evidencias arqueológicas de carácter inédito en el área de actuación.
- Se plantea, como medida de carácter específico la realización de sondeos arqueológicos (esto es, la retirada de los niveles superficiales que previamente han sido alterados, con medios mecánicos, y, posteriormente, la excavación arqueológica manual de los niveles arqueológicos, en caso de que se documentasen, o hasta los niveles geológicos) en un momento previo al inicio de las obras y con antelación a la entrada de maquinaria.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

- Asimismo, se plantea, como medida de carácter general, la realización de un control arqueológico periódico en las parcelas afectadas durante el desbroce y los movimientos de tierras de la fase de obra, realizando un seguimiento y vigilancia arqueológica periódicos.
- Durante el transcurso, también deberá tenerse en cuenta la legislación en materia de hallazgos casuales.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

11.5. Vías Pecuarias

Tal y como puede apreciarse en el detalle del visor IDECyL de la Junta de Castilla y León adjunto a continuación, la Avenida de Asturias está catalogada dentro de la Red General de Vías Pecuarias (como Vereda de Asturias):



Visor IDECyL – Ejes de Vías Pecuarias

Así, una pequeña parte de la superficie de la Avenida de Asturias es concurrente con la delimitación del sector NC 06-01 San Esteban (de hecho, atraviesa una pequeña parte en su extremo nororiental). No obstante, esta se trata de una vía ya urbanizada, integrada en la red urbana de León y en uso, de forma que la propuesta definida en el presente Estudio de Detalle no plantea ningún tipo de alteración del uso ni la ejecución de más obras que las de adecuación a los usos previstos sobre la superficie de la Avenida de Asturias.

11.6. Accesibilidad

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

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

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

- La ordenación detallada propuesta en este documento no prevé la implantación de ninguna vía pública con un eje con pendiente superior al límite permitido por la Orden TMA/851/2021, ni aceras que cuenten en ningún punto con un ancho previsto inferior al establecido por el mismo documento, que, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 5, fija las siguientes condiciones para los itinerarios peatonales:
  - Discurren de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo, en los tramos donde estas existen.

    En los puntos donde no exista línea de fachada o referencia edificada, los instrumentos y proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento deberán facilitar la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Orden TMA/851/2021.
  - Todas las aceras y espacios peatonales poseen, en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1'80 metros, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, con independencia de sus características o modo de desplazamiento.
  - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2'20 m. En cuanto al planeamiento respecta, no se incumple ni se puede prever el incumplimiento de esta condición en ningún caso dentro de la ordenación propuesta. Igualmente, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
  - No presentará escalones aislados. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere. En cualquier caso, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento 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 presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
  - La pendiente transversal máxima de todas las calles y espacios peatonales poseen una pendiente transversal no superior al 2%.
  - Todos los nuevos ejes viarios propuestos poseen una pendiente longitudinal no superior al 6%.

    Cabe destacar, no obstante, que el tramo de la calle Héroes de Filipinas que se encuentra dentro del sector (entre la calle de la Dama de Arintero y la calle de Benito Arias Montano) y la prolongación de esta hasta la avenida del Padre Isla sí que presentan una pendiente superior al 6%. Esto se debe a que no resulta posible modificar la cota de los viarios preexistentes (que cuentan con edificaciones).

    En cualquier caso (y sin perjuicio de soluciones que pudieran plantearse desde el Proyecto de Urbanización), existen itinerarios accesibles alternativos que dan servicios a las diferentes zonas de ordenación definidas en la propuesta.
  - En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. En cuanto al planeamiento respecta, no se incumple ni se puede prever el incumplimiento de esta condición en ningún caso dentro de la ordenación propuesta, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

- Dispondrán de una correcta comunicación y señalización, cumpliendo las condiciones establecidas en el Capítulo IX de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento 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 de este 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.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

- Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, que definan los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento deberán dar cumplimiento a los requisitos definidos en el artículo 7 de la Orden TMA/851/2021:
  - En todo su desarrollo deberán poseer una altura de paso no inferior a 2'20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021.
  - Se garantizará el acceso a los mismos desde un itinerario peatonal accesible, que se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
  - Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.
  - En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo XI de la norma e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.
- Este documento garantiza la implantación de la necesaria reserva de plazas de aparcamiento para su utilización por parte de personas con movilidad reducida, en cuanto a su ubicación, dimensión y número, conforme a lo dispuesto en la LUCyL, el RUCyL y la Orden TMA/851/2021 que en su artículo 35 dispone las siguientes condiciones:
  - Se ubican 16 plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con discapacidad. Considerando que en el total del ámbito se prevén 389 plazas de aparcamiento ubicadas en terrenos de uso y dominio público, se da cumplimiento al mínimo de una por cada cuarenta o fracción.
  - Todas ellas se ubican adyacentes a los itinerarios peatonales accesibles y lo más próximas posible a los cruces entre los mismos, en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizándose el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Estos requisitos deberán ser garantizados por los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen al presente instrumento.
  - Las plazas dispuestas tienen unas dimensiones superiores a la mínima definida por la normativa (de 5'00 m de largo por 2'20 m de ancho) y cuentan unas zonas libres de obstáculos para aproximación y transferencia adecuadas a los requerimientos de la misma.
  - Sobre la acera lateral existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1'50 m. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.
  - La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo de este instrumento de planeamiento deberán cumplir con estas condiciones.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

- 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, y tal y como se ha desarrollado a lo largo de este apartado, la ordenación propuesta da cumplimiento a todas las condiciones y determinaciones que tienen afección en la materia sobre el presente documento.

En cualquier caso, cabe destacar que todos los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen las determinaciones del presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de León deberán dar cumplimiento a toda la normativa relativa a accesibilidad que resulte de aplicación.

11.7. Comunicaciones Electrónicas

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)"*.

A modo informativo, y dado que la citada ITU 1/2016 contiene referencia a una ley ya derogada, a continuación se enumeran los diferentes documentos que integran el marco normativo sectorial relativo a las Comunicaciones Electrónicas, en su redacción vigente:

- 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.
- 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.

En este caso, se entiende que el presente Estudio de Detalle carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y, por tanto, de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue material de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Asimismo, tampoco tiene implicaciones sobre precisiones normativas o reguladoras del despliegue de

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

redes públicas de comunicaciones electrónicas y, de hecho, de ningún otro tipo de redes públicas (sin perjuicio de que los instrumentos de gestión urbanística o las obras de urbanización o edificación que puedan ejecutarse a raíz de este deban dar cumplimiento a la normativa que le sea de aplicación, en caso de que proceda).

En cualquier caso, se estará a lo que el Ayuntamiento de León (o cualquier otra Administración Pública competente) determine al respecto de este extremo durante la tramitación del presente instrumento.

11.8. Ruido

La ordenación detallada propuesta en el presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban 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 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 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 redacten y, en su caso, tramiten, en desarrollo del presente instrumento urbanístico.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

11.9. Confederación Hidrográfica del Duero

Tal y como puede apreciarse en el detalle del visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Duero, el sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León no es concurrente con ningún terreno o superficie con afección hidrológica, ni respecto al Dominio Público Hidráulico ni respecto a zonas inundables:



Cartografía de Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables – Visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero

11.10. Afecciones Medioambientales

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

11.11. Ley 7/2021, de mayo de 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.*

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente

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

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

e) Resiliencia.
f) Protección y promoción de la salud pública.
g) Accesibilidad universal.
h) Protección de colectivos vulnerables, con especial consideración a la infancia.
i) Igualdad entre mujeres y hombres.
j) Mejora de la competitividad de los sectores productivos y certidumbre para las inversiones.
k) Precaución.
l) No regresión.
m) La mejor y más reciente evidencia científica disponible, incluyendo los últimos informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), de las Naciones Unidas.
n) Calidad y seguridad de suministro de energía.
ñ) Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas.

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

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

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

- **Descarbonización, Desarrollo sostenible y Protección del medio ambiente:** Se propone una reducción sustancial de la superficie de viario a urbanizar, con el menor impacto ambiental que implica.
- **Cohesión social y territorial:** Como se ha indicado anteriormente en esta memoria, la propuesta de ordenación planteada en el presente instrumento está plenamente alineada con las determinaciones vigentes del PGOU de León.
- **Resiliencia:** El régimen de usos y edificación planteado en la presente propuesta se define a los efectos de permitir la mayor flexibilidad y adaptabilidad de cara a las futuras necesidades urbanas y de la población.
- **Igualdad entre mujeres y hombres:** Como se detalla en el Informe de Impacto de Género del presente instrumento, la propuesta planteada busca, entre otros objetivos, promover la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.
- **Mejora de la competitividad de los sectores productivos:** Se propone la regulación de usos de actividades económicas de forma flexible, de forma que puedan implantarse diferentes agentes productivos para adecuarse a las múltiples necesidades y demanda de la ciudad, fomentando tanto la atracción de población a la zona como el servicio de proximidad a los futuros habitantes del ámbito.

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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

11.12. Informe de Impacto de Género

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

Así, el presente instrumento tiene por objeto definir las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 06-01 San Esteban 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.
- La introducción de diferentes superficies destinadas a actividades promoverá la creación de nuevos centros de trabajo y oportunidades laborales.
- La propuesta de ordenación fomenta la formalización de una urbanización que fomente el tráfico peatonal y la utilización de medios de transporte alternativos frente al vehículo motorizado privado.
- La propuesta de ordenación permite la implantación de un servicio de transporte público colectivo y accesible que permita un desplazamiento rápido y seguro.
- Se fomenta la seguridad en el espacio público, formalizando una estructura de calles abierta e interconectada que permita una adecuada iluminación y visibilidad en los trayectos, especialmente nocturnos.
- En la misma línea, la vinculación de la red viaria y el sistema de dotaciones urbanísticas con los diferentes usos privados previstos por la propuesta de ordenación fomenta la mejora de las condiciones de seguridad del ámbito mediante el refuerzo del uso cotidiano y la vigilancia pasiva del espacio público.
- Las redes y sistemas de dotaciones y espacios públicos se han diseñado con criterios de proximidad y fomento de la vida comunitaria.

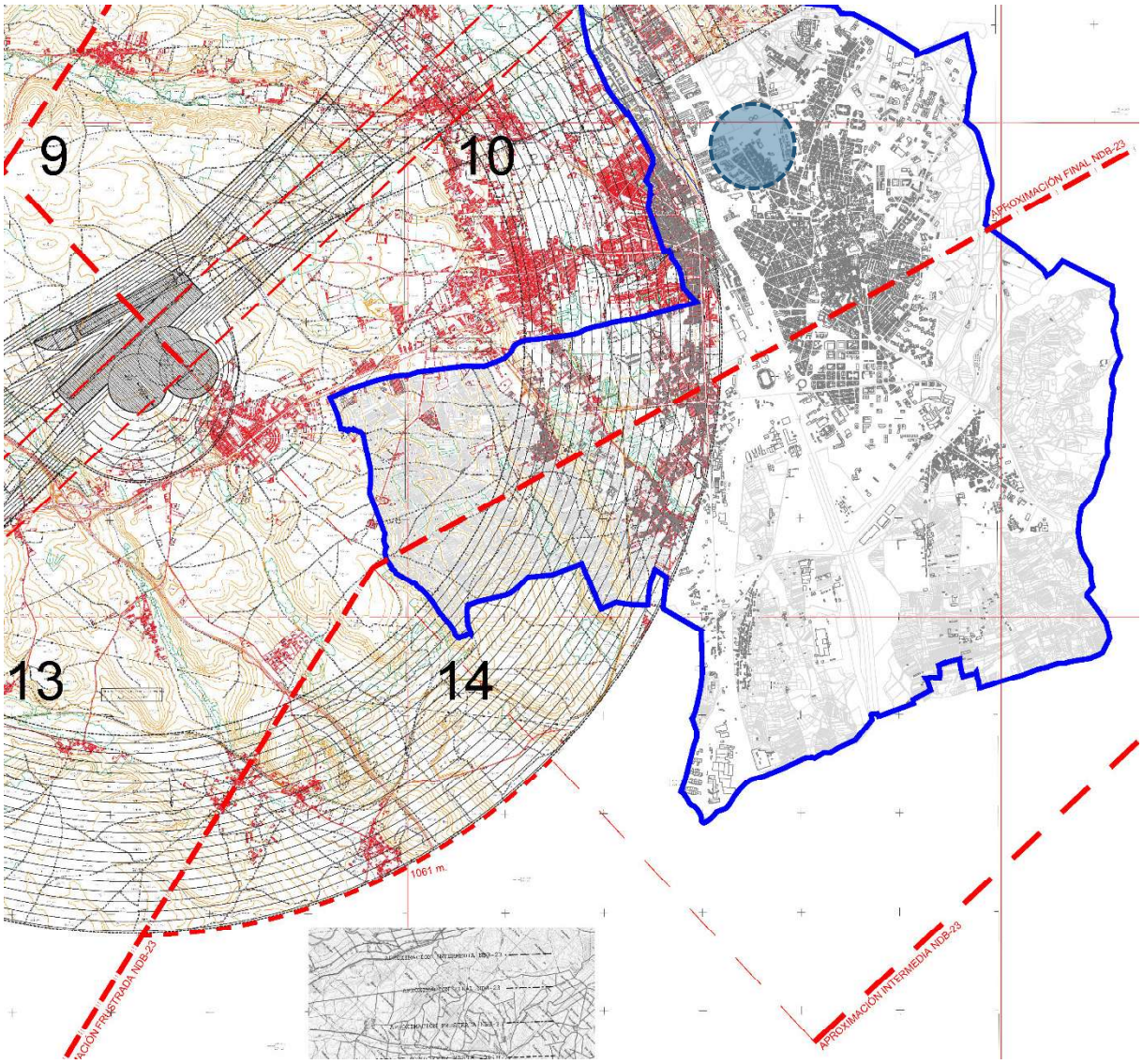
11.13. Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito del presente instrumento (de hecho, la totalidad del municipio de León) se encuentra dentro del área de afección de las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, tal y como se definen en el Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE número 238 de 3 de octubre), 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 y del Área de la Maniobra de Aproximación Final NDB-23:

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A9FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
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: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287 Documento firmado digitalmente



Con esto, 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, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructuras), por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

Así, en el presente apartado se hace referencia expresa a esta normativa y se incluye el detalle del plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

11.14. Grandes Establecimientos Comerciales

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.

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

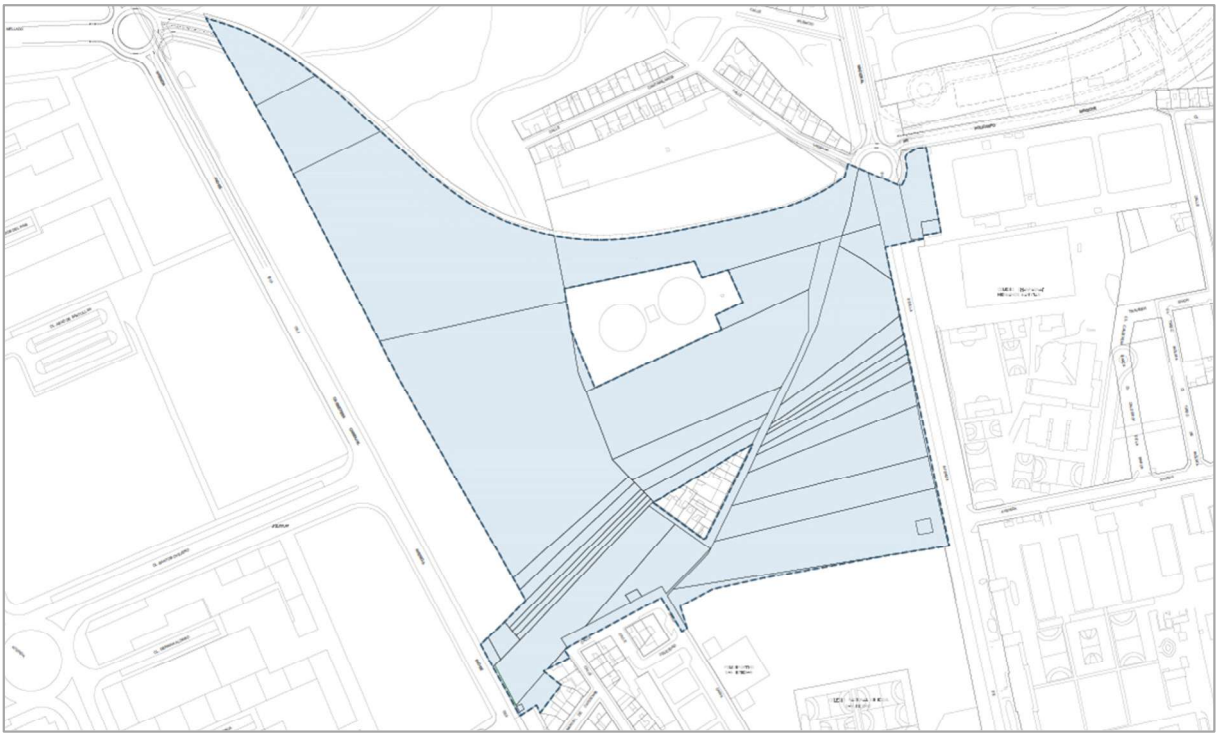
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D264FB565ED3504287
Documento firmado digitalmente

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

12. Resumen Ejecutivo

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en artículo 136 del RUCyL, se incluye como parte integrante de esta Memoria Vinculante un resumen ejecutivo de propuesta de ordenación de este Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, en el que se incluye la delimitación del ámbito del mismo, así como el ámbito y los plazos de suspensión de licencias urbanísticas.

Así, en línea con lo indicado previamente, el ámbito es el del propio Sector NC 06-01 San Esteban, tal como está definido en el PGOU de León y en el presente instrumento. La propuesta de ordenación define un nuevo desarrollo de carácter residencial plurifamiliar, integrando las preexistencias de la zona y reservando amplios espacios dotacionales y comerciales que puedan dar servicio a la nueva población prevista y atraer actividad a nivel municipal a los efectos de integrar el nuevo desarrollo en las dinámicas urbanas de León.



Igualmente, este mismo es el ámbito donde se propone la suspensión de licencias urbanísticas con la Aprobación Inicial de este Estudio de Detalle conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 156 del RUCyL. Esta suspensión comenzará el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente instrumento urbanístico, con un máximo de dos años.

En León a 27 de julio de 2026,

Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto

Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
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