REGISTRO Número: 16826 / 2026
Sede Electrónica Fecha: 17/3/2026 15:00
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

CBNE1987278

trígono

1.Firmante: Marta Maria Fuertes Rodriguez
Puesto: Vicesecretaria
Fecha Firma: 14/10/2026 14:29:00
Sede Electrónica: Ayuntamiento de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
Sede Electrónica: Ayuntamiento de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

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

DC-DAE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Documento para Aprobación Inicial

10 de marzo de 2026

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC274A112F9CC5AC34994

CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

Índice de contenido

1. Presentación 4
2. Antecedentes 5
3. Marco Normativo 5
3.1. Normativa 5
3.1.1. Normativa Estatal 5
3.1.2. Normativa Autonómica 6
3.1.3. Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial (NTUEC) 7
3.2. Ordenación del Territorio 7
3.3. Planeamiento Vigente 7
4. Motivación de la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada 9
5. Objetivos, Alcance y Ámbito del Trámite Ambiental 10
5.1. Objetivos 10
5.2. Alcance 11
5.3. Ámbito 11
6. Caracterización del Ámbito 12
6.1. Identificación del Ámbito 12
6.1.1. Situación 12
6.1.2. Delimitación 13
6.2. Medio Natural 13
6.2.1. Topografía 13
6.2.2. Geotecnia 15
6.2.3. Climatología 16
6.2.4. Medio Biótico 17
6.2.5. Edafología 18
6.2.6. Geología ..... ¡Error! Marcador no definido.
6.2.7. Geomorfología ..... ¡Error! Marcador no definido.
6.2.8. Geotecnia ..... ¡Error! Marcador no definido.
6.2.9. Peligrosidad ..... ¡Error! Marcador no definido.
6.3. Medio Antrópico 18
6.4. Situación Básica del Suelo ..... ¡Error! Marcador no definido.
7. Objetivos, Alcance y Contenido de la Propuesta 22
8. Alternativas Contempladas 24
8.1. Consideraciones Generales 24
8.2. Exposición y Evaluación de las Alternativas 24
8.2.1. Alternativa 0: No Definición de la Ordenación Detallada 24
8.2.2. Alternativa 1: Desarrollo Mixto 25
8.2.3. Alternativa 2: Desarrollo Residencial en Manzana Cerrada 27
8.3. Alternativa Seleccionada 28
9. Descripción de la Propuesta 29
9.1. Localización 29
9.2. Superficie 30

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

9.3. Propuesta de Ordenación 30
9.3.1. Propuestas de formalización de la Red Viaria 31
9.3.2. Propuesta de implantación de los Usos Residenciales 32
9.3.3. Propuesta de implantación de Actividades Económicas 33
9.3.4. Propuesta de formalización del Sistema Local de Espacios Libres Públicos 33
9.3.5. Propuesta de formalización del Sistema Local de Equipamientos Públicos 33
9.3.6. Propuesta de formalización del Sistema Local de Servicios Urbanos 33
9.4. Sistemas Generales 34
9.5. Cuadro Resumen de la Ordenación 34
9.6. Desarrollo Previsible de la Propuesta 34
10. Afecciones Sectoriales 35
10.1. Afección de Carreteras 35
10.2. Afección Ferroviaria 35
10.3. Protección Civil 35
10.4. Patrimonio Cultural 46
10.5. Vías Pecuarias 46
10.6. Accesibilidad 52
10.7. Telecomunicaciones 56
10.8. Ruido 57
10.9. Confederación Hidrográfica del Duero 57
10.10. Afecciones Medioambientales 58
10.11. Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición energética 58
10.12. Informe de Impacto de Género 59
10.13. Servidumbres Aeronáuticas 60
10.14. Grandes Establecimientos Comerciales 61
11. Efectos ambientales previsibles 61
11.1. Impacto sobre la Atmósfera 61
11.2. Impacto sobre el Clima 61
11.3. Impacto Acústico 62
11.4. Impacto sobre la Contaminación Lumínica 62
11.5. Impacto sobre el Relieve y la Topografía 63
11.6. Impacto sobre la Calidad del Agua 63
11.7. Impacto sobre la Vegetación 64
11.8. Impacto sobre la Fauna 64
11.9. Impacto sobre la Actividad Económica 65
11.10. Impacto sobre el Patrimonio Arqueológico 65
11.11. Impacto sobre las Dotaciones Urbanas 66
11.12. Valoración final de los Efectos Ambientales Significativos 66
12. Efectos previsibles sobre los planes concurrentes 66
13. Medidas previstas para paliar los efectos negativos 66
13.1. Fase de Obras 67
13.2. Fase de Funcionamiento y Explotación 68
14. Medidas previstas para el Seguimiento Ambiental 68

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

1. Presentación

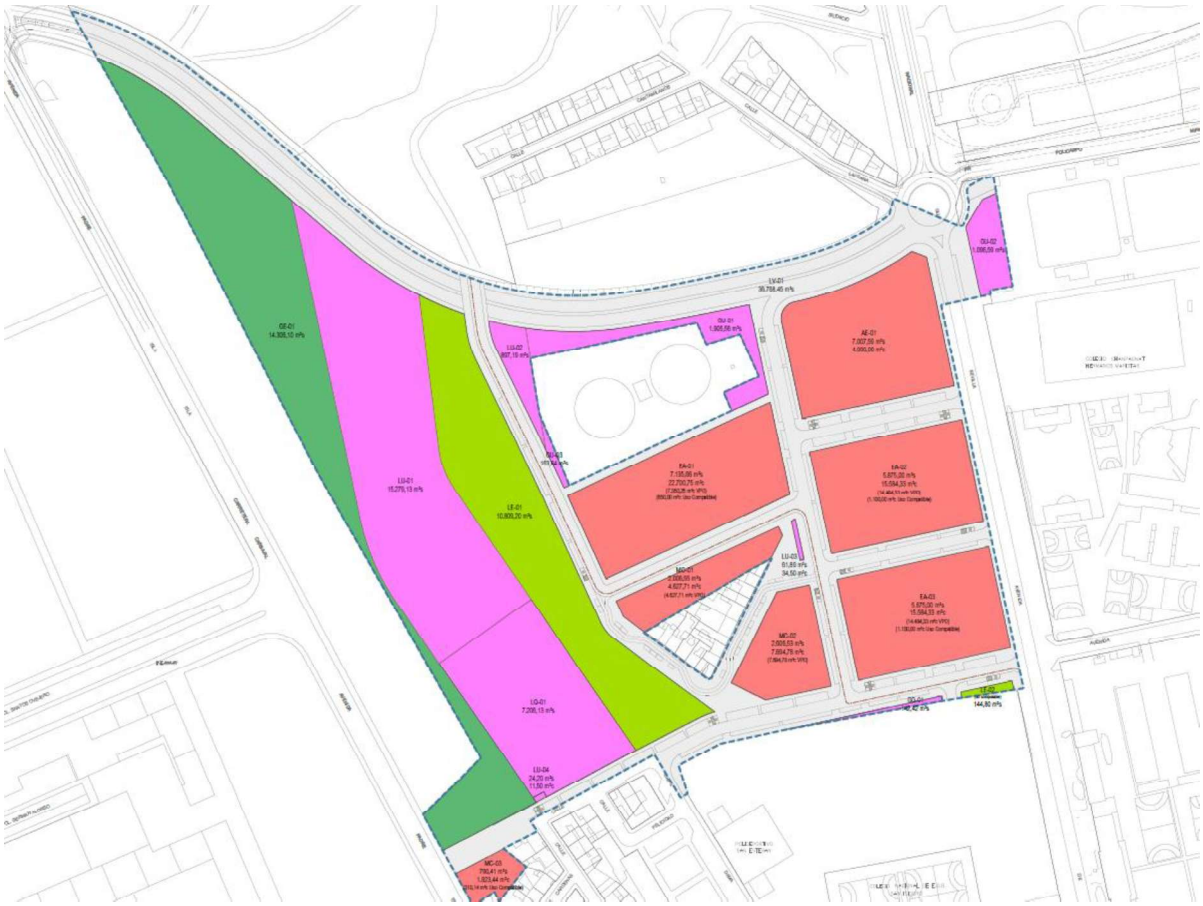
El presente documento constituye el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** que acompaña en su tramitación al **Estudio de Detalle del sector NC 06-01** del Plan General de Ordenación Urbana de León, realizado de la mano de los siguientes agentes:

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

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

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

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



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

Plantea una ordenación con un uso predominante RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ajustado al esquema funcional y las determinaciones definidas en la cartografía y en la ficha correspondiente del PGOU de León.

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

2. Antecedentes

El municipio de León cuenta con la última revisión de su Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2004, BOCyL número 150 de 5 de agosto. Este instrumento delimitó y clasificó, entre otros, al Sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01, atribuyéndole uso global RESIDENCIAL y uso pormenorizado predominante PLURIFAMILIAR.

Tras un primer intento de ordenación en el año 2008 por parte de algunos propietarios, que presentaron a trámite un estudio de detalle que no culminó su tramitación, el desarrollo del sector NC 06-01 quedó paralizado durante años, hasta su reciente reactivación, con la tramitación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01, la cual, aunque aún se encuentra pendiente de aprobación definitiva, se ha considerado para su desarrollo por el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

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

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

3. Marco Normativo

3.1. Normativa

3.1.1. Normativa Estatal

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

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

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

3.1.2. Normativa Autonómica

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

- En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada Ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica, y por lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.
- El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado 1, será la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:
  - Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.
  - Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.
- Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:
  - Modificaciones del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifican haya sido sometido a evaluación ambiental.
  - Modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo.
  - Modificaciones de instrumentos que consistan en la desclasificación de suelo urbano o urbanizable que pase a ser suelo rústico, así como en suelo rústico común que pase a ser suelo rústico protegido.

3.1.3. Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial (NTUEC)

El Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 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.

3.2. Ordenación del Territorio

No existe ningún instrumento de Ordenación de Ámbito Territorial con afección sobre el ámbito del Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

3.3. Planeamiento Vigente

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del presente instrumento es el Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya redacción vigente, en lo que atañe a este sector, resulta de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 que aún se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

Fragmento del Plano de Clasificación del suelo del PGOU de León

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

(VER PÁGINA 1 DE 2)

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	
USO	

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

OTRAS CONDICIONES GENERALES

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

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

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

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

4. Motivación de la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

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

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece:

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

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
   - *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
   - *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
   - *c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
   - *d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

El presente Estudio de Detalle no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en el apartado 1 de este artículo 6, por lo que no debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, aunque sí se encuentra en los supuestos señalados en el apartado 2 del mencionado artículo 6, por tratarse de un área de reducida extensión a nivel municipal y no dar cumplimiento a los requerimientos del apartado 1, por lo que conforme a la norma indicada, el presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León se somete a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** por el Órgano Ambiental a los efectos de determinar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Objetivos, Alcance y Ámbito del Trámite Ambiental

5.1. Objetivos

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el objeto del presente documento es el de definir, desde la óptica ambiental, los siguientes aspectos del Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León a la que se refiere:

- La motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.
- Objetivos, alcance y contenido de la propuesta de ordenación.
- Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, contempladas para su formulación, así como los motivos para la selección.
- Caracterización del medio.
- Su desarrollo y sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Medidas previstas para su seguimiento y para la prevención, reducción y corrección de los efectos previsibles.

Todo esto realizado de cara a dar inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, a través del cual se preverán los efectos ambientales significativos que pudiera tener este Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León, de forma previa a su aprobación, a los efectos, de, en su caso, proponer las medidas necesarias para minimizarlos y el seguimiento de las mismas.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

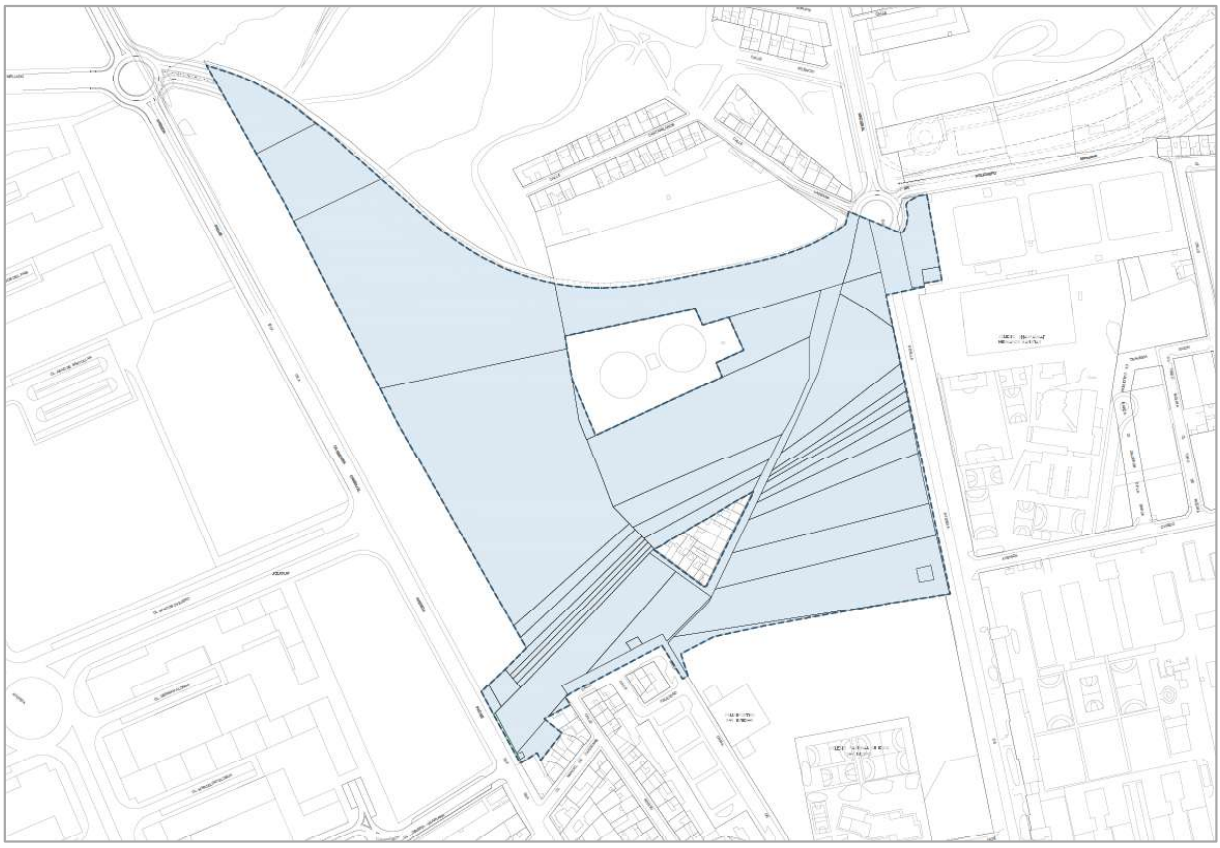
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

5.2. Alcance

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

5.3. Ámbito

El ámbito del presente Documento Inicial Estratégico es el ámbito del propio Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León propone la definición completa de las determinaciones de ordenación detallada vigentes, esto es, el propio Sector NC 06-01:



Ámbito delimitado dentro del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 del PGOU de León

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

6. Caracterización del Ámbito

6.1. Identificación del Ámbito

6.1.1. Situación

El ámbito objeto del Estudio de Detalle al que se refiere el presente documento es el sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

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

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

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

6.1.2. Delimitación

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

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

Dentro del sector hay dos enclaves de suelo urbano consolidado, que no forman parte del mismo; la parcela ocupada por los depósitos de agua de la ciudad, y un grupo de viviendas en la calle de los Héroes de Filipinas.

6.2. Medio Natural

6.2.1. Topografía

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

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

Vista del sector desde el oeste

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

Vista del sector desde el norte

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

Vista del sector desde el este

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

Vista del sector desde el sur

6.2.2. Geotecnia

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

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

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

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

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

6.2.3. Climatología

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

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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

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

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

6.2.4. Medio Biótico

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

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

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

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

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

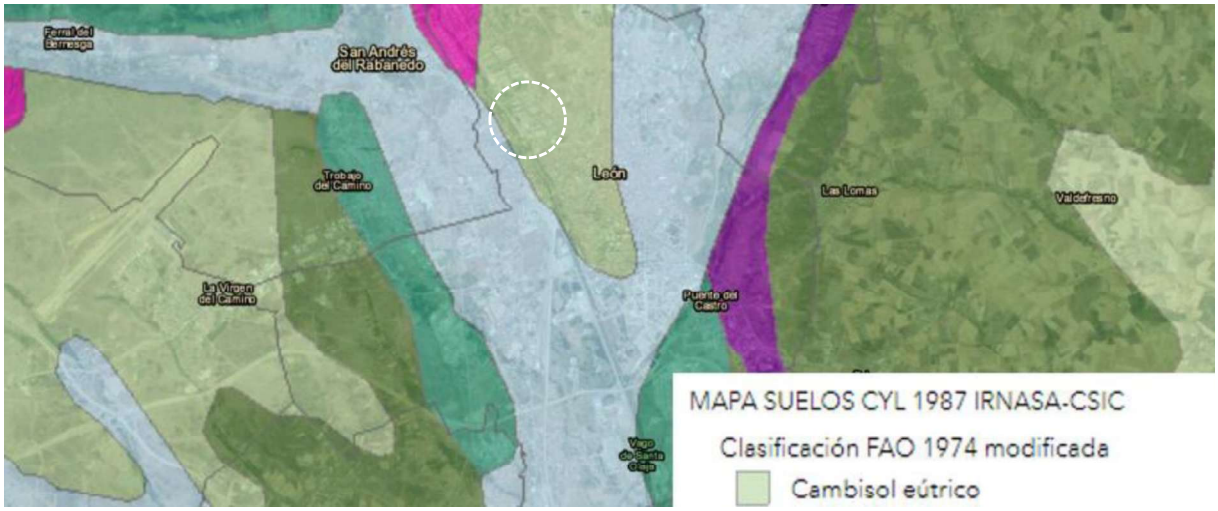
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

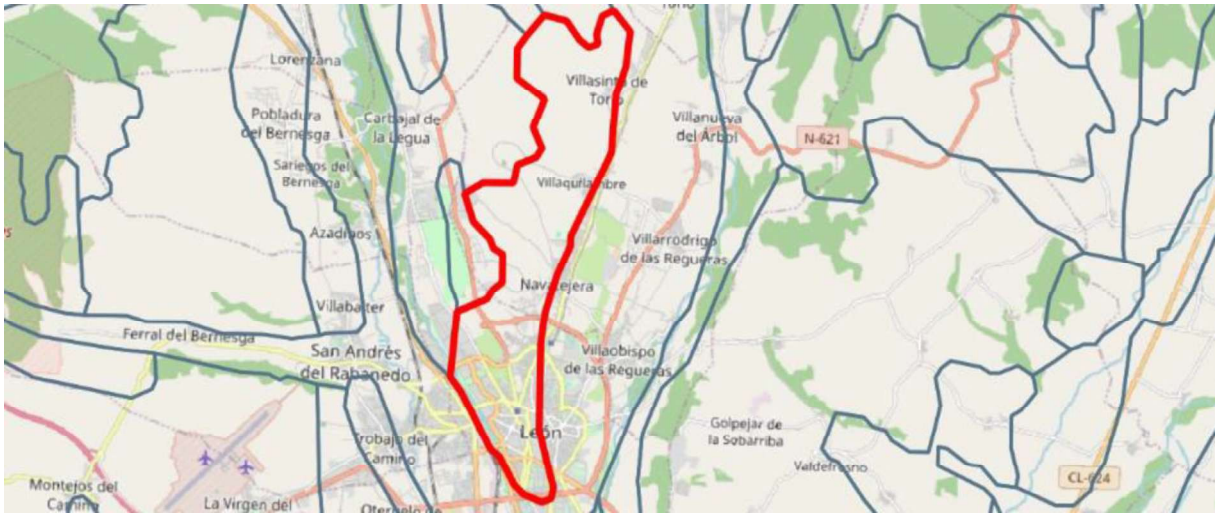
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

6.2.5. Edafología

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



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



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

6.2.6. Geología y geomorfología

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

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

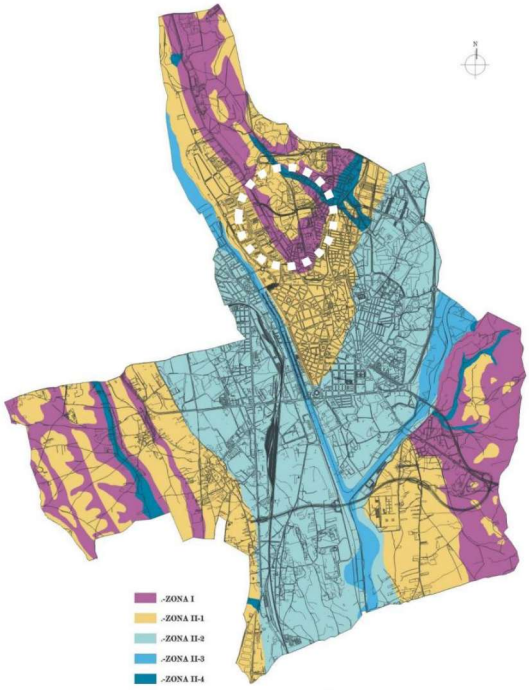
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

6.2.7. Geotecnia

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



Mapa de caracterización geotécnica del PGOU de León

Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Peligrosidad

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

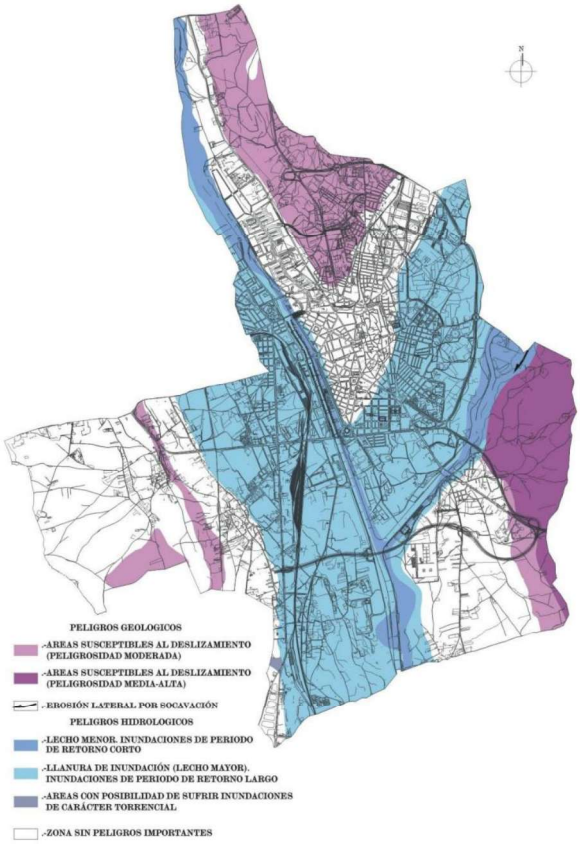
De forma incoherente con la limitación establecida para el desarrollo del sector NC 06-01, ni se considera inhabilitante este riesgo que se señala, ni se señala la existencia de riesgo tecnológico alguno.

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

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

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente



Mapa de Peligrosidad del PGOU de León

6.3. Medio Antrópico

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

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

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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

7. Objetivos, Alcance y Contenido de la Propuesta

El objeto final del Estudio de Detalle es la definición de la ordenación detallada del Sector NC 06-01 conforme a las determinaciones definidas para el mismo por el planeamiento general vigente (esto es, la Modificación del PGOU de León de 2025).

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, los objetivos y contenidos de la propuesta planteada en el Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 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 usos terciarios 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.

A estos efectos, el contenido y alcance del Estudio de Detalle se adecúan a lo dispuesto en el artículo 136 del RUCyL, que establece las determinaciones y documentación que deberán incluirse en los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada:

Artículo 136. Documentación.

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

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

8. Alternativas Contempladas

8.1. Consideraciones Generales

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

8.2. Exposición y Evaluación de las Alternativas

8.2.1. Alternativa 0: No Definición de la Ordenación Detallada

Esta alternativa supone la no definición de la ordenación detalla del Sector NC 06-01 y, por lo tanto, no dar inicio a su desarrollo, de forma que nunca alcance su transformación urbanística.

Este escenario radicaría en las siguientes consecuencias, tanto sobre el propio ámbito sobre como la totalidad de la ciudad de León:

- El ámbito del sector NC 06-01 mantendría (y, previsiblemente, empeoraría) su evidente estado de degradación, con escaso atractivo y unas preexistencias desligadas del resto de la trama urbana.
- No se podría dar respuesta a los deberes urbanísticos de las parcelas del ámbito, para las que el propio PGOU de León prevé su transformación urbanística.
- No se colmataría ni se integraría la manzana informal conformada por el conjunto de viviendas triangular enclavado en el ámbito, manteniendo su actual estado de aislamiento.
- El borde de la trama urbana existente entre la avenida del Padre Isla y la avenida de Asturias seguiría en su estado actual, sin un remate claro y con bordes informales y poco definidos.
- La ladera del cerro de Cantamilanos mantendría su estado actual, como espacio con un carácter periurbano y poco adecuado para su uso dotacional.
- Igualmente, los Depósitos de Agua continuarían como volúmenes de carácter residual y escaso atractivo, enclavados en una parcela cerrada, redundando en su estado actual de elemento infraestructural degradado, en lugar de fomentar su puesta en valor.
- Se mantendría el paisaje de desamparo existente en este tramo de la ronda, que en su entorno presenta un carácter mucho más urbano.
- De la misma forma, la acera occidental de la avenida de Asturias continuaría abierta a un amplio descampado, de escaso atractivo y completamente desvinculado de la trama urbana.

En definitiva, esta Alternativa 0 implica la no regeneración del ámbito y su entorno, imposibilitando la integración con la trama urbana consolidada de sus preexistencias (que incluyen usos y edificaciones residenciales) y evitando la puesta en valor e incorporación de en la vida de la ciudad de elementos de singular trascendencia a nivel municipal, como son los depósitos y la ladera del cerro de Cantamilanos.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

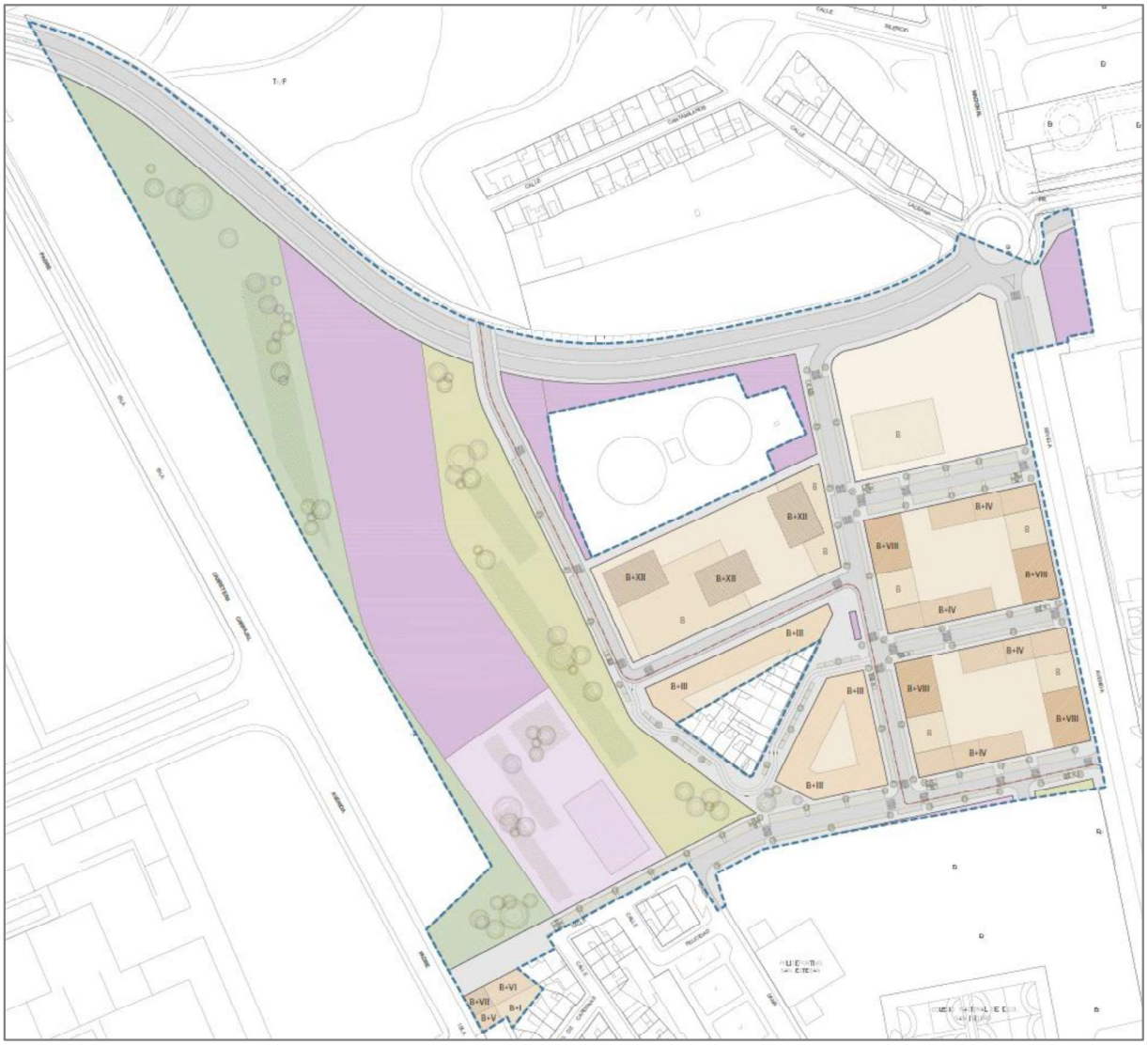
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

De esta manera, se mantendría una importante bolsa de suelo en una localización muy vinculada a la ciudad consolidada en un considerable estado de degradación que carece de cualquier interés específico o singular a proteger del desarrollo.

8.2.2. Alternativa 1: Desarrollo Mixto

La Alternativa 1 es la desarrollada en la Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 del PGOU de León al que acompaña el presente documento.

Esta se fundamenta en la formalización de un tejido urbano mixto dentro del esquema definido por el PGOU vigente, adecuando la ladera del cerro de Cantamilanos como una amplia área dotacional, a la vez que se implantan los diferentes usos propuestos en la zona alta del ámbito, mediante una trama que integra diferentes usos y tipologías edificatorias, según la casuística concreta de cada zona.



Propuesta de ordenación de la Alternativa 1

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

Así, este escenario radicaría en la consecución de los objetivos planteados para la propuesta de la forma que se detalla en los puntos siguientes:

- Da inicio al desarrollo urbanístico del sector NC 06-01, fomentando la transformación urbanística y la consecuente regeneración de su superficie e integración con la trama urbana consolidada.
- Se continúa el proceso para dar respuesta a los deberes urbanísticos que la normativa vigente prevé para las propiedades que conforman este ámbito.
- Se propone el remate y la integración del conjunto informal de viviendas enclavadas en el sector dentro de una nueva trama urbana.
- Se formaliza una solución de remate al borde de la trama urbana existente entre la avenida del Padre Isla y la avenida de Asturias.
- Se pone en valor la ladera del cerro de Cantamilanos mediante la definición de una extensa superficie destinada a usos dotacionales, lo que fomentará su regeneración física e incorporación a la vida y dinámicas urbanas de la zona.
- Igualmente, se fomenta la puesta en valor de los Depósitos de Agua mediante la integración de los mismos y su entorno más inmediato en extensión de las nuevas superficies dotacionales propuestas.
- Se fomenta la mejora de la calidad y el atractivo del paisaje urbano a lo largo del eje de la ronda a su paso por la zona.
- Se plantea la formalización de una nueva fachada hacia la avenida de Asturias, actualmente en un evidente estado de desamparo, mediante la incorporación de un tejido variado capaz de alojar diferentes usos y tipologías edificatorias.
- Se define una nueva trama urbana variada, capaz de albergar una amplia diversidad de usos y tipologías edificatorias, que redunde en la formalización de un nuevo paisaje urbano atractivo y vivaz.
- Se implanta en uno de los puntos más accesibles y con mayor visibilidad del ámbito una amplia superficie destinada a Actividades Económicas, lo que podrá permitir la rápida integración del desarrollo en las dinámicas y la vida de la ciudad de León.

En definitiva, esta Alternativa 1 da respuesta a los objetivos planteados para la propuesta, resolviendo la integración y remate de las preexistencias y fomentando la formalización de un tejido urbano atractivo y adecuado a los estándares de calidad urbanística actuales.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

8.2.3. Alternativa 2: Desarrollo Residencial en Manzana Cerrada

La Alternativa 2 es similar a la anterior, manteniendo la estructura viaria y de dotaciones urbanísticas (mayoritariamente derivada de las determinaciones del PGOU, que resulta), aunque definiendo todas las manzanas lucrativas (a excepción de la central, a los efectos de dar cumplimiento al Índice de Variedad Tipológica) con una tipología de Manzana Cerrada.

Propuesta de ordenación de la Alternativa 2

Este escenario, da una mayor continuidad a las tipologías preexistentes en las inmediaciones del ámbito, aunque tienen otra serie de implicaciones que se detallan en los puntos siguientes:

- La trama urbana interna resultante resulta mucho más monótona, perdiendo la variedad volumétrica y tipológica que permite la inclusión de diferentes ordenanzas.
- El espacio público interior presenta unos bordes más masivos y cerrados, formalizando un paisaje urbano que se entiende menos adecuado al carácter de la propuesta, que surge como un núcleo de integración de diferentes realidades urbanas.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- La fachada a la Avenida de Asturias resulta mucho más dura, contrastando con la apertura visual que caracteriza esta vía a lo largo de su desarrollo.
- La implantación de un bloque residencial en el encuentro de la Ronda con la avenida de Asturias implica, por un lado, la materialización de usos residenciales frente a una importante vía de conexión (lo que se entiende inadecuado y poco atractivo de cara a las necesidades de las propias viviendas) y, por otro lado, la formalización de una edificación muy masiva a lo largo de un eje que, en la zona, presenta un carácter mucho más abierto y vinculado a espacios y usos dotacionales.
- En línea con lo anterior, en esta Alternativa no se implanta un área destinada a Actividades Económicas en el encuentro de la Ronda con la avenida de Asturias. De esta manera, se pierde la oportunidad de materializar un foco de atracción a nivel municipal que permita atraer actividad y usuarios al ámbito y, por lo tanto, de promover la integración desde el primer momento del desarrollo en la vida urbana de León.

En definitiva, esta Alternativa 2, si bien presenta una estructura y un aspecto muy similares a la anterior, la definición de unas manzanas mucho menos variadas promueve la formalización de un desarrollo más monótono e inadecuado para los objetivos de la propuesta y el carácter del propio ámbito.

8.3. Alternativa Seleccionada

Con todo esto, se entiende como la más viable la propuesta de ordenación definida en la Alternativa 1, desarrollada en Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León al que se refiere el presente documento, en base a los criterios que se desarrollan en los puntos siguientes:

- La ordenación planteada permite dar inicio al desarrollo y transformación urbanística del Sector NC 06-01, proceso que, presumiblemente, acabará por implicar la integración de la zona y sus preexistencias con la trama urbana consolidada, a la vez que remata el borde de esta.
- Esta Alternativa define un tejido urbano mixto y variado que incorpora diferentes tipologías y actividades, lo que, en última instancia, redunda en la formalización de un nuevo desarrollo más atractivo y adecuado a los estándares de calidad actuales.
- La definición de un área destinada a la implantación de Actividades Económicas en el encuentro de dos ejes de transporte tan relevantes como la avenida de Asturias y la Ronda permite la creación de un foco de atracción de actividad y usuarios que ayude a integrar el nuevo desarrollo en la vida y dinámicas urbanas.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

9. Descripción de la Propuesta

9.1. Localización

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 06-01 está ubicado en la zona norte del casco urbano de León, en el encuentro de la ronda interior con la avenida de Asturias y la avenida del Padre Isla, en contacto directo con el borde de la trama urbana consolidada y muy próximo al barrio de Eras de Renueva:

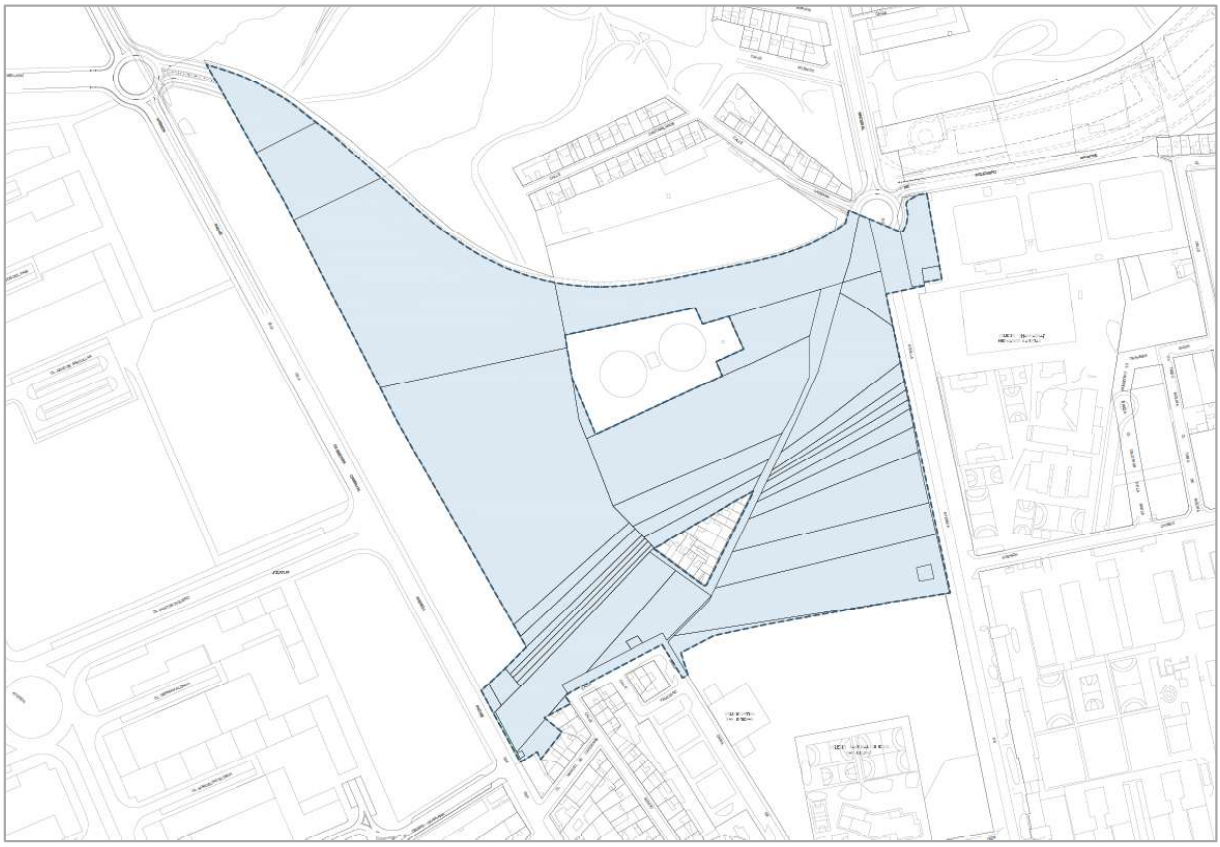
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

9.2. Superficie

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



Ámbito delimitado dentro del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 del PGOU de León

9.3. Propuesta de Ordenación

Como se ha indicado anteriormente, el Estudio de Detalle al que se refiere el presente documento plantea la definición completa de una propuesta de ordenación detalla para el sector NC 06-01, 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.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

Propuesta de Ordenación

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

9.3.1. 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.

Así, principalmente se estructura a través 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.

  Este viario conforma uno de los bordes del sector y soluciona la relación de la ordenación propuesta con la trama urbana consolidada colindante en esa zona.

  Su tramo más occidental es peatonal (a los efectos de evitar tráfico de paso entre la avenida de Asturias y la avenida del Padre Isla), mientras que su zona oriental se plantea como el acceso rodado principal al ámbito desde la ciudad consolidada. Desde allí, se accedería a las diferentes manzanas residenciales y al viario que iría a conectar con el paso sobre la ronda interior (al que se refiere el punto siguiente).

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- Por otro lado, se plantea un viario que conecta los sectores pendientes de desarrollar al norte de la ronda con la prolongación de la avenida de Oviedo (a la que se refiere el punto anterior).

  Así, mediante un viaducto sobre la ronda, este eje (y, por lo tanto, el propio sector) ejercerían como paso y conexión entre la ciudad consolidada con estas futuras zonas residenciales.

El resto de la red viaria propuesta está formada por una serie de viarios de distribución interior que terminan de conformar las diferentes manzanas residenciales planteadas (además de la manzana terciaria) y 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.

9.3.2. Propuesta de implantación de los Usos Residenciales

La mayor parte de los usos residenciales propuestos se plantean en manzanas completas ubicadas en la mitad oriental del ámbito, donde la cota es superior y la orografía del terreno es mucho más plana. No obstante, considerando la presencia de importantes preexistencias en la zona, se plantea una amplia variedad de diferentes tipologías edificatorias a los efectos de adaptarse a la casuística concreta de cada caso:

- En la zona central del sector, próxima a los depósitos de agua, se ubica una gran manzana residencial donde pueden materializarse torres de viviendas de elevada altura. Estas se plantean a los efectos de aprovechar las vistas que el cerro de Cantamilanos proyecta sobre la ciudad, a la vez que continúan una trama urbana con baja ocupación de suelo (al igual que los nuevos usos dotacionales propuestos en la ladera o los propios depósitos de agua).
- Colindante con el conjunto de viviendas unifamiliares preexistentes se plantea la implantación de un bloque de viviendas de baja altura que permita cerrar la manzana y que esta pueda dar una fachada real hacia el norte (actualmente este frente está formado por las traseras de las viviendas). De esta manera, se le da un remate a una de las principales preexistencias de la zona y se regulariza su morfología, mejorando la relación con el resto de la ordenación propuesta.
- Frente a la fachada sureste del conjunto de viviendas unifamiliares preexistente se plantea la implantación de otro pequeño bloque de viviendas de baja altura, en tipología de manzana cerrada. Al igual que en el caso anterior, este se plantea como un elemento capaz de complementar, rematar y regularizar la trama que se conformaría en el núcleo del ámbito, dando continuidad a las preexistencias y permitiendo su relación con el resto de la trama residencial propuesta.
- En el frente hacia la avenida de Asturias se definen dos grandes manzanas residenciales con una tipología mixta, formada por edificaciones de diferentes alturas y morfologías. Asimismo, se propone la formalización de frentes abiertos de parcela y pasos bajo la edificación. Con todo esto, se plantea fomentar 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 se plantea una pequeña superficie residencial en manzana cerrada, definida a los efectos de rematar y regularizar la manzana colindante con el ámbito.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

9.3.3. Propuesta de implantación de Actividades Económicas

La mayor parte de la superficie destinada a actividades económicas de la propuesta se plantea en una gran manzana ubicada en el cruce de la avenida de Asturias con la ronda, con una tipología de edificación exenta.

Considerando que se trata del encuentro de dos de las principales vías urbanas e interurbanas de León, se entiende que esta ubicación puede resultar de enorme atractivo para un amplio abanico de actividades productivas a nivel supramunicipal. De esta manera, se pretende fomentar la atracción de usuarios hacia el nuevo desarrollo y su integración en la vida de la ciudad.

Con la intención de facilitar la implantación de un comercio de proximidad y la integración del espacio público con las manzanas privadas, se plantea destinar parte de la edificabilidad de las manzanas residenciales a locales comerciales.

9.3.4. 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 Dama de Arintero con el paso previsto sobre la ronda.

De esta manera, se permite integrar la parte alta de la ladera con el resto de superficies dotacionales planteadas en la misma (hasta la superficie de Sistema General de Espacios Libres calificada a lo largo de toda la base de la pendiente) y el resto de usos previstos, principalmente residenciales, dispuestos en lo alto del cerro de Cantamilanos.

Asimismo, se define una pequeña superficie calificada como Sistema Local de Espacios Libres (no computable, a raíz de sus limitadas dimensiones), 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.

9.3.5. 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 un amplio área situado en la zona suroeste del sector, entre las dos grandes bandas de Espacios Libres Públicos (esto es, la de Sistemas Locales al este y la de Sistemas Generales al Oeste) y 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. Con esto, se plantea como un foco de atracción y relación de la población y usuarios de estos diferentes contextos.

9.3.6. 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 de la red de los Depósitos. De esta manera, se define a los efectos de que esta tenga una calificación adecuada para su mantenimiento.

Por otro lado, se define otra pequeña superficie en el corazón de la zona residencial de la propuesta a los efectos de permitir la implantación de un Centro de Transformación que de servicio a los bloques de viviendas previstos.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

9.4. 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.

9.5. Cuadro Resumen de la Ordenación

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

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	23.534,36
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 m²cp/m²c	1,00 m²cp/m²c	1,69 m²cp/m²c	0,61 m²cp/m²c	0,00 m²cp/m²c				
Aprovechamiento		19.618,70	48.641,40	6.760,00	1.927,69	0,00				76.947,79

9.6. Desarrollo Previsible de la Propuesta

Previsiblemente, el Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León tendrá desarrollo en la terminación de la urbanización completa y puesta en uso de toda la superficie del ámbito, la introducción de los nuevos usos residenciales, dotacionales y de actividades económicas y su integración con las preexistencias y en la trama urbana.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

- La compleción de la trama urbana en la zona, integrando las preexistencias, actualmente con un marcado carácter informal, en el tejido y las dinámicas de la ciudad.
- La transformación y regeneración de la superficie del ámbito, actualmente en un notorio estado de degradación.
- La puesta en valor del cerro de Cantamilanos mediante la disposición de amplios espacios dotacionales sobre su superficie.
- La conexión con los sectores situados al norte de la ronda.
- La atracción de actividad urbana vinculada a los nuevos usos, edificaciones y actividades previstas.

10. Afecciones Sectoriales

10.1. 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 Estudio de Detalle.

10.2. Afección Ferroviaria

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

10.3. 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 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.

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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 documento 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 mismo por la ciudad consolidada, y valorado con un Riesgo Medio.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
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.

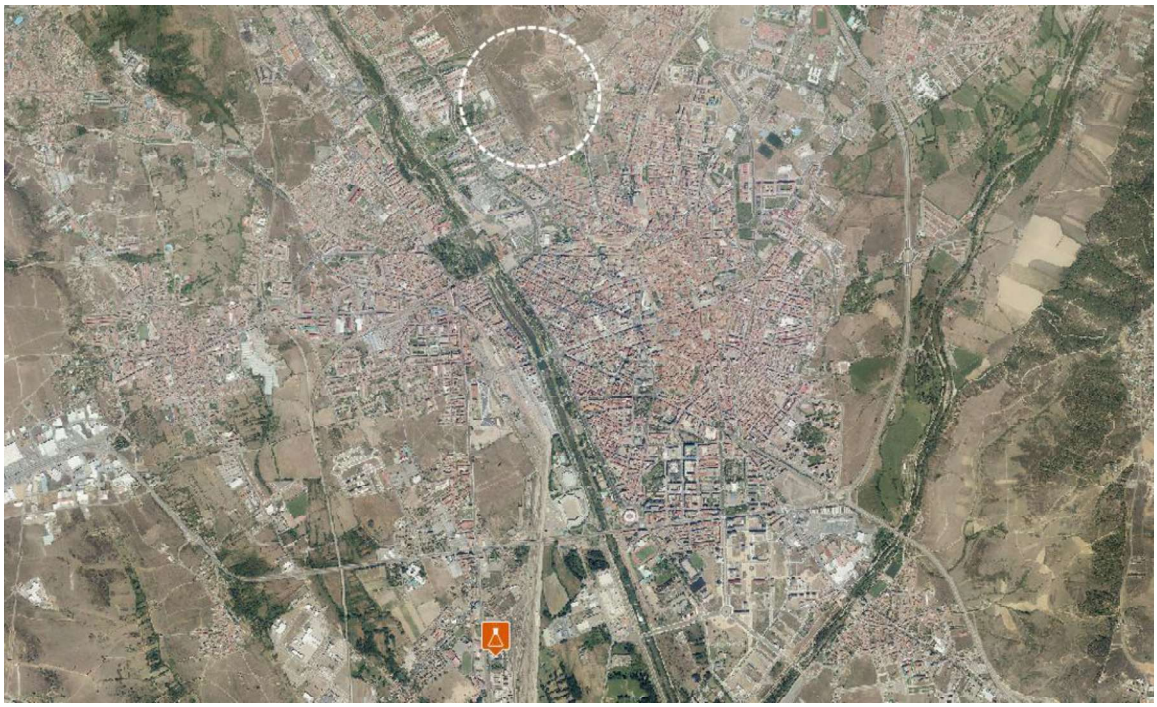
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

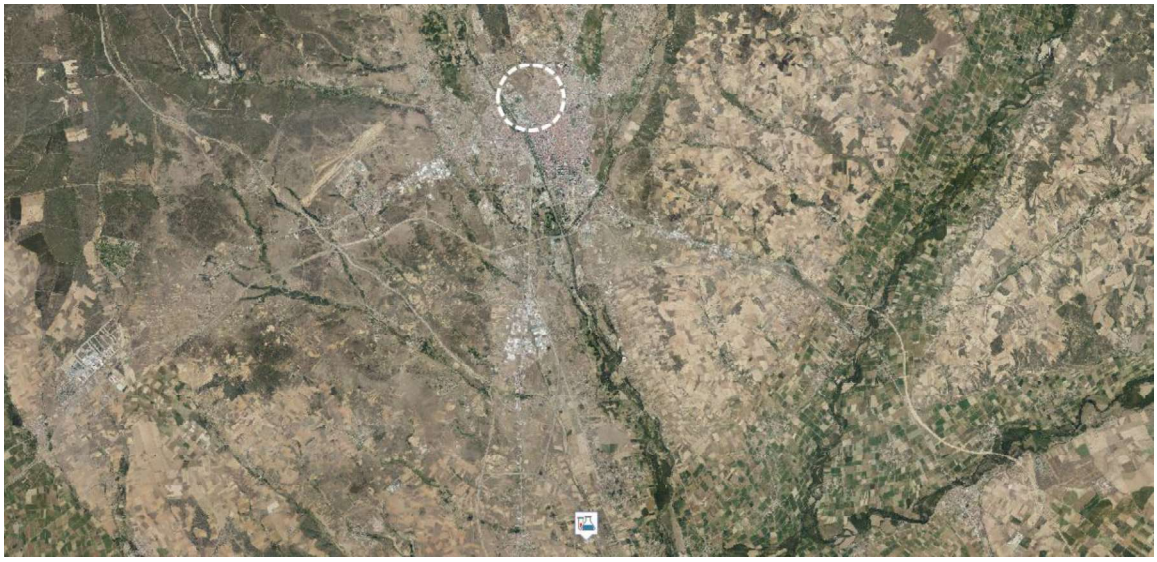
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- 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.

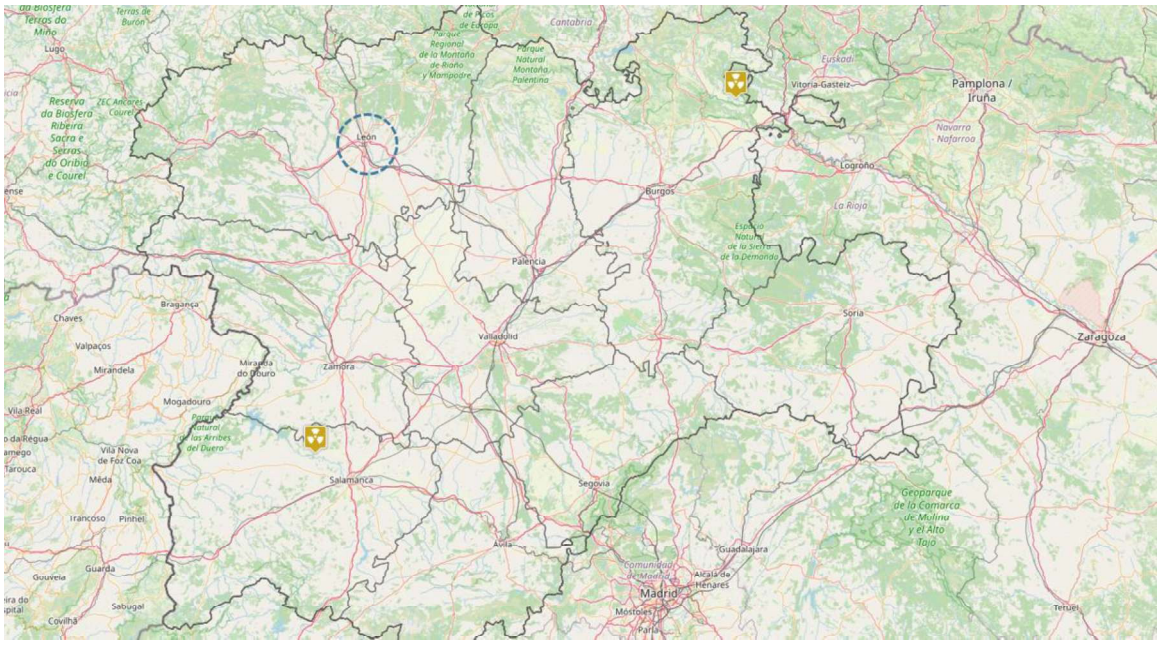
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
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):

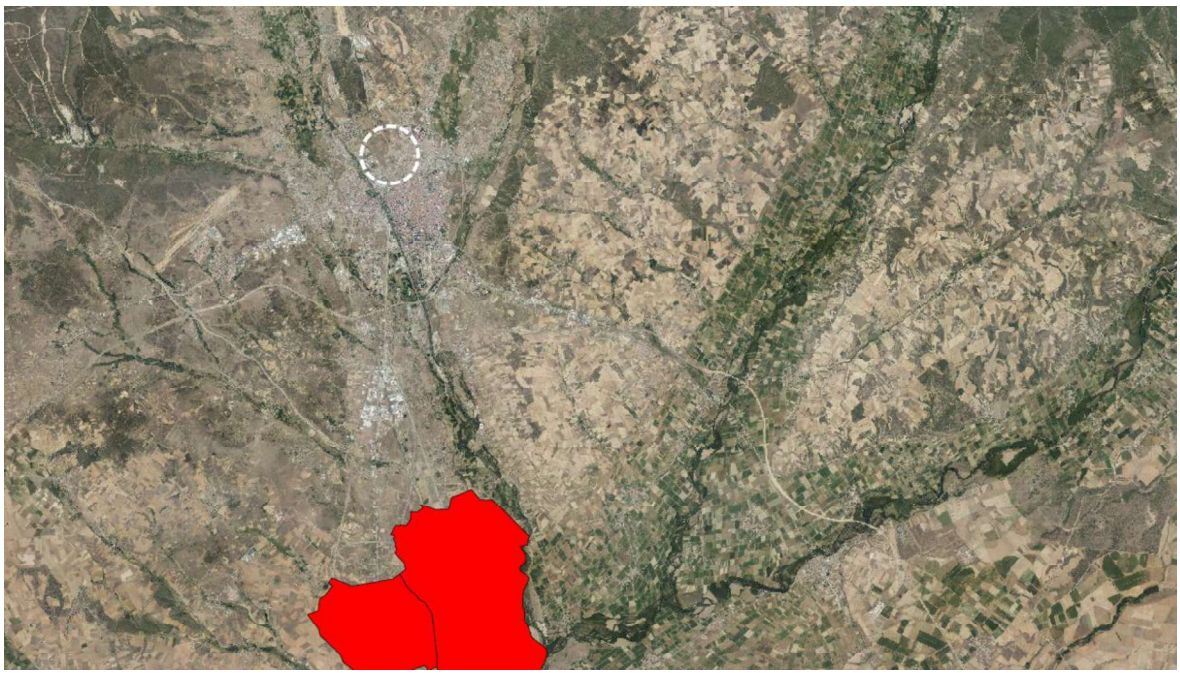


Con esto, se entiende que no existe ningún riesgo razonable a considerar incompatible con la propuesta derivado de este extremo.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

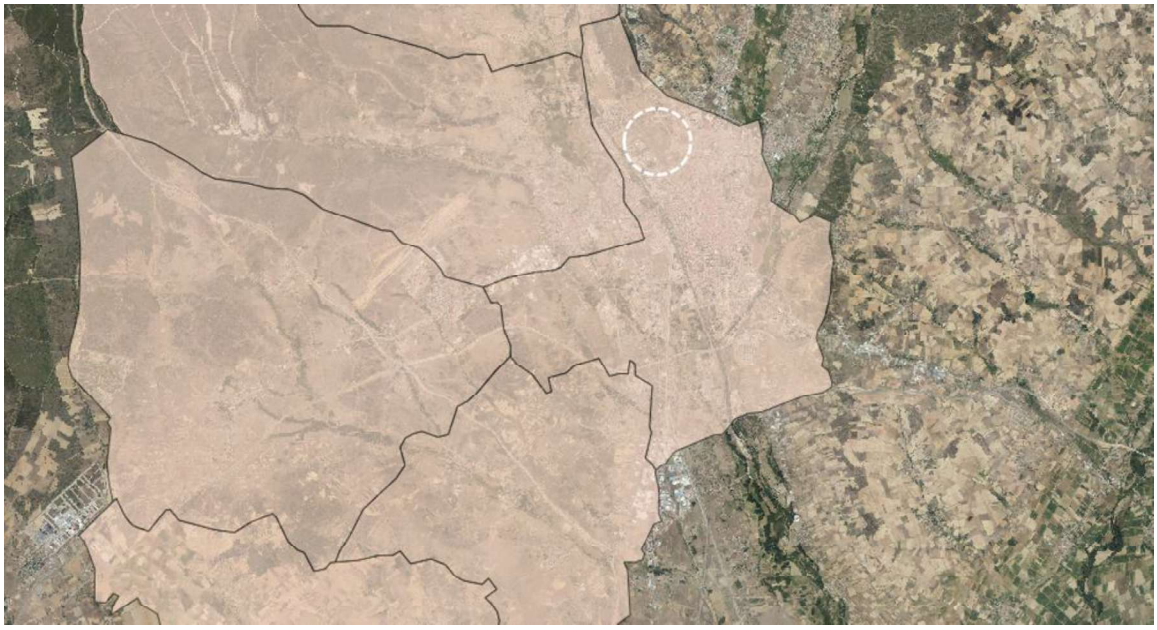
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- 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.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
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:

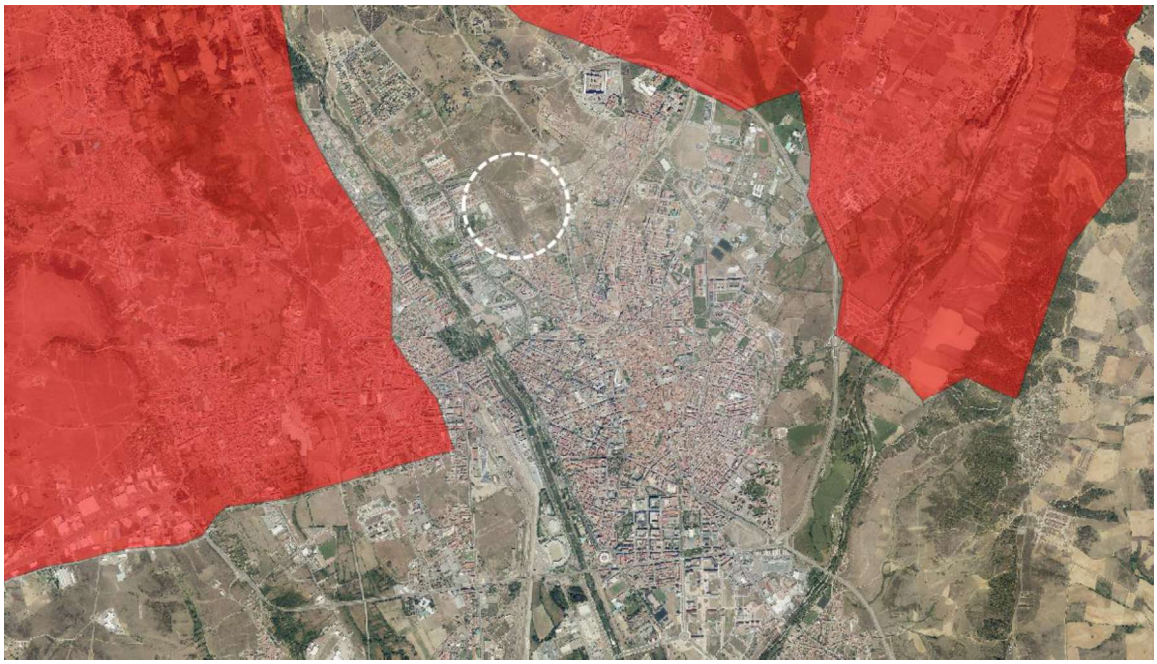
- En cuanto al Peligro de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León presenta un Índice de Peligrosidad Bajo:

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:

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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.

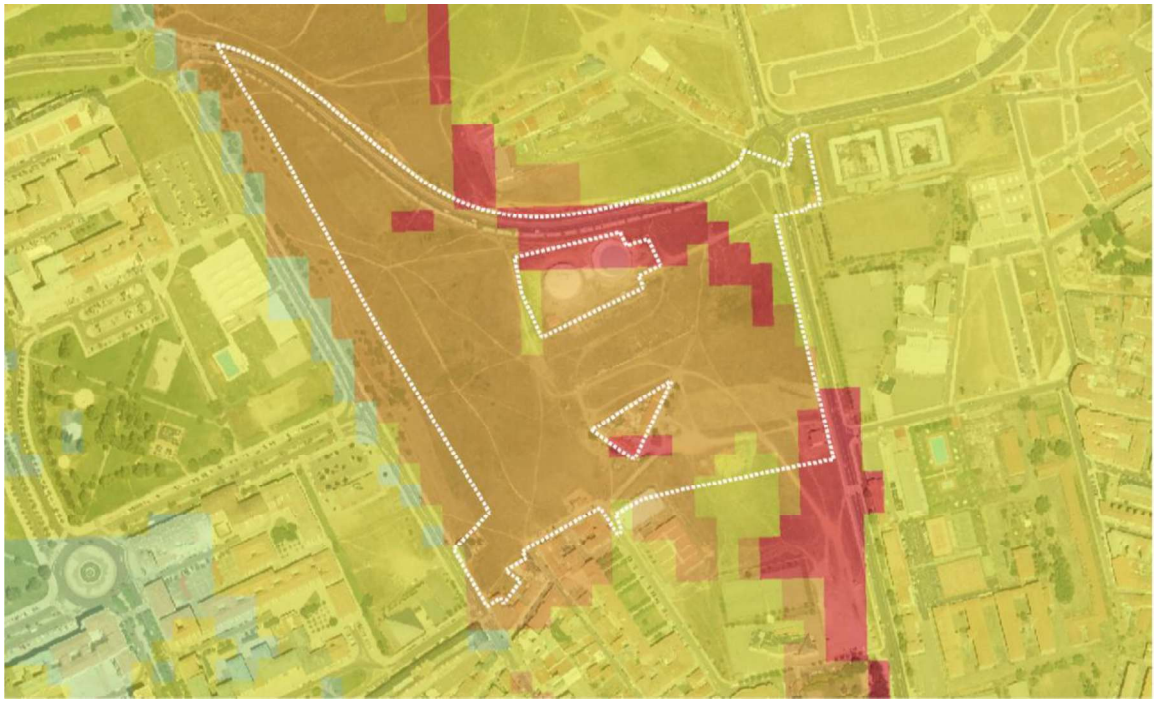
Guardia Civil, 1-3º – 24001 León – 622 478 055 – www.trigono.es
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
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:



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

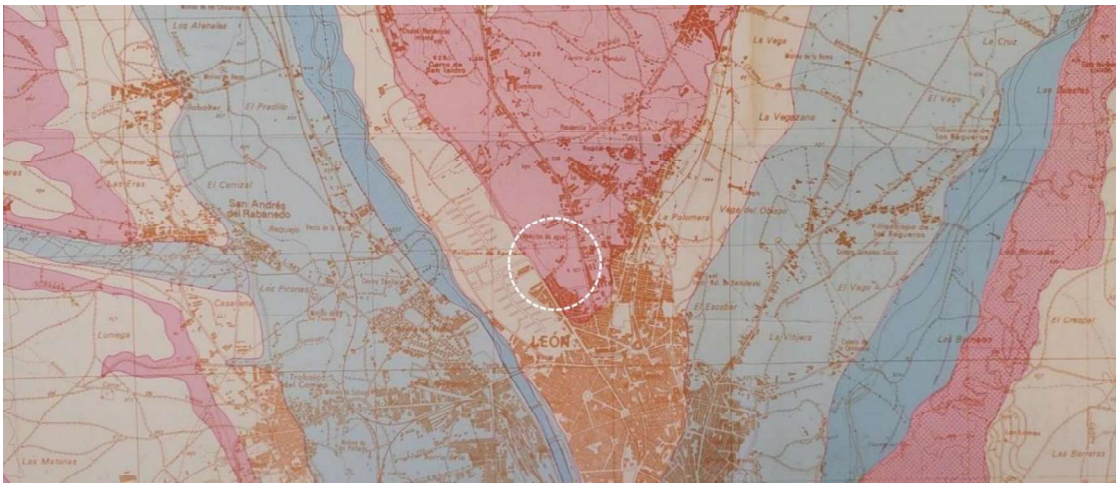
TRÍGONO CONSULTORES, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 180 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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) con una Peligrosidad Moderada (Áreas susceptibles de deslizamiento):



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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
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.

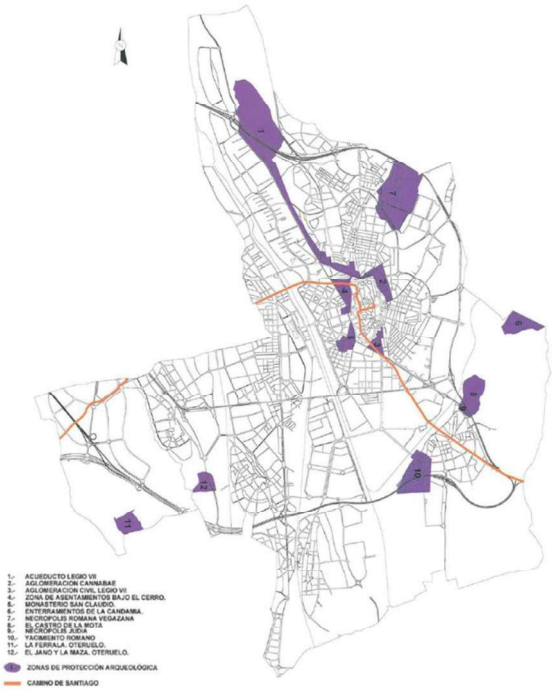
En definitiva, del análisis de los diferentes riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del presente instrumento, se deduce que **NO EXISTE ningún riesgo incompatible** con la propuesta de ordenación.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.4. Patrimonio Cultural

Parte del ámbito del Sector NC 06-01 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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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.

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.*

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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.*

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.*

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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:

- *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*

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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.*
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*

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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 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.
- 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.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

10.5. 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 (de hecho, 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 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.

10.6. 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.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- 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 del Estudio de Detalle deberán cumplir con estas condiciones.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el Capítulo VI de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo del Estudio de Detalle 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 del Estudio de Detalle deberán cumplir con estas condiciones.
- Los tramos que los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento consideren como áreas de descanso, deberán dar cumplimiento a los siguientes extremos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden TMA/851/2021:
  - En todo su desarrollo deberán poseer una altura de paso no inferior a 2'20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021.
  - Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Orden TMA/851/2021.
  - Se garantizará el acceso a las mismas desde un itinerario peatonal accesible, que se considerará parte del mismo y, por lo tanto, deberá cumplir sus mismos requisitos.
  - En el caso de que los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento prevean o planteen la implantación de áreas destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores, estas deberán disponer, además de los servicios y productos de apoyo que correspondan de acuerdo con su propia normativa, de una plaza reservada para personas usuarias de sillas de ruedas o que utilicen productos de apoyo para su movilidad, sin asiento y debidamente señalizada, por cada cuarenta o fracción. Estas plazas o espacios tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán localizados junto al itinerario peatonal accesible y a otros asientos donde puedan ubicarse las personas que lo precisen y su acompañante, no pudiendo situarse en espacios residuales, aislados o no concebidos para su utilización por el público en general.

- Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, que definan los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que desarrollen el presente instrumento deberán dar cumplimiento a los requisitos definidos en el artículo 7 de la Orden TMA/851/2021:
  - En todo su desarrollo deberán poseer una altura de paso no inferior a 2'20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11 de la Orden TMA/851/2021.
  - Se garantizará el acceso a los mismos desde un itinerario peatonal accesible, que se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- 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 Estudio de Detalle.
  - Las plazas dispuestas tienen unas dimensiones superiores a la mínima definida por la normativa (de 5'00 m de largo por 2'20 m de ancho) y cuentan unas zonas libres de obstáculos para aproximación y transferencia adecuadas a los requerimientos de la misma.
  - Sobre la acera lateral existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1'50 m. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo del Estudio de Detalle 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 del Estudio de Detalle deberán cumplir con estas condiciones.
  - Estas plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo universal de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la Orden TMA/851/2021. Dado el carácter de la presente propuesta, no cabe la afección directa de esta disposición en cuanto al planeamiento se refiere, no obstante, tanto los Proyectos de Urbanización como de Edificación que resulten del desarrollo del Estudio de Detalle deberán cumplir con estas condiciones.

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

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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.7. Telecomunicaciones

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

A modo informativo, y dado que la citada ITU 1/2016 contiene referencia a una ley ya derogada, se enumeran a continuación los diferentes documentos que integral el marco normativo sectorial relativo a las Telecomunicaciones, 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.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

En este caso, se entiende que el Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León 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 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.

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.8. Ruido

La ordenación detallada propuesta en el Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León se adecúa a los condicionantes que derivan de la afección acústica sobre el ámbito (conforme al Mapa Estratégico de Ruido de León vigente, de junio de 2022), de forma que **se da cumplimiento a los requerimientos de los límites de ruido de los diferentes usos propuestos**, definidos en la tabla del Anexo II de la Ley 5/2009 de 4 de junio de Castilla y León (adjunta a continuación a modo informativo), conforme a los niveles de ruido indicado en los mapas de los niveles sonoros del Mapa Estratégico de Ruido de León vigente, actualizado en junio de 2022, para los periodos L_d, L_e, L_n y L_{den}:

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

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

10.9. 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 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

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: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.10. 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.

10.11. 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.

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.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

Con todo esto, se entiende que la propuesta planteada en el Estudio de Detalle 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 Estudio de Detalle 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 Estudio de Detalle, 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.

10.12. 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 Estudio de Detalle tiene por objeto definir las determinaciones de ordenación detallada del Sector NC 06-01 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:

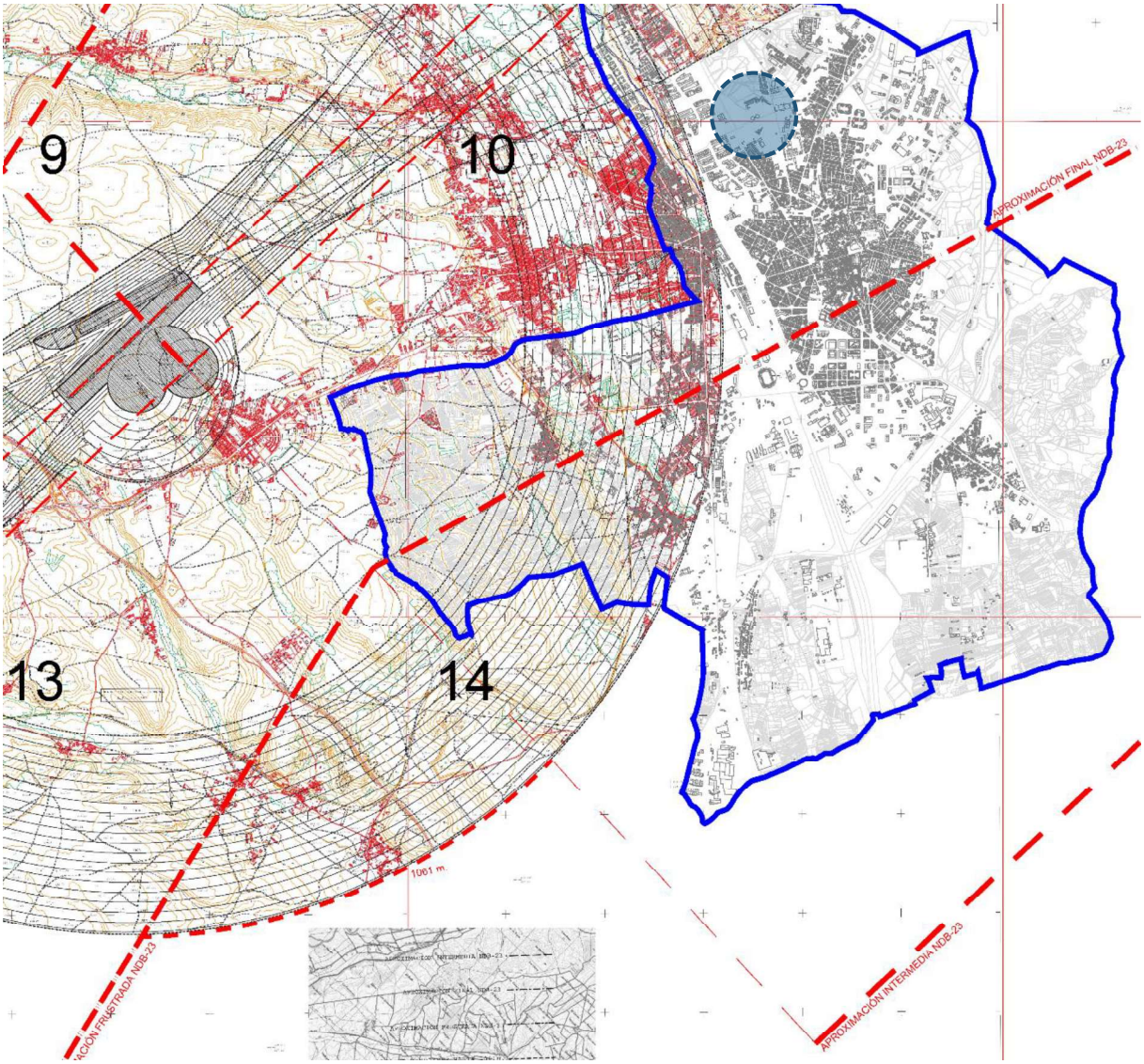
- El equipo de trabajo que ha colaborado en la realización del Estudio de Detalle está formado por mujeres y hombres, de manera que responda a la realidad de la sociedad.
- La introducción de diferentes superficies destinadas a actividades promoverá la creación de nuevos centros de trabajo y oportunidades 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.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.13. Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito del Estudio de Detalle (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 pude 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:



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.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

10.14. Grandes Establecimientos Comerciales

El Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 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.

11. Efectos ambientales previsibles

11.1. Impacto sobre la Atmósfera

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Atmósfera, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Movimientos de tierra y tránsito de maquinaria.
- **Efecto:** Emisión de partículas sólidas procedentes del terreno y químicas procedentes de la maquinaria.
- **Valoración del impacto:** La ejecución de las obras necesarias para el desarrollo del ámbito podrán, potencialmente incidir sobre la calidad atmosférica de su entorno más próximo.

  La maquinaria utilizada durante las obras emite gases de combustión, no obstante, considerando la magnitud de estas (previsiblemente muy pequeña en relación con las emisiones habituales dentro de un núcleo urbano y en las proximidades de ejes de comunicación) y la dispersión producida de forma natural por la acción del viento, el deterioro previsible resulta muy bajo, sin que pueda considerarse una afección considerable sobre el entorno residencial más próximo, salvo por episodios puntuales, de escasa magnitud e intensidad.

  Por otro lado, los movimientos de tierra y la circulación de vehículos pueden conllevar un aumento local de la cantidad de polvo y partículas en suspensión, con su posterior depósito sobre el terreno. Se entiende que, previsiblemente, se trataría de un efecto parcial y limitado a la ejecución de las obras, que revertiría con la finalización de las mismas, si bien la adopción de medidas protectoras reducirá notablemente la magnitud de este impacto potencial previsible.

  Con todo esto, se valora un impacto **negativo**, aunque de **baja intensidad**, **temporal**, y perfectamente **compatible**.

11.2. Impacto sobre el Clima

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre el Clima, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo del ámbito.
- **Efecto:** Cambio climático.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

- **Valoración del impacto:** La ejecución material del desarrollo de la propuesta, así como su puesta en uso una vez finalizado tiene el potencial de producir pequeños efectos microclimáticos en su propio ámbito, a consecuencia de la transformación física de la zona y los cambios en su utilización.

  No obstante, desde el punto de vista climático, las dimensiones y el alcance de la propuesta no permiten prever cambios sensibles. De esta manera, y si bien el desarrollo del ámbito puede implicar cambios a escala microclimática local, se entiende que no pueden considerarse cualitativa ni cuantitativamente relevantes.

  Con todo esto, se valora que el impacto sobre el clima previsible resulta **no significativo**.

11.3. Impacto Acústico

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto Acústico, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Utilización de maquinaria pesada.
- **Efecto:** Emisión de ruidos y vibraciones.
- **Valoración del impacto:** La ejecución de las obras requerirá, previsiblemente, la utilización de maquinaria que pude emitir ruido de importante nivel sonoro. No obstante, este efecto se produciría únicamente durante las obras y afectarán únicamente al ámbito y su entorno más próximo durante las horas en las que se trabaje.

  En cuanto al impacto una vez finalizado el desarrollo, este será, previsiblemente, el de un área residencial de baja densidad, por lo que se entiende que no resultaría significativo a estos efectos.

  Finalmente, cabe destacar que el ámbito se ubica en el encuentro de tres de los principales ejes de comunicación urbana de la zona, con una emisión de ruidos derivados del tráfico que se entienden muy superiores a los previsiblemente derivados del desarrollo.

  Con todo esto, se valora un impacto **negativo**, aunque de **mínima intensidad** y perfectamente **compatible**.

11.4. Impacto sobre la Contaminación Lumínica

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Contaminación Lumínica, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Alumbrado de viarios, espacios públicos y edificaciones.
- **Efecto:** incremento de la contaminación lumínica.
- **Valoración del impacto:** La utilización de sistemas de iluminación sin protectores o deflectores que dirijan la luz a las zonas que requieren de la misma, aparte de un desperdicio energético, tiene el potencial de incrementar la contaminación lumínica en las horas nocturnas. Así, y a los efectos de reducir esta, se propone la utilización de medidas correctoras en este sentido.

  Cabe destacar, asimismo, que el impacto sobre el entorno del ámbito y la trama urbana preexistente, considerando las limitadas dimensiones de la propuesta en relación con esta, no resultaría significativo a estos efectos.

  Con todo esto, se valora un impacto **negativo**, aunque de **baja intensidad** y perfectamente **compatible**.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

11.5. Impacto sobre el Relieve y la Topografía

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre el Relieve y la Topografía, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Movimientos de tierra.
- **Efecto:** modificación del relieve y topografía del terreno.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito, sobre una topografía muy accidentada, precisa para su urbanización importantes movimientos de tierras, con la consecuente modificación del relieve del terreno actual. Estas actuaciones implicarán, previsiblemente, la transformación directa del suelo, su compactación, además del aumento del riesgo de erosión.

  En este sentido, la ordenación propuesta se adecúa a esta topografía, destinando las zonas más accidentadas a espacios libres y usos dotacionales, reduciendo el impacto urbanizador y edificatorio en estas zonas y, por lo tanto, atenuando en gran medida los movimientos de tierras necesarios (y, por lo tanto, las consecuencias negativas que pudieran derivar de estos).

  Con esto, realmente el impacto sobre la topografía del terreno resulta comparativamente muy reducido, toda vez que, pese a preverse importantes movimientos de tierras, estos se entienden muy pequeños en relación con la geomorfología existente en la zona (toda vez que se respeta la característica topografía del cerro de Cantamilanos).

  En cuanto a otros riesgos potenciales sobre el terreno, como la compactación, erosión o contaminación, se entiende que estos solo resultarían potencialmente previsibles durante la ejecución de las obras, un periodo muy acotado de tiempo durante el que deberán tomarse las medidas necesarias para evitar cualquier efecto negativo en este sentido.

  Con todo esto, se valora un impacto **potencialmente negativo**, aunque de **baja intensidad** y perfectamente **compatible**.

11.6. Impacto sobre la Calidad del Agua

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Calidad del Agua, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo del ámbito.
- **Efecto:** Afección sobre la calidad del agua, la escorrentía e infiltración y el abastecimiento.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito conlleva una transformación del terreno del que se deriva una potencial modificación de las condiciones hidrológicas de las parcelas afectadas y ciertos riesgos puntuales durante la ejecución de las obras. Asimismo, la puesta en uso de la propuesta implicará un previsible incremento del consumo de recursos hídricos.

  En cualquier caso, cabe destacar que la propuesta no se encuentra dentro de la zona de afección de ningún cauce o cualquier otro tipo de afección de carácter hídrico.

  Asimismo, la propuesta plantea el mantenimiento de gran parte de la superficie del ámbito como dotacional y la reducción de la superficie de viario pavimentado, lo que permite la definición de un terreno mucho más permeable y, por lo tanto, con menor impacto sobre la relación del agua con el terreno.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

En cuanto a las redes públicas, resulta previsible un aumento de la demanda de agua, que se entiende muy reducido en comparación con la de la ciudad consolidada y compatible con la disponibilidad existente. También se prevé un aumento de los vertidos de aguas pluviales y residuales, si bien, al tratarse de un sector residencial, se entiende que no puede deducirse un impacto inasumible o que implique ningún tipo de riesgo extraordinario.

Con todo esto, se valora un impacto **potencialmente negativo**, aunque de **baja intensidad** y perfectamente **compatible**.

11.7. Impacto sobre la Vegetación

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Vegetación, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo del ámbito.
- **Efecto:** Pérdida de vegetación.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito implicará el desbroce de la totalidad de la superficie del mismo, con la consiguiente desaparición de la mayor parte de la vegetación preexistente en su interior. No obstante, cabe destacar que se trata de una zona con nulo interés en este sentido, ocupada únicamente por crecimientos vegetales de carácter ruderal e informal, en un importante estado de degradación.

  Así, cabe destacar que la ejecución de nuevos espacios libres durante la ejecución de la urbanización propondrá, previsiblemente, la implantación de nuevos y más adecuados elementos y superficies vegetales, así como un mejor mantenimiento de los mismos. De esta manera, se entiende que el estado de la vegetación en la zona mejorará con la materialización del desarrollo de la propuesta.

  Con todo esto, se valora un impacto **potencialmente positivo**.

11.8. Impacto sobre la Fauna

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Fauna, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo del ámbito.
- **Efecto:** Modificación del hábitat.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito implicará la transformación del entorno preexistente, modificando sensiblemente el hábitat de las comunidades faunísticas que habitan o utilizan la zona.

  No obstante, cabe destacar que la fauna presente en la zona está formada por especies eminentemente urbanas, sin ningún tipo de valor o interés singular, de forma que se entiende que el medio formalizado tras la transformación urbanística del suelo resultará similarmente adecuado para las mismas (especialmente considerando el fomento de la conservación de la ladera del cerro de Cantamilanos que se plantea).

  Por otro lado, sí que cabe considerar el impacto que previsiblemente se producirá durante la ejecución de las obras, que, en cualquier caso, resultará acotado y limitado en el tiempo.

  Con todo esto, se valora un impacto **potencialmente negativo**, aunque de **baja intensidad** y **compatible**.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

11.9. Impacto sobre la Actividad Económica

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre la Actividad Económica, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo de un área residencial.
- **Efecto:** Fomento de la actividad económica.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito implicará la implantación de nuevas superficies y usos destinados a actividades económicas.

  Considerando el estado actual de la zona, en un manifiesto estado de degradación y con escasos (si no, nulas) actividades formales, se entiende que la materialización de los diferentes usos y edificaciones, tanto residenciales, como, especialmente, destinadas a actividades económicas, resultará positiva en este sentido.

  Con todo esto, se valora un impacto **manifiestamente positivo**.

11.10. Impacto sobre el Patrimonio Arqueológico

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre el Patrimonio Arqueológico, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo del ámbito.
- **Efecto:** Afloramiento de elementos arqueológicos de interés.
- **Valoración del impacto:** El ámbito objeto del presente documento es concurrente con parte de la Zona de Protección Arqueológica 1 del PGOU de León, correspondiente con el trazado del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua en su campamento.

  A este respecto, y como se indica en el apartado correspondiente, 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 del PGOU de León, que concluyeron en el Informe Final de Prospección Arqueológica que se incluye como Documentación Complementaria y que radica en la necesidad de realizar una serie de operaciones durante el desarrollo para garantizar que no existan impactos negativos sobre el patrimonio arqueológico que pudiera existir o descubrirse en el proceso.

  En la misma línea, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural adoptó por unanimidad el acuerdo notificado el 1 de junio de 2021 en el que se dispone que *"Deberá llevarse a cabo una intervención arqueológica con anterioridad a la ejecución del proyecto de urbanización de este sector, con el objeto de conocer el alcance de los restos del acueducto romano existentes en esta zona arqueológica, que deberán ser conservados. Con este fin, se presentará la correspondiente solicitud, acompaña de una propuesta de intervención, para su autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural"*.

  Así, se entiende que cualquier efecto que el desarrollo pudiera tener sobre el patrimonio arqueológico quedaría paliado por estas actuaciones arqueológicas.

  Con todo esto, se valora que el impacto sobre el clima previsible resulta **no significativo**.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

11.11. Impacto sobre las Dotaciones Urbanas

Se detallan a continuación las actuaciones con efecto sobre las Dotaciones Urbanas, el alcance de los mismos y la valoración del impacto resultante:

- **Actuación:** Urbanización y desarrollo de un área residencial.
- **Efecto:** Incremento y mejora de áreas dotacionales.
- **Valoración del impacto:** El desarrollo del ámbito implicará la implantación de nuevas superficies y usos dotacionales, además de la mejor integración de los existentes con su contexto urbano.

  Con todo esto, se valora un impacto **manifiestamente positivo**.

11.12. Valoración final de los Efectos Ambientales Significativos

Con todo lo anterior y si bien la propuesta planteada (como cualquier otra actuación) puede implicar ciertos impactos ambientales potenciales, se entiende que **no resultan significativos** en este sentido y **no resultan incompatibles** con los criterios y principios de protección ambiental, especialmente considerando la aplicación de las medidas propuestas en el apartado 13 "Medidas previstas para paliar los efectos negativos" del presente documento.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

12. Efectos previsibles sobre los planes concurrentes

No existe ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial con afección dentro de la delimitación del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle Sector NC 06-01 del PGOU de León, ni consta tampoco ninguna afección incompatible sobre ningún plan sectorial concurrente, tal y como se desarrolla en el apartado 10 "Afecciones Sectoriales" del presente documento.

13. Medidas previstas para paliar los efectos negativos

Como se ha indicado anteriormente, se entiende que la propuesta planteada no tiene efectos ambientales significativos imprevisibles o incompatibles, no obstante, dado que, como cualquier otra actuación, tiene efectos potenciales, en los puntos siguientes se plantea una serie de medidas mínimas a contemplar en las diferentes fases de desarrollo 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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

13.1. Fase de Obras

Durante la fase de obras se plantean las siguientes medidas, en relación con los diferentes aspectos ambientales señalados:

- **Calidad del aire e impacto acústico:**
  - Para minimizar riesgos de emisiones a la atmósfera de partículas en suspensión se limitará la velocidad de los vehículos que ejecuten los trabajos.
  - En época seca se recomienda el regado de caminos y accesos, especialmente los habilitados sobre tierra sin asfaltar.
  - Se controlará la vigencia de las Inspecciones Técnicas de los Vehículos adscritos a la obra para asegurar que cumplen la normativa en cuanto a ruido y emisiones, procurando el uso de motores de bajo nivel sonoro.
  - Se prohíbe la instalación y utilización de altavoces u otros sistemas de megafonía exterior en instalaciones abiertas y las emisiones sonoras externas, salvo para usos relacionados con la seguridad de las personas y las cosas.
- **Hidrología e hidrogeología:**
  - Las zonas que puedan afectar a cualquier sistema hídrico, superficial o subterráneo, quedarán libres de ser parque de maquinaria y zonas de vertidos, dentro de lo técnicamente viable.
  - Las acumulaciones de escombros y vertederos deberán estar provistos de sistemas de control lixiviados.
  - Deberá tenerse especial cuidado de evitar fugas de combustibles, aceites y lubricantes en los vehículos y la maquinaria utilizados.
- **Suelo:**
  - Se procurará la acumulación del material para su empleo de forma sostenida y racional, evitando el acopio masivo con el fin de ocupar la menor superficie posible y evitar excesivas compactaciones.
  - Se reservará la tierra vegetal y el sustrato superficiales de las zonas susceptibles de ser excavadas para su posterior reutilización en zonas verdes y ajardinado, dentro de lo técnicamente viable. A los sustratos y tierras que no resulten útiles para el anterior uso se les buscará su aplicación en rellenos y compensación de desniveles
  - Los materiales sobrantes, escombros y otros residuos no tóxicos se depositarán en vertederos autorizados conforme a la normativa y regulación vigentes.
- **Fauna:**
  - Dentro de lo que resulte viable, se procurará evitar la ejecución de trabajos en épocas y zonas de nidificación y cría.
- **Vegetación:**
  - En caso de existencia de algún elemento o superficie de vegetación valiosa, deberá delimitarse de forma clara y visible, con el fin de no ser dañada por la maquinaría en tránsito.

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/09/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

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

13.2. Fase de Funcionamiento y Explotación

Durante la fase de funcionamiento y explotación se plantean las siguientes medidas, en relación con los diferentes aspectos ambientales señalados:

- **Calidad del aire e impacto acústico:**
  - Los sistemas de climatización utilizados se ajustarán a la normativa de aplicación.
  - Se exigirán los pertinentes Certificados de Eficiencia Energética.
  - Se fomentará el tráfico peatonal y con medios de transporte alternativos y la utilización racional y pacificación del tráfico rodado
- **Hidrología e hidrogeología:**
  - Uso responsable de posibles contaminantes como abonos y pesticidas en las zonas susceptibles de ser utilizadas como parques y jardines, que deberán ser aplicados por personal habilitado.
  - La estanquidad de las redes de abastecimiento y saneamiento serán objeto de control y mantenimiento.
- **Suelo:**
  - En las áreas de soporte de los contenedores destinados a la recogida de residuos sólidos urbanos se evitarán los posibles lixiviados mediante la impermeabilización de las zonas donde se coloquen.
- **Fauna:**
  - Se recomienda la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica mediante deflectores o caperuzas superiores.
- **Vegetación:**
  - El ajardinamiento priorizará la utilización de especies autóctonas.
  - Se prohíbe la utilización de especies alóctonas invasoras.
- **Paisajismo:**
  - Se buscará la integración paisajística de las edificaciones y espacios con su entorno.

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951
FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León

14. Medidas previstas para el Seguimiento Ambiental

El apartado 6 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

> *3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento deben:*
>
> *a. Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
>
> *b. Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento*

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: 45071IDDOC2D4758E937E1B3648AC
Documento firmado digitalmente

independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones de instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente."

…

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

(…)

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren en los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Así pues, en cumplimiento del deber legal existente, el Ayuntamiento de León ha de elaborar periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, donde se considerará la sostenibilidad ambiental.

Con la elaboración de este informe de seguimiento, que debe ser trasladado al Pleno Municipal y a las Administraciones Públicas afectadas, se dan por cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental al respecto del seguimiento ambiental del plan urbanístico.

En León a 10 de marzo de 2026,

Fdo. **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto

Fdo. **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto

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: 17/03/2026
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de León