



trígono

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



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Documento para Aprobación Inicial



Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León

## Índice de contenido

<b>Título I.</b>	<b>Disposiciones Comunes.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.	Determinaciones Normativas .....	3
Artículo 2.	Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 3.	Criterio de calificación .....	3
<b>Título II.</b>	<b>Ordenanzas Zonales .....</b>	<b>3</b>
Artículo 4.	Ordenanzas y zonas de ordenanza .....	3
Artículo 5.	Identificación y ámbito de aplicación.....	4
Artículo 6.	Edificación Abierta [EA] .....	4
Artículo 7.	Manzana Cerrada [MC].....	6
Artículo 8.	Actividades Económicas [AE] .....	7
Artículo 9.	Aplicación subsidiaria de las determinaciones del PGOU de León .....	8

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026  
HASH DEL CERTIFICADO: 4300748D6E421E38EE859FDF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
Ayuntamiento de León

## Título I. Disposiciones Comunes

### Artículo 1. Determinaciones Normativas

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, a las que otorga carácter normativo.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes normas urbanísticas coincide con el del sector NC 06-01 del PGOU de León tal y como está definido en este mismo instrumento.

El presente Estudio de Detalle **no constituye instrumento habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales** a los efectos de lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 20 del Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

### Artículo 3. Criterio de calificación

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

En todos aquellos aspectos de las Condiciones Comunes que no se encuentren regulados expresamente en el presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León resultan de aplicación las Condiciones Generales definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León.

Esta Normativa Urbanística define solamente las ordenanzas específicas para las zonas de ordenación susceptibles de alojar edificabilidad lucrativa, remitiendo la regulación de las zonas calificadas como Dotación Urbanística Pública a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

## Título II. Ordenanzas Zonales

### Artículo 4. Ordenanzas y zonas de ordenanza

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

## Artículo 5. Identificación y ámbito de aplicación

Se incluye a continuación el listado de los diferentes códigos utilizados en el presente instrumento para identificar las zonas de ordenación definidas en la planimetría del presente instrumento:

- Edificación Abierta [EA].
- Manzana Cerrada [MC].
- Actividades Económicas [AE].
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos [LE].
- Sistema General de Espacios Libres Públicos [GE].
- Sistema Local de Equipamientos [LQ].
- Sistema General de Equipamientos [GQ].
- Sistema Local de Servicios Urbanos [LU].
- Sistema General de Servicios Urbanos [GU].
- Sistema Local de Vías Públicas [LV].

De estas, las tres primeras – [EA], [MC] y [AE] – se definen como nuevas ordenanzas en el presente instrumento, mientras que las condiciones de diseño, ejecución y uso de las superficies calificadas por el presente Estudio de Detalle del Sector NC 06-01 del PGOU de León como Sistema Generales – [GE], [GQ] y [GU] – y Sistemas Locales – [LE], [LQ] y [LU] – serán las establecidas en la Normativa Urbanística del PGOU de León.

## Artículo 6. Edificación Abierta [EA]

### 1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Esta Ordenanza se configura para la formalización de los ámbitos o manzanas con un uso Principal de Vivienda Colectiva en tipología de Edificación Abierta, y será de aplicación en las zonas identificadas con el código [EA]. A salvo de las condiciones que expresamente se señalan en la presente ordenanza y planos de ordenación, la configuración de la edificación dentro de cada parcela será libre.

Se incluye en el presente Estudio de Detalle el Plano de Ordenación PO-13 “Plano de imagen”, en el que se representa, para las zonas sujetas a la presente ordenanza EA, una distribución de volúmenes meramente indicativa, y no vinculante.

### 2. CONDICIONES DE PARCELA:

- a) **Parcela mínima:** 1.000 metros cuadrados.
- b) **Frente mínimo de parcela:** 50 metros.

### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- a) **Ocupación sobre rasante:** Será, para cada zona, la señalada en los planos de ordenación mediante la definición de su Área Ocupable por la Edificación.
- b) **Ocupación bajo rasante:** Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela bajo rasante.
- c) **Edificabilidad Máxima:** Según lo señalado en las tablas de la Memoria Vinculante y en los Planos de Ordenación, que será trasladada a cada parcela resultante por el Proyecto de Actuación.
- d) **Condiciones de Volumen:** El número máximo de plantas de la edificación será el señalado en los planos de ordenación para cada zona de ordenación o parte de la misma, y la altura máxima de la edificación será el que se desprenda de la aplicación de los criterios del PGOU de León en función del número de plantas.

- e) **Sótano y Semisótanos:** La superficie construida bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad máxima.
- f) **Fondo Máximo o Sólido Capaz:** Con carácter general, no se establecen parámetros de Fondo Máximo o Sólido capaz de la edificación, debiéndose en todo caso mantener el carácter aislado de las edificaciones, sin que se originen medianeras vistas.

En caso de que la edificación no venga definida por un proyecto unitario que englobe el conjunto de cada ámbito o manzana de ordenanza (como se daría en los supuestos de que resulte más de una parcela en cada ámbito), podrán redactarse Estudios de Detalle que afecten a dos o más parcelas colindantes con el objeto de ordenar la volumetría conjunta, pudiendo preverse en tal caso adosamientos de edificación. En este último supuesto, deberá asegurarse el carácter aislado del conjunto edificado, evitando la aparición de medianerías vistas en las líneas de colindancia.

- g) **Ático o Bajocubierta:** Sobre la altura máxima señalada podrá materializarse una planta bajocubierta o ático, que deberá retranquearse, al menos, 3,00 metros de las fachadas correspondientes.
- h) **Aparcamiento:** Deberá disponerse, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda o bien por cada 200 m<sup>2</sup>c de edificación sobre rasante, la que resulte más restrictiva.

#### 4. RÉGIMEN DE USOS:

- a) **Intensidad de uso:** Se prevé un régimen de usos Principal y Compatibles para este ámbito de ordenanza, fijándose la edificabilidad asignada por cada uso mediante los diversos cuadros que se incluyen en la Memoria Vinculante.

La edificabilidad o intensidad de edificación por usos fijada para cada área, zona o manzana de ordenanza se distribuirá, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, en las distintas parcelas resultantes de la reparcelación.

- b) **Uso Principal:** Vivienda Plurifamiliar.

- c) **Usos Compatibles:**

1. Comercial.
2. Oficinas,
3. Asistencial
4. Espectáculos y recreativos.
5. Deportivo
6. Sociocultural y educativo
7. Religioso
8. Artesanía
9. Industria (compatible con zonas residenciales)
10. Garaje – Aparcamiento y servicios del automóvil.
11. Espacios Libres.
12. Viario y comunicaciones.
13. Servicios Urbanos (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes).

- d) En cuanto a la regulación de las condiciones funcionales de la implantación de usos, entre ellas, el programa mínimo y condiciones higiénico-sanitarias de vivienda o la regulación del uso de garaje-aparcamiento, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

## Artículo 7. Manzana Cerrada [MC]

### 1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Esta Ordenanza se configura para la formalización de las manzanas con un uso Principal de Vivienda Colectiva en tipología de Manzana Cerrada con ordenación alineada a vial, y será de aplicación en las zonas identificadas con el código [MC].

### 2. CONDICIONES DE PARCELA:

- a) **Parcela mínima:** Por sus especiales condiciones morfológicas, la zona MC-03 no resulta divisible en más de una parcela. Las zonas MC-01 y MC-02 podrán dividirse en parcelas que cuenten con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) **Frente mínimo de parcela:** En el caso de las zonas de ordenación MC-01 y MC-02, las parcelas resultantes contarán con un frente de parcela de al menos 50 metros.

### 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- a) **Ocupación sobre rasante:** Será, para cada zona, la señalada en los planos de ordenación mediante la definición de la alineación a vial y el Área Ocupable por la Edificación para las plantas superiores a la baja. La Planta Baja podrá ocupar toda la superficie de la parcela.
- b) **Ocupación bajo rasante:** Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela bajo rasante.
- c) **Edificabilidad Máxima:** Según lo señalado en las tablas de la Memoria Vinculante y en los Planos de Ordenación, que será trasladada a cada parcela resultante por el Proyecto de Actuación.
- d) **Condiciones de Volumen:** El número máximo de plantas de la edificación será el señalado en los planos de ordenación para cada zona de ordenación o parte de la misma, y la altura máxima de la edificación será el que se desprenda de la aplicación de los criterios del PGOU de León en función del número máximo de plantas, con las siguientes particularidades:
  1. Sin perjuicio de la libertad del proyectista para no ocupar por completo el volumen definido por el planeamiento, las diferentes alturas de la edificación asignadas a las zonas MC-02 y MC-03 pretenden compensar los cambios de nivel de la rasante, con la intención de generar una línea de cornisa sensiblemente continua y horizontal.
  2. En el caso de la zona MC-03, esta continuidad en la línea de cornisa se limita a la fachada a la prolongación de la calle de los Héroes de Filipinas.
- e) **Sótano y Semisótanos:** La superficie construida bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad máxima.
- f) **Fondo Máximo y Adosamiento a Linderos:** La edificación deberá disponerse sobre la alineación a vial en toda la longitud de la fachada, adosándose a los linderos de colindancia.

En caso de que la edificación no venga definida por un proyecto unitario que englobe el conjunto de las zonas MC-01 y MC-02 (como se daría en los supuestos de que resulte más de una parcela en cada ámbito), los edificios que se proyecten sobre cada una de las parcelas deberán seguir las siguientes condiciones:

  1. La edificación deberá alcanzar el número máximo de plantas señalado en los Planos de Ordenación en una longitud de, al menos, 3,00 metros, a contar de las líneas de colindancia entre parcelas.
  2. La edificación deberá mantener un fondo de 13,00 metros en las mismas franjas de colindancia señaladas en el punto anterior.
  3. En estas mismas franjas de colindancia no se permite ningún retranqueo en la edificación, con la excepción del retranqueo de la planta bajo cubierta.
- g) **Ático o Bajocubierta:** Sobre la altura máxima señalada podrá materializarse una planta bajocubierta o ático, que deberá retranquearse, al menos, 3,00 metros de las fachadas correspondientes.



- h) **Aparcamiento:** Deberá disponerse, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda o bien por cada 200 m<sup>2</sup>c de edificación sobre rasante, la que resulte más restrictiva.

## 6. RÉGIMEN DE USOS:

- a) **Intensidad de uso:** Se prevé un régimen de usos Principal y Compatibles para este ámbito de ordenanza, fijándose la edificabilidad asignada por cada uso mediante los diversos cuadros que se incluyen en la Memoria Vinculante.

La edificabilidad o intensidad de edificación por usos fijada para cada área, zona o manzana de ordenanza se distribuirá, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, en las distintas parcelas resultantes de la reparcelación.

- b) **Uso Principal:** Vivienda Plurifamiliar.

- c) **Usos Compatibles:**

1. Comercial.
2. Oficinas,
3. Asistencial
4. Espectáculos y recreativos.
5. Deportivo
6. Sociocultural y educativo
7. Religioso
8. Artesanía
9. Industria (compatible con zonas residenciales)
10. Garaje – Aparcamiento y servicios del automóvil.
11. Espacios Libres.
12. Vario y comunicaciones.
13. Servicios Urbanos (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes).

- d) En cuanto a la regulación de las condiciones funcionales de la implantación de usos, entre ellas, el programa mínimo y condiciones higiénico-sanitarias de vivienda o la regulación del uso de garaje-aparcamiento, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

## Artículo 8. Actividades Económicas [AE]

### 1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Esta Ordenanza se configura para la formalización de los ámbitos o manzanas con usos compatibles con el pormenorizado predominante en tipología aislada o abierta, y será de aplicación en la zona identificada con el código [AE].

A salvo de las condiciones que expresamente se señalan en la presente ordenanza y planos de ordenación, la configuración de la edificación dentro de cada parcela será libre.

### 2. CONDICIONES DE PARCELA:

Salvo para generar, en su caso, parcelas destinadas a la implantación de Servicios Urbanos, no se admitirá el reparto de la zona de ordenación AE-01 en más de una parcela.

### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- a) **Ocupación sobre rasante:** Será la señalada en los planos de ordenación mediante la definición de su Área Ocupable por la Edificación.
- b) **Ocupación bajo rasante:** Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela bajo rasante.

- c) **Edificabilidad Máxima:** Según lo señalado en las tablas de la Memoria Vinculante y en los Planos de Ordenación, que será trasladada a cada parcela resultante por el Proyecto de Actuación.
- d) **Condiciones de Volumen:** La altura máxima será de 4 plantas (B+3) y 15,00 metros. Este límite podrá ser superado por instalaciones auxiliares o elementos singulares, tales como reclamos o anuncios del negocio.
- e) **Sótano y Semisótanos:** La superficie construida bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad máxima.
- f) **Aparcamiento:** Deberá disponerse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c de edificación sobre rasante.

#### 4. RÉGIMEN DE USOS:

- a) **Intensidad de uso:** Se prevé un régimen de usos Permitidos para este ámbito de ordenanza, fijándose la edificabilidad asignada mediante los diversos cuadros que se incluyen en la Memoria Vinculante.

La edificabilidad o intensidad de edificación por usos fijada para cada área, zona o manzana de ordenanza se distribuirá, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, en las distintas parcelas resultantes de la reparcelación. La edificabilidad total que se asigne a cada parcela podrá distribuirse libremente entre los distintos usos Permitidos que se proyecten.

- b) **Usos Permitidos:** Se establecen como permitidos los siguientes usos sobre la parcela resultante:

1. Comercial
2. Sanitario-asistencial.
3. Espectáculos y Actividades Recreativas.
4. Deportivo.
5. Sociocultural y educativo.
6. Religioso.
7. Artesanía y Pequeños Talleres.
8. Industria (compatible con zonas residenciales)
9. Hotelero.
10. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil
11. Oficinas

- c) En cuanto a la regulación de las condiciones funcionales de la implantación de usos, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Artículo 9. Aplicación subsidiaria de las determinaciones del PGOU de León

En todos los aspectos no regulados en la presente Normativa Urbanística se estará a lo dispuesto en el PGOU de León, y, de forma especial, en lo que respecta a la definición de los parámetros de las superficies dotacionales públicas.

En León a 10 de marzo de 2026,

Fdo. Joaquín Sobrino Martín  
Arquitecto

Fdo. Félix Álvarez Álvarez  
Arquitecto