REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL -PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente
Número: 43317 / 2026
Fecha: 30/6/2026 13:58

1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 09/11/2026 14:16:50

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

PLAN PARCIAL **SECTOR VENTAS ESTE**

DEL PGOU DE LEÓN

DOCUMENTO I. MEMORIA VINCULANTE

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC22F2D9B4E6339F54489

CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

Índice

SECCIÓN I. MEMORIA INFORMATIVA....3
1 Información previa sobre el documento....4
1.1 Promotor y objeto....4
1.2 Legislación urbanística y planeamiento vigente....4
1.3 Alcance y contenido del documento....4
1.4 Tramitación....5
2 Descripción del ámbito de la modificación....6
2.1 Situación, delimitación y superficie....6
2.2 Identificación catastral....6
2.3 Identificación registral....6
3 Información urbanística....7
3.1 El PGOU de León....7
3.2 El Plan Parcial Ventas Este....9
3.3 Gestión y desarrollo del sector Ventas Este....11
SECCIÓN II. MEMORIA JUSTIFICATIVA....12
4 Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación....13
4.1 Justificación de la conveniencia de la modificación puntual....13
4.2 Interés público de la modificación....15
5 Identificación y justificación pormenorizada de la modificación propuesta....15
5.1 Determinaciones alteradas por la modificación....16
5.1.1 Estado actual del PP Ventas Este....16
5.1.2 Propuesta de modificación del PP Ventas Este....16
6 Influencia en el modelo territorial y en la ordenación general vigente....17
7 Justificación del alcance de la modificación respecto del RUCyL (art. 171 a 173)....17
8 Influencia en materias sectoriales....18
8.1 Protección civil....18
8.2 Protección arqueológica....19
8.3 Condiciones de accesibilidad. Orden VIV/561/2010....20
8.4 Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León....21
8.5 Redes de telecomunicaciones....22
8.6 Servidumbres ferroviarias....23
8.7 Servidumbres aeronáuticas....23
SECCIÓN III. RESUMEN EJECUTIVO....25
9 Resumen ejecutivo....26
9.1 Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente....26
9.2 Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística....27

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

SECCIÓN I. MEMORIA INFORMATIVA

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

1 Información previa sobre el documento

1.1 Promotor y objeto

El presente documento se redacta por encargo de PROMOCIONES GARCÍA DE CELIS, SL, con CIF B24205056 y domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. Ordoño II, nº 9, 1º de León (24001).

La modificación se redacta por Eva Simón Rosado, arquitecta con especialidad en urbanismo por la ETSAM y colegiada en el COAM nº 13994, integrante del equipo técnico de la mercantil ESTUDIO UQBAR SL, con CIF B88265301 y domicilio social en la calle de Antonio, 31 de Madrid (28029).

Su objeto es tramitar la modificación puntual del Plan Parcial del Sector Ventas Este del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito de la parcela P-10 ubicada en la calle Esperanza s/n, 24008.

1.2 Legislación urbanística y planeamiento vigente

El marco normativo vigente en materia urbanística es el siguiente:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y sus modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El planeamiento vigente en el ámbito objeto del presente documento es:

- Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU), revisión con aprobación definitiva (AD) del 4/08/2004 (BOPL del 5/08/2004) y sus modificaciones.
- Plan Parcial del Sector Ventas Este, con AD del 29/10/1990.
- Modificación del Plan Parcial del Sector Ventas Este, con AD del 31/12/1994.

1.3 Alcance y contenido del documento

La modificación del Plan Parcial del Sector Ventas Este del PGOU de León propuesta tiene la consideración de modificación, en virtud del art. 58 de la LUCyL, sobre las alteraciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo. El alcance de la propuesta es la modificación del uso comercial asignado por el PP vigente a la parcela identificada como P-10, con objeto de flexibilizar los posibles destinos y así facilitar la edificación del solar.

El contenido de la modificación se ajusta a lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL, ya que contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, recogiendo de forma adecuada las determinaciones, tanto las vigentes como las modificadas. En la letra b del art. 169.3 se incluyen los aspectos a que debe referirse esta Memoria Vinculante, cuyo contenido literal es el siguiente:

> *"1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

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

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

Estas cuestiones se desarrollan de manera específica en los puntos 4, 5 y 6 de la presente Memoria.

El contenido del documento será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de sus determinaciones e incorpora toda aquella documentación actualizada que reemplazará a la que se modifica del PP. La presente modificación puntual se compone de los siguientes documentos:

- Documento I. MEMORIA VINCULANTE.
    - Sección I. Memoria Informativa: Con la descripción del estado actual, del planeamiento vigente, de los antecedentes y de la problemática existente.
    - Sección II. Memoria Justificativa: Con la propuesta de modificación, su alcance concreto, la justificación del cumplimiento de la normativa vigente y los condicionantes para el desarrollo de la modificación.
    - Sección III. Resumen ejecutivo: Que expresará los objetivos y determinaciones, su alcance y la delimitación de los ámbitos que quedan afectados por la modificación.
- Documento II. TEXTO COMPARADO. Documento comparativo que refleje tanto las nuevas determinaciones como su estado original, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.
- Documento ANEXO. Documentación complementaria: Que incluirá documentos referidos en la memoria.

1.4 Tramitación

El procedimiento de aprobación de la modificación se desarrollará conforme a las reglas establecidas en los art. 58 de la LUCyL y 169 del RUCyL.

En virtud de la legislación ambiental estatal vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal) el documento de modificación del PP Ventas Este se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por ello, la solicitud de inicio de evaluación ambiental acompaña a esta memoria en documento aparte.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

2 Descripción del ámbito de la modificación

2.1 Situación, delimitación y superficie

La modificación afecta a la parcela P-10 del PP del sector Ventas Este, ubicada en la calle de la Esperanza s/n de León (24008) y cuya superficie es de **522 m²s**.

Tiene forma rectangular, de 20 m x 26 m y linda al norte, sur, este y oeste con vial peatonal municipal. Su estado actual es de solar sin edificar.



Vista del estado actual de la parcela P-10.

2.2 Identificación catastral

La parcela P-10 se encuentra registrada en la Dirección General de Catastro con los siguientes datos, según certificado catastral del 15/05/2026:

REF. CATASTRAL	CLASE	USO	SUP. GRÁFICA m²
9515802TN8291N0001RP	Urbano	Suelo sin edificar	522

La titularidad catastral es de PROMOCIONES GARCIA DE CELIS, SL con el 100% de la propiedad. Se adjunta en el documento ANEXO la certificación catastral.

2.3 Identificación registral

La parcela P-10 se encuentra identificada en el Registro de la Propiedad nº1 de León con los siguientes datos, según nota simple del 18/05/2026:

CRU	FINCA REGISTRAL		SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²c
24012000459573	14346	Tomo 2725/Libro 260/Folio 36/Alta 2	522	1.305

La titularidad catastral es de PROMOCIONES GARCIA DE CELIS, SA con el 100% de la propiedad. Se adjunta en el documento ANEXO la nota simple registral.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB

3 Información urbanística

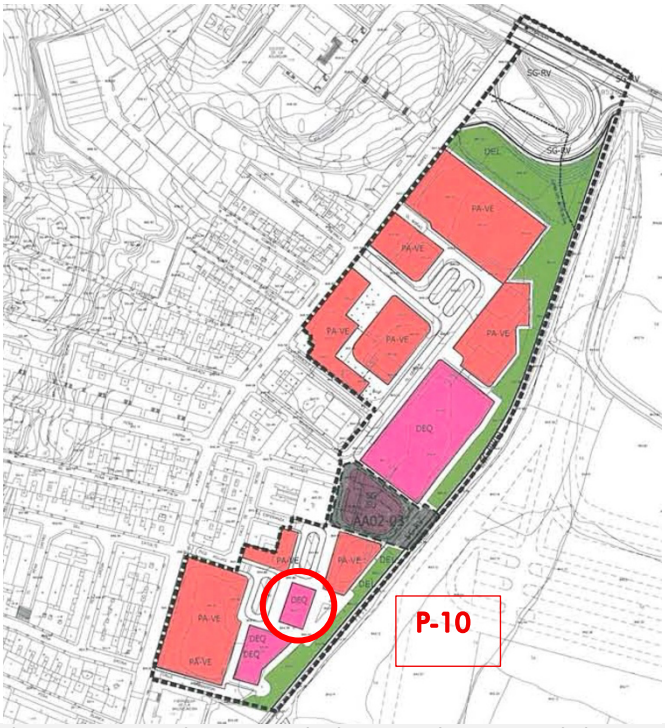
3.1 El PGOU de León

El PGOU de León considera **Ámbitos de Régimen Singular** los suelos "*delimitados desde instrumentos de desarrollo aprobados en aplicación de regímenes urbanísticos anteriores a este Plan General (…)*". Así se indica en el art. 358 de las NNUU, que en su apartado 2, define los **ámbitos de Planeamiento Asumido** (PA-ii) como aquellos "*ordenados desde instrumentos de desarrollo, aprobados con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento, cuya gestión y ejecución se encuentra finalizada*". Estos suelos de régimen singular se encuentran regulados por lo dispuesto en el capítulo IV de las NNUU del PGOU de León.

La parcela P-10 pertenece al sector Ventas Este, ámbito incluido en el PGOU de León como suelo **urbano**, en categoría **consolidado** dentro del **ámbito de planeamiento asumido denominado PA-VE**. El régimen general aplicable (art. 359 de las NNUU) será el establecido en el instrumento que llevó a cabo su delimitación y/o ordenación, en este caso, el Plan Parcial Ventas Este.

Señala además el PGOU de León en el apartado 2 del art. 359 de las NNUU que se establece que "*tienen el carácter de **ordenación General** todas las determinaciones de los ámbitos incluidos en este capítulo, **según resulta de los planos de ordenación y de las fichas individualizadas** de cada uno de ellos (…)*"

La ficha individualizada del ámbito PA-VE se encuentra dentro del Anejo III de las NNUU y se reproduce en la página siguiente. En el plano incluido en la ficha, la parcela P-10 aparece grafiada como **DEQ**, código identificativo en el PGOU de León de los suelos destinados a **dotaciones urbanísticas del sistema local de equipamientos**.



Extracto ficha PA-VE. Ordenación de la parcela P-10. Elaboración propia.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO – (P.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**DENOMINACIÓN**	**PA-VE**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				73.800,00	K7-K8



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafiadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "VENTAS ESTE"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	29-10-1.990
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO								
PA - VE								
Superficie total St (m^2)	Sistemas Generales SG (m^2)				Superficie Neta (St-SG) (m^2)	Sup. Construida (m^2 t/ m^2 s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viario	Total				
73.800	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.040,00	0,80	0,80

Ficha PA-VE del PGOU de León.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071DD0C2D150DA363FEBFD434B
Documento firmado digitalmente
MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU VENTAS ESTE DEL PGOU DE LEÓN
Sección I. Memoria informativa

NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

La ficha recoge lo establecido en el art. 359.2 de las NNSS sobre las determinaciones de ordenación general:

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafiadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL "VENTAS ESTE"
FECHA DE APROBACION - PUBLICACION	29-10-1.990
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

Extracto ficha PA-VE. Determinaciones de ordenación general.

En cuanto al plano de ordenación, la hoja en que se localiza la parcela P-10 es la K-07. Al igual que en la ficha, aparece grafiada como **DEQ**, código identificativo de los suelos destinados a **dotaciones urbanísticas del sistema local de equipamientos**.



Extracto de plano K-07. Ordenación de la parcela P-10.

3.2 El Plan Parcial Ventas Este

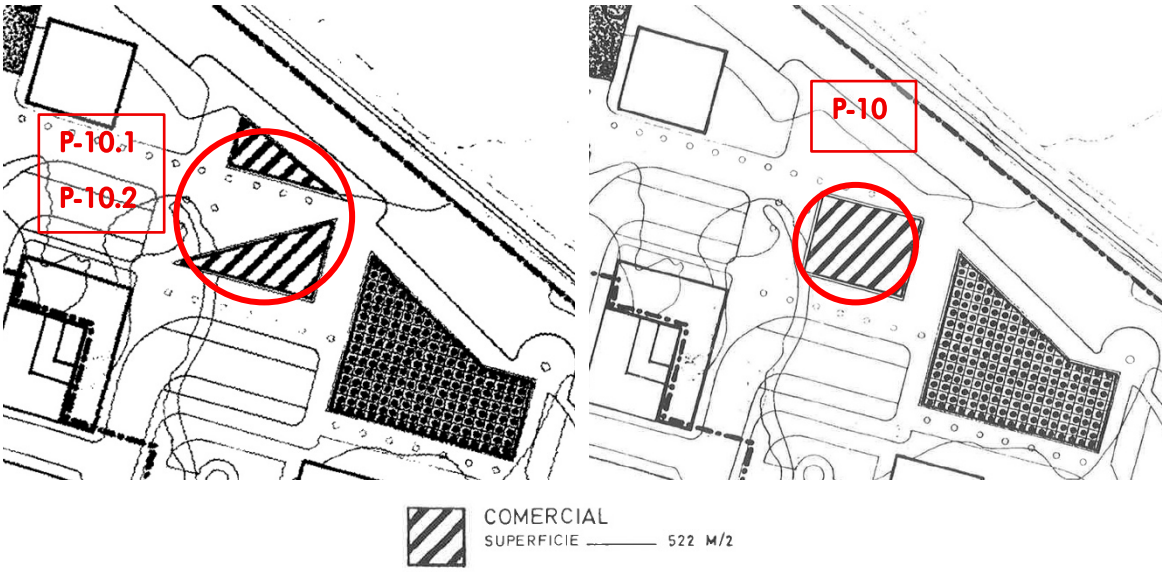
El PP Ventas Este es, tal y como señala el PGOU, el instrumento de desarrollo del ámbito y sus ordenanzas las que son de aplicación. Tras su aprobación definitiva, el 29/10/1990, el PP fue objeto de una modificación puntual con incidencia directa sobre la parcela objeto del presente documento. Esta modificación consistió en la **agrupación de las 2 parcelas con forma triangular** que el PP reservaba como equipamiento comercial en una única, con una geometría más adecuada para facilitar su uso.

Tras la aprobación definitiva de esta modificación, que tuvo lugar el 31/12/1994, se procedió a la modificación del proyecto de Compensación, que había sido aprobado definitivamente el 4/05/1993. Así, las parcelas de equipamiento comercial P-10.1 y P-10.2, adjudicadas a la Junta de Compensación, dieron lugar a la parcela resultante P-10.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB

La parcela, en el PP Ventas Este, tiene la consideración de suelos destinados a **centros de interés público y social**, con la asignación específica de **uso comercial**. Así queda recogido en el plano P-5 del PP, cuyo extracto se recoge a continuación:



Extracto plano P5 del PP Ventas Este (1990) Extracto plano P5 de la modificación del PP Ventas Este (1994)

Estos **centros especiales** se describen en la memoria del PP (V.3.3. Estructura urbana) como suelos destinados a atender las necesidades del conjunto del ámbito, en base a los **módulos dotacionales** de la legislación vigente en el momento de la tramitación del PP, y entre éstas se diferencian los centros comerciales. Se trata, por tanto, de una **parcela dotacional de titularidad privada y uso comercial**. El siguiente cuadro de dotaciones, incluido en el punto V.2.5 de la memoria del PP, así lo refleja:

DOTACIONES

TABLA DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR VENTAS, A LA QUE SE APLICA LA EDIFICABILIDAD 73.800,00 m2

CONCEPTO	ZONA	SUPERFICIE M2.	%
Residencial	Residencial	8.844,00	11,97 %
	Comercial-Residencial	10.800,00	14,63 %
Centro de interés público y social	Comercial	522,00	0,70 %
	Social	1.220,00	1,65 %
	Deportivo	2.498,00	3,37 %
Centros docentes	Guardería Infantil	1.022,00	1,38 %
	Centro de E.G.B.	5.026,00	6,81 %
Zonas Verdes	Jardines	7.915,00	10,72 %
	Zona Juego Niños	6.203,00	8,40 %
Red Viaria	Aparcamiento en superficie	1.995,00	2,70 %
	Aceras y Sendas peatonales	11.088,00	15,02 %
	Aparcamiento subterraneo	11.284,00	15,28 %

Cuadro de dotaciones de la memoria del PP Ventas Este

HASH DEL CERTIFICADO: 7035CF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

3.3 Gestión y desarrollo del sector Ventas Este

La descripción de la finca resultante P-10 del proyecto de compensación modificado, que fue aprobado definitivamente el 16/10/1996, es la reflejada en las siguientes imágenes:

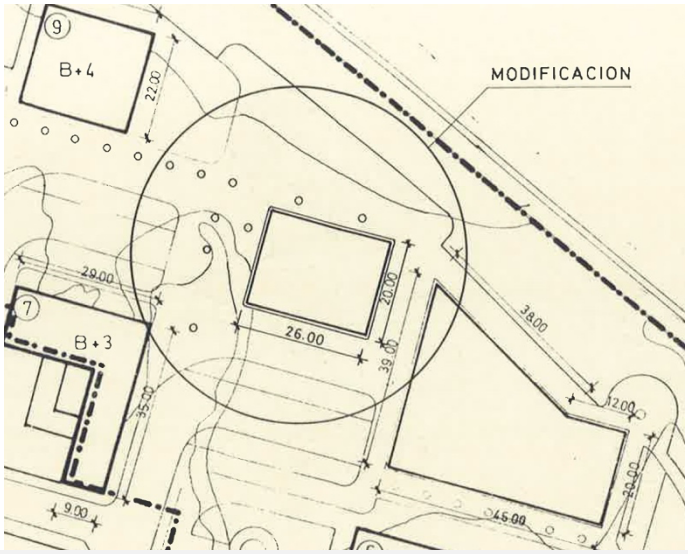
FINCA: Parcela de terreno de forma rectangular que, con la ejecución del Planeamiento adquiere la condición de solar de uso Comercial.

SUPERFICIE DE SUELO: 522,00 m2

EDIFICABILIDAD: 2,50 m2/m2, que equivale a 1.305,00 m2 construidos.

LINDEROS: Norte, Sur, Este y Oeste: Parcela P-16-1 de aceras peatonales de cesión obligatoria.

Extracto descripción parcela P-10 del Pº Compensación modificado



Extracto del plano 3 del Pº Compensación modificado

En cuanto a la urbanización, se encuentra completamente ejecutada y finalizada, por lo que la parcela P-10 tiene la condición de solar.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

SECCIÓN II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

4 Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación

4.1 Justificación de la conveniencia de la modificación puntual

La parcela P-10 del sector Ventas Este fue el resultado de la agrupación de las dos parcelas que, en la planificación de la ordenación del ámbito realizada en la década de los 90, debían tener la condición de dotación del sistema local, con la finalidad de acoger las actividades comerciales necesarias para este nuevo entorno urbano residencial. Su titularidad era privada, ya que en origen fueron adjudicadas a la propia Junta de Compensación con el fin de facilitar la obtención de recursos económicos para costear los costes de las obras de urbanización. La modificación del PP con la que se llevó a cabo este ajuste, en el año 1994, perseguía obtener una parcela con una geometría que facilitara su edificación.

Desde la finalización de las obras de urbanización del sector hasta el día de hoy, han pasado 3 décadas. Durante estos años el sector ha ido colmatando las parcelas edificables, tanto las destinadas a uso residencial como las dotaciones, sin embargo, la parcela P-10 ha permanecido vacante. Parece que la necesidad y demanda de usos comerciales no es suficiente como para construir una edificación exenta de unos 1.300 m^2 construidos que se destine de forma exclusiva a los usos comerciales definidos en el PP, compra al por menor y permuta de mercancías en una serie de grupos (alimentación, vestido, calzado, etc).



Ortofotos históricas: SIGPAC (1997-2003) – PNOA (2008)



Ortofotos históricas: PNOA (2014) – PNOA (2022)

Esta calificación como dotación local privada, con asignación específica del uso comercial, ha quedado obsoleta y resulta un impedimento para la implementación de cualquier otra actividad con función social más acorde con la realidad y demandas actuales. El mantenimiento de su condición

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

de solar sin edificar durante todo este tiempo significa el desperdicio de un recurso escaso como es el suelo ya desarrollado.

Otra importante cuestión que coadyuva a la conveniencia de introducir este tipo de modificaciones en parcelas de equipamiento público y privado es el de la evolución en el tiempo del marco legislativo en materia de suelo y urbanismo. Efectivamente, la normativa urbanística vigente, de carácter autonómico, establece, en el caso de Castilla y León, que las reservas que para este tipo de suelos deban hacerse en el suelo urbanizable o urbano no consolidado se haga sin que sea preciso adscribir específicos usos o destinos a dichas reservas, tratándose de un estándar genérico. A diferencia de ello, en el marco legislativo anterior, de ámbito estatal, se determinaban las cuantías concretas que debían hacerse de las reservas de equipamiento para distintos usos, como son los educativos, sociales o comerciales, basándose para ello en el denominado ANEXO de antiguo Reglamento de Planeamiento, de ahí ciertas determinaciones que se solían establecer en instrumentos de planeamiento anteriores. El actual marco introduce desde luego mucha mayor flexibilidad y agilidad a la hora de la gestión de este tipo de suelos, permitiendo un amplio abanico de posibilidades, en particular, cuando por los Ayuntamientos deban realizarse cesiones de este tipo de suelos a favor de otras administraciones, en cuanto que con ello se permite una completa adaptación a las concretas necesidades que puedan plantearse desde distintos organismos públicos.

Similares consideraciones caben hacer para las parcelas de equipamiento privado. De hecho, en esta línea de flexibilización de los usos en los equipamientos del sistema local, el Ayuntamiento de León ha tramitado distintas modificaciones de planeamiento referidas tanto a suelos de equipamiento privado como público, suprimiendo la adscripción concreta del uso y estableciendo un régimen genérico. Así, se conoce al menos una modificación puntual del PGOU en tal sentido, de forma que sobre un número limitado de parcelas dotacionales privadas se ha suprimido el uso impuesto, abriendo el campo de posibilidades de uso sobre ellas (Modificación del PGOU con expte.: n.º 216/2011, BOCYL nº 237 del 11/12/2012), basándose para todo ello en consideraciones similares a las que en este documento se formulan.

En cualquier caso, las parcelas de equipamiento, públicas o privadas, deberán ajustarse al régimen, finalidad y definiciones que para este tipo de suelos se establece en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La propuesta, que tiene por objeto la flexibilización y ampliación del abanico de usos permitidos, no pretende que la parcela pierda su condición de dotación local. Más bien al contrario, se persigue establecer unas condiciones que permitan que otras actividades de interés en el sector terciario privado puedan tener cabida e implantarse en la parcela P-10, ampliando la oferta de servicios en el ámbito.

Para poder realizar esta flexibilización, es necesario alterar el instrumento de planeamiento de desarrollo que, al haber sido asumido por el PGOU de León, establece el régimen general y la ordenación de las parcelas del sector Ventas Este, el Plan Parcial. Para ello, la propuesta consiste en **eliminar la asignación del uso comercial** en la parcela, para dejarla como un **uso dotacional sin uso específico asignado**.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

4.2 Interés público de la modificación

La justificación del interés público de esta modificación radica principalmente en el propio ámbito de aplicación, **la parcela P-10, que tiene condición de suelo dotacional (privado)**, incluido en el PP Ventas Este en el concepto "**Centros de interés público y social**" junto con otros suelos destinados a usos deportivos y sociales. Estos suelos tienen como destino atender las necesidades del conjunto del ámbito, por tanto, su interés público es claro. Su asignación a usos comerciales de forma exclusiva, en el momento del desarrollo del sector, tenía su justificación y sentido, pero la realidad es que durante 30 años no ha habido demanda y ha quedado vacante.

Por otra parte, resulta de interés público flexibilizar los posibles usos ya que permitirá una mayor **adaptabilidad** a las demandas y nuevas actividades económicas, no quedando obligatoriamente vinculado a un único uso.

La presente modificación afecta a suelos de titularidad privada, y no incide, por tanto, directamente sobre terrenos públicos entendidos en términos de titularidad de suelos. Ahora bien, tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación general o detallada, debe suponérsele un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria.

Otras razones que coadyuvan al interés público general serían:

- Mejor adaptación al marco urbanístico vigente de Castilla y León en materia de regulación de equipamientos del sistema local.
- Establecimiento de un marco regulatorio de equipamientos de titularidad privada suficientemente flexible que permita las necesarias adaptaciones trasformaciones de uso para acomodarse a la demanda y segmentos del mercado.
- Eliminación de obstáculos innecesarios que impidan el normal desarrollo de la actividad permitiendo usos compatibles y de servicio que doten con más eficacia a los tejidos residenciales.
- En su caso, evitar en el futuro la decadencia de edificios dotacionales privados por el abandono de antiguos usos o actividades, permitiendo su nueva puesta en uso o rehabilitación.

La planificación del PP de una franja dotacional que sirviera de fachada oriental del sector (muy próxima actualmente a la estación de cercanías La Asunción Universidad), se encuentra con un desarrollo incompleto. Por eso, la posibilidad de implementación de **otros usos dotacionales** en la parcela P-10 permitirá la **generación de actividad y activación del tejido social** de la zona, a la vez que dejará de haber un solar que debía dar servicio al ámbito y que está sin uso.

5 Identificación y justificación pormenorizada de la modificación propuesta

Al tratarse de una modificación que afecta únicamente a una parcela, se entiende que la justificación pormenorizada es la realizada en el punto anterior. Por tanto, en este punto, se realiza la descripción concreta de la alteración del Plan Parcial que se propone.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

La modificación propuesta consiste en la **sustitución del uso comercial específico asignado a la parcela P-10 por el concepto "sin uso específico asignado"**.

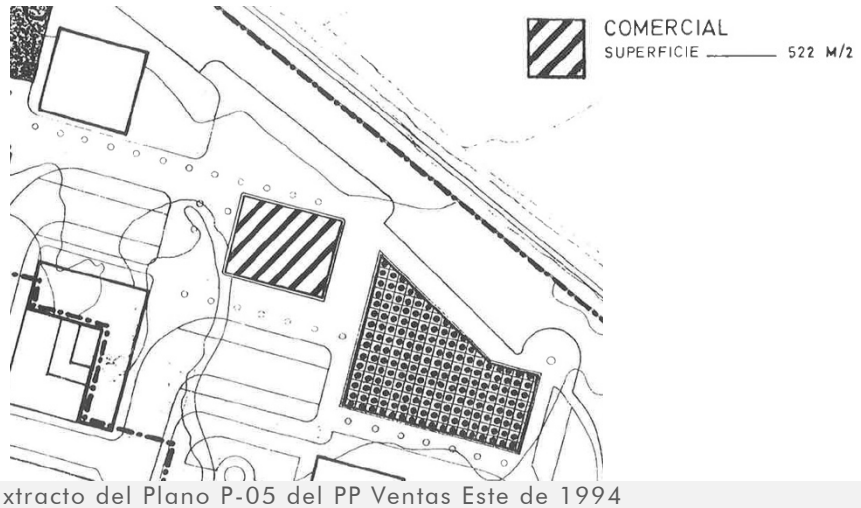
5.1 Determinaciones alteradas por la modificación

Analizado el contenido completo del PP Ventas Este, la alteración propuesta únicamente afectaría a las determinaciones gráficas, en concreto al **plano de ordenación P-5 Centros de interés público y social**, en el que se modifica la leyenda del plano **sustituyendo "comercial" por "sin uso específico asignado"**.

No se considera necesario introducir modificación alguna en el contenido normativo del PP, ni en el resto de los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela, que mantendrán su vigencia en los términos originales.

5.1.1 Estado actual del PP Ventas Este

El plano P-5 utilizado como base es el de la modificación del año 1994, ya que la definición de la parcela en su configuración actual se encuentra en ese documento. El plano original se encuentra en el **Documento II. Texto Comparado. Documentación vigente**. A continuación, se incluye un extracto de la imagen con su estado vigente.



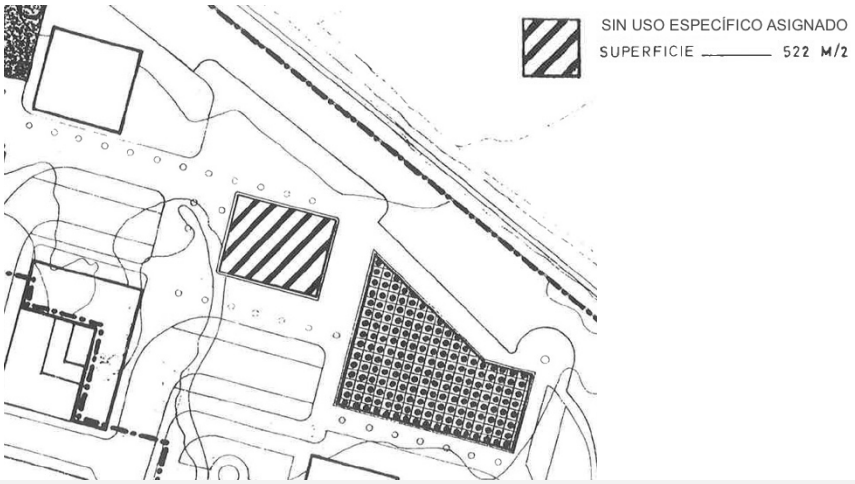
Extracto del Plano P-05 del PP Ventas Este de 1994

5.1.2 Propuesta de modificación del PP Ventas Este

El plano P-5 modificado se encuentra en el **Documento II. Texto Comparado. Documentación modificada**, que sustituirá al contenido en el PP vigente. A continuación, se incluye un extracto de la imagen con su estado modificado.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente



Extracto del Plano P-05 con la modificación propuesta

6 Influencia en el modelo territorial y en la ordenación general vigente

En las consultas realizadas para la redacción de este documento, el planeamiento territorial aprobado y en vigor que consta en el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente, aborda cuestiones sectoriales y no parece que tengan afección sobre la parcela objeto de esta modificación de PP ni al municipio de León.

En cuanto al marco normativo establecido por planeamiento general, esta alteración propuesta no genera ninguna incoherencia con respecto a las determinaciones gráficas del plano K-07 del PGOU de León ni en la ficha del PA-VE, ya que su calificación vigente como DEQ (suelos destinados a **dotaciones urbanísticas del sistema local de equipamientos**) no supone ninguna modificación.

Se entiende por tanto que se trataría en principio de una modificación en el ámbito de determinaciones de ordenación detallada, conforme al art. 46 de la LUCYL, que establece el alcance de los PP y al art. 42, que incluye como determinación detallada del PGOU la previsión de los sistemas locales, con indicación de su carácter público o privado y sus criterios de diseño y ejecución. No obstante, y como se señaló anteriormente, la presente modificación deberá tramitarse como determinación de Ordenación General, pues así se establece en los citados artículos 358 y 359 de las NNUU del PGOU, que caracteriza como tales las determinaciones incluidas en instrumentos de planeamiento considerados "asumidos". En cualquier caso, y sin perjuicio de lo rigurosas que puedan resultar estas previsiones del PGOU, lo cierto es que el alcance de la modificación planteada es ciertamente limitado, careciendo de incidencia alguna sobre el modelo territorial propuesto en el PGOU vigente.

7 Justificación del alcance de la modificación respecto del RUCyL (art. 171 a 173)

En los art. 171 a 173 del RUCyL se establecen condiciones específicas para distintos alcances de las modificaciones de planeamiento. Esta modificación no encaja en ninguno de estos supuestos, justificado a continuación:

- No se altera la delimitación del ámbito ni los plazos establecidos para cumplir deberes (art. 171).

HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

- No se alteran espacios libres ni equipamientos públicos (art. 172). La parcela P-10 tiene condición de dotación de titularidad privada.

- No se altera el volumen edificable o la intensidad de población (art 173). La parcela mantiene su carácter dotacional privado, así como las condiciones edificatorias vigentes.

8 Influencia en materias sectoriales

8.1 Protección civil

La Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León establece en su art. 12 que "*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*".

Según el Decreto 4/2019, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL), (BOCYL nº 43, de 4 de marzo de 2019), los peligros potenciales inventariados son:

- Naturales: Geológicos, fenómenos meteorológicos adversos e hidrológicos.

- Tecnológicos: Nuclear, radiológico, transporte de mercancías peligrosas, instalaciones con sustancias químicas.

- Antrópicos: Incendios, incidencias asociadas al transporte, fallos obra civil, biológicos, asociados a concentraciones humanas y contaminación ambiental.

Se encuentran en vigor los siguientes planes de protección civil:

- Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (Plan INFOCAL)

- Plan de protección civil ante el riesgo de transportes de mercancías peligrosas de Castilla y León (MPcyl)

- Plan de protección civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNcyl)

En base al análisis realizado de estos documentos y de acuerdo con la información aportada por el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León (https://geoportalpc.jcyl.es/), no se aprecian riesgos naturales o tecnológicos que afecten a la parcela P-10 objeto de esta modificación de planeamiento, como se analiza en los siguientes puntos.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

Riesgos en el transporte:

- Ferroviario: En las cercanías se ubica la estación de ferrocarril de Asunción Universidad. Al ser un servicio de Cercanías, no habrá transporte de mercancías peligrosas (la línea se encuentra sin servicio desde hace un período de varios años). La frecuencia se establece en >80 viajes/día. Las líneas de transporte de materiales peligrosos se ubican en dirección Asturias y en sentido este-oeste por el sur de la ciudad.

- Aeropuertos: Se ubica el aeropuerto Virgen del Camino a unos 6 kilómetros en dirección oeste.

- Carreteras: Las carreteras LE-20 y la N-630 no tienen afección directa sobre la parcela.

Riesgos tecnológicos:

- Establecimientos SEVESO: Se ubica la empresa Antibióticos de León al sur de la ciudad y muy alejado de la zona de actuación.

- Oleoductos: No definidos en el municipio de León

- Gasoductos: Atraviesa el municipio de León.

- Instalaciones nucleares: No definidos en el municipio de León.

Riesgos naturales:

- Inundaciones: Definidas en los ríos Bernesga y Torio, ambos alejados del ámbito.

- Incendios forestales: Riesgo bajo en la zona de actuación. Si bien, pasada la carretera LE-20, se define una zona ZARI (Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales)

- Deslizamiento de laderas: Riesgo muy bajo

- Nevadas: Riesgo bajo

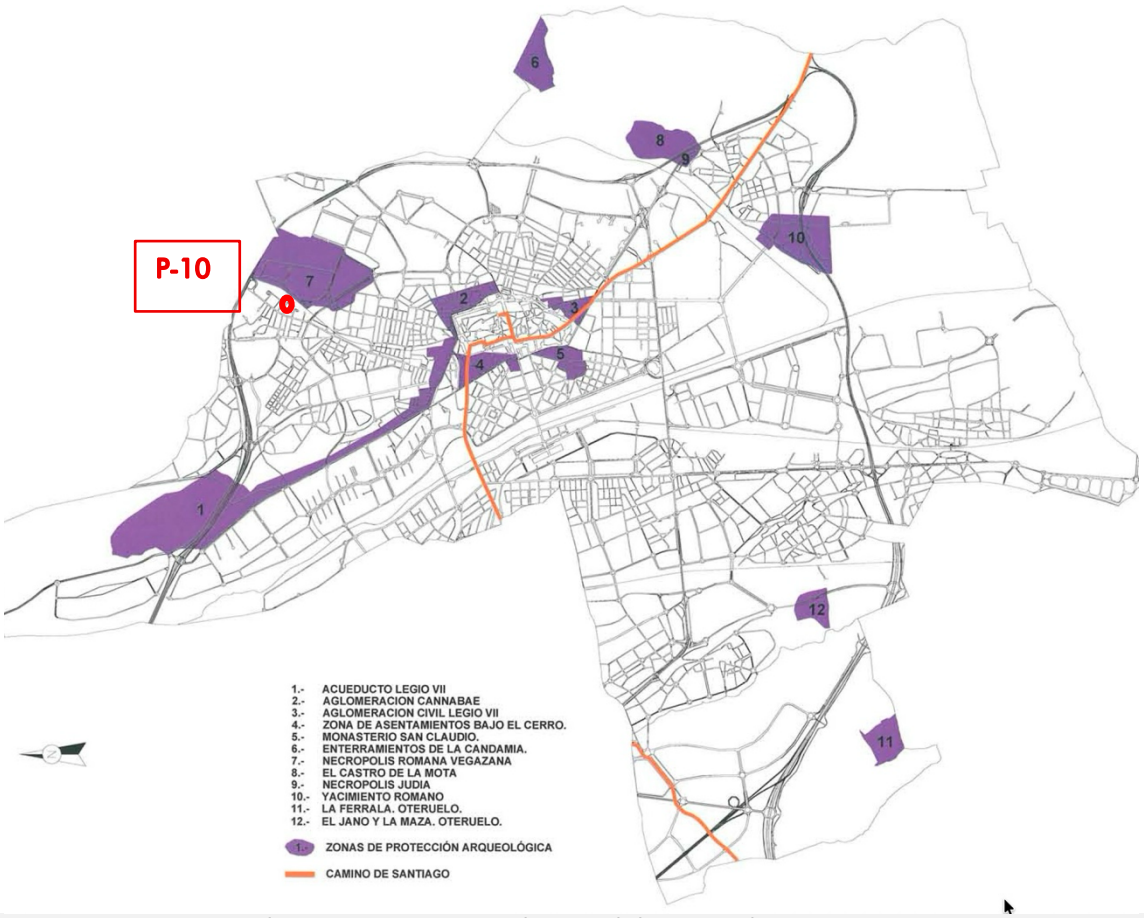
En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección de la presente modificación sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, de lo cual se deja constancia en este documento.

8.2 Protección arqueológica

En el PGOU de León se establece la protección arqueológica para 12 zonas de protección arqueológica, cuya descripción se encuentra en el art. 311 de las NNUU. En el siguiente plano se puede observar que la parcela P-10, si bien se encuentra próxima a la Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana, **no está afectada** por la misma ya que su límite occidental es la línea férrea.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente



Zonas de protección arqueológica del PGOU de León (art. 312)

No consta afección arqueológica sobre la parcela P-10. Por otra parte, el alcance de la modificación, que flexibiliza los usos permitidos de dotación privada, no incide sobre la protección o vigilancia arqueológica.

Por tanto, este documento, en su condición de modificación de un instrumento de planeamiento, que además afecta exclusivamente al régimen de uso de una única parcela, no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, y de él no se derivan directamente actividades físicas sobre los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación de la misma.

8.3 Condiciones de accesibilidad. Orden VIV/561/2010

La legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad es la siguiente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 3/1998, de 24 junio por la que se regula la accesibilidad y supresión de barreras.
- Decreto 217/2001, de agosto por el que se aprueba Reglamento accesibilidad y supresión de barreras.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

El alcance de la modificación propuesta, que afecta al régimen de usos de una parcela de suelo urbano consolidado con la urbanización finalizada, implica que no se afectará a los elementos existentes del espacio público, por lo que se entiende que no hay incidencia en esta materia.

8.4 Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León

En León es de la aplicación la siguiente normativa en materia de ruido.

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- Ordenanza municipal sobre la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones (7 de enero de 2005), que establece los siguientes límites de inmisión en exterior

Artículo 7.- Límites máximos en el Exterior

1. Ninguna actividad, instalación, establecimiento o comportamiento, excluido el ruido ambiental (tráfico o fuentes naturales), podrá producir en el ambiente exterior niveles sonoros superiores a los que se indican a continuación:

Nivel máximo en dBA según tipo de zona urbana	Día	Noche
a) Zonas de equipamiento sanitario	45	35
b) Zonas de viviendas, oficinas y servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios	55	45
c) Zonas de actividades comerciales	65	55
d) Zonas industriales y de almacenes	70	55

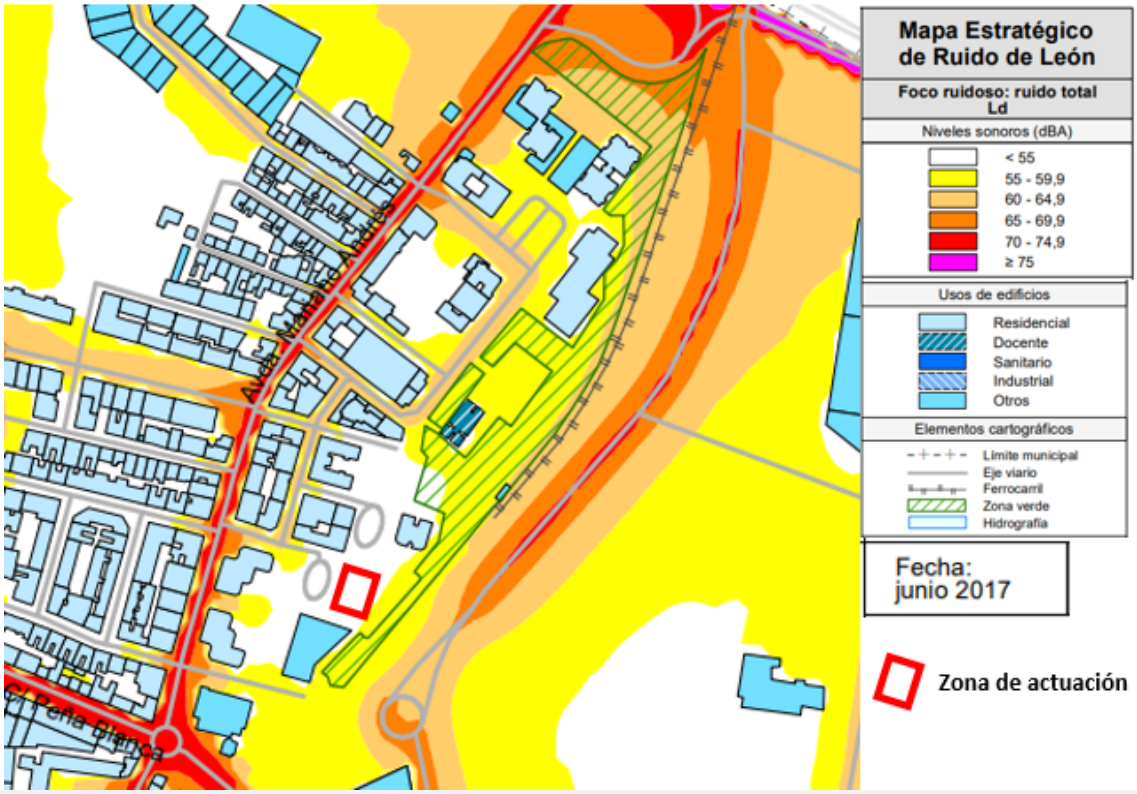
Extracto de la OM Protección del medio ambiente

Además de lo anterior, la ciudad de León cuenta con un Mapa Estratégico de Ruido, aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente mediante la ORDEN FYM/717/2012 de 21 de agosto, y un Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León, aprobado por ORDEN FYM/937/2013 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, actualizado en el año 2017, realizado por el Laboratorio de Acústica Aplicada de la Universidad de León.

En el citado Mapa estratégico de Ruido, se contemplan las siguientes determinaciones en materia acústica en el ámbito de la presente modificación:

HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente



Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de León. Año 2007

Como se puede ver en la imagen anterior, los niveles de ruido se localizan por debajo de los 55 dBA. Por lo que no hay limitaciones acústicas a los usos que se propongan. Tan solo el uso Sanitario podría tener alguna limitación.

Respecto a los focos de ruido en el entorno, la línea de ferrocarril de Cercanías (La Asunción-Universidad) y la Avenida de Mariano Andrés, son los principales. Pero no generan emisiones elevadas.

Por último, los usos que rodean a la parcela objeto de estudio son de tipo residencial. Por lo que no hay focos de ruido derivados de actividades comerciales o de ocio.

8.5 Redes de telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 de su artº 35, establece: "Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran…".

Aparte de ello, en el artº 5, letra c) de la ITU 1/2016, "sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", se precisa que el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A la vista de lo señalado, y dado que la presente modificación tiene un limitado alcance, circunscrito al exclusivo ámbito de una parcela privada, sin que ello suponga afección sobre el espacio público y la urbanización del entorno, se entiende que el presente supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014, lo cual se hace constar a los efectos de lo señalado anteriormente.

8.6 Servidumbres ferroviarias

Si bien la parcela en cuestión se encuentra en las proximidades de la Línea Ferroviaria de Vía Estrecha, antes FEVE, hoy dependiente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, no se aprecia incidencia sobre las zonas de afección o línea máxima de edificación, situándose la parcela a una distancia no inferior a 20,00 m. de la plataforma, quedando entre medias zonas públicas ya completamente urbanizadas del antiguo sector Ventas Este, destinadas a viales y espacios libres.

Por otra parte, como quedó señalado, la línea se encuentra sin servicio ferroviario desde hace años, existiendo una propuesta teórica de convertir este tramo urbano de la infraestructura en una línea tranviaria, en cuyo caso, no operarían las normas propias de la legislación del sector ferroviario.

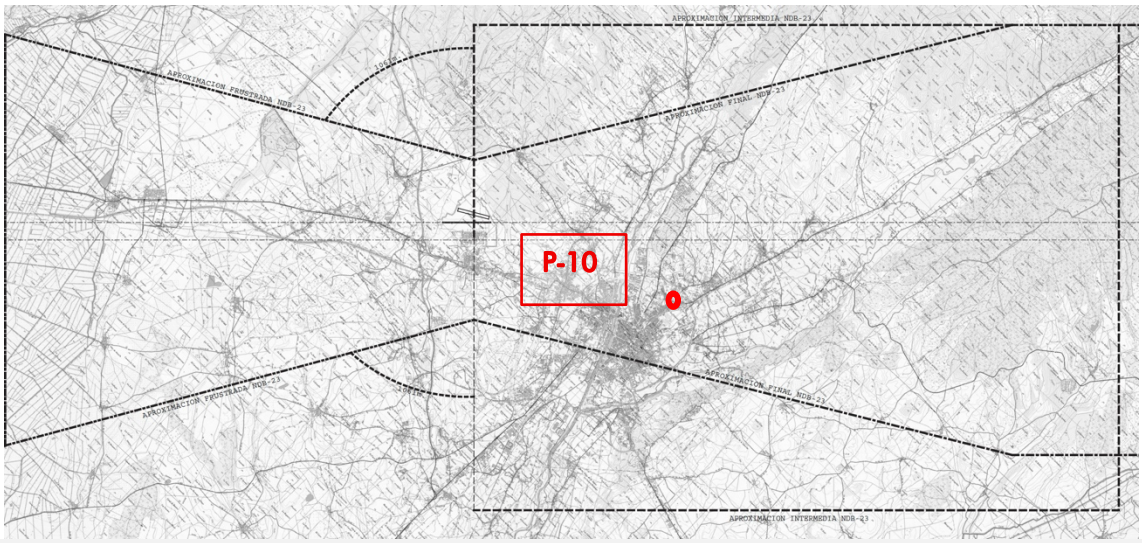
8.7 Servidumbres aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del ámbito de la modificación objeto de redacción incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), se hace constar en este documento, a los efectos de cumplimiento de dicho R. D., que 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 autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

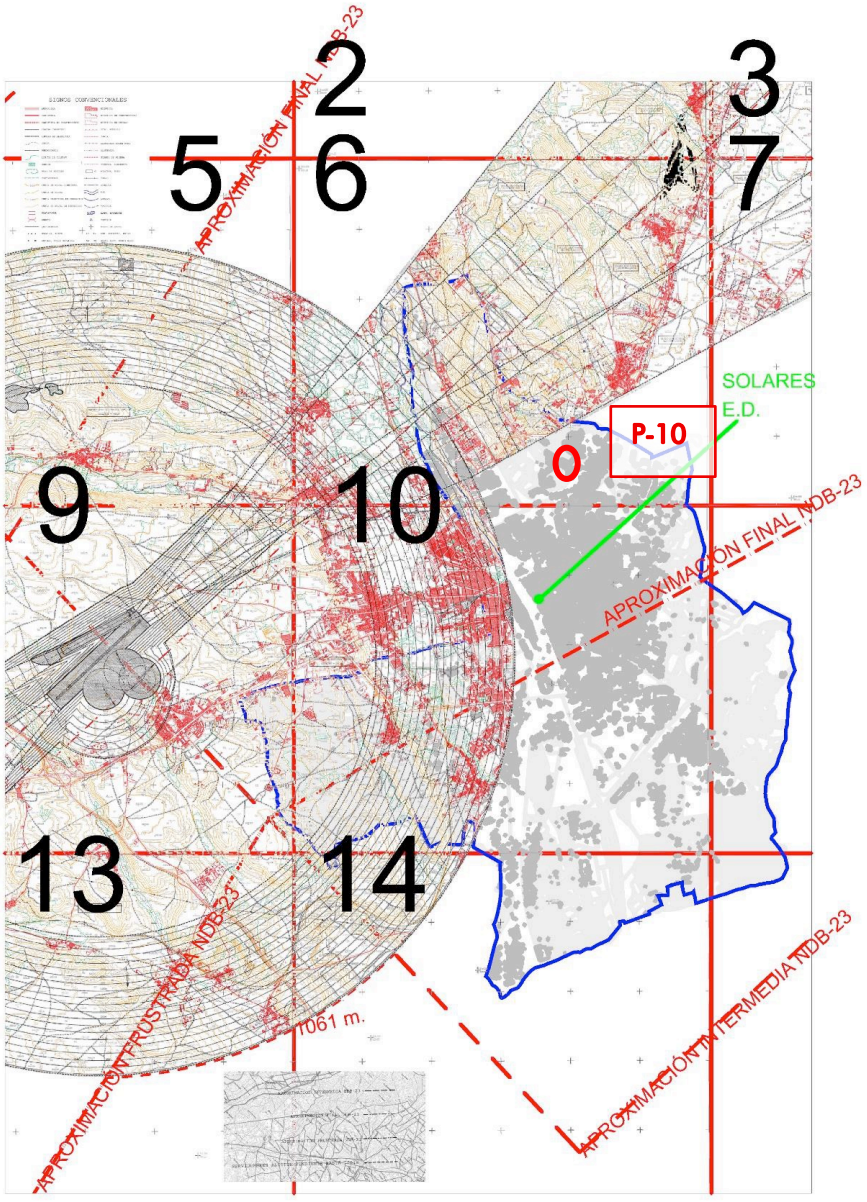
Se incluye en el presente documento plano indicativo correspondiente a la definición de las servidumbres aeronáuticas del citado Aeródromo.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035CF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente



Mapa servidumbres operativas del aeródromo de León. Ministerio de Defensa



Mapa servidumbres del aeródromo de León. Ayuntamiento de León

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

SECCIÓN III. RESUMEN EJECUTIVO

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

9 Resumen ejecutivo

Se redacta el presente documento de resumen ejecutivo en cumplimiento del art. 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y de los art. 142 y 136.1 del RUCyL. Deberá expresar los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

9.1 Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente

La finalidad de la modificación puntual del Plan Parcial Ventas Este es la de **flexibilizar los usos de la parcela P-10**, eliminando la asignación específica al uso comercial del documento. La parcela mantiene su condición de dotación local de titularidad privada y el resto de los parámetros urbanísticos vigentes.

La alteración que se lleva a cabo consiste en **dejar la parcela P-10 sin asignación específica a un uso concreto**, de forma que puedan implantarse todas aquellas actividades de interés público permitidas por la regulación normativa vigente.



Identificación de la parcela P-10. Extracto ficha PA-VE.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2D155DA363FEBFD43AB
Documento firmado digitalmente

9.2 Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística

En virtud del art. 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas.

La **suspensión afectará a la parcela P-10**, ubicada en la calle Esperanza s/n de León y será establecida por el Ayuntamiento de León con el acuerdo de aprobación inicial.

En León, junio de 2026

Firmado:



Dª. Eva Simón Rosado.
Arquitecta. Col. nº 13.994 COAM

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: SIMON ROSADO EVA - 50967599J