APROBACIÓN INICIAL -PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
REGISTRO Número: 43317 / 2026
Fecha: 30/6/2026 13:58
CBNE2063167

MPC Sierra

1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 09/11/2026 14:16:57



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR VENTAS ESTE DEL PGOU DE LEÓN

PROMOTOR:

PROMOCIONES GARCÍA DE CELIS, SL

JUNIO DE 2026

NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC203D35A74B4F2484487

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

INDICE

INTRODUCCIÓN **4**
1.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 4
2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO **6**
3. EQUIPO REDACTOR **7**
4. MARCO LEGAL **8**
4.1. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL 8
4.2. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 9
4.3. ESPACIOS PROTEGIDOS 10
4.4. CALIDAD DEL AIRE 11
4.5. AGUAS 14
4.6. RESIDUOS 16
4.7. SEGURIDAD 16
4.8. PATRIMONIO CULTURAL 17
5. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES **18**
5.1. ALTERNATIVA 1 18
5.2. ALTERNATIVA 2 18
5.3. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 18
6. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN **22**
7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO **22**
7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 23
7.1.1. El PGOU de León 23
7.1.2. El Plan Parcial Ventas Este 25
7.1.3. Justificación de la modificación 27
7.1.4. Condiciones urbanísticas de la modificación 29
8. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO **30**
8.1. ATMÓSFERA 30
8.1.1. Régimen de vientos 31
8.1.2. Condiciones acústicas 32
8.1.3. Contaminación lumínica 33
8.2. LITOLOGÍA 35
8.3. HIDROLOGÍA 35
8.4. HIDROGEOLOGÍA 36
8.5. VEGETACIÓN. ARBOLADO URBANO 37
8.6. FAUNA 38
8.7. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS DE INTERÉS NATURAL 39
8.8. PATRIMONIO 40
8.9. ANÁLISIS DE RIESGOS 40
9. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO **43**
9.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 43
9.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN 43
9.3. ESTRUCTURA Y LOCALIZACIÓN DE LOS DISTINTOS SECTORES ECONÓMICOS 44
9.3.1. Actividad empresarial y población activa 44
10. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES **46**
10.1. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES 47
10.1.1. Cambio de uso del suelo 47
10.1.2. Alteración de la calidad del aire y efecto sobre el cambio climático 48

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

10.1.3. Alteración de la calidad sonora 49
10.1.4. Alteración hidrogeológica 50
10.1.5. Afección sobre la vegetación 51
10.1.6. Alteración de los hábitats faunísticos 52
10.1.7. Incremento en el consumo de recursos 52
10.1.8. Generación y gestión de residuos en fase de obras 54
10.1.9. Generación y gestión de residuos en fase de funcionamiento 54
10.1.10. Incremento de la contaminación lumínica 55
10.1.11. Afecciones a la red viaria y a la circulación 56
10.1.12. Creación de puestos de trabajo 57
10.1.13. Aportación de recursos económicos al Ayuntamiento 57
10.2. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 58
10.3. CUADRO RESUMEN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE 59
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 60
11.1. FASE DE OBRAS 60
11.1.1. Relacionadas con la calidad del aire, confort sonoro y cambio climático 60
11.1.1.1. Prevención de nubes de polvo 60
11.1.1.2. Control del ruido 61
11.1.2. Relacionadas con la protección de las aguas subterráneas 61
11.1.3. Relacionadas con la vegetación 61
11.1.3.1. Protección del arbolado 61
11.1.3.2. Prevención de incendios 61
11.1.4. Relacionadas con la protección del paisaje urbano 62
11.1.5. Relacionadas con la gestión de residuos 62
11.1.6. Relacionadas con la protección del medio socioeconómico 63
11.1.6.1. Generación de empleo 63
11.1.6.2. Molestias por el tráfico de las obras 63
11.1.7. Otras medidas generales 63
11.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO 64
11.2.1. Relacionadas con la calidad del aire, confort sonoro y cambio climático 64
11.2.1.1. Calidad del aire 64
11.2.2. Protección del medio nocturno 65
11.2.3. Relacionadas con la eficiencia energética 65
11.2.4. Relacionadas con la protección de las aguas subterráneas 67
11.2.4.1. Sobre la gestión de las aguas residuales y pluviales 67
11.2.4.2. Sobre las medidas de ahorro de agua potable 67
11.2.5. Relacionadas con la gestión de los residuos generados 68
11.2.6. Relacionadas con la protección del medio socioeconómico 68
11.2.6.1. Generación de empleo 68
12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN 69
12.1. FASE DE EDIFICACIÓN 69
12.1.1. Vigilancia de otras medidas en fase de obras 79
12.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO 80
13. CONCLUSIONES 83
ANEXO I: DOSSIER FOTOGRÁFICO 85

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Planeamiento actual 25
Ilustración 2. Planeamiento aprobado 27
Ilustración 3. Modificación propuesta 29
Ilustración 4. Vista del estado actual de la parcela P-10. 30
Ilustración 5. Climodiagrama León. Fuente: Meteoblue 31
Ilustración 6. Rosa de los vientos. Fuente: https://www.mapaeolicoiberico.com/ 31
Ilustración 7. Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de León. Año 2007 33
Ilustración 8. Radiación lumínica. https://www.lightpollutionmap.info/ 34
Ilustración 9. Litología de la zona de estudio. Fuente: IGME 35
Ilustración 10. Unidades hidrogeológicas en la zona de estudio. 36
Ilustración 11. Estado de la parcela en fecha mayo de 2026. 37
Ilustración 12. Evolución de población en León. Fuente. Epdata 43
Ilustración 13. Pirámide de población de León (año 2022). Fuente: INE 44
Ilustración 14. Gráfica de evolución de tasa de paro (Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) / Consejo Económico y Social de Castilla y León (CESCYL). Encuesta de Población Activa (EPA), Primer Trimestre de 2026) 45

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Valoración de alternativas 21
Tabla 2. Condiciones urbanísticas 29
Tabla 3. Niveles de ruido según ordenanza vigente 32

INDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Vista general de la parcela desde el este 85
Fotografía 2. Vista general de la parcela desde el norte 85
Fotografía 3. Zona de aparcamiento y contenedores de residuos 86
Fotografía 4. Zonas verdes limitando con la parcela 86
Fotografía 5. Avenida y estación de ferrocarril 87
Fotografía 6. Viario peatonal en la zona verde 87

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Introducción

Se redacta el presente documento para informar de los posibles efectos ambientales derivados del desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Ventas Este, en León.

1.1. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

La Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Ventas Este en León, de acuerdo a la legislación ambiental, debe someterse a una **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

El sometimiento de un plan o programa al proceso a evaluación ambiental estratégica se analiza caso por caso por el órgano ambiental, en base a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado mediante el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. En dichos artículos se establecen los planes y programas, y sus modificaciones, que son objeto de alguna de las modalidades de evaluación ambiental estrategia.

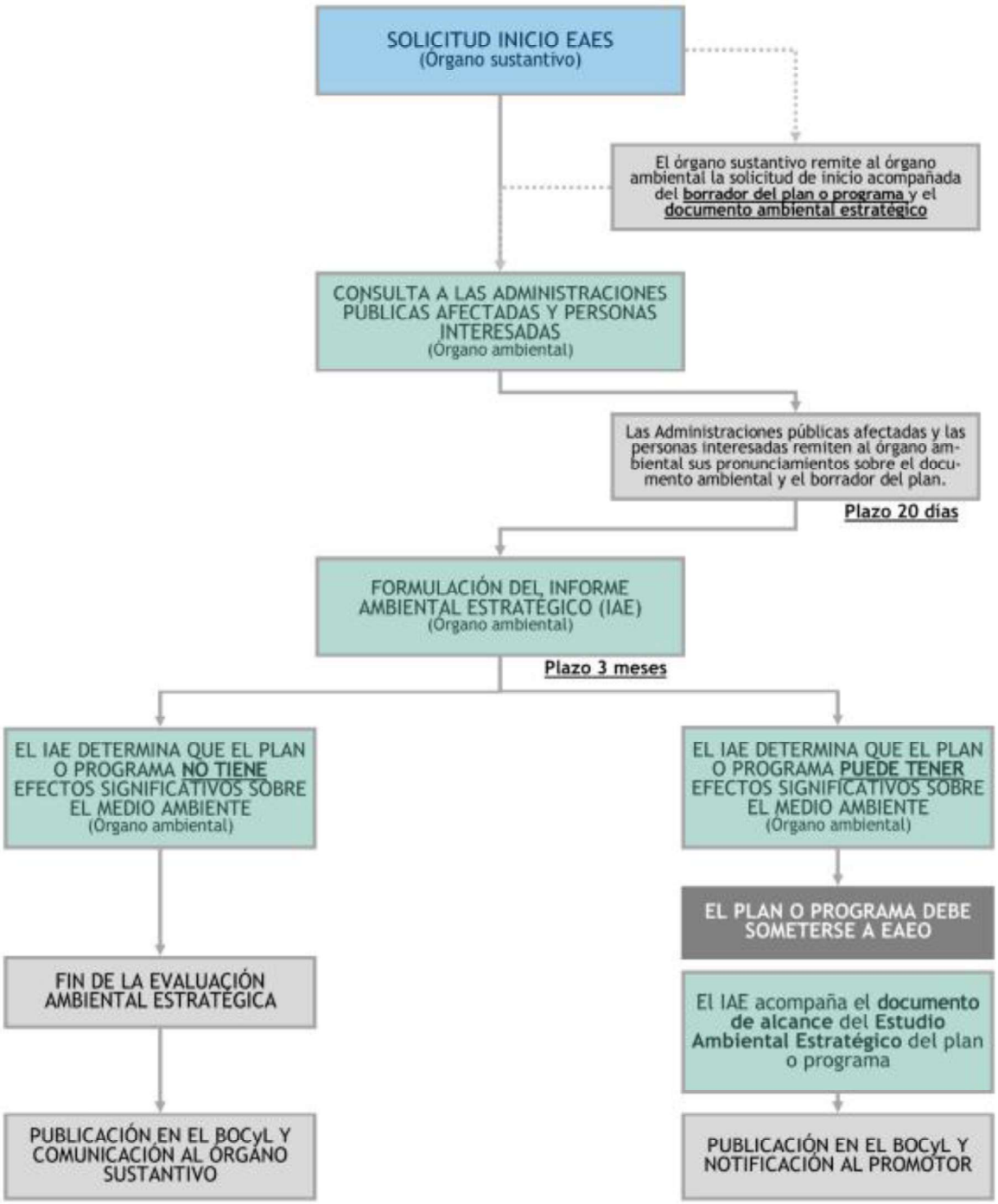
Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada (EAES), los siguientes planes y programas, así como sus modificaciones:

1. Las modificaciones menores de los planes y programas

El esquema es el siguiente:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente



NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

2. Contenido del documento ambiental estratégico

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. En su **Disposición adicional segunda. *Evaluación ambiental estratégica.*** Indica que:

> *1. 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.***

Por lo que, en base al Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el contenido mínimo del documento de solicitud de inicio de **evaluación ambiental estratégica simplificada** es el siguiente:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

3. Equipo redactor

El equipo redactor del presente documento es el siguiente:

- **Eduardo Chicharro Fernández**- Licenciado en Geología y Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- **Beatriz Serrano Daviñas**- Licenciada en Biología, técnico en arbolado urbano y Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

4. Marco legal

La legislación ambiental aplicable al término municipal de León de obligado cumplimiento es de ámbito europeo, estatal y autonómico.

A continuación, se expone la legislación más relevante en materia de Medio Ambiente.

4.1. Estudios de Impacto Ambiental

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales. Modificada por las Directivas 2006/21/CE y 2009/31/CE. Transpuesta en España por la Ley 26/2007. Se basa en el principio de "quien contamina paga".
- Reglamento (CE) nº 166/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de enero de 2006, relativo al establecimiento de un registro europeo de emisiones y transferencias de contaminantes y por el que se modifican las Directivas 91/689/CEE y 96/61/CE del Consejo.
- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de diciembre de 2011 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Ámbito Estatal

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero
- Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Ámbito Autonómico

- 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.

4.2. Ordenación del territorio y urbanismo

Ámbito Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelos.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ámbito Autonómico

- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación
- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León
- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras

4.3. Espacios protegidos

Ámbito de la Unión Europea e internacional

- Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa, hecho en Berna el 19 de septiembre de 1979. Conocido como Convenio de Berna.
- Convenio mundial sobre Diversidad Biológica, hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Decisión de Ejecución (UE) 2021/159 de la Comisión de 21 de enero de 2021 por la que se adopta la decimocuarta lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

Ámbito Estatal

- Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y la flora silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1.432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Ley 7/2018, de 20 de julio, de modificación de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Real Decreto 1015/2013, de 20 de diciembre, por el que se modifican los anexos i, ii y v de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.

4.4. Calidad del aire

Ámbito de la Unión Europea

- Reglamento (CE) 2.037/2000 del Parlamento Europeo y del Consejo de 29 de junio sobre las sustancias que agotan la capa de ozono. Modificado por los R. (CE) 2.038/2000 y 2.039/2000.
- Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.
- Directiva 2009/30/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, por la que se modifica la Directiva 98/70/CE en relación con las especificaciones de la gasolina, el diésel y el gasóleo, se introduce un mecanismo para controlar y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Decisión 406/2009/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, sobre el esfuerzo de los Estados miembros para reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero a fin de cumplir los compromisos adquiridos por la Comunidad hasta 2020.
- Reglamento (CE) nº 595/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2009, relativo a la homologación de los vehículos de motor y los motores en lo concerniente a las emisiones de los vehículos pesados (Euro VI) y al acceso a la información sobre reparación y mantenimiento de vehículos y por el que se modifica el Reglamento (CE) nº 715/2007 y la Directiva 2007/46/CE y se derogan las Directivas 80/1269/CEE, 2005/55/CE y 2005/78/CE.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- Reglamento (CE) nº 1005/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las sustancias que agotan la capa de ozono.
- Reglamento (UE) nº 510/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2011, por el que se establecen normas de comportamiento en materia de emisiones de los vehículos comerciales ligeros nuevos como parte del enfoque integrado de la Unión para reducir las emisiones de CO2 de los vehículos ligeros. Ha sido modificado no sustancialmente por varias normas.
- Reglamento (UE) nº 525/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo a un mecanismo para el seguimiento y la notificación de las emisiones de gases de efecto invernadero y para la notificación, a nivel nacional o de la Unión, de otra información relevante para el cambio climático, y por el que se deroga la Decisión nº 280/2004/CE.
- Reglamento (UE) nº 540/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el nivel sonoro de los vehículos de motor y de los sistemas silenciadores de recambio, y por el que se modifica la Directiva 2007/46/CE y se deroga la Directiva 70/157/CEE.
- Directiva (UE) 2015/996 de la Comisión, de 19 de mayo de 2015, por la que se establecen métodos comunes de evaluación del ruido en virtud de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Decisión (UE) 2016/1.841 del Consejo, de 5 de octubre de 2016, relativa a la celebración, en nombre de la Unión Europea, del Acuerdo de París aprobado en virtud de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático.
- Reglamento (UE) 2019/1.242 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por el que se establecen normas de comportamiento en materia de emisiones de CO2 para vehículos pesados nuevos y se modifican los Reglamentos (CE) nº 595/2009 y (UE) 2018/956 del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 96/53/CE del Consejo.
- Directiva (UE) 2020/367 de la Comisión de 4 de marzo de 2020 por la que se modifica el anexo III de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo al establecimiento de métodos de evaluación para los efectos nocivos del ruido ambiental.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

Ámbito Estatal

- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
- Real Decreto 1.367/2007, 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 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 1.042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Orden PCI/1.319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- Resolución de 10 de enero de 2020, de la Dirección General de Biodiversidad y Calidad Ambiental, por la que se publica el Programa Nacional de Control de la Contaminación Atmosférica.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

Ámbito Autonómico

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.

4.5. Aguas

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas Residuales urbanas y su modificación (Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas).
- Resolución del Consejo, de 20 de febrero de 1995, relativa a la protección de las aguas subterráneas.
- Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 por la que se modifica la Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de febrero de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas.
- Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Directiva 2008/105/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2008 relativa a las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas, por la que se modifican y derogan ulteriormente las Directivas 82/176/CEE, 83/513/CEE, 84/156/CEE, 84/491/CEE y 86/280/CEE del Consejo, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Ámbito Estatal

- Ley 29/1985 de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 1.620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto 1.514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. Modificado por el RD 1.075/2015.
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

4.6. Residuos

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos.
- Catálogo Europeo de Residuos (CER).
- Decisión de Ejecución (UE) 2018/1147 de la Comisión, de 10 de agosto de 2018, por la que se establecen las conclusiones sobre las mejores técnicas disponibles (MTD) en el tratamiento de residuos, de conformidad con la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos.

Ámbito Estatal

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Orden PRA/1.080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular

Ámbito Autonómico

- Decreto 11/2014, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado «Plan Integral de Residuos de Castilla y León.

4.7. Seguridad

Ámbito Estatal

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- Resolución de 2 de agosto de 2011, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de ministros de 29 de julio de 2011, por el que se aprueba el Plan Estatal de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones.
- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.
- Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.
- Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla.
- Resolución de 16 de diciembre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de ministros de 15 de diciembre de 2020, por el que se aprueba el Plan Estatal General de Emergencias de Protección Civil.

4.8. Patrimonio cultural

Ámbito Estatal

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero de 1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 44/1995, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

Ámbito Autonómico

- Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

5. Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables

La parcela objeto de la Modificación Puntual se localiza en un suelo urbano consolidado. Por lo que no hay posibilidad de plantear alternativas de ubicación. Por lo que el análisis de alternativas se centra en los tipos de uso que se pueden plantear en la zona. A este respecto, se analizan dos alternativas, teniendo en cuenta los usos urbanos de alrededor.

5.1. Alternativa 1

Teniendo en cuenta el uso residencial predominante en la zona, la alternativa 1 es modificar el planeamiento para que la parcela **aumente su edificabilidad y tenga un uso residencial exclusivo**. De forma que se elimine el uso comercial exclusivo que tiene en la actualidad.

Este hecho, limitaría mucho la posibilidad de aumentar las expectativas de otros usos. No obstante, se trata de un uso que puede tener sus demandas.

5.2. Alternativa 2

Se trata de mantener la edificabilidad vigente de 1.305 m2, pero permitir que el uso comercial no sea exclusivo. De forma que se permitan **otros usos, siempre que tenga un interés público y social.**

La propuesta de permitir otros usos de interés público, pero sin modificar aspectos de edificabilidad, pretende que esta parcela genere una demanda y permita completar la trama urbana en esta zona de León. Puesto que la parcela lleva sin uso desde hace 30 años.

5.3. Motivos de la selección de las alternativas contempladas

Para la valoración de la alternativa seleccionada se han seguido las siguientes consideraciones:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Respecto al paisaje urbano

La Alternativa 2 no incrementa la edificabilidad, por lo que la máxima altura de la edificación será similar al centro social que se ubica al suroeste. Esto va a permitir que el paisaje urbano actual de las zonas residenciales colindantes, sea similar, con una gradación hacia las zonas verdes del este.

La Alternativa 1, al proponer un incremento de la edificabilidad, se permitiría crear un edificio residencial similar a los colindantes. Lo que provocaría una disminución de la visibilidad a los edificios colindantes y una mayor afección de la sombra del edificio en el aparcamiento próximo.

Respecto al aparcamiento

Lógicamente, la alternativa 1, al incrementar la edificabilidad y permitir un uso residencial exclusivo, podría generar problemas de aparcamiento en la zona.

Respecto a la contaminación acústica y atmosférica

Las emisiones a la atmósfera tendrán algunas variaciones por los siguientes motivos:

Las calefacciones y la utilización del aire acondicionado, lo cual será mayor en la alternativa 1 por el incremento de la edificabilidad.

Sobre el impacto acústico, cualquiera de las dos alternativas debe tener en cuenta el entorno residencial y de zonas verdes. Por lo que requieren usos poco ruidosos.

Sobre el tráfico la alternativa 1 va a generar un tráfico asociado a las zonas residenciales, mientras que la alternativa 2 dependerá del uso que se ejecute finalmente. Pero el incremento de la edificabilidad es un factor que incide directamente en el tráfico. Por lo que la alternativa 1, a priori, debería generar más tráfico.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Respecto al medio nocturno

EL uso residencial de la Alternativa 1, no debería generar iluminación exterior, salvo el alumbrado público. Mientras que la Alternativa 2, en función del uso que se implante finalmente, podría generar una mayor iluminación exterior (fachada comercial, etc.).

Respecto a la generación de residuos

Ambas alternativas van a generar residuos, por lo que deberán gestionarse de manera adecuada y de acuerdo con la legislación vigente. Pero como en puntos anteriores, la mayor edificabilidad y el uso residencial asociado de la alternativa 1, es previsible que genere más residuos.

Respecto al medio socioeconómico

Ambas propuestas van a generar puestos de trabajo en la fase de obras. En la fase de funcionamiento, la Alternativa 1 generará los trabajos propios del mantenimiento de un edificio residencial. Mientras que la Alternativa 2, en función del uso final, es más probable que genere puestos de trabajo asociados a una actividad empresarial (comercial, hotelero, etc.).

Respecto a la oferta de vivienda

La Alternativa 1 propone un uso residencial exclusivo y aumentar la edificabilidad. Mientras que la Alternativa, si bien no prohíbe el uso residencial, no incrementa la edificabilidad.

Se ha realizado una valoración de cada una de las alternativas, en la que a cada variable analizada se le ha otorgado 0 puntos a la situación más desfavorable, y 2 puntos a la más favorable. De manera que el resultado ponderado por el sumatorio de la puntuación de cada variable es:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Alternativa	**1**	**2**
Paisaje Urbano	1	2
Aparcamiento	1	2
Contaminación acústica y atmosférica	1	2
Medio nocturno	2	1
Generación de residuos	1	2
Medio socioeconómico	1	2
Ofertas de viviendas	2	0
TOTAL	**9**	**11**

Tabla 1. Valoración de alternativas

Como puede observarse, la **alternativa 2** es la que obtiene un valor más alto. Por tanto, es la seleccionada para su evaluación.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

6. Objetivos de la planificación

El 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.

El planeamiento vigente en el ámbito 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.

7. Alcance y contenido del plan propuesto

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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

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".

7.1. Descripción de la ordenación propuesta

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

7.1.1. 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

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

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.

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.

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.



FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente



Ilustración 1. Planeamiento actual

7.1.2. El Plan Parcial Ventas Este

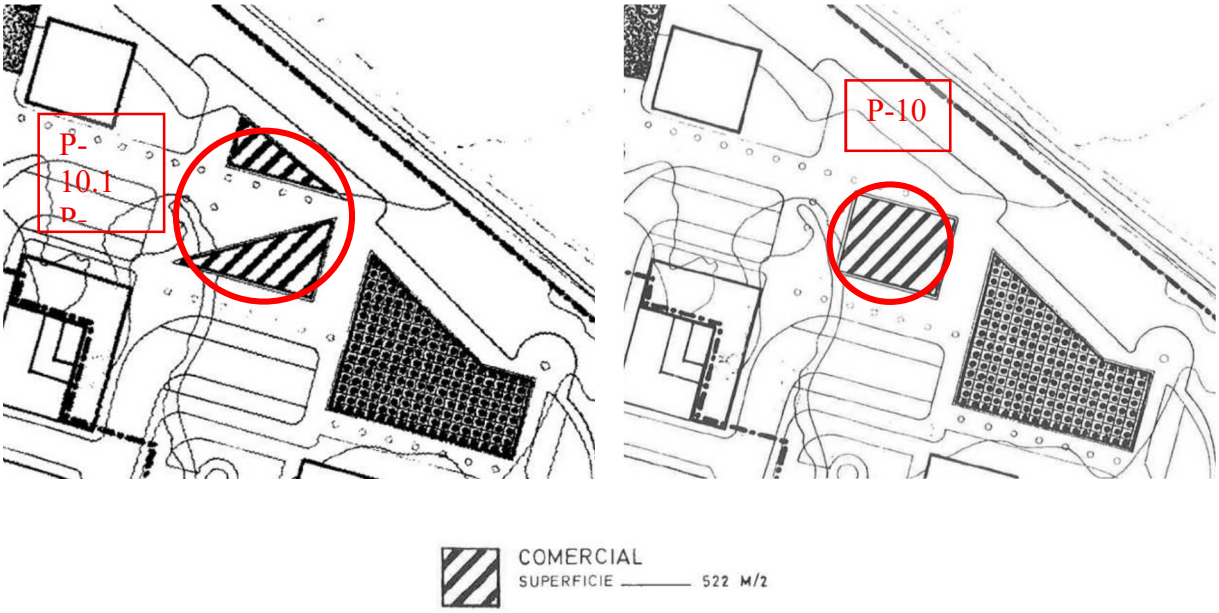
El PP Ventas Este es, tal y como señala el PGOU, el instrumento de desarrollo del ámbito y sus ordenanzas las que son de aplicación. Tras su aprobación definitiva, el 29/10/1990, el PP fue objeto de una modificación puntual con incidencia directa sobre la parcela objeto del presente documento. Esta modificación 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.

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:

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente



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 %

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

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.

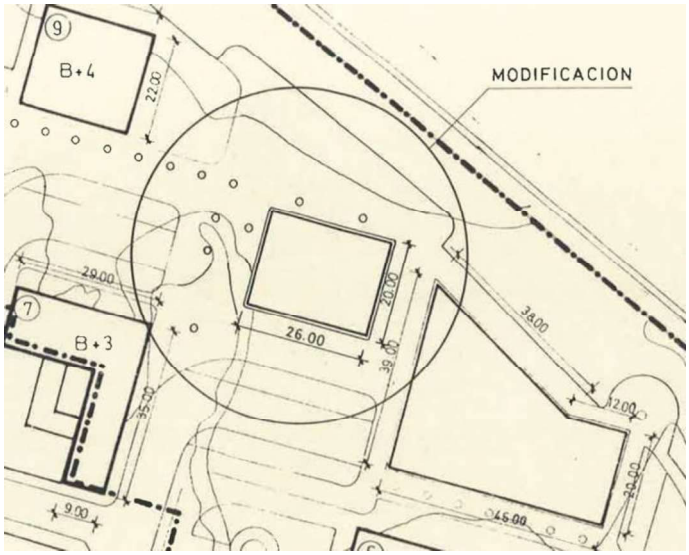


Ilustración 2. Planeamiento aprobado

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

7.1.3. Justificación 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

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

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 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

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

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.

7.1.4. Condiciones urbanísticas de 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”.

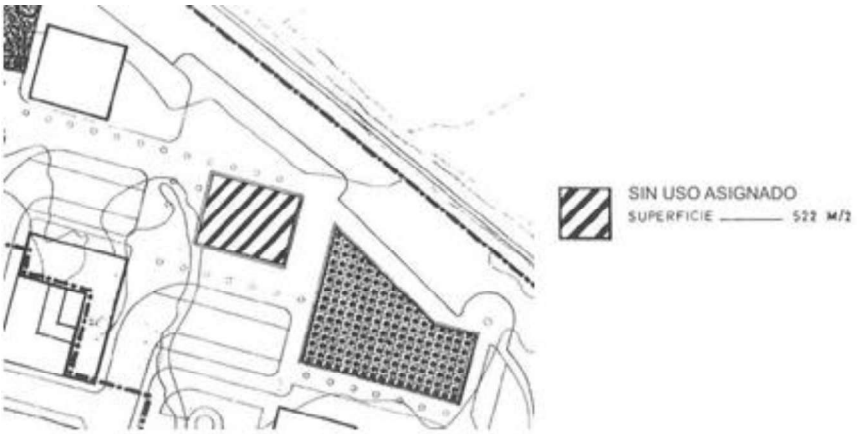


Ilustración 3. Modificación propuesta

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.

Tabla 2. Condiciones urbanísticas

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

8. Caracterización del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado

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 m^2s.

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.



Ilustración 4. Vista del estado actual de la parcela P-10.

8.1. Atmósfera

El clima en el ámbito es **mediterráneo continentalizado.**

Se presentan dos periodos de precipitaciones máximas y un periodo de sequía. Los primeros tienen lugar durante la primavera y el otoño, mientras que el periodo de sequía, que se produce en verano, está marcado por temperaturas moderadamente altas. Asimismo, existen grandes diferencias de temperatura entre el verano y el invierno.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

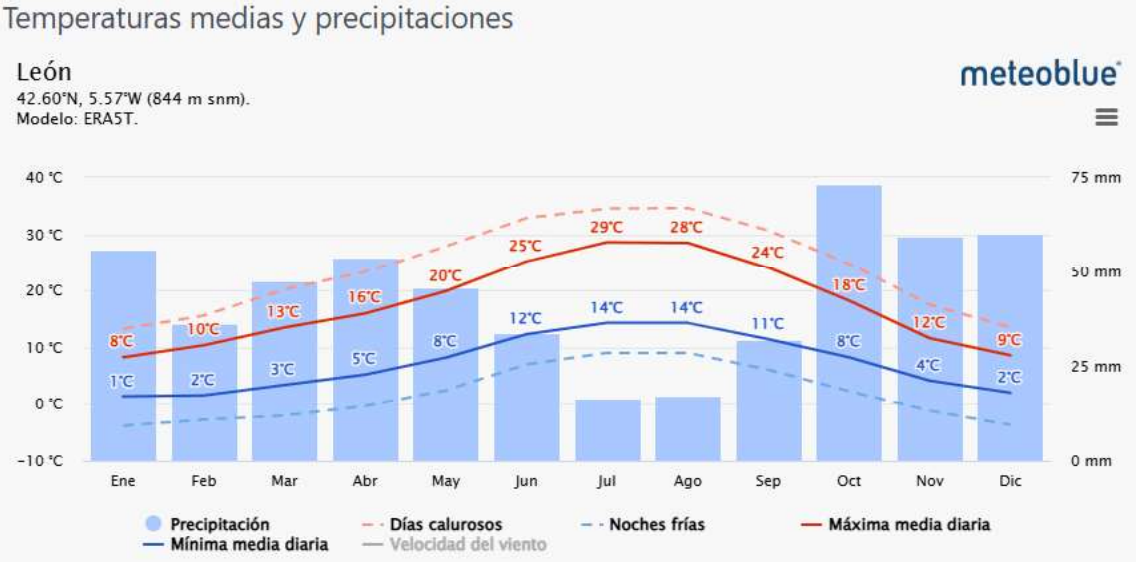


Ilustración 5. Climodiagrama León. Fuente: Meteoblue

8.1.1. Régimen de vientos

Los vientos dominantes son de dirección N, O y SO.

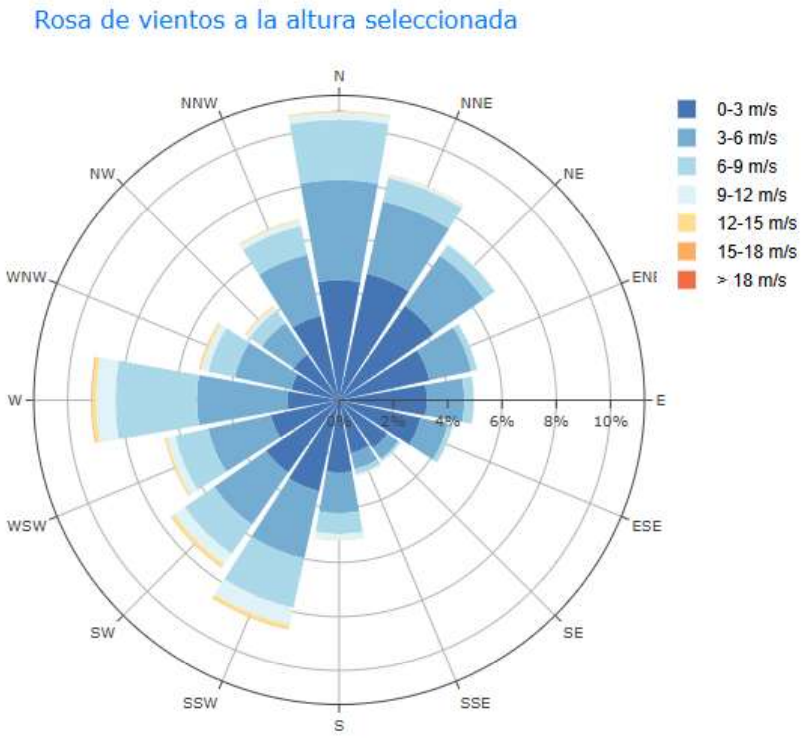


Ilustración 6. Rosa de los vientos. Fuente: https://www.mapaeolicoiberico.com/

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

8.1.2. Condiciones acústicas

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

Tabla 3. Niveles de ruido según ordenanza vigente

Teniendo en cuenta el Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de León del año 2007, las condiciones acústicas en el ámbito de la modificación, son las siguientes:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

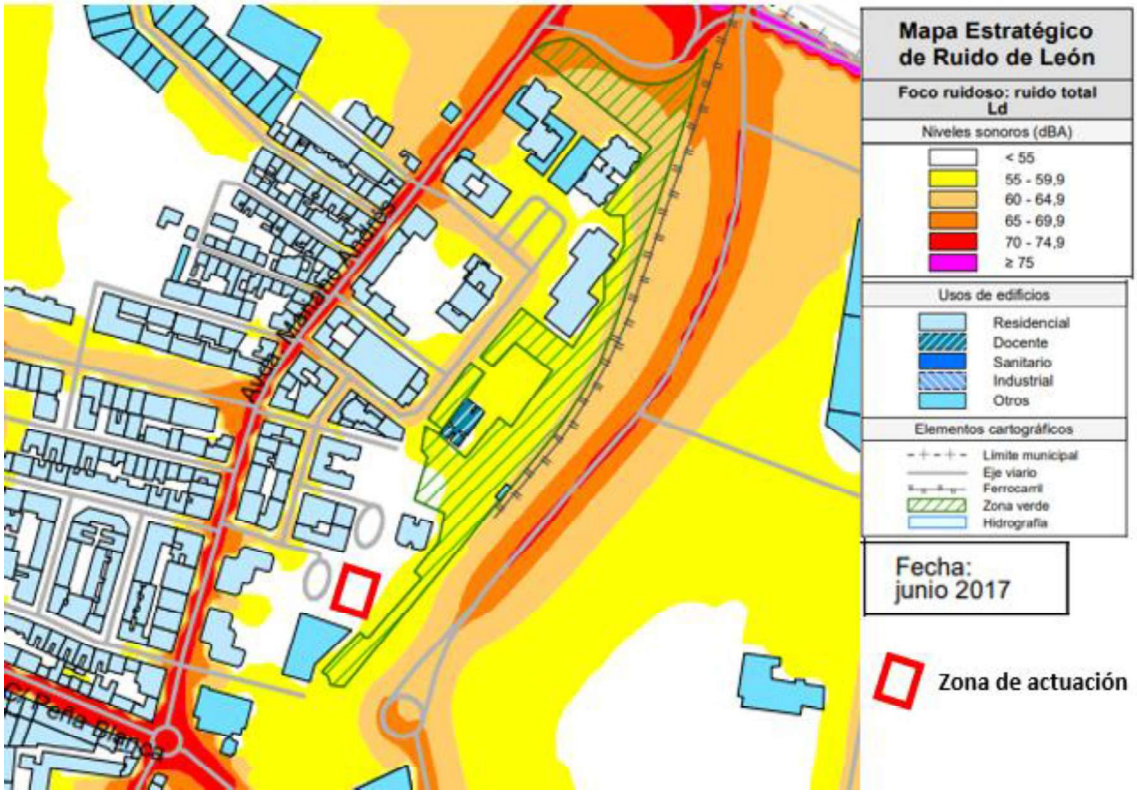


Ilustración 7. Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de León. Año 2007

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.

8.1.3. Contaminación lumínica

El entorno de la calle Bravo Murillo presenta una contaminación lumínica elevada por su ubicación en la ciudad de Madrid y su uso mayoritario residencial y de oficinas.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Teniendo en cuenta los datos aportados por la web https://www.lightpollutionmap.info/, los datos de radiación lumínica en la zona de estudio son relativamente elevados y acordes con los usos que predominan en la zona. Sus resultados se exponen en la siguiente imagen:

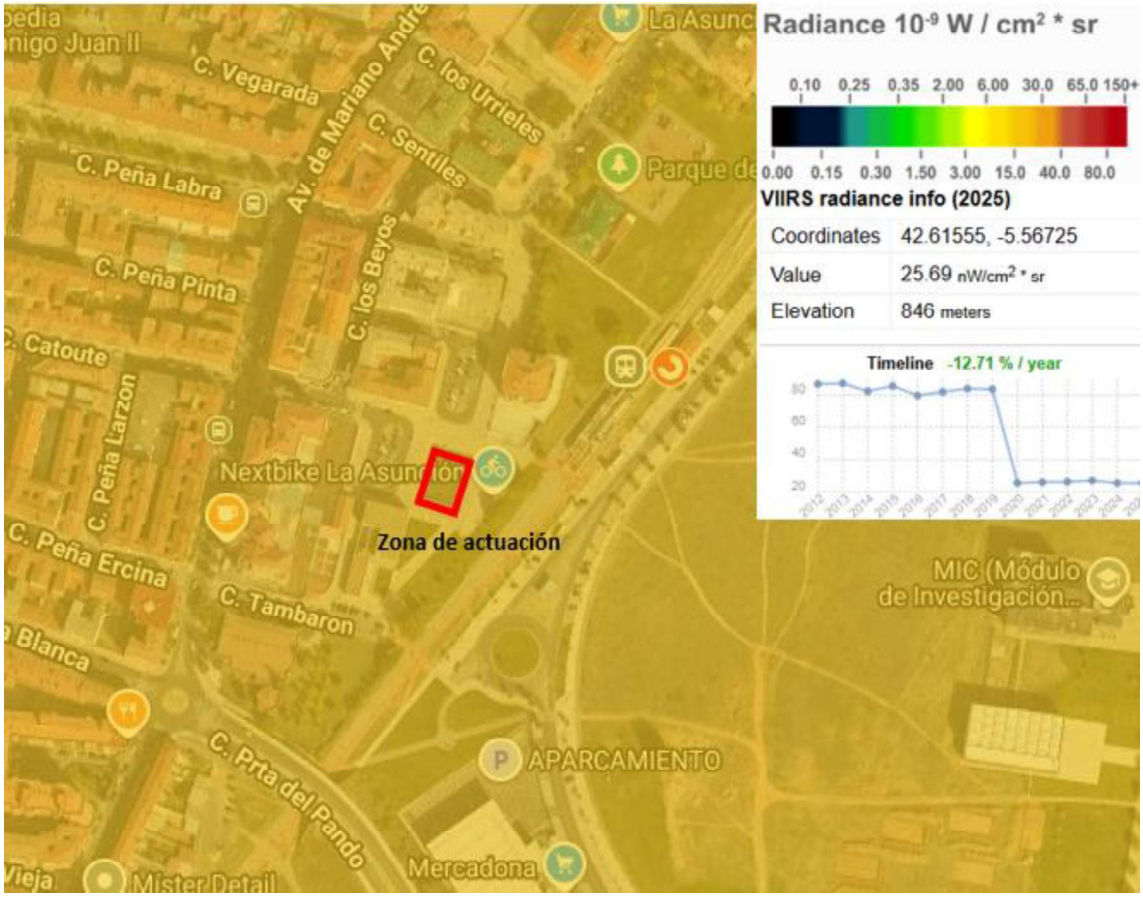


Ilustración 8. Radiación lumínica. https://www.lightpollutionmap.info/

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

8.2. Litología

La zona de estudio se localiza en las terrazas del río Torío y depósitos del terciario. Las principales características de las litologías presentes en la zona de actuación, se exponen a continuación:

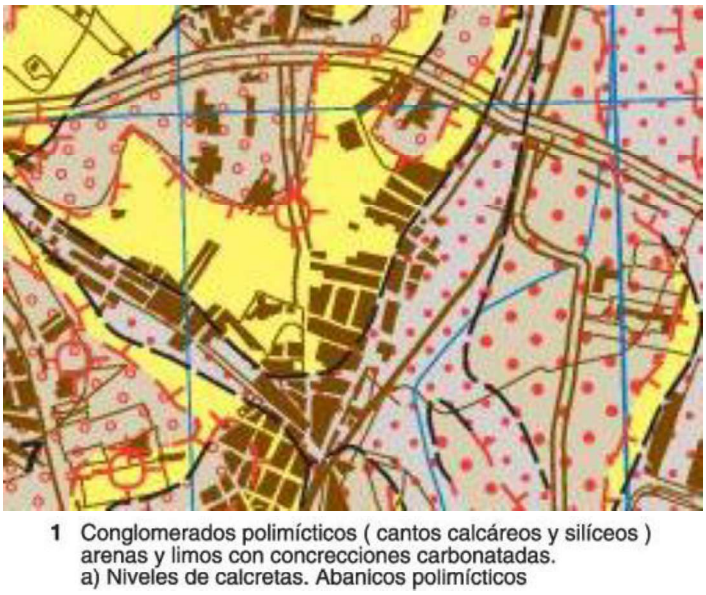


Ilustración 9. Litología de la zona de estudio. Fuente: IGME

Conglomerados, arenas y limos: se trata de la principal unidad litológica presente en León. La excavabilidad es normal, la estabilidad de taludes es media, la permeabilidad es elevada, excepto en las zonas de predominio de lutitas donde será media-baja. Su potencialidad para préstamos es media-alta. Los principales problemas o limitaciones geotécnicas que presentan estas litologías son la heterogeneidad litológica y la capacidad de carga media.

8.3. Hidrología

No existen cauces en el ámbito de estudio, ni en sus proximidades.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

8.4. Hidrogeología

El análisis de las Unidades Hidrogeológicas tiene como objetivo la estimación de la permeabilidad de las litologías presentes en la zona de estudio y la vulnerabilidad a la contaminación provocada por vertidos accidentales.

El término municipal de León se ubica en el Sistema Acuífero nº 8- Región del Esla-Valderaduey, dentro de la Cuenca del Duero.

Acuíferos profundos: Están formados por los materiales del terciario detrítico que rellena la fosa del Duero, con potencias que superan los 2000m. Son los más interesantes desde el punto de vista de captaciones de agua subterráneas. Litológicamente están constituidos por niveles discontinuos de potencia métrica de conglomerados de arenas intercalados en una matriz semipermeable de limos arenosos y arcillas, que funcionan en conjunto, como un acuífero único heterogéneo y anisótropo, confinado o semiconfinado según las zonas. La calidad química de estas aguas subterráneas se clasifica como bicarbonatadas cálcico-magnésicas, siendo aptas para el consumo humano.

Acuíferos superficiales: Están formados por gravas, arenas y limos y forman parte de las terrazas medias y altas del río Torio.

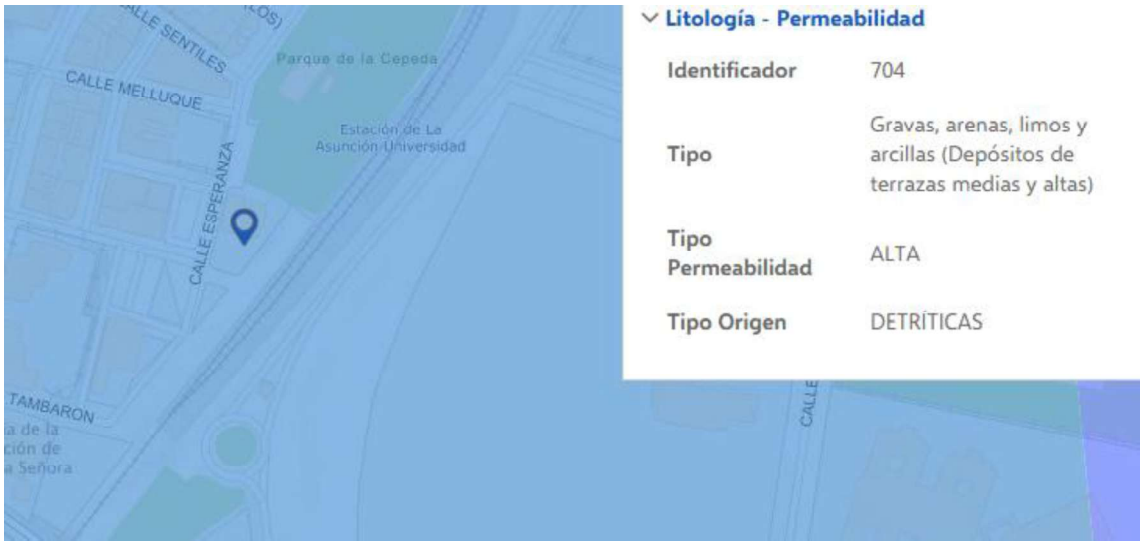


Ilustración 10. Unidades hidrogeológicas en la zona de estudio.
Fuente: https://sig.miteco.gob.es/redes-seguimiento/

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

8.5. Vegetación. Arbolado urbano

En la zona de actuación existe vegetación herbácea característica de terrenos baldíos y zonas urbanas. En la visita a la zona se han detectado presencia de espiguillas (*Hordeum* sp.), acedera (*Rumex* sp.), cardo de escombrera (*Carduus pyxnocephalus*) y diente de león silvestre (*Sonchus* sp.).

No existe **arbolado urbano** en el entorno del edificio, por lo que no habrá afección por el cambio de uso propuesto. En la siguiente fotografía se muestra el estado actual de la parcela y su entorno inmediato:



Ilustración 11. Estado de la parcela en fecha mayo de 2026

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

8.6. Fauna

Dada la gran amplitud y variedad de fauna presente en un territorio y la escasa información disponible sobre el estado de conservación, principales amenazas y requerimientos ecológicos, etc. de gran parte de los grupos faunísticos, la descripción y valoración faunística de un territorio únicamente puede realizarse teniendo en cuenta determinados grupos.

Los dos grupos faunísticos más ampliamente utilizados en la descripción y valoración faunística del medio son los Lepidópteros y las Aves, al ser ambos excelentes indicadores biológicos (dan idea de la calidad ambiental de un territorio) y existir abundante información, en especial sobre las aves, por lo que de manera preferente se han considerado en el presente estudio.

No obstante, la información disponible sobre el grupo de los Lepidópteros solamente permite evaluar las especies presentes en la zona, sin que sea posible definir unidades homogéneas, por lo que la información ha sido tenida en cuenta a efectos de conocer la posible presencia de especies protegidas o incluidas en convenios internacionales, así como sus hábitats característicos.

Para la realización del inventario faunístico además de la información obtenida mediante consulta bibliográfica en el Inventario Nacional de Biodiversidad, en el que la zona se localiza en la cuadrícula UTM 10x10 km representativas de la fauna en el ámbito de actuación: 30TTN82.

Mamíferos

Conejo común (*Oryctolagus cuniculus*), topillo campesino (*Microtus arvalis*), rata negra (*Rattus rattus*), ratón casero (*Mus musculus*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), musaraña gris (*Crocidura russula*) y zorro (*Vulpes vulpes*).

Murciélagos

Murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*), M. de Cabrera (*Pipistrellus pygmaeus*).

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Anfibios

Rana común (*Pelophylax perezi*), Sapo corredor (*Bufo calamita*) y sapo partero común (*Alytes obstetricans*).

Reptiles

Culebra viperina (*Natrix maura*), Culebrilla ciega (*Blanus cinereus*), Lagartija roquera (*Podarcis muralis*), Lagartija cenicienta (*Psammodromus hispanicus*).

Aves

Azor común (*Accipiter gentilis*), Vencejo común (*Apus apus*), Agateador común (Certhia brachydactyla), Cigüeña blanca (Ciconia ciconia), Paloma bravía/doméstica (*Columba livia*), Paloma torcaz (*Columba palumbus*), Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) Grajilla (*Corvus monedula*), Urraca (Pica pica), Avión común (*Delichon urbicum*), Golondrina común (*Hirundo rustica*), Pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), Verdecillo (*Serinus serinus*), carbonero común (*Parus major*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Oropéndola (*Oriolus oriolus*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Gorrión molinero (*Passer montanus*), Estornino negro (*Sturnus unicolor*), Mochuelo europeo (*Athene noctua*), Lechuza común (*Tyto alba*), Mirlo común (*Turdus merula*).

El ámbito no forma parte de ninguna zona de Especial Protección para las Aves (conforme a la Directiva de Aves; Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres). Tampoco se ha identificado ninguna especie animal de interés para su conservación o incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas conforme a los establecido en la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.

8.7. Espacios naturales protegidos y zonas de interés natural

La zona de actuación no se localiza dentro ni próxima a ningún espacio natural protegido de ámbito internacional, nacional, autonómico y/o local.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

8.8. Patrimonio

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. 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.

8.9. Análisis de riesgos

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*".

Este informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- 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:

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 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 Antibuióticos 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.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

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.

FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

9. Análisis socioeconómico

9.1. Evolución de la población

La evolución de la población desde el año 2005 ha tenido un descenso. Aspecto que ha cambiado desde el año 2022, con un ligero incremento sostenido hasta la actualidad.

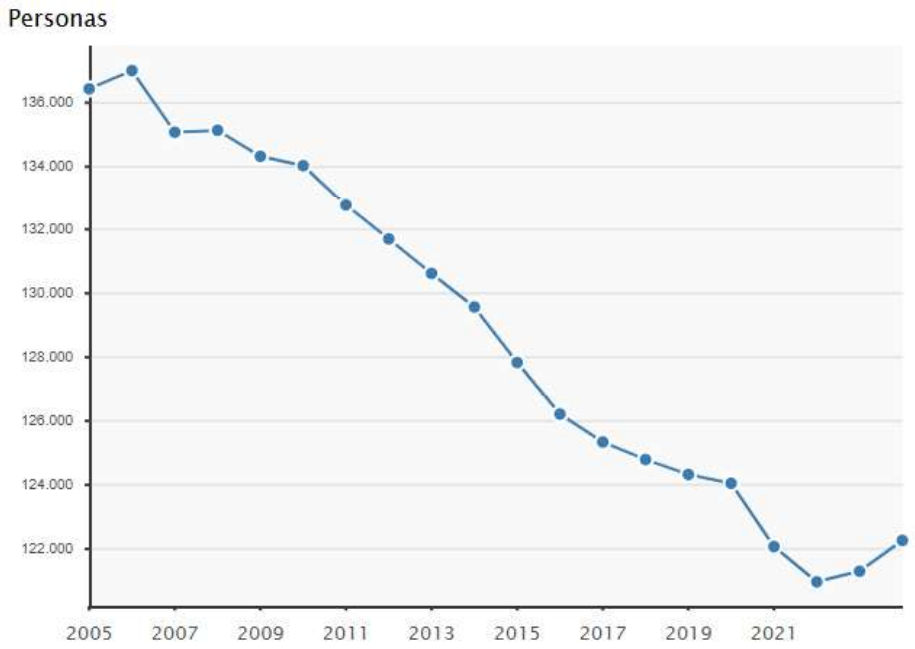


Ilustración 12. Evolución de población en León. Fuente. Epdata

9.2. Estructura de la población

Las pirámides de población son la expresión gráfica de la estructura demográfica por sexo y edad, distribuyendo en grupos quinquenales los efectivos presentes en una determinada población.

La pirámide poblacional de León presenta las siguientes características:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

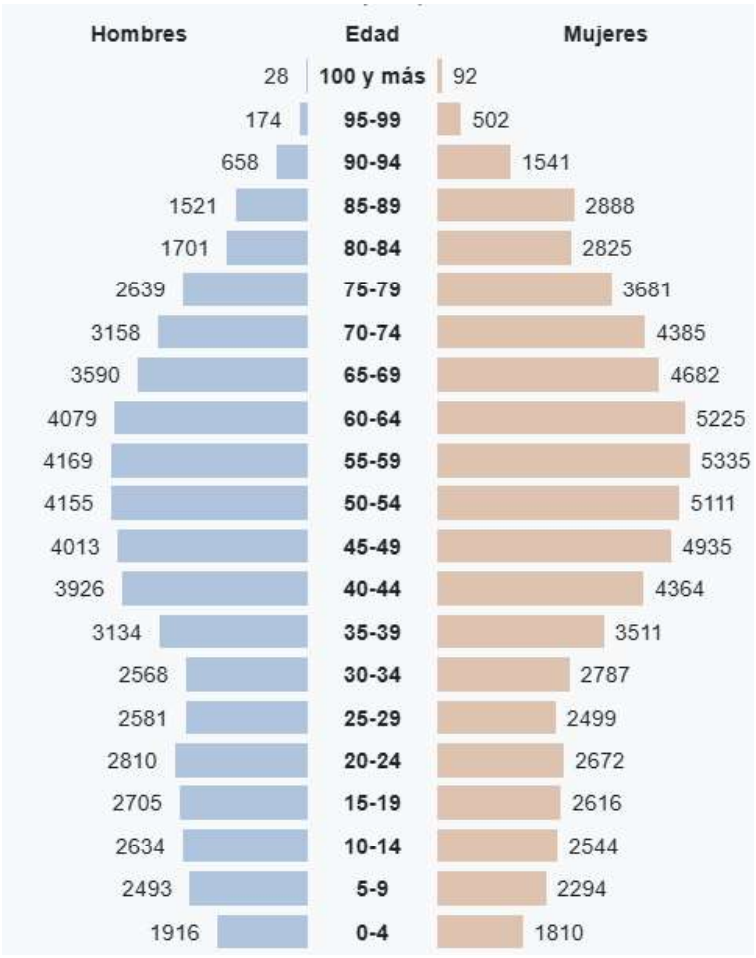


Ilustración 13. Pirámide de población de León (año 2022). Fuente: INE

La pirámide muestra un envejecimiento de la población, con una edad media de unos 50 años.

9.3. Estructura y localización de los distintos sectores económicos

9.3.1. Actividad empresarial y población activa

Las actividades económicas se centran en el sector servicios (comercio y hostelería), mientras que la administración pública y la educación tiene importancia en la ciudad, por su capitalidad provincial. León tiene un tejido empresarial de alto valor añadido concentrado en el Parque Tecnológico de León y polígonos industriales colindantes. Los sectores más relevantes son el biofarmacéutico, la ciberseguridad y el TIC.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

La construcción ocupa un 10% del empleo, mientras que el sector primario tiene un peso muy bajo. Pero es relevante su importancia como proveedor de industria agroalimentaria (legumbres, vinos y carnes).

La tasa de paro actual es del 8,46%. En la siguiente gráfica se observa una disminución constante desde el año 2021 hasta la actualidad, con pequeñas subidas estacionales:



Ilustración 14. Gráfica de evolución de tasa de paro (Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) / Consejo Económico y Social de Castilla y León (CESCYL). Encuesta de Población Activa (EPA), Primer Trimestre de 2026)

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

10. Efectos ambientales previsibles

Teniendo en cuenta las acciones de la modificación propuesta y las características el entorno, definidos en apartados anteriores. Se va a realizar una descripción y valoración de efectos ambientales, atendiendo a los siguientes criterios:

Signo: es el carácter beneficioso o perjudicial de las acciones que actúan sobre los factores ambientales.

- Positivo: el impacto mejora las condiciones ambientales y/o socioeconómicas del área de influencia.
- Negativo: el impacto provoca una pérdida o empeoramiento de las condiciones actuales en la zona de influencia.

Acción: se refiere al motivo que ha originado el impacto.

- Directo: el impacto se produce por una acción directa del proyecto.
- Indirecto: el impacto no se produce de forma directa.

Persistencia: se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecerá el efecto desde su aparición hasta que el factor retornase a sus condiciones iniciales previas a la acción, bien por medios naturales bien mediante introducción de medidas de mitigación.

- Fugaz: la alteración permanece menos de 1 año.
- Temporal: la alteración permanece entre 1 y 10 años.
- Permanente: la alteración tiene una duración superior a los 10 años.

Duración: se refiere a la regularidad de manifestación del efecto.

- Periódico: se manifiesta de forma cíclica, con una cierta periodicidad.
- Irregular: se manifiesta de forma impredecible.
- Continuo: la manifestación es constante en el tiempo.

Acumulación: da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada la acción que lo genera.

- Simple: se manifiesta sobre un sólo componente o factor ambiental y no induce a efectos secundarios, acumulativos o sinérgicos.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

- Acumulativo: incrementa progresivamente su gravedad cuando se prolonga la acción en el tiempo.
- Sinérgico (reforzamiento de efectos simples): la coexistencia de varios efectos simples incide en una tasa mayor que su simple suma.

Finalmente, se incluye una valoración del impacto ambiental, atendiendo a los conceptos referidos en la Ley 21/2013. Las definiciones que se van a utilizar son las siguientes:

- **Compatible**: aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa de prácticas protectoras o de mitigación.
- **Moderado:** aquel cuya recuperación no precisa de prácticas protectoras o de mitigación intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Severo:** aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o de mitigación, y en el que aún con esas medidas, la recuperación precisa de un período dilatado de tiempo.
- **Crítico:** aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable, produciéndose una pérdida permanente de las condiciones ambientales, sin posible recuperación incluso con la adopción de medidas protectoras o de mitigación.
- **Favorable:** se trata de un impacto que es positivo.

10.1. Descripción y valoración de efectos ambientales

10.1.1. Cambio de uso del suelo

El efecto de permitir un cambio de uso en el suelo, sin incrementar las condiciones de edificabilidad, es un factor positivo para poder completar la trama urbana en esta zona de León. De manera que el solar se consolide y tenga uso.

El hecho de que no se conozca el uso final de la futura edificación, puede generar incertidumbre sobre la actividad que se vaya a desarrollar. Pero teniendo en cuenta el uso residencial que predomina en el entorno, el órgano competente en materia de urbanismo, deberá poner las condiciones para que los usos permitidos no generen molestias al entorno.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

IMPACTO: CAMBIO DE USO DEL SUELO		
Factor ambiental afectado:		Socioeconomía, trama urbana
Acciones que lo producen:		Aprobación de la Modificación y ejecución de obras
Fase:		Planeamiento, obras y funcionamiento
Localización geográfica:		En todo el ámbito
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Positivo	Se produce una mejora de las condiciones
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto dura más de 10 años
Duración:	Continúo	Es constante en el tiempo
Acumulación:	Simple	No debería incrementar su efecto en el tiempo
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Positivo	Se trata de una acción que va a dar valor urbanístico a un ámbito inmerso en la trama urbana de la ciudad de León y que actualmente se encuentra sin uso.	

10.1.2. Alteración de la calidad del aire y efecto sobre el cambio climático

Las propuestas de desarrollo urbanístico en el ámbito de la modificación deben responder al interés público y tener en cuenta el entorno residencial. Por lo que, en ningún caso se permitirán usos contaminantes. Las conclusiones obtenidas son las siguientes:

- Durante la fase de funcionamiento de la actividad implantada, los focos de contaminación principales procederán de las calefacciones y del tránsito rodado que acceda al edificio. Los efectos serán periódicos y se incrementarán durante el invierno.
- El efecto se considera negativo pero compatible.
- Respecto a los efectos sobre el cambio climático, la densidad de edificación en una ciudad como León, con más de 125.000 habitantes, hace que el desarrollo propuesto sea irrelevante a efectos de contaminación.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

IMPACTO: ALTERACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y EFECTO SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO		
Factor ambiental afectado:		Atmósfera, salud de las personas
Acciones que lo producen:		Uso de sistemas de calefacción o refrigeración
Fase:		Ejecución de obras y funcionamiento
Localización geográfica:		En todo el ámbito y zonas exteriores
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto varía según la fase
Duración:	Periódico	Tiene variaciones en la fase de obras y en el funcionamiento
Acumulación:	Simple	No debería incrementar su efecto en el tiempo
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	A pesar de ser poco relevante por su ubicación en un entorno urbano. Es aconsejable implantar medidas preventivas para minimizar sus efectos.	

10.1.3. Alteración de la calidad sonora

La alteración de los niveles sonoros se divide en afecciones temporales provocadas por las obras de edificación, y afecciones permanentes cuyo foco serán las infraestructuras de comunicación actuales (carreteras). Las principales alteraciones son las siguientes:

- El ámbito presenta focos de ruido por la presencia de la línea de ferrocarril de Cercanías y avenidas. No obstante, los mapas de ruido indican que los niveles son acordes con la legislación en zonas urbanas consolidadas de la zona.
- Las actividades que se propongan no deberán ser ruidosas y acordes con el entorno residencial.
- En cuanto al tráfico, teniendo en cuenta que la parcela apenas supera los 500 m^2 y la edificabilidad es de 2,5 m^2/m^2. No se prevé una afección importante provocada por el tráfico.
- Además, el entorno tiene aparcamientos de superficie, acceso ciclista y por transporte público (ferrocarril y autobús).

FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

IMPACTO: ALTERACIÓN DE LA CALIDAD SONORA		
Factor ambiental afectado:		Fauna urbana y población
Acciones que lo producen:		Obras de edificación y posterior funcionamiento de la actividad
Fase:		Ejecución de obras y funcionamiento
Localización geográfica:		En todo el ámbito y zonas exteriores
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto varía según la fase
Duración:	Periódico	Tiene variaciones en la fase de obras y en el funcionamiento
Acumulación:	Simple	No debería incrementar su efecto en el tiempo
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Se trata de un impacto que provocará mayores molestias en la fase de obras a las zonas colindantes, pero será temporal. En la fase de funcionamiento y según los mapas estratégicos de ruido de León, las condiciones acústicas en la zona son acordes con el uso residencial predominante.	

10.1.4. Alteración hidrogeológica

Sobre la posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas, no hay previsión de usos potencialmente contaminantes. No obstante, el órgano competente en materia de urbanismo deberá vigilar que no se instalen usos que puedan provocar una contaminación.

Respecto a las obras de edificación, se deberá tener en cuenta la correcta impermeabilización de la zona y de los sistemas de evacuación de aguas residuales, para evitar afecciones accidentales. Además de las medidas de prevención en obra para evitar vertidos accidentales.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

IMPACTO: AFECCIÓN A LA HIDROGEOLOGÍA		
Factor ambiental afectado:		Hidrogeología
Acciones que lo producen:		Obras de remodelación y actividad
Fase:		Ejecución de obras y funcionamiento
Localización geográfica:		Todo el ámbito
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	En caso de vertido accidental
Acción	Directo	Si se produce un vertido, la acción sería directa
Persistencia:	Fugaz	En el caso de ocurrir un vertido se deberá proceder a su limpieza inmediata
Duración:	Irregular	Si ocurriese, sería accidental
Acumulación:	Simple	No incrementa su efecto en el tiempo por su posible carácter accidental
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Requiere medidas preventivas para evitar la ocurrencia de vertidos accidentales en la fase de obras y comprobar el buen funcionamiento de las redes de saneamiento de la edificación	

10.1.5. Afección sobre la vegetación

La zona de actuación se localiza en casco urbano. No hay ejemplares arbóreos en el entorno de la parcela, por lo que no se prevé afecciones a la vegetación más allá de la afección a la vegetación herbácea existente. En la fase de obra y en el movimiento de la maquinaría, si existe algún ejemplar arbóreo que puede ser afectado, se deberán tomar las medidas de protección.

IMPACTO: AFECCIÓN SOBRE LA VEGETACIÓN		
Factor ambiental afectado:		Vegetación urbana
Acciones que lo producen:		Afección accidental a ejemplares arbóreos
Fase:		Ejecución de obras
Localización geográfica:		Entorno de la zona verde
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Empeoran las condiciones actuales
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Temporal	En el caso de afección accidental, se procederá a realizar su compensación
Duración:	Continuo	Será continuo en los ejemplares eliminados
Acumulación:	Simple	No incrementa su efecto en el tiempo
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Este impacto requiere medidas preventivas en el caso de que algún	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

	ejemplar pueda ser afectado por el movimiento de la maquinaria

10.1.6. Alteración de los hábitats faunísticos

La zona objeto de estudio presenta valores muy bajos de calidad y fragilidad desde el punto de vista faunístico. El área ha sido históricamente muy intervenida por el hombre y su ubicación en una zona urbana (edificaciones, carreteras, etc.) hacen que en actualidad no existan comunidades faunísticas de interés.

IMPACTO: ALTERACIÓN DE LOS HÁBITATS FAUNÍSTICOS		
Factor ambiental afectado:		Fauna y hábitats
Acciones que lo producen:		Obras de edificación y actividad
Fase:		Ejecución de obras y funcionamiento de la actividad
Localización geográfica:		Ámbito de actuación y zonas limítrofes
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Empeoran las condiciones actuales
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	El impacto durará el mismo tiempo que las obras y su posterior funcionamiento
Duración:	Continuo	Una vez iniciadas las obras, la afección será continua
Acumulación:	Acumulativo	Habrá fases del proyecto en la que los efectos pueden ser acumulativos por acciones diversas
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	La inexistencia de un hábitat faunístico relevante, valora este impacto como muy poco relevante.	

10.1.7. Incremento en el consumo de recursos

El consumo de recursos se dirige fundamentalmente al gasto de agua para consumo humano. Respecto al consumo previsto en el futuro edificio, al no conocer el uso final, se ha optado por utilizar los metros cuadrados construidos y posibles usos. Para ello, se ha tomado como referencia las Normas del Canal de Isabel II en la Comunidad de Madrid. En ellas contemplan unas dotaciones, entendidas como el volumen medio diario a suministrar para atender las necesidades conforme a los distintos usos previstos por el planeamiento, cuyos valores de referencia son los siguientes:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial ($l/m^2_{edificable}$ y día)	Zonas verdes (l/m^2 y día)
	Viviendas unifamiliares ($l/m^2_{edificable}$ y día)	Viviendas multifamiliares ($l/m^2_{edificable}$ y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Se estima que la superficie construida será de 1.305 m2. Por tanto, la demanda asciende a 10 m³/día. Este dato podrá ser menor en usos comerciales que requieran menos dotaciones.

Respecto al consumo eléctrico, León se encuentra en una **zona climática D o E** según el Código Técnico de la Edificación (CTE). Esto significa inviernos largos y fríos. Por lo que se estima un consumo de unos 3.800 kWh/año en uso residencial por vivienda (unos 120 m^2). En el caso de otros usos de tipo comercial, suele ser menor. Aplicando un consumo medio de 35 kWh por m^2, se estima un consumo de unos 45.700 kWh al año.

IMPACTO: INCREMENTO EN EL CONSUMO DE RECURSOS		
Factor ambiental afectado:		Agua, cambio climático, consumo de recursos
Acciones que lo producen:		Fase de obras y funcionamiento
Fase:		Fase de obras y funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito de actuación
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se modifican las condiciones actuales
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Se trata de una acción que permanece en el tiempo
Duración:	Periódico	Responde a los ciclos vitales
Acumulación:	Acumulativo	Se manifiesta sobre más de un componente
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Se trata de un efecto poco notable, debido a que se localiza en un entorno urbano densamente poblado y no se prevén usos con demandas de agua o electricidad elevadas. Pero se requieren medidas preventivas y correctoras para minimizar sus efectos.	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

10.1.8. Generación y gestión de residuos en fase de obras

Se refiere a la generación de residuos generados durante la fase de obras que serán del tipo RCD, asociados a los movimientos de tierras previstos y las obras de edificación. Deberán gestionarse conforme a la legislación vigente. Teniendo en cuenta los usos previstos en el ámbito, el tipo de residuos que se van a generar durante las obras serán los siguientes:

- Residuos domésticos
- Residuos de construcción y demolición
- Gestión de suelos contaminados- solo en el supuesto de existir un vertido accidental

Teniendo en cuenta el tipo de actividad, se deberá realizar la separación de los mismos para su correcta gestión. También se deberá tener en cuenta la generación de residuos vegetales generados por los trabajos de desbroce.

IMPACTO: GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN FASE DE OBRAS		
Factor ambiental afectado:		Edafología, hidrogeología, vegetación
Acciones que lo producen:		Obras
Fase:		Obras
Localización geográfica:		Ámbito
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe a acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto permanece en el tiempo
Duración:	Periódico	Responde a los ciclos vitales
Acumulación:	Acumulativo	La gestión de los residuos afecta a varios factores ambientales
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Se deberá garantizar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de tratamiento de residuos generados.	

10.1.9. Generación y gestión de residuos en fase de funcionamiento

De acuerdo a los datos aportado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Ayuntamiento de León. La tasa de generación de residuos es de unos 450 kilogramos

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

de residuos por habitante y año. Lo que supone unos 1,23 kilogramos por habitante y día.

La normativa de aplicación se centra en el Decreto 11/2014, de 20 de marzo, Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado Plan Integral de Residuos de Castilla y León (PIRCyL). El PIRCyL regula y ordena de forma específica las siguientes categorías de residuos que se producen en la comunidad:

- Residuos domésticos y comerciales
- Residuos industriales
- Residuos de Construcción y Demolición (RCD)
- Residuos con Responsabilidad Ampliada del Productor
- Residuos específicos

En la fase de funcionamiento, los residuos generados serán de tipo doméstico o comercial.

IMPACTO: GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN FASE DE FUNCIONAMIENTO		
Factor ambiental afectado:		Edafología, hidrogeología, vegetación
Acciones que lo producen:		Funcionamiento de la actividad
Fase:		Funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito local
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe a acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto permanece en el tiempo
Duración:	Periódico	Responde a los ciclos vitales
Acumulación:	Acumulativo	La gestión de los residuos afecta a varios factores ambientales
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Se trata de un efecto poco notable, debido a que se localiza en un entorno urbano densamente poblado.	

10.1.10. Incremento de la contaminación lumínica

El aumento de zonas urbanizadas provoca, necesariamente, la instalación de sistemas de iluminación nocturnos en las viviendas y zonas comunes. Este impacto en zonas metropolitanas como León no es notable debido a que se trata de zonas urbanizadas e iluminadas. Sin embargo, se propondrán medidas enfocadas a que la contaminación lumínica en el ámbito.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

IMPACTO: INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA		
Factor ambiental afectado:		Atmósfera
Acciones que lo producen:		Actividad
Fase:		Funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito y exteriores
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe a acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Su efecto permanece en el tiempo
Duración:	Periódico	Se produce en horario nocturno
Acumulación:	Simple	Afecta a un solo componente
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	A pesar de ser un efecto poco importante por la inclusión del ámbito en una zona urbana consolidada, es necesario incorporar medidas de ahorro energético y disminución de la contaminación lumínica.	

10.1.11. Afecciones a la red viaria y a la circulación

Se trata de las interferencias que durante la fase de obras de edificación se producirán en la red viaria local. Estas interferencias se refieren a cortes temporales de carreteras y calles, ralentización del tráfico por presencia de maquinaria pesada, etc. En fase de funcionamiento y dado que la edificabilidad es baja, no se prevén afecciones notables.

IMPACTO: AFECCIONES A LA RED VIARIA Y A LA CIRCULACIÓN		
Factor ambiental afectado:		Atmósfera y movilidad
Acciones que lo producen:		Obras de edificación y funcionamiento de actividad
Fase:		Obras y funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito y exteriores
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Negativo	Se produce un empeoramiento de las condiciones
Acción	Directo	Se debe a acciones directas del proyecto
Persistencia:	Temporal	Su efecto será mayor en la fase de obras
Duración:	Periódico	Responde a los ciclos vitales
Acumulación:	Simple	Afecta a un solo componente
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Compatible	Se trata de un efecto que apenas tendrá poca repercusión en la zona.	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

10.1.12. Creación de puestos de trabajo

Este efecto es sin duda de carácter positivo y se caracteriza por su temporalidad durante la fase de obras y por su carácter permanente durante la fase de funcionamiento. En la fase de obras la generación de empleo tendrá lugar, fundamentalmente, en el sector de la construcción y será temporal.

En la fase de funcionamiento los empleos generados tendrán relación directa con el tipo de actividad que se implante finalmente.

IMPACTO: CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO		
Factor ambiental afectado:		Medio socioeconómico
Acciones que lo producen:		Todos los aspectos de la obra y la posterior actividad
Fase:		Ejecución de obras y funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito de actuación
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Positivo	Mejoran las condiciones actuales
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Temporal y permanente	Tendrá una fase de obras en las que se generará empleo temporal y otra de funcionamiento donde la generación será más estable
Duración:	Periódico	Su efecto será periódico de acuerdo a las fases proyectadas de las obras y funcionamiento
Acumulación:	Simple	Se manifiesta sobre un único componente
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Positivo	Se trata de un impacto positivo	

10.1.13. Aportación de recursos económicos al Ayuntamiento

Se refiere a las tasas que percibirá el Ayuntamiento de León por el desarrollo de las diferentes infraestructuras (saneamiento, abastecimiento, licencias de obras, etc.), así como por el uso de los distintos servicios necesarios para el correcto funcionamiento de la nueva zona (depuración de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, etc.). Este efecto es de carácter positivo.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

IMPACTO: APORTACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS AL AYUNTAMIENTO		
Factor ambiental afectado:		Medio socioeconómico
Acciones que lo producen:		Uso implantado
Fase:		Funcionamiento
Localización geográfica:		Ámbito de actuación
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO:		
Signo:	Positivo	Mejoran la capacidad inversora del ayuntamiento
Acción	Directo	Se debe acciones directas del proyecto
Persistencia:	Permanente	Se trata de una acción que permanece en el tiempo
Duración:	Continuo	Es constante en el tiempo
Acumulación:	Simple	Se manifiesta sobre un único componente
VALORACIÓN DEL IMPACTO:		
Positivo	Se trata de un impacto positivo	

10.2. Efectos ambientales previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes

Los planes sectoriales que se encuentran en la zona de actuación son los siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de León- la modificación propuesta se ampara en dar cumplimiento a esta figura de planeamiento general. Por lo que no tendrá repercusiones sobre el mismo.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

10.3. Cuadro resumen de efectos sobre el medio ambiente

A continuación, se presenta una tabla resumen de los impactos detectados y su valoración:

IMPACTOS	
Cambio de uso del suelo	**POSITIVO**
Alteración de la calidad del aire y efecto sobre el cambio climático	**COMPATIBLE**
Alteración de la calidad sonora	**COMPATIBLE**
Alteración hidrogeológica	**COMPATIBLE**
Afección sobre la vegetación	**COMPATIBLE**
Alteración de los hábitats faunísticos	**COMPATIBLE**
Incremento en el consumo de recursos	**COMPATIBLE**
Generación y gestión de residuos en fase de obras	**COMPATIBLE**
Generación y gestión de residuos en fase de funcionamiento	**COMPATIBLE**
Incremento de la contaminación lumínica	**COMPATIBLE**
Afecciones a la red viaria y a la circulación	**COMPATIBLE**
Creación de puestos de trabajo	**POSITIVO**
Aportación de recursos económicos al Ayuntamiento	**POSITIVO**

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

11. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático

A continuación, se indican una serie de actuaciones de carácter general que minimizan las afecciones que se han descrito en el capítulo anterior.

11.1. Fase de obras

11.1.1. Relacionadas con la calidad del aire, confort sonoro y cambio climático

Las repercusiones sobre la calidad del aire producido durante la fase de obras serán debidas a los movimientos de tierra previstos, la presencia de maquinaria pesada, etc. Se producirá aumento de polvo en la zona y de emisiones gaseosas contaminantes por el incremento del tránsito de vehículos en la zona durante las obras.

11.1.1.1. Prevención de nubes de polvo

Se adoptarán las siguientes medidas:

- En caso de situaciones climatológicas adversas que favorezcan la dispersión del material particulado, se disminuirá o suspenderá la actividad.
- Los camiones que transporten material deberán llevar caja cerrada abatible o en caso de ser abierta, disponer de una lona que evite el derrame de materiales durante el recorrido.
- Se garantizará el mantenimiento adecuado de los accesos, de forma que los caminos se mantendrán en perfecto estado para el tránsito de vehículos.
- Se reducirá al máximo la altura de los acopios de tierra al retirar la capa edáfica superficial y se mantendrá con buen grado de humedad para evitar que se forme polvo.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

11.1.1.2. Control del ruido

La maquinaria empleada durante la fase de obras estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente. En líneas generales se utilizará maquinaria homologada que aseguren el cumplimiento de las condiciones establecidas en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* y cumplimiento de la legislación en materia de ruido.

11.1.2. Relacionadas con la protección de las aguas subterráneas

Durante las obras las aguas residuales serán gestionadas mediante baños químicos.

Los residuos peligrosos que se puedan generar en la obra, deberán ser gestionados a través de un Gestor Autorizado de Residuos.

En el caso de que hubiese un vertido accidental sobre el terreno (aceite de maquinaria), se deberá cubrir con material absorbente (sepiolita) y proceder a su retirada y gestión inmediata.

11.1.3. Relacionadas con la vegetación

11.1.3.1. Protección del arbolado

Durante el replanteo del espacio previo al inicio de las obras, se delimitarán las zonas con presencia de arbolado en las zonas verdes colindantes, para evitar afecciones. Aquellos ejemplares que se localicen cerca del ámbito, deberán ser protegidos de forma que se garantice su conservación durante las obras.

11.1.3.2. Prevención de incendios

Se tomarán las medidas necesarias para prevenir la declaración y propagación de incendios durante las obras, estableciéndose las siguientes medidas con carácter general:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- Establecer un sistema de vigilancia durante los trabajos con personal cualificado que pueda realizar tareas de aviso, evaluación de la situación, cobertura y extinción de incendios de forma eficaz.

- Prohibir el encendido de hogueras sin la adopción de unas medidas mínimas de seguridad y sin la autorización expresa del ingeniero jefe de obra.

- Prohibición de fumar en las instalaciones.

11.1.4. Relacionadas con la protección del paisaje urbano

Durante las obras se evitará acumular los excedentes de tierra en las zonas más visibles. Para ello se seleccionará un lugar que esté fuera del campo visual y se acortará al máximo el tiempo de acumulación de las tierras. Estará prohibido acumular material fuera de esta zona establecida.

Una vez finalizadas las obras, se realizará limpieza de la zona de forma que se garantice que no quede ningún elemento ajeno al entorno natural.

11.1.5. Relacionadas con la gestión de residuos

Durante las obras se llevarán a cabo una serie de medidas preventivas tendentes a minimizar la generación de residuos. Se trata de las siguientes:

- Se deberá aplicar el Plan de Gestión de Residuos que se aporta en los proyectos técnicos de urbanización.
- Los restos del tipo demolición que pudieran generarse deberán ser retirados y gestionados como RCD según la legislación vigente.
- Los residuos generados serán separados de forma selectiva, diferenciando entre los peligrosos y no peligrosos, que se gestionarán de acuerdo a la normativa.
- Se deberá evitar la presencia de residuos en el entorno de la obra, que puedan ser afectados por el viento o la fauna. Por lo que deberán estar correctamente almacenados.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

11.1.6. Relacionadas con la protección del medio socioeconómico

11.1.6.1. Generación de empleo

Durante la fase de obras se va a necesitar mano de obra. Con esta medida se pretende incentivar la contratación de trabajadores residentes en zonas cercanas a la actuación.

11.1.6.2. Molestias por el tráfico de las obras

Se establecerán comunicaciones para informar a los residentes próximos, sobre el período de obras, así como posibles cortes de carreteras afectadas, si fueran a producirse y en cualquier caso en el mínimo tiempo posible.

11.1.7. Otras medidas generales

Finalmente se exponen algunas medidas de carácter general y que pueden ser de aplicación a la zona de estudio:

- **Vallado de las zonas de actuación**. El objetivo es aislar las zonas de obras de la zona urbana y rural para evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.
- **Establecimiento de parques de maquinaria**, en una zona próxima a la obra para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en las fases de urbanización y evitar la ocurrencia de afecciones negativas sobre el medio (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).
- **Planificación del tráfico**. Debido al movimiento de maquinaria pesada que tendrá lugar durante el desarrollo de los sectores urbanizables, se considera necesario planificar el tráfico con suficiente antelación para minimizar las posibles molestias a la población, mediante una señalización adecuada de las obras y de las zonas de entrada y salida de vehículos pesados en los accesos a las carreteras.
- **Plan de Prevención de Riesgos Laborales**. El desarrollo de un Plan de Prevención viene impuesto por la Ley 31/1995, de 8 de febrero, de prevención de riesgos laborales, y posteriores modificaciones, por lo que se considera imprescindible su redacción y ejecución en la fase de obras, para garantizar las condiciones laborales de seguridad y salud de los trabajadores.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

11.2. Fase de funcionamiento

11.2.1. Relacionadas con la calidad del aire, confort sonoro y cambio climático

11.2.1.1. Calidad del aire

La mayor emisión de contaminantes se producirá por el uso de sistemas de control térmico de los edificios (calor y frío). Se podrá minimizar el impacto llevando a cabo las siguientes medidas:

- Introducción de la utilización de fuentes de energía renovables. Entre las que se encuentras las que indicamos a continuación:
    - De todas las posibilidades la energía solar térmica es la más recomendable para la producción de agua caliente sanitaria (ACS). Además, el Código Técnico de la Edificación, en sus apartados HE-4 y HE-5, obliga a que en edificios de nueva construcción o en renovaciones importantes, y dentro de determinadas condiciones, se incluya energía solar térmica para la producción de ACS.
    - Los sistemas fotovoltaicos conectados a la red servirán para autogestionar la demanda eléctrica parcial o total de los edificios.
    - Fomento de la instalación de sistemas de calefacción eficientes (aerotermia, geotermia, etc.).

- Monitorización de los consumos de energía en las calefacciones, iluminación pública etc. De manera que se controlen los consumos anormales.
- Instalar puntos de recarga de vehículos eléctricos, para favorecer el acceso de los mismos.
- Potenciar el uso del transporte público.
- Potenciar el uso del acceso peatonal, ciclista, etc. Mediante elementos de uso y protección como carriles bici existentes, sistemas de protección de bicicletas, etc.
- Instalación de puntos de recarga eléctrica para bicicletas.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

11.2.2. Protección del medio nocturno

El conjunto de las medidas propuestas está planteado para conseguir la disminución de la intensidad de luz, controlar el momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. La elección de las medidas ha tenido en cuenta las propuestas de la Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del ámbito.
- Dirigir la luz en sentido descendente, especialmente en la iluminación de edificios. Para que el deslumbramiento sea mínimo se recomienda dirigir el haz de luz manteniéndolo por debajo de 70º.
- Se recomienda implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan mantener su cierre frontal paralelo o casi paralelo a la superficie que se quiere iluminar.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

De forma más concreta destacan las siguientes medidas preventivas:

- Las luminarias serán de tecnología LED y de bajo consumo energético.
- Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.

11.2.3. Relacionadas con la eficiencia energética

Los edificios son grandes consumidores de energía (en España, aproximadamente el 21% del consumo energético total). Por tanto, cualquier reducción en el consumo por m^2, supone un ahorro económico y medioambiental muy significativo. Esta reducción se consigue mediante la correcta adaptación a la climatología del emplazamiento, así como el empleo de tecnologías que reduzcan la dependencia de las fuentes de energía convencionales. Por ello, con el objetivo de disminuir los requerimientos energéticos, se proponen las siguientes actuaciones:

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Así mismo, hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de la edificación con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.
- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- Se deberá tener especial precaución en el aislamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. Así mismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Para disminuir la captación de la radiación solar en el verano, existen numerosas medidas, algunas de ellas son:

    - En los edificios de cubiertas planas, las cubiertas ventiladas o vegetales (de escaso espesor, con especies autóctonas, sin mantenimiento y con un consumo de agua mínimo) eliminan los efectos del sobrecalentamiento sobre la cubierta.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

- En la etapa estival, la estrategia fundamental para disminuir los efectos del calor es la ventilación. Por ello, la estructura del edificio debe facilitar la ventilación natural.

- Promover el uso de lámparas de bajo consumo en el interior de las edificaciones.
- Utilización de parámetros sobre eficiencia energética (sensores, medidores) en alumbrado de zonas comunes privadas, riegos de zonas privadas, etc., con el objetivo de optimizar el consumo de energía.

11.2.4. Relacionadas con la protección de las aguas subterráneas

11.2.4.1. Sobre la gestión de las aguas residuales y pluviales

La propuesta de actuación sobre la gestión de las aguas residuales y pluviales es la siguiente:

- Tipo de Red: Separativa **(tuberías independientes para aguas pluviales y residuales).**
- Destino Final:
  - Aguas Residuales: **EDAR de León**

11.2.4.2. Sobre las medidas de ahorro de agua potable

Las instalaciones, en lo que respecta a la instalación de agua potable, contarán con una serie de medidas destinadas al ahorro de agua:

1) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:
   - Calibración frecuente de los medidores volumétricos.
   - Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.

2) Dispositivos para ahorrar agua:
   - Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

- Duchas: pueden generar consumos de hasta 100 litros por ducha, y esto se puede disminuir instalando restrictores de flujo, o bien poniendo sistemas de bajo consumo.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc. deben adaptarse con restrictores de flujo.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.

11.2.5. Relacionadas con la gestión de los residuos generados

Se deberá cumplir con la siguiente legislación:

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

La normativa de aplicación se centra en el Decreto 11/2014, de 20 de marzo, Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado Plan Integral de Residuos de Castilla y León (PIRCyL). El PIRCyL regula y ordena de forma específica las categorías de residuos que se producen en la comunidad. En este caso concreto, será de aplicación la normativa relativa a:

- Residuos domésticos y comerciales

11.2.6. Relacionadas con la protección del medio socioeconómico

11.2.6.1. Generación de empleo

Durante la fase de funcionamiento se van a generar empleos de diferente cualificación y que serán de tipo temporal, estacional y permanente. Por lo que se deberá cumplir la legislación relativa en materia de empleo y seguridad social.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

12. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

De forma resumida se citan, a continuación, los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- Confirmar que las medidas correctoras minimizan, efectivamente, las afecciones hacia las que van dirigidas.
- Identificación y valoración de las afecciones y su comparación con las previstas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Identificación y localización de otros impactos no previstos en este Estudio y que aparecen como consecuencia o derivados de la ejecución del proyecto.

El Programa de vigilancia se dividirá en dos fases, de diferente duración:

- **Primera fase (Fase de edificación)**: La duración de esta primera fase del Plan de Vigilancia Ambiental se extenderá desde la fecha del acta de replanteo hasta la de entrada en funcionamiento, considerada esta como el momento en que se reciba la obra.
- **Segunda fase (Fase de explotación):** Se iniciará una vez comience la actividad en el nuevo edificio.

No se incluye en este programa la **fase de desmantelamiento**, debido a que el espacio temporal para dicha fase es elevado y dicha fase deberá ser objeto de un proyecto concreto. En cualquier caso, el programa de vigilancia podrá ser modificado ante la entrada en vigor de nuevas normativas y/o se establezcan nuevos datos acerca de la estructura y funcionamiento de los sistemas y procesos implicados en la actividad sometida a evaluación ambiental.

12.1. Fase de edificación

Objetivo: La finalidad del Programa de Vigilancia Ambiental durante la Fase de Edificación es el seguimiento de los procesos ambientales del proyecto constructivo, velando por el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas, e identificando y paliando efectos secundarios no previstos, para reducir al mínimo el impacto durante el proceso de obras.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Alcance: El Programa de Vigilancia Ambiental de la fase de edificación se aplica a todas las actividades relacionadas con el medio ambiente y entorno que se realicen dentro del perímetro establecido para el proyecto y sus instalaciones exteriores y temporales durante la obra.

Metodología: Como paso previo a cualquier actuación deberá establecerse la "situación en Fase Preoperacional" de la zona a afectar y su entorno cercano. Se definirá, al menos, en lo referente a:

- Calidad Atmosférica
- Ruidos
- Aguas subterráneas
- Visibilidad y paisaje
- Flora y fauna

En la siguiente tabla se recoge un listado de las actuaciones/controles que tendrán lugar durante el desarrollo del Proyecto en la Fase de Edificación. Tras dicha tabla se incluyen las fichas elaboradas para el control de las medidas preventivas y correctoras. En ellas se detallan los siguientes aspectos:

- Fase en la que debe aplicar la acción de control:
  - Previo al inicio de las obras
  - Obra
  - Funcionamiento
- Acción de control
- Objetivo
- Localización
- Indicador
- Calendario/frecuencia de control
- Valor umbral
- Información a proporcionar por el contratista
- Otros: Medidas complementarias u observaciones

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

CONTROL DE ACTUACIONES FASE DE CONSTRUCCIÓN	
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	Control del cumplimiento normativa sobre emisiones contaminantes y niveles de ruido por maquinaria. Cubrición de zona de carga de los camiones de obra
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Control de emisiones acústicas. Control de horario de obras.
SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS Y SUBTERRÁNEAS	Control sobre la localización, balizamiento y adecuación de instalaciones auxiliares Control de tierras sobrantes Control de vertidos accidentales Control de actuaciones fuera del ámbito ya urbanizado
MEDIO BIÓTICO	Control desbroce de la tierra vegetal y conservación de la misma. Control de no afección a los ejemplares arbóreos y vegetación próxima
PATRIMONIO	Control en obras de afección al Patrimonio Histórico.
INFRAESTRUCTURAS	Control de no afección a viales
GESTIÓN DE RESIDUOS	Control de existencia del plan de gestión de residuos. Control de la gestión de tierras sobrantes y RCD. Control de gestión de otros residuos de obra no peligrosos. Control de la gestión de residuos peligrosos.

FASE DE CONSTRUCCIÓN	**CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**
ACCIÓN: CONTROL DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVA SOBRE EMISIONES CONTAMINANTES Y NIVELES DE RUIDO POR MAQUINARIA	
OBJETIVO: Minimizar la contaminación del aire debido a los gases de combustión procedentes de vehículos y maquinaria de obra Minimizar la contaminación sonora debida a los vehículos y maquinarias de obra	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras	
INDICADOR: Registro de superación de inspección técnica de vehículos	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Control al inicio de obras y establecimiento de un listado de maquinaria con las fechas de caducidad de cada registro, de modo que una vez que esta se acerque se pueda requerir a la empresa contratista la documentación actualizada de cada vehículo o maquinaria	
VALOR UMBRAL: Cada vehículo y maquinaria debe disponer de la certificación emitida por una entidad de inspección autorizada que indique que sus emisiones están dentro de los límites legales autorizados	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Certificados de las inspecciones de vehículos y maquinaria.	
OTROS:	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA
ACCIÓN: CUBRICIÓN DE ZONA DE CARGA DE LOS CAMIONES DE OBRA	
OBJETIVO: Evitar presencia de polvo y partículas en suspensión en la atmósfera Evitar deposición de estas partículas en la vegetación	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras	
INDICADOR: Presencia de polvo en suspensión y en la vegetación	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Todos los camiones de transporte de material deben ir siempre cubiertos con lona para evitar la emisión de polvo y posible pérdida de material. El control debe ser diario y será responsabilidad de la Dirección Facultativa y del responsable de la obra.	
VALOR UMBRAL: Detección de camiones sin cubrición, con materiales sueltos	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA:	
OTROS:	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
ACCIÓN: CONTROL DE EMISIONES ACÚSTICAS	
OBJETIVO: Minimizar emisiones acústicas durante la ejecución de las obras.	
LOCALIZACIÓN: En el entorno habitado cercano.	
INDICADOR: Cumplimiento de la legislación vigente. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, desarrollada en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre).	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Campañas medición de ruido, en caso de recibirse quejas por parte de vecinos o usuarios	
VALOR UMBRAL: Cumplimiento de la legislación vigente.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Certificados de las inspecciones de vehículos y maquinaria.	
OTROS: Cumplimiento del Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
ACCIÓN: CONTROL DE HORARIO DE OBRAS	
OBJETIVO: Minimizar emisiones acústicas durante los periodos de descanso.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras	
INDICADOR: Se evitará la realización de trabajos y el movimiento de maquinaria y vehículos en horario nocturno (de 22:00 a 8:00).	
CALENDARIO/FRECUENCIA: El control debe ser diario y será responsabilidad de la Dirección Facultativa y del responsable de la obra..	
VALOR UMBRAL: Actividad de maquinaria fuera del horario permitido.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA:	
OTROS: Aunque no esté limitada no es recomendable la ejecución de trabajos en fin de semana. Así, esta debe ser considerada una excepción y la Dirección de Obra comunicará previamente estos trabajos al equipo encargado del PVA.	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL SOBRE LA LOCALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES AUXILIARES.	
OBJETIVO: Minimizar impactos sobre edafología, subterráneas y zonas verdes limítrofes.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras y zonas auxiliares.	
INDICADOR: El equipo encargado del PVA deberá ser consultado por la Dirección de Obra sobre la localización de: parques de maquinaria, zonas de almacenaje de materiales y residuos. Su opinión será tomada en consideración y su disconformidad será incluida en las actas de las reuniones de obra. No se ejecutarán acopios fuera de las zonas ya urbanizadas. Todas estas zonas serán acotadas y señalizadas.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Antes del comienzo de las obras se efectuará la selección de las ubicaciones. Una vez comiencen las obras se efectuará un control diario de que se respeta el uso de los mismos.	
VALOR UMBRAL: Detección de operaciones o rastros de las mismas (acopios, rodadas…) fuera de las zonas delimitadas para cada uso.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Certificados de mantenimiento de vehículos y maquinaria en taller autorizado.	
OTROS: Una vez definidas se debe proceder a su delimitación y señalización En las zonas de almacenamiento de residuos o materiales peligrosos (punto limpio) se debe proceder a impermeabilizar el suelo o a disponer elementos para la recogida de residuos sobre los que estos puedan ser acopiados.	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL DE TIERRAS SOBRANTES	
OBJETIVO: Minimizar impactos sobre edafología, aguas subterráneas y medio biótico.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras y zonas auxiliares.	
INDICADOR: Los sobrantes procedentes de los movimientos de tierra se utilizarán para relleno de parcelas del propio ámbito. Si estas tierras no fuesen aptas para dicho fin, su destino deberá ser un emplazamiento aprobado por la Administración o un vertedero autorizado.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Puntual, cuando se produzcan salidas de obra de estos materiales.	
VALOR UMBRAL: Salidas de tierras sin documentos de gestión de la recepción de las mismas por parte de gestor o vertedero autorizado.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Documentos de gestión de las tierras sobrantes.	
OTROS: en el caso de que se utilicen las tierras limpias para rellenos, se deberá cumplir la ORDEN APM/1007/2017, DE 10 DE OCTUBRE, SOBRE NORMAS GENERALES DE VALORIZACIÓN DE MATERIALES NATURALES EXCAVADOS PARA SU UTILIZACIÓN EN OPERACIONES DE RELLENO Y OBRAS DISTINTAS A AQUÉLLAS EN LAS QUE SE GENERARON.	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL DE VERTIDOS ACCIDENTALES	
OBJETIVO: Minimizar impactos sobre edafología, aguas subterráneas y medio biótico.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras y zonas auxiliares.	
INDICADOR: Si se registrase algún vertido accidental, se procederá a la retirada del suelo contaminado y a su almacenamiento en una zona impermeabilizada hasta su entrega a una empresa gestora de residuos debidamente autorizada para su tratamiento.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Puntual, cuando se produzcan salidas de obra de estos materiales.	
VALOR UMBRAL: Presencia de manchas en el suelo procedentes de vertidos de hidrocarburos, aceites u otros materiales contaminantes.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Documentos de Gestión de Residuos Peligrosos.	
OTROS: En la zona de obras debe estar disponible material absorbente apto para la recogida de hidrocarburos, aceites u otros elementos contaminantes.	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL DE ACTUACIONES FUERA DE LA ZONA URBANIZADA	
OBJETIVO: Minimizar impactos a las aguas circulantes.	
LOCALIZACIÓN: En las actuaciones fuera de la parcela a edificar	
INDICADOR: Presencia de maquinaria, acopios o personal de obra fuera del ámbito ya urbanizado.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Semanal mientras se produzcan obras fuera de la zona.	
VALOR UMBRAL: Presencia de acopios fuera del ámbito.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Cronograma de actuaciones previstas fuera de la zona ya urbanizada.	
OTROS:	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	MEDIO BIÓTICO
ACCIÓN: CONTROL DEL DESBROCE DE LA TIERRA VEGETAL Y CONSERVACIÓN DE LA MISMA.	
OBJETIVO: Asegurar la minimización de la superficie de desbroce y el correcto tratamiento de la capa superficial del suelo.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras y zonas auxiliares.	
INDICADOR: Presencia de material vegetal en los acopios de tierras decapadas. Mezcla de tierras de diferente estructura. Ubicación espacio-temporal de los acopios.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Semanal durante las actuaciones que impliquen apertura de nuevos tajos.	
VALOR UMBRAL: Acopios de tierra vegetal de altura superior a 1,5 metros.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA:	
OTROS:	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	MEDIO BIÓTICO
ACCIÓN: CONTROL DE NO AFECCIÓN A LOS EJEMPLARES ARBÓREOS Y VEGETACIÓN PRÓXIMA	
OBJETIVO: Evitar daños en arbolado en la zona verde próxima	
LOCALIZACIÓN: Zonas con presencia de arbolado en espacios cercanos	
INDICADOR: Ejemplares afectados por las obras y daños a vegetación circundante	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Diario	
VALOR UMBRAL: Afección a arbolado o vegetación, en zonas donde no está prevista la ejecución de obras	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA:	
OTROS:	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	PATRIMONIO
ACCIÓN: CONTROL EN OBRAS DE AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO	
OBJETIVO: Asegurar que las obras no afectan al Patrimonio Histórico, siempre que el control sea solicitado por el órgano competente	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad de la zona de obras	
INDICADOR: Cumplimiento de la legislación relativa al Patrimonio	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Diaria, por parte de la Dirección de Obra, en las actuaciones en las que se ejecuten movimientos de tierra.	
VALOR UMBRAL: Localización de hallazgos arqueológicos	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA:	
OTROS:	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	INFRAESTRUCTURAS
ACCIÓN: CONTROL DE NO AFECCIÓN A VIALES	
OBJETIVO: Asegurar que las obras no afectan a la infraestructura ni a la seguridad del tráfico.	
LOCALIZACIÓN: Accesos y entorno del ámbito	
INDICADOR: Cumplimiento estricto de las prescripciones que expresamente se indiquen en las condiciones particulares de la autorización emitida por la autoridad competente.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Semanal	
VALOR UMBRAL: Ausencia de señalización adecuada. Presencia de tierras de obra en la carretera aportada por los accesos a la misma de vehículos de obra.	
OTROS: Durante la ejecución de las obras se tomarán todas las precauciones necesarias	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	RESIDUOS
ACCIÓN: CONTROL DE EXISTENCIA DE PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS	
OBJETIVO: Correcta gestión de los residuos en fase de Obras	
LOCALIZACIÓN: Aplica a la totalidad de los residuos de obra	
INDICADOR: Cumplimiento de la legislación vigente	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Control previo al inicio de las actuaciones.	
VALOR UMBRAL: Ausencia del mismo	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Cuantificación y programación de la generación de residuos.	
OTROS: Antes del comienzo de las obras será necesario: Cuantificar los residuos a generar y programar su generación para el correcto dimensionamiento de su almacenaje y programar su recogida. Detallar los residuos según el Catálogo Europeo de Residuos y proceso de generación. Detallar el sistema y tiempo máximo de almacenaje (seis meses como máximo desde producción para los residuos peligrosos).	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	RESIDUOS
ACCIÓN: CONTROL DE LA GESTIÓN DE SOBRANTES DE TIERRAS Y RCD	
OBJETIVO: Asegurar la gestión correcta de tierras sobrantes tanto su almacenamiento provisional en zonas previamente definidas, como la gestión final (uso en la propia obra o traslado a planta de reciclado de RCD o a vertedero autorizado).	
LOCALIZACIÓN: Aplica a la totalidad de los RCD generados en las actuaciones. Totalidad del ámbito e instalaciones auxiliares.	
INDICADOR: Presencia de tierras y acopios de RCD en zonas no previstas.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Semanal.	
VALOR UMBRAL: Presencia de tierras y acopios de RCD en zonas no previstas.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Documentación de retirada y recepción de RCD aportada por gestor autorizado.	
OTROS: En caso de detectarse acumulación de tierras sobrantes u otros RCD en zonas no previstas se procederá a su comunicación a la dirección facultativa de la obra para que determine la retirada de las mismas y traslado a depósitos previstos.	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

FASE DE CONSTRUCCIÓN	RESIDUOS
ACCIÓN: CONTROL DE LA GESTIÓN DE OTROS RESIDUOS DE OBRA NO PELIGROSOS	
OBJETIVO: Asegurar la gestión correcta de los residuos tanto su almacenamiento provisional en contenedores identificados y zonas previamente definidas, como la retirada y gestión final de cada uno de ellos en Instalaciones Autorizadas.	
LOCALIZACIÓN: Totalidad del ámbito e instalaciones auxiliares.	
INDICADOR: Presencia de residuos en zonas no previstas. Mezcla de residuos en los acopios. Cumplimiento de la legislación vigente.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Quincenal	
VALOR UMBRAL: Presencia de residuos en zonas no previstas. Incorrecta segregación de residuos.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Documentación aportada por cada uno de los gestores que retiren residuos.	
OTROS: En caso de detectarse residuos abandonados se procederá a su retirada y traslado a lugares previstos. Los residuos no peligrosos deberán separarse en las siguientes fracciones: Hormigón; Ladrillos, tejas, cerámicos; Metal; Madera; Vidrio; Plástico; Papel y cartón; Residuos asimilables a urbanos.	

FASE DE CONSTRUCCIÓN	RESIDUOS
ACCIÓN: CONTROL DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS	
OBJETIVO: Asegurar la gestión adecuada de los residuos peligrosos, tanto su almacenamiento provisional en contenedores identificados y zona previamente definida, como la retirada y gestión final de cada uno de ellos por gestor autorizado.	
LOCALIZACIÓN: Totalidad del ámbito e instalaciones auxiliares.	
INDICADOR: Presencia de residuos peligrosos en zonas no previstas. Cumplimiento de la legislación vigente.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Quincenal	
VALOR UMBRAL: Presencia de residuos peligrosos en zonas no previstas. Presencia de tierras contaminadas por residuos peligrosos. Incorrecta segregación de residuos.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR CONTRATISTA: Alta como Pequeño Productor de Residuos Peligrosos. Documentos de control y seguimiento de gestión de RR PP. Documentación aportada por cada uno de los gestores autorizados que retiren residuos peligrosos.	
OTROS: Los residuos peligrosos producidos serán separados y nunca mezclados. Serán envasados y etiquetados de forma reglamentaria, y almacenados adecuadamente hasta que sean recogidos por el gestor. Se llevará un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y el destino de los mismos. En caso de detectar residuos peligrosos fuera de la zona de almacenamiento prevista se deberá avisar a la Dirección de Obra a fin de que organice su traslado al almacén. El personal del PVA determinará si existe necesidad de retirada de tierras contaminadas.	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

12.1.1. Vigilancia de otras medidas en fase de obras

- **Ubicación del parque de maquinaria**. Habrá que comprobar la correcta impermeabilización del parque y comprobaciones cada dos meses sobre posibles roturas o grietas. Asimismo, se comprobará que el parque se encuentra alejado de zonas sensibles a la contaminación y que las labores de mantenimiento y limpieza de maquinaria tienen lugar en esta zona habilitada para tal fin. El control de esta actuación será responsabilidad de la Dirección Facultativa de las obras.

- **Planificación del tráfico**. Deberá informarse a la población sobre las zonas afectadas por las obras y alternativas de circulación. Esta información deberá conocerse al menos con 10 días de antelación al inicio de las obras. Se controlará que se dispone la señalización adecuada de indicación de obras y de entrada y salida de camiones. El control de esta actuación será responsabilidad de la Dirección Facultativa de las obras.

- **Plan de prevención de riesgos laborales**. Deberá contarse con la presencia de técnicos en prevención de riesgos laborales durante todas las fases de ejecución de los proyectos de urbanización y edificación. El control de dichos técnicos será diario. El control de esta actuación será responsabilidad de la Dirección Facultativa de las obras.

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

12.2. Fase de funcionamiento

Objetivo: La finalidad del Programa de Vigilancia Ambiental durante la Fase de Funcionamiento es el seguimiento de los procesos ambientales que genere la puesta en servicio de todas las instalaciones que forman parte del proyecto, velando por el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas, e identificando y paliando efectos secundarios no previstos.

Alcance: El Programa de Vigilancia Ambiental de la fase de funcionamiento se aplica a todas las actividades relacionadas con el medio ambiente y entorno que se realicen en el ámbito.

Metodología: Durante la fase de funcionamiento corresponderá a la propiedad o explotador de la actividad, que deberá gestionar directamente el cumplimiento del contenido del Plan de Vigilancia Ambiental.

Se incluyen a continuación la tabla con el listado de las actuaciones/controles que tendrán lugar durante el desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental en la Fase de Funcionamiento y las fichas elaboradas para el control de las medidas correctoras.

CONTROL DE ACTUACIONES FASE DE FUNCIONAMIENTO	
SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUBTERRÁNEAS	Control de vertidos de pluviales. Control de consumo de agua.
PAISAJE	Control de la contaminación lumínica y consumo energético de las luminarias
GESTIÓN DE RESIDUOS	Control de la gestión de residuos asimilables a urbanos

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA Documento firmado digitalmente

FASE DE FUNCIONAMIENTO	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL DE VERTIDOS DE PLUVIALES	
OBJETIVO: Asegurar que los vertidos de pluviales no afectan a la calidad de las aguas circulantes en el entorno.	
LOCALIZACIÓN: Red de pluviales de todo el ámbito.	
INDICADOR: Presencia de manchas de aceite o combustible	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Permanente durante toda la vida útil de la actividad. Revisión cada 6 meses	
VALOR UMBRAL: Presencia de manchas de aceite o combustible	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES:	
OTROS:	

FASE DE FUNCIONAMIENTO	SUELOS Y CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS
ACCIÓN: CONTROL DE CONSUMO DE AGUA	
OBJETIVO: Controlar los consumos de agua potable en la edificación	
LOCALIZACIÓN: Totalidad del ámbito.	
INDICADOR: Controles bimensuales, mediante medidor calibrado en los sistemas de captación de agua.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Permanente durante toda la vida útil de la actividad	
VALOR UMBRAL: Valores de consumo por encima de lo estimado en la actividad	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES: Consumos bimensuales	
OTROS: Se deberán adoptar las medidas necesarias para minimizar lo máximo posible el consumo de agua.	

FASE DE FUNCIONAMIENTO	PAISAJE
ACCIÓN: CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y CONSUMO ENERGÉTICO DE LAS LUMINARIAS	
OBJETIVO: Reducir el impacto paisajístico derivado de la contaminación lumínica y de su consumo energético.	
LOCALIZACIÓN: Luminarias en fachada de edificios o vía pública	
INDICADOR: Presencia de luminarias o elementos publicitarios que emitan luz cenital. Control de la reducción nocturna de la iluminación ambiental.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Permanente durante toda la vida útil de la actividad	
VALOR UMBRAL: Presencia de luminarias o elementos publicitarios que emitan luz cenital hacia el exterior	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES:	
OTROS: No se admitirá ninguna iluminación que emita luz cenital en el exterior de las edificaciones, ni en los viales, ni en las zonas verdes.	

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

FASE DE FUNCIONAMIENTO	GESTIÓN DE RESIDUOS
ACCIÓN: CONTROL DE RESIDUOS ASIMILABLES A URBANOS.	
OBJETIVO: Garantizar la correcta gestión de este tipo de residuos.	
LOCALIZACIÓN: En la totalidad del ámbito.	
INDICADOR: Ausencia de contenedores para los distintos tipos de residuos (papel, envases, orgánico y resto). Presencia de residuos fuera de los mismos. Mezcla de residuos en los contenedores.	
CALENDARIO/FRECUENCIA: Permanente durante toda la vida útil de la actividad	
VALOR UMBRAL: Presencia de este tipo de residuos fuera de los contenedores. Presencia de contenedores deteriorados.	
INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES:	
OTROS: Se garantizará la estanqueidad de los contenedores para evitar la producción de malos olores, lixiviados y la presencia de insectos y roedores, así como una limpieza periódica de los mismos.	

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

13. Conclusiones

El objeto del documento urbanístico 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.

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

La Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Ventas Este en León, de acuerdo a la legislación ambiental, debe someterse a una **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**. El sometimiento de un plan o programa al proceso a evaluación ambiental estratégica se analiza caso por caso por el órgano ambiental, en base a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado mediante el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. En dichos artículos se establecen los planes y programas, y sus modificaciones, que son objeto de alguna de las modalidades de evaluación ambiental estrategia.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada (EAES), los siguientes planes y programas, así como sus modificaciones:

1. Las modificaciones menores de los planes y programas

El presente Documento Ambiental Estratégico ha evaluado los principales efectos derivados del desarrollo urbanístico y se han establecido las medidas de prevención y corrección que se deberán llevar a cabo para minimizar los impactos y que el desarrollo propuesto sea sostenible, desde el punto de vista de la protección del

FECHA DE FIRMA: 30/06/2026 30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

medio ambiente, la sostenibilidad de los recursos y la minimización y adaptación al cambio climático.

Finalmente, se han establecido las bases para el establecimiento de un Programa de Vigilancia Ambiental para las obras de urbanización y de edificación. De manera que se pueda comprobar que se han ejecutado las medidas de prevención contempladas en el presente documento y que éstas, cumplen la función de protección ambiental.

Como conclusión destacar que 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, responde a los criterios ambientales definidos en las directrices establecidas por la legislación ambiental y concretamente por lo indicado en la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**.

En León, junio de 2026

CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E

Firmado digitalmente por CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52367756E, givenName=EDUARDO ANTONIO, sn=CHICHARRO FERNANDEZ, cn=CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
Fecha: 2026.06.30 13:08:15 +02'00'

Eduardo Chicharro Fernández
Licenciado en Geología. Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Director de equipo

SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

Firmado digitalmente por SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52508989N, givenName=BEATRIZ, sn=SERRANO DAVIÑAS, cn=SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
Fecha: 2026.06.30 13:08:31 +02'00'

Beatriz Serrano Daviñas
Licenciada en Biología. Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente

Anexo I: Dossier fotográfico



Fotografía 1. Vista general de la parcela desde el este



Fotografía 2. Vista general de la parcela desde el norte

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente



Fotografía 3. Zona de aparcamiento y contenedores de residuos



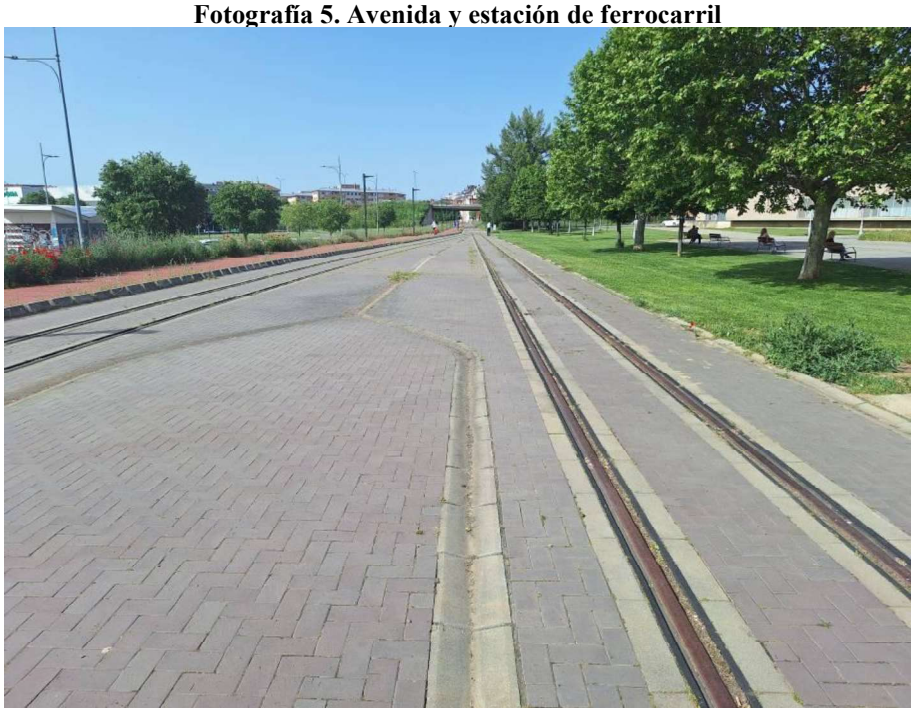
Fotografía 4. Zonas verdes limitando con la parcela

NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2EAF8DF5BB55E3041AA
Documento firmado digitalmente



Fotografía 5. Avenida y estación de ferrocarril



Fotografía 6. Viario peatonal en la zona verde

NOMBRE:
CHICHARRO FERNANDEZ EDUARDO ANTONIO - 52367756E
SERRANO DAVIÑAS BEATRIZ - 52508989N
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
30/06/2026
30/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B