55885 / 2026
APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente
28/08/2026 09:20:38

1.Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Secretaria General
Fecha Firma: 28/08/2026 09:20:38

AYUNTAMIENTO DE LEÓN



MODIFICACIÓN MÚLTIPLE DEL PGOU DE LEÓN QUE AFECTA A SUS NORMAS URBANÍSTICAS

omicron amepro

EIC INGENIERÍA

AGOSTO 2026

CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I INTRODUCCIÓN 5

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES. 6

CAPÍTULO 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA 13

2.1 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León 13

2.2 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 13

CAPÍTULO 3. PLANEAMIENTO VIGENTE 14

3.1 Instrumento de Planeamiento General Vigente. 14

TÍTULO II DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 15

CAPÍTULO 1. OBJETO 16

1.1 Fundamentación 16

1.2 Objetivo de la Modificación 17

1.3 Ámbito de la Modificación 17

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 19

2.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación 19

2.2 Justificación del interés público de la Modificación 20

CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .. 21

3.1 Justificación de las determinaciones del PGOU que se alteran 21

3.2 Identificación de las determinaciones del PGOU que se alteran 22

TÍTULO III ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES DE LA MODIFICACIÓN 29

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN VIGENTE. 30

1.1 Análisis de la influencia de la Modificación en el modelo territorial. 30

1.2 Análisis de la influencia de la Modificación en la ordenación general vigente. 30

CAPÍTULO 2. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. 31

2.1 Aumentos de volumen edificable o intensidad de población. 31

CAPÍTULO 3. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE DOTACIONES.. 34

3.1 Implicación de la Modificación de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos... 34

CAPÍTULO 4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS 35

CAPÍTULO 5. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES 35

CAPÍTULO 6. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD... 36

CAPÍTULO 7. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE RUIDO 37

CAPÍTULO 8. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIUDADANA 38

CAPÍTULO 9. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 39

TÍTULO IV RESUMEN EJECUTIVO 41

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN 42

CAPÍTULO 2. ÁMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE 42

CAPÍTULO 3. ÁMBITO DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS 43

TÍTULO V TRAMITACIÓN 44

CAPÍTULO 1. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN 45

1.1 Tramitación. 45

1.2 Competencia para la aprobación definitiva. 46

1.3 Presentación. 47

CAPÍTULO 2. TRÁMITE AMBIENTAL 47

CAPÍTULO 3. CONCLUSIÓN 48

TÍTULO VI ANEXOS 49

CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 50

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO ACTUAL 51

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO MODIFICADO 55

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

TÍTULO I INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES.

El presente documento constituye la Memoria Vinculante de una **Modificación** múltiple del **Plan General de Ordenación Urbana de León que afecta a diversos particulares de sus Normas Urbanísticas (Tomo III – Normas Urbanísticas),** y se redacta por encargo del Ayuntamiento de León, bajo la dirección técnica de Miguel A. Figueira Moure, arquitecto municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión, siendo redactores del documento los arquitectos Rubén Fernández Rodríguez y Héctor Chamorro Lorenzana, pertenecientes a la UTE Omicron-Amepro – EIC Ingeniería, todo ello dentro del convenio de asistencia técnica suscrito entre esta entidad y la administración municipal de León. Se incluyen en este documento cuestiones que afectan a la **ordenación detallada** del PGOU.

Esta Modificación se redacta en respuesta a las necesidades planteadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de León en relación a diversas regulaciones normativas pertenecientes al Plan General de Ordenación Urbana vigente, correspondientes a suelos y elementos situados en el Suelo Urbano Consolidado.

El objeto que se persigue con el presente instrumento es el de adaptar diversos extremos de las Normas Urbanísticas contenidas en el Tomo III – Normas Urbanísticas del vigente PGOU por razones de variado orden, entre las que se encuentra la de abordar la reformulación de algunos artículos para una mejor adaptación a aspectos regulatorios contenidos en la propia legislación urbanística, suprimir o adaptar aspectos que introducen algún tipo de confusión o disfunción en la aplicación práctica de la ordenanza, o, en definitiva, atender circunstancias sobrevenidas para una mejor adaptación a la realidad urbana cambiante.

Todo ello se justificará adecuada y pormenorizadamente en los correspondientes apartados de la presenta Memoria, donde se acreditará la necesidad y el interés público que determina la introducción de estos cambios normativos.

1º.- Se trata, en el primero de los contenidos normativos que se aborda, básicamente, de modificar el artículo 320.2 de las NNUU que establece la prohibición de disponer el uso de vivienda en planta baja de edificaciones existentes en un determinado ámbito central de la ciudad, de relativa extensión, que se identifica mediante un plano complementario incluido en el citado artículo.

El tenor literal de este apartado dice lo siguiente:

"Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página. Del anterior recinto se excluye el casco Antiguo (P.E.C.A.) y las Zonas de Conservación Tipológica".

Como en tantos otros aspectos, esta determinación del vigente PGOU de 2004 no deja de ser sino la traslación de otra ya contenida en el anterior PGOU de 1982 (del que el vigente constituye su Revisión y Adaptación), en este caso, incluida en su artículo 172, punto 3 ("Desarrollo del Plan").

En cualquier caso, se trata de una determinación que sin duda pretendía la protección o conservación de un cierto tejido comercial privado de carácter minorista en el centro de la ciudad, también de otro tipo de usos terciarios, que aparte de proporcionar servicio a los ciudadanos y contribuir a la dinamización de la actividad económica, supusiese también un atractivo comercial y de ocio.

Lo cierto es que, como también está sucediendo en otras ciudades de nuestro entorno, las condiciones que concurren actualmente en el sector comercial han producido una cierta crisis del modelo minorista, de forma que muchos de estos locales de negocio se están desocupando por el cierre de actividades ante la competencia que ofrecen las grandes superficies comerciales, el comercio "on line", el elevado precio de las rentas urbanas, o bien, simplemente, por la jubilación de sus titulares. Sea como fuere, y si bien se sigue manteniendo una cierta ocupación con éste y otro tipo de actividades terciarias (profesionales, oficinas, banca, hostelería y otros) es un hecho cierto que el cierre de locales de negocio en planta baja es un fenómeno creciente, lo que, por otra parte, genera una sensación de abandono con perjuicio para el ornato público de la ciudad.

Por otra parte, a la vista de diversas iniciativas corporativas que sobre la cuestión se han instado, y también de otras acciones que sobre el particular se están adoptando en otras ciudades, se ha considerado procedente reconsiderar la actual situación regulatoria. En tal sentido se propone introducir una mayor flexibilización en cuanto a la posibilidad de destinar este tipo de locales al uso de vivienda, como alternativa más adecuada para reutilización de estos inmuebles, aparte la contribución que ello puede suponer también para cubrir la creciente demanda residencial.

En tal sentido se ha considerado que lo más conveniente sería reducir de forma sensible el área afectada por esta determinación, circunscribiéndola a un área central, de vocación claramente comercial, limitada en este caso por las calles Av. de Roma, Av. Padre Isla, Av. Independencia, Calle Santa Nonia y Av. República Argentina, de tal manera que en el resto del suelo urbano sea posible la disposición del uso de vivienda en planta baja. A tal efecto se incorpora, de forma complementaria, plano indicativo modificado en dicho artº 320.2 correspondiente al área objeto de regulación.

De forma adicional, debe estimarse que la zona anteriormente afectada por esta determinación constituía una superficie ciertamente extensa del área urbana, probablemente excesiva, donde coincidían zonas de baja ocupación comercial (en todo caso muy desigual), incluso con tipologías de edificación donde ya en origen existía el uso de vivienda en planta baja o entresuelo (por ejemplo, en el barrio de San Claudio). Por todo ello, la regulación que aquí se propone se entiende mucho más ajustada tanto a la realidad urbana construida como a la actual coyuntura del mercado comercial minorista y de la vivienda.

Por supuesto, en las áreas urbanas excluidas de la zona así delimitada, además del uso de vivienda, podrán seguir disponiéndose igualmente usos compatibles en planta baja, comerciales o de servicios, según regulación contenida en el PGOU.

En cualquier caso, se entiende que las viviendas que puedan disponerse en planta baja, de conformidad con este cambio normativo, quedan igualmente sometidas a la regulación que de este uso se contiene en las NNUU, en aspectos tales como programa mínimo y superficies mínimas de piezas o cuestiones higiénico-sanitarias tales como condición de vivienda exterior, iluminación y ventilación. Quedarían igualmente sometidas a toda la normativa técnica de edificación que en cada caso fuese aplicable.

En el caso de suelos que sean el resultado de la gestión integrada de sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, será igualmente aplicable la posibilidad de disponer viviendas en planta baja, siempre y cuando ello no se oponga a la regulación que al respecto se pueda establecer en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo, al cual deberá estarse. Particularmente, la implantación del uso no podrá oponerse a los parámetros específicos de aprovechamiento e intensidad de uso asignados a cada parcela, tales como número máximo de viviendas o límites máximo y mínimo de edificabilidad de uso principal y compatibles.

Se excluye de la posibilidad de autorizar cambios de uso en aquellos locales existentes que ya estuviesen de hecho destinados a la dotación de plazas de aparcamiento para cubrir las exigencias mínimas establecidas, bien en las presentes Normas, bien en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo. Salvando este supuesto, se permitirán tales cambios de uso, no exigiéndose en este caso la dotación de nuevas plazas de aparcamiento, al entenderse que dicha dotación, exigible tanto para unos como para otros usos, quedaría compensada en uno u otro caso.

Finalmente, debe hacerse la precisión de que, lógicamente, la presente regulación tiene efectos en el ámbito urbanístico estricto, sin perjuicio de los derechos u obligaciones que, en el ámbito de la jurisdicción civil, puedan verse afectados por los cambios de uso, en cuyo caso los promotores de los mismos deberán estar a lo que determine el marco regulador privado que en cada supuesto fuese aplicable (en particular, el derivado del régimen de propiedad horizontal en comunidades de propietarios). Ello es congruente con la naturaleza de la licencia urbanística, pues, como es conocido, "*Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero*".

2º.- El segundo de los contenidos se refiere al art. 241 de las NNUU, "Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda".

El citado artículo, de acuerdo con su título, establece ciertas disposiciones en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso principal o característico vivienda, se entiende para el suelo urbano consolidado.

En concreto, este precepto se refiere a ordenanzas de edificación tales como ENSANCHE, EXTENSIÓN, ABIERTA, VOLUMETRÍA ESPECIAL, EXTENSIVA o NÚCLEO TRADICIONAL, supuestamente con uso principal VIVIENDA, estableciendo una regulación de los usos compatibles con el uso principal, así como la intensidad de los mismos, en forma de porcentaje máximo y mínimo con respecto al total de la edificabilidad del inmueble.

Pues bien, este precepto ha originado distinto tipo de disfunciones y problemas de aplicación práctica desde el mismo momento de la aprobación del PGOU vigente, habiendo de hecho sido objeto de modificación ya en ocasión anterior, como la que resultó aprobada por acuerdo plenario municipal en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2008.

Es conveniente introducir nuevos cambios regulatorios del artículo, por lo que más adelante se señalará.

Por otra parte, coadyuva a la modificación de este precepto la nueva regulación que se propone en el punto anterior para el apartado 2 del artº 320, respecto del uso de vivienda en planta baja, en cuanto que debe establecerse una regulación coherente o compatible entre ambos artículos.

El artículo plantea distintos tipos de problemas.

Por una parte, y si bien es frecuente que en este tipo de ordenanzas las plantas bajas de edificación se dediquen a usos “compatibles” con vivienda (como pueden ser comerciales o usos terciarios y de servicios), lo cierto es que, dependiendo de la geometría y edificabilidad de los solares, la superficie de la planta baja puede, según casos, exceder el porcentaje máximo de usos compatibles que se fija en el artículo, o bien, al contrario, quedarse por debajo del mínimo establecido. Esta circunstancia introduce bastantes disfunciones a la hora de concesión de licencias de edificación, generando una problemática no pretendida ni buscada desde la administración municipal.

Por otra parte, muchos de los supuestos de estas ordenanzas implican baja intensidad de edificación, como son los casos de EXTENSIVA o NÚCLEO TRADICIONAL, y también los de ENSANCHE, EXTENSIÓN, ABIERTA o VOLUMETRÍA ESPECIAL en los que sea aplicable un bajo número de alturas. Supongamos este tipo de supuestos en los que sea aplicable, pongamos por caso, B+2 o B+1 alturas. En tal situación resulta manifiestamente inadecuado exigir un porcentaje mínimo de usos compatibles, pues tales supuestos conducen prácticamente a una modalidad de tipología unifamiliar, además de corresponderse probablemente con zonas periféricas de la ciudad, donde ya concurre de hecho una escasa necesidad de dotación comercial o de servicios. Todo ello, unido a lo ya señalado respecto del artículo 320.2, conduce a la conveniencia de suprimir la obligación de dotar a la edificación estos porcentajes de usos compatibles, admitiendo por tanto que la totalidad de la edificación pueda destinarse al uso de vivienda (o, en su caso, a usos complementarios de la misma). Esta situación es especialmente evidente en el caso de Ordenanzas como son la de NÚCLEO TRADICIONAL, presente en las pedanías rurales de Oteruelo, Armunia y Trobajo del Cerecedo, núcleos en los que la exigencia de usos compatibles iría incluso en contra de la propia naturaleza y carácter tradicional de esta Ordenanza.

Finalmente, en el centro urbano, donde se produce la mayor concentración de usos compatibles (comerciales, usos terciarios y de servicios, oficinas y otros), se produce a menudo el fenómeno contrario, como es la terciarización de las edificaciones, de manera que en muchos casos la superficie de usos compatibles en edificios existentes excede el porcentaje máximo regulado por el artículo, provocando una teórica situación de "disconformidad con el planeamiento". Esta situación no hace sino plantear todo tipo de problemas a la hora de ejercitar las funciones de control y autorización municipal tanto de nuevas actividades o negocios, como traspaso de los mismos, aparte de que no se acaba de comprender los beneficios que aporta tal regulación, más allá de constituir un mecanismo de intervención administrativa que entorpece la normal actividad económica y la oferta de actividades y servicios.

En fin, todo ello configura una situación normativa bastante confusa, generando todo tipo de conflictos, sin que se aprecie especial utilidad práctica en el mantenimiento de este tipo de regulación. Como referencia muy evidente, el anterior Plan General (de 1982), del que el vigente constituye su Revisión y Adaptación, en absoluto planteaba este tipo parámetros reguladores de intensidad de usos compatibles en el suelo urbano consolidado, con lo que no se llegaron a producir todas las disfunciones y problemas que se han enunciado.

Se pretende sencillamente retornar la situación regulatoria a un marco similar al del PGOU anterior.

Se trata por tanto de flexibilizar el marco normativo para mejor adaptación a la realidad del mercado de actividades y servicios, suprimiendo una intervención urbanística que, aparte de innecesaria, no produce ningún beneficio evidente. Sí se mantienen, no obstante, aquellos principios regulatorios, en este caso sí, útiles desde el punto de vista urbanístico, que aseguran lo que podemos denominar una adecuada "convivencia" entre usos compatibles y viviendas. Así, a título de ejemplo, subsisten cuestiones tales como la restricción de destinar determinadas plantas de edificación a tales usos compatibles, los de garantizar accesos independientes en las edificaciones para usos compatibles o impedir la disposición de usos terciarios en plantas en las que existan viviendas o en plantas superiores (disposiciones que se contienen en los distintos artículos de la Sección 2ª, Cap. IV, del Título I, correspondiente a la "Regulación detallada de los Usos Pormenorizados").

Otra cuestión que se considera también necesario modificar, es la referencia específica a las "categorías" de cada uno de los usos compatibles, que produce también con frecuencia distintos conflictos de interpretación y aplicación.

En el marco de la actual regulación en materia de usos y actividades, parece que la posibilidad o no de implantación de una u otra categoría de uso vendrá en definitiva determinada por aspectos como son la propia geometría y condiciones físicas del local o edificación en la que se ubique (superficie, altura, frente de fachada, posibilidades de iluminación o ventilación, y otros), las ordenanzas urbanísticas que regulan las señaladas condiciones de buena "convivencia" entre usos, la normativa técnica de edificación (CTE, particularmente el DB-SI, "Seguridad en caso de incendio") y, especialmente, las condiciones que se pudieran establecer en materia de Licencia Ambiental, cuando ésta sea exigible. Dentro de este marco regulatorio que actualmente rige para la autorización de actividades, la delimitación de "categorías" de uso, resulta en gran medida también, innecesaria, aparte de productora de todo tipo de problemas aplicativos.

En resumen, se depura el artículo en cuanto a que, admitiendo la vocación residencial de este tipo de ordenanzas, se tolere una implantación flexible de usos "compatibles", sin acotar porcentaje máximo y mínimo de edificabilidad, además de incorporar una relación genérica de estos, sin pormenorizar categorías. Con ello, adicionalmente, se consigue una mejor armonización con los contenidos del artº 320.2, regulatorio del uso de vivienda en planta baja, cuya modificación también se propone en este documento.

En el presente caso se estará a lo determinado en el artículo 170 del Reglamento de Urbanismo en cuanto que corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones al tratar sobre determinaciones de ordenación detallada y contar el Municipio con Plan General de Ordenación Urbana, debiendo ajustarse el procedimiento de aprobación a lo regulado en los artículos 153 a 158 y 165 del citado RUCyL.

Por lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de León ha constatado la necesidad de modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana y ha encargado los trabajos necesarios a la UTE OMICRON AMEPRO, S.A. y EIC S.A. dentro del contrato denominado "**SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, PLIEGOS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA, DIRECCIÓN DE OBRA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y SOLICITUD, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DE FONDOS EUROPEOS".**

Son redactores del documento los técnicos de la citada UTE Rubén Fernández Rodríguez y Héctor Chamorro Lorenzana, arquitectos, todo ello bajo la Dirección Técnica del arquitecto municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión, Miguel A. Figueira Moure.

CAPÍTULO 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL. La presente modificación se adapta a las citadas disposiciones legales.

2.1 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

Conforme a lo establecido en el artículo 58 de la LUCyL, se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, y deberá contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

2.2 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

El RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, indicando que deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado.

La modificación deberá igualmente contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a los siguientes aspectos:

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.

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 vigente.

CAPÍTULO 3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.1 Instrumento de Planeamiento General Vigente.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de León es el Plan General de Ordenación Urbana de 2004 (PGOU) cuya Revisión fue aprobada definitivamente con fecha de 4 de agosto de 2004, siendo publicado en el BOP de León nº 178, de 5 de agosto de 2004 y en el BOCyL nº 150, de la misma fecha.

El contenido normativo que se prevé modificar en el presente documento, en lo que se refiere al apartado de la regulación de las viviendas en planta baja, se circunscribe al texto del artículo 320.2 y plano que lo acompaña y complementa gráficamente, todo ello dentro de la sección 1ª del Capítulo I del Título II del Tomo III de Normativa del vigente PGOU, tal como se describirá más detalladamente en los siguientes apartados de esta Memoria Vinculante.

Por otro lado, en cuanto a la modificación del artículo 241 de la sección 2ª, subsección 7ª del Capítulo VI del Título II, Tomo III de la Normativa del vigente PGOU, relativo a la compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación en las que el uso principal o característico sea vivienda, en el suelo urbano consolidado, se describirán igualmente a continuación los pormenores de esta modificación.

TÍTULO II DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

CAPÍTULO 1. OBJETO

1.1 Fundamentación

Como se ha indicado en el apartado de antecedentes de la presente Memoria Vinculante, el Ayuntamiento de León es consciente de la proliferación de locales comerciales vacíos, fenómeno que provoca una lamentable imagen de descuido y abandono en el ámbito urbano. Esta situación deriva, como ocurre en otras muchas ciudades, de las actuales condiciones que concurren en el sector comercial, que han producido una crisis del modelo minorista, mayoritario hace unos años. Efectivamente, el comercio electrónico o el incremento de grandes superficies han supuesto la modificación de los hábitos de compra, con lo que las áreas urbanas de vocación verdaderamente comercial se van restringiendo progresivamente, sin perjuicio de que subsista la presencia de otro tipo de usos terciarios o compatibles.

Existen, asimismo, una serie de problemas asociados a la escasez y carestía de viviendas.

Además del incremento de locales vacíos y de la modificación en los hábitos de consumo, se considera necesario tratar de diversificar los usos de planta baja, y éste puede ser uno de ellos, sin perjuicio del mantenimiento de los ya existentes.

La limitación de uso de vivienda en planta baja que se contempla en el artículo 320.2 de las NNUU genera situaciones de infrautilización del parque edificado. Por ello, reducir el ámbito espacial donde rija esta limitación permitirá optimizar en alguna medida el uso de edificaciones existentes, evitará la degradación de locales vacíos y contribuirá en cierta medida a la reducción de la necesidad de nuevos desarrollos urbanísticos, lo cual se alinea con los principios de hacer un uso racional del suelo y del desarrollo urbano sostenible.

Esta acción podría asimismo generar un incremento de la oferta de vivienda en suelo urbano consolidado, que se crearía a menor coste frente al de la vivienda de nueva construcción, lo que podría redundar en una mejora para el acceso a la vivienda.

Al reducir el ámbito donde opera esta prohibición, se hace necesario, en paralelo, acometer ajustes en el apartado que señala los grados de compatibilidad de las ordenanzas de vivienda en sus diferentes modalidades, establecido en el artículo 241, pues debe establecerse una regulación coherente entre ambos artículos. A ello debe añadirse que, a pesar de la modificación ya introducida en dicho precepto, aprobada por acuerdo plenario municipal en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2008, la redacción de dicho artículo 241 sigue

generando disfunciones y problemas de aplicación práctica, circunstancia que coadyuva a la conveniencia de introducir distintos cambios regulatorios.

Se trata, como se ha venido exponiendo y se reitera en todo este documento, de flexibilizar el marco normativo para mejorar la adaptación a una realidad del mercado de actividades y servicios cambiante y variable, suprimiendo una intervención urbanística que, además de innecesaria, no ha demostrado ningún beneficio evidente.

En consecuencia, para dar respuesta a las situaciones señaladas, se propone la presente Modificación de Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente a los dos artículos citados.

1.2 Objetivo de la Modificación

El objetivo de la Modificación es múltiple.

En el caso de la Modificación que afecta al artículo 320 de las NNUU, que limita el área donde es posible la implantación de viviendas en planta baja, se trata de revertir en la medida de lo posible los efectos indeseables producidos por el abandono y caída en desuso de buena parte de locales en planta baja, permitiendo paralelamente el aumento de una cierta oferta de vivienda.

En el caso de la modificación que afecta al artículo 241, regulador de las condiciones de compatibilidad de uso en áreas de ordenanza con uso principal vivienda, además de la necesidad de adaptar lo necesario en coherencia con lo que en el artículo anterior se plantea, es preciso corregir las disfunciones que se vienen detectando desde el mismo momento de la aprobación del PGOU, en 2004, y ello, pese a que ya en 2008 se intentó atajar parte de los inconvenientes señalados mediante la aprobación de una Modificación de este precepto.

Ambos artículos de las Normas Urbanísticas se contienen en el Tomo 3/7 de dicho PGOU.

1.3 Ámbito de la Modificación

El ámbito de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, en su apartado dedicado a la prohibición de establecer el uso de vivienda en planta baja, supone una reducción espacial del ámbito de aplicación del artículo que se concreta en el esquema gráfico que complementa el texto del artículo. En cuanto a la parte de la modificación que afecta al artículo 241, más que referirse a un entorno físico delimitado, se circunscribe al ámbito normativo regulatorio de las ordenanzas en las que, supuestamente se preveía que su

uso predominante o principal sería el de vivienda, por ello, su ámbito de aplicación carece de una localización física o material concreta, se trata simplemente de dar la posibilidad de aplicar unos cambios de relaciones entre los diferentes usos en determinadas zonas de ordenanza.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación

La conveniencia y oportunidad de la presente Modificación queda ya claramente expresada en los apartados anteriores de esta Memoria, en especial en el Capítulo I, "ANTECEDENTES", donde se indican los objetivos planteados desde la administración municipal.

No obstante lo anterior, se abundará sobre todo ello.

En lo que se refiere al apartado de la Modificación que afecta al ámbito de regulación de los locales de planta baja en cuanto a su uso como vivienda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta acción procede de la constatación de una realidad urbana indeseable consistente en el abandono de muchos locales de negocio, con afectación al ornato y salubridad públicas. Con los cambios introducidos, se establece una oportunidad de utilización alternativa y no excluyente de dichos locales, que no impide lógicamente el desarrollo de las actividades que se venían ejerciendo. Ello tiene por otra parte un efecto beneficioso en cuanto al potencial incremento de la oferta residencial en el centro urbano, además de alinearse con los principios del uso racional del suelo, el desarrollo urbano sostenible y la reutilización de los recursos edificados.

Por otra parte, se ha venido observando que la tendencia al vaciamiento de las actividades comerciales tradicionales fuera del área central de la ciudad no son un fenómeno coyuntural ni en el espacio ni en el tiempo, encontrándose en aumento. Se ha considerado que es el momento de abordar la modificación del ámbito de aplicación de la regulación del artº 320 persiguiendo un cierto grado de revitalización para las plantas bajas de buena parte del núcleo urbano que, en la actualidad no encuentran ocupación ni uso.

En el caso del artº 241, la conveniencia de su Modificación vendría ya dada, inicialmente, por la Modificación del propio artº 320, dada la mención directa que en aquél se contiene acerca de la condición regulada en este artº 320. Para el resto de los apartados de dicho artículo, la oportunidad de su adecuación se sustenta en un intento de flexibilización de la implementación de usos compatibles, reparando las disfunciones y problemas interpretativos

que este precepto viene generando en su aplicación, desde su inicio, ya destacados en la presente Memoria.

2.2 Justificación del interés público de la Modificación

El interés público de la Modificación radica igualmente en todas las razones expuestas en los distintos apartados de esta Memoria, a los que debemos remitirnos.

Se abundará sobre ello no obstante.

El interés público de la Modificación radicaría en la oportunidad de acomodar la situación regulatoria de los usos a la realidad urbana y las cambiantes circunstancias sociales. En primer lugar, como se ha señalado, es preciso abordar un evidente problema de salubridad y ornato público derivado del abandono de locales de negocio, así como establecer condiciones para la rehabilitación y reutilización de los actuales recursos edificatorios por un principio de sostenibilidad y uso racional del suelo. En razón de ello, se ofertan pues otras posibilidades de uso de los locales y plantas bajas, para que, de manera sostenible y no excluyente para los usos contemplados hasta ahora, se permita una opción adicional de acceso a la vivienda.

En cuanto al apartado por el que se aborda la regulación de la compatibilidad de usos en las distintas áreas de ordenanza con uso principal residencial, se persigue, en resumen, introducir un marco más flexible que el actual, evitando problemas de interpretación y aplicación práctica de normas que, por otra parte, no parecen hacer aportado ningún beneficio real. En resumen, se retoma una regulación similar a la del PGOU anterior, del que el vigente constituye su Revisión y Adaptación, por entenderse correcto y suficiente este marco normativo para la regulación de la realidad del mercado de actividades, permitiendo una normal implantación de las mismas.

CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En los epígrafes siguientes se procede a relacionar de forma pormenorizada las modificaciones previstas en este documento, justificando e identificando cada una de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana que se alteran, de acuerdo a lo exigido en el artículo 169.3.b.2º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.1 Justificación de las determinaciones del PGOU que se alteran

En este apartado se justifican de forma pormenorizada las determinaciones de los artículos 320.2 y 241 que se modifican.

En relación con el artículo 320.2 de la normativa urbanística, se propone la modificación del ámbito actualmente establecido en el que queda prohibida la implantación de viviendas en locales de planta baja de edificios existentes. El aumento de locales vacantes y los nuevos hábitos de consumo hacen necesaria una revisión de las áreas en las que se prevé proteger el comercio tradicional, además de abrir el rango de posibilidades de uso a los locales de planta baja en los que no se renueva la actividad comercial. Así, se considera adecuada la reducción del área en la que se prohíbe la implantación del uso vivienda en planta baja. Adicionalmente, se indican en el artículo los requisitos que deben cumplirse para la posible conversión del uso en las zonas externas al ámbito sujeto a esta limitación, por otra parte lógicos, como son los establecidos en la normativa urbanística en materia de habitabilidad y programa mínimo de vivienda o las exigencias técnicas que se señalan en la normativa de edificación o sectorial. Se limita la posibilidad de conversión en vivienda de aquellos locales cuyo uso sea producto del cumplimiento de alguna condición urbanística o de licencia, como puede ser la de dotación de plazas de aparcamiento. Se señala igualmente la condición de que para la conversión de locales en viviendas en suelos procedentes de la gestión integrada del suelo urbano no consolidado o urbanizable, deberá estarse a lo que determinen los respectivos instrumentos de planeamiento o gestión aprobados.

En lo tocante al artículo 241 de la normativa urbanística, que establece ciertas disposiciones en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación del uso vivienda, se entiende en el suelo urbano consolidado, deben operarse de inicio ciertas

adaptaciones para armonizar con la regulación propuesta del artículo anterior. Efectivamente, en lo que se refiere a la regulación de la compatibilidad de usos en la Ordenanza de Ensanche, el vigente artº 241 de las Normas contiene una referencia expresa al área regulada en el artº 320, por cuanto este extremo debe ser ya revisado. Por otra parte, como se ha señalado, se pretende introducir una regulación flexible de la intensidad de usos compatibles en ordenanzas de uso principal residencial, suprimiendo los porcentajes máximo y mínimo que actualmente rigen, así como la referencia a categorías de uso, aspectos que generan buen número de problemas en cuanto a la intervención municipal, sin ningún beneficio evidente. Ello es compatible con el concepto de variedad urbana o variedad de uso que debe regir en la planificación urbanística, elimina obstáculos innecesarios en cuanto a la implantación de usos o actividades, e, indirectamente, confiere el máximo protagonismo al marco normativo sectorial en materia ambiental que, a fecha de hoy, constituye el factor determinante en cuanto al régimen de autorizaciones en materia de usos y actividades (régimen de comunicación o licencia ambiental).

Subsisten en cualquier caso aquellas determinaciones de las Normas Urbanísticas que permiten asegurar lo que podemos denominar “relaciones de buena convivencia” entre usos, a título de ejemplo, en cuanto a exigencia o no de accesos propios e independientes o limitaciones en relación con las plantas donde puedan situarse.

Como se ha señalado en la presente Memoria, este precepto ha venido generando problemas de interpretación y aplicación desde el mismo momento de la aprobación del vigente PGOU de 2004, y de hecho, esta Modificación viene precedida por otra Modificación anterior, aprobada en 2008, donde ya se intentó resolver algunas de las disfunciones que tal regulación venía produciendo en la intervención sobre usos y actividades.

3.2 Identificación de las determinaciones del PGOU que se alteran

A continuación se identifican de forma precisa las determinaciones del PGOU de León que se alteran por la presente Modificación, que se circunscriben al texto del artículo 320.2 y plano que lo acompaña y complementa gráficamente, todo ello dentro de la sección 1ª del Capítulo I, Título II del Tomo III, de “Normas Urbanísticas” del citado PGOU, y texto del artículo 241, que se localiza en las páginas I-85 y I-86, dentro de la subsección 7ª de la sección 2ª del Capítulo VI, Título I, del mismo Tomo del PGOU.

En la siguiente tabla comparativa se muestra, en la columna de la izquierda, la redacción actual de los artículos citados, y en la columna de la derecha, la redacción propuesta por la presenta Modificación. Las partes del texto eliminadas o modificadas se muestran en color rojo y las partes añadidas en color verde.

Redacción actual	Redacción modificada
Art. 320. Edificaciones existentes. 1. A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. 2. Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página. Del anterior recinto se excluye el Casco Antiguo (P.E.C.A.) y las Zonas de Conservación Tipológica.	**Art. 320. Edificaciones existentes.** 1. A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. 2. Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página. En el resto del suelo urbano consolidado se permite el uso de vivienda en planta baja, no siendo exigible la dotación de nuevas plazas de aparcamiento en casos de cambio de uso en edificios existentes. En cualquier caso, no se permitirá el cambio de uso cuando el local estuviese destinado a cubrir la dotación mínima de plazas de aparcamiento regulada en las presentes Normas, y así se hubiese contemplado en las correspondientes licencias de edificación. En parcelas procedentes de la gestión de sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, se estará a lo que determinen los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, pudiéndose destinar la planta baja a dicho uso, siempre que ello no se oponga a los parámetros, condiciones u ordenanzas establecidos en dichos instrumentos. En particular, deberá respetarse el número máximo de viviendas que se hayan establecido para cada parcela o los límites máximo y mínimo de edificabilidad de uso

	principal o compatibles. En cualquier caso, no se permitirá el cambio de uso cuando el local estuviese destinado a cubrir la dotación mínima de plazas de aparcamiento regulada en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y así se hubiese contemplado en las correspondientes licencias de edificación. Las viviendas que se dispongan en planta baja como consecuencia de la presente regulación, deberán acomodarse igualmente a los requisitos establecidos en la presente normativa urbanística en materias tales como habitabilidad o programa mínimo de vivienda, así como al resto de exigencias técnicas que se señalan en la normativa de edificación o sectorial. La presente regulación tiene efectos en el ámbito urbanístico estricto, sin perjuicio de los derechos u obligaciones que, en el ámbito privado, puedan verse afectados por los cambios de uso, en cuyo caso habrá de estarse a lo que determine el marco regulador privado o la jurisdicción civil que en cada supuesto fuese aplicable (en particular, el derivado del régimen de propiedad horizontal en comunidades de propietarios).

Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda. 1. Uso pormenorizado Plurifamiliar (o intensidad media). 1.1. Condiciones aplicables en Ordenanzas: – ENSANCHE (EN) Uso Predominante: VIVIENDA. La intensidad de usos compatibles queda determinada por aplicación del artº. 320 de las presentes ordenanzas donde se prohíbe el uso de vivienda en planta baja para un área coincidente con el ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Por tanto, deberá destinarse dicha planta a usos compatibles, así como a los espacios de acceso y servicios generales del edificio. Las plantas de piso deberán destinarse al uso predominante vivienda. No obstante, podrán disponerse también usos compatibles en plantas piso, siempre que en el conjunto del edificio la edificabilidad de usos compatibles no supere el 40% (cuarenta por ciento) de la edificabilidad total computable, y se cumplan las condiciones aplicables de la Sección 2ª del CAP. IV, "Regulación detallada de los usos pormenorizados". 1.2. Condiciones aplicables en Ordenanzas (para Baja+2 alturas o más): – EXTENSIÓN (EX) – ABIERTA (AB) – VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE) Uso Predominante: VIVIENDA. Porcentaje mínimo de edificabilidad sobre parcela que debe destinarse al uso pormenorizado vivienda: 60% (sesenta por ciento). Porcentaje máximo de edificabilidad sobre parcela que puede destinarse al uso pormenorizado	**Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.** Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda. Las presentes Normas Urbanísticas, regulan, dentro de la Sección 2ª, "Ordenanzas Generales de la Edificación", del Cap. VI, Título I, los siguientes ámbitos de ordenanza que se distinguen por la presencia característica del uso vivienda: ENSANCHE (EN) EXTENSIÓN (EX) EXTENSIVA (EXT) VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE) CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA (CT) ABIERTA (AB) No obstante lo anterior, en estos ámbitos de Ordenanza, se permiten los siguientes usos compatibles con el uso de vivienda: • *Vivienda* • *Comercial* • *Oficinas* • *Sanitario-Asistencial* • *Espectáculos y recreativos* • *Deportivo* • *Sociocultural y educativo* • *Religioso* • *Artesanía* • *Industria en categorías compatibles con vivienda según regulación del artículo 97 de las presentes Normas Urbanísticas.* • *Garaje - Aparcamiento y servicios del automóvil.* • *Espacios Libres.* • *Viario y comunicaciones.* • *Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)* • *Hotelero y Residencial Colectivo*

vivienda: 90% (noventa por ciento). Para la ordenanza de Conservación Tipológica (CT) en tipología plurifamiliar, grados B, G y J, se mantendrá el régimen de usos original del edificio, pudiendo también aplicarse el régimen regulado en el presente apartado, siempre y cuando que la nueva implantación de usos no menoscabe las condiciones de protección del inmueble. *1.3. Se declaran como compatibles, para los supuestos 1.1 y 1.2 anteriores, los siguientes usos pormenorizados y categorías:* • *Comercial.* • *Oficinas, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.* • *Asistencial en categorías 6ª, 7ª y 8ª.* • *Espectáculos y recreativos en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4 y 5ª.* • *Deportivo en categoría 5ª.* • *Sociocultural y educativo en categoría 3ª.* • *Religioso en categorías 2ª, 4ª y 5ª.* • *Artesanía en categorías 1ª, 2ª y 4ª.* • *Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª* • *Garaje – Aparcamiento y servicios del automóvil.* • *Espacios Libres.* • *Viario y comunicaciones.* • *Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)* • *Hotelero y Residencial Colectivo en categoría 5ª.* El régimen de porcentajes mínimos y máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo. • Hotelero en todas sus categorías • Comercial. • Oficinas. • Asistencial en categorías 2ª,3ª,4ª, 5ª, y 6ª • Espectáculos y recreativos en categoría 1ª y 2ª. • Deportivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª.	La implantación de usos compatibles en estos ámbitos deberá realizarse con arreglo a las especificidades que en cada caso sean aplicables de conformidad con la Sección 2ª, “Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados”, del Cap. IV, Título I, de la presentes Normas Urbanísticas, tendentes a asegurar una adecuada convivencia entre usos, como pueden ser las que establecen la restricción, según casos, de utilización de determinados usos en plantas superiores a baja o primera, o la necesidad de disponer accesos independientes de las viviendas. Salvando las disposiciones señaladas, no se fija intensidad máxima o mínima de usos compatibles en la edificación, pudiendo llegar a destinarse parte o la totalidad de la edificabilidad a un único o varios usos compatibles de los señalados. Se estará en cualquier caso a lo que sobre el particular se establezca en la normativa técnica de edificación o la normativa ambiental aplicable en cada caso.

• Sociocultural y educativo en categoría 1ª, 2ª y 4ª. • Religioso en categoría 1ª y 2ª. Usos Prohibidos: Todos los no especificados en los cuadros anteriores 2. Uso pormenorizado Unifamiliar (o intensidad baja). 2.1. Condiciones aplicables en Ordenanzas (Para B+1): – EXTENSIÓN (EX) – ABIERTA (AB) – VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE) – EXTENSIVA (EXT) – NUCLEO TRADICIONAL (NT) Uso Predominante: VIVIENDA. Porcentaje mínimo de edificabilidad sobre parcela que debe destinarse al uso pormenorizado vivienda: 70% (setenta por ciento). Porcentaje máximo de edificabilidad sobre parcela que puede destinarse al uso pormenorizado vivienda: 100% (cien por ciento). Para la ordenanza de Conservación Tipológica (CT) en tipología unifamiliar, grados A, C, D, E, F, H e I, se mantendrá el régimen de usos original del edificio, pudiendo también aplicarse el régimen regulado en el presente apartado, siempre y cuando que la nueva implantación de usos no menoscabe las condiciones de protección del inmueble. 2.2. Se declaran como compatibles los siguientes usos pormenorizados y categorías. • Deportivo en categoría 5ª. • Garaje-estacionamiento en categoría 1ª. • Espacios Libres. • Viario y comunicaciones. • Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes) El régimen de porcentajes mínimos y	

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo. • Hotelero. • Comercial. • Oficinas. • Asistencial. • Espectáculos y recreativos. • Deportivo. • Sociocultural y educativo. • Religioso. • Artesanía. • Estacionamiento y servicios del automóvil. • Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª • Espacios Libres. • Viario y comunicaciones [1] Redacción dada por la Modificación del PGOU de León de los artículos 179, 241 y 244 a 247 con Expte número70/16 aprobada definitivamente en Pleno de 27-11-2017	

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente
MODIFICACIÓN

TÍTULO III ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN VIGENTE.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169.3.b.3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a analizar en este capítulo la influencia de la modificación propuesta sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

1.1 Análisis de la influencia de la Modificación en el modelo territorial.

A la fecha de redacción del presente documento, no consta afección o incidencia de la presente Modificación sobre instrumentos de Ordenación del Territorio con presencia en el término municipal de León, por cuanto cabe considerar que este documento carecería de influencia sobre el modelo territorial definido por dichos instrumentos.

Por otra parte, han sido aprobadas recientemente unas Normas Urbanísticas Territoriales, NUT, en la provincia de León, aunque este instrumento sirve para regular los municipios que carecen de planeamiento urbanístico propio, que no es el caso de León, que cuenta con su propio Plan General de Ordenación Urbana, de manera que las NUT no son de aplicación en este caso y por lo tanto no cabe considerar que se produzca influencia de esta Modificación sobre el modelo territorial definido por dicho instrumento.

1.2 Análisis de la influencia de la Modificación en la ordenación general vigente.

La Modificación propuesta, según las consideraciones señaladas anteriormente, no plantea incidencia sobre aspectos de la ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de León, pues, como queda justificado a lo largo de esta Memoria, se limita a introducir ciertos cambios en la normativa reguladora en materia de usos, aspectos que por definición tienen la consideración de determinaciones de ordenación detallada al formar parte del concepto de “calificación urbanística”. Así, se introducen ciertos aspectos reguladores del uso vivienda en planta baja en zonas de suelo urbano consolidado así como otros relacionados con la compatibilidad de uso en zonas de ordenanza en las que el uso predominante es el de vivienda.

En este sentido, la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artº 42, y el Reglamento de Urbanismo, en su artº 92, establecen la calificación urbanística como una de las determinaciones que tienen la consideración de ordenación detallada. En el artículo 94.2.d del RUCyL se indica que la calificación urbanística comprende, entre otras determinaciones, la regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

Por lo tanto, queda justificado que la presente Modificación afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, y en consecuencia no se altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León.

CAPÍTULO 2. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

2.1 Aumentos de volumen edificable o intensidad de población.

En el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se establecen ciertas condiciones para aquellas Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población, entre ellas, la obligación de dotar mayores reservas de determinadas dotaciones públicas.

En concreto, en el suelo urbano consolidado, cuando se aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando se aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más, debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público por cada vivienda que se incremente o por cada 100 metros cuadrados de aumento de la superficie edificable.

Deben analizarse por tanto, en el caso que nos ocupa, estos supuestos.

Tal como se ha descrito en otros apartados de esta Memoria Vinculante, la presente Modificación del PGOU de León plantea la alteración de los artículos 320.2 y 241 de las Normas Urbanísticas, relativos, respectivamente, a la regulación del uso de vivienda en

locales de planta baja del suelo urbano consolidado y al régimen de compatibilidad de usos en las áreas de ordenanza con uso prioritario vivienda.

Al efecto señalado, cabe hacer las siguientes consideraciones:

a).- En primer lugar, ninguno de los cambios previstos en los dos artículos que se ven afectados por la presente Modificación conlleva aumento alguno de edificabilidad ni volumen en los eventuales casos de aplicación. No se alteran, pues, las condiciones de "volumen" edificable, permaneciendo la edificabilidad de la parcela invariable.

b).- En segundo lugar, y como ha quedado expuesto en la presente Memoria, los suelos concretos en los que puedan materializarse los efectos de la regulación que se propone resultan completamente indefinidos, pues la Modificación se limita a establecer un marco regulatorio que carece de una localización física o una expresión material concreta. Sobre esta base, resulta imposible hacer cualquier previsión o cálculo al respecto, pues entraríamos en el ámbito de la mera conjetura.

c).- En tercer lugar, acudiendo a la regulación que deriva del artº 173 del RUCyL, es necesario advertir que allí se contemplan dos posibles supuestos, como son, bien el incremento del número de viviendas, bien el incremento de la superficie edificable, de forma que la proporción de nuevas reservas dotacionales (espacios libres y plazas de aparcamiento) resulta ser la misma para el supuesto de incremento de una vivienda que para el de 100 m2 edificables. Podemos considerar por tanto que, a efectos de lo regulado, ambos supuestos constituyen "unidades equivalentes". De esta forma, en la práctica, la teórica transformación en vivienda de un local de negocio, conlleva necesariamente la reducción de la superficie edificable en el edificio destinada a usos compatibles, por cuanto, podemos decir que se viene a producir un balance neutro de unidades equivalentes, quedando sustituidas unas por otras. En tal sentido, a efectos reglamentarios, el posible incremento de viviendas vendría a quedar neutralizado con la reducción de superficie edificable destinada a otros usos.

No se produciría por tanto un incremento del número de unidades funcionales, y simplemente se sustituyen unas por otras, tampoco en el sentido de fincas registrales independientes, por lo que entendemos que la acción carecería de incidencia sobre lo regulado en el artº 173 del RUCyL.

Adicionalmente, habría que tener en cuenta que, en el orden puramente práctico, el número de locales que dispondrían de adecuadas condiciones para su transformación de uso sería seguramente relativamente reducido, pues para ello se requiere una óptima relación entre la longitud de fachada (número de huecos) y su fondo o superficie construida, todo ello a fin de cumplir adecuadas condiciones de habitabilidad o programa mínimo. Por ello, ya el número de supuestos posibles parece tener un alcance limitado.

Por otro lado, incluso en el caso de que se produzcan tales cambios de uso, la proporción de superficie construida que en este tipo de locales cumpliría adecuadas condiciones de habitabilidad para su adaptación al nuevo residencial, resultará seguramente baja, especialmente en lo que se refiere a las zonas interiores no adyacentes a fachada, por cuanto la ratio de superficie construida apta para tal fin será probablemente reducida.

En cualquier caso, insistimos, todos estos parámetros resultan de imposible evaluación o cuantificación por tratarse de un mero marco normativo cuya materialización práctica resulta indefinida.

d).- En el conjunto de la Modificación se introduce también una flexible regulación de la intensidad de usos compatibles para Ordenanzas de uso característico vivienda, suprimiéndose, entre otras cosas, la limitación que actualmente opera sobre el porcentaje máximo de usos compatibles a disponer, pudiéndose incluso destinar el conjunto del inmueble a tales usos. Por todo ello, cabrían también teóricos supuestos en los que, de contrario con el caso anterior, se produciría un incremento de la proporción de usos compatibles con la consiguiente reducción del número de viviendas. Por esta razón igualmente, dentro de la posible casuística, se produciría también una compensación de unos con otros casos.

Y por idéntica razón a la señalada anteriormente, en tales supuestos también se produciría un balance equilibrado de tales “unidades equivalentes”, con efecto neutro sobre los supuestos regulados en el artº 173 del RUCyL.

Se puede afirmar, pues, que la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León carecería de incidencia en el orden material sobre el supuesto señalado en el artículo 173 del RUCyL en lo que se refiere al posible aumento de volumen edificable o la densidad de

población, estimándose que, en el orden práctico, se produciría un balance neutro, por lo que no resultaría exigible aumento de reserva de dotaciones.

CAPÍTULO 3. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE DOTACIONES.

3.1 Implicación de la Modificación de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada, cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León afecta exclusivamente a la redacción de los artículos 320 y 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU, reguladores de ciertos aspectos del uso en parcelas de naturaleza privada, por cuanto carece de incidencia sobre suelos destinados a Espacios Libres Públicos o Equipamientos Públicos.

Por tanto, no se da el supuesto de aplicación contemplado en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y no será necesario realizar compensaciones de superficies destinadas a Espacios Libres o Equipamientos Públicos de acuerdo a lo exigido en el citado artículo.

CAPÍTULO 4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

De acuerdo a lo señalado en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la Modificación.

Como ha quedado justificado en los apartados anteriores de esta Memoria, la presente Modificación, en lo que se entiende, carecería de incidencia en su conjunto sobre los supuestos contemplados en dicho precepto, por cuanto no parece aplicable la prescripción señalada.

Por otro lado, y como queda señalado también, la Modificación no se encuentra dirigida específicamente a variar el régimen urbanístico de suelos o fincas concretas (supuesto al que sin duda parece referirse el supuesto señalado), sino al establecimiento de un marco regulatorio de general aplicación no relacionado con ningún ámbito o espacio físico específico, resultando indefinido el grado o efectos de su aplicación. Desde este punto de vista, parece evidente que no debe resultar de aplicación la determinación dispuesta en el artículo 173 del RUCyL en cuanto a la obligatoriedad de hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios de los terrenos en los últimos cinco años.

CAPÍTULO 5. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Dado que la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León se limita a la alteración del área de prohibición de implantación del uso vivienda en planta baja cuando este uso se proyecta en suelo urbano consolidado, y a la de las disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de vivienda, no se ve afectado ningún aspecto del planeamiento que pudiese originar incumplimiento de lo dispuesto en el capítulo II del Título III de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Por otro lado, el efecto de la Modificación propuesta se refiere a parcelas de naturaleza privada, por cuanto carece de incidencia sobre el espacio público y las redes electrónicas de comunicaciones allí dispuestas.

En base a lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre "*emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*", el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (o Ministerio que lo sustituya, en este caso, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital) solo será exigible cuando se afecte a las Redes Públicas de Telecomunicaciones, y en caso contrario, se hará constar la ausencia de afección.

A tal efecto, se hace constar expresamente en este apartado la ausencia de afección del presente documento sobre dichas redes públicas de Telecomunicaciones, tal y como se señaló anteriormente.

CAPÍTULO 6. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La presente Modificación, por su contenido, incide sobre parcelas de naturaleza privada y carece de afección sobre el espacio público urbanizado, y por tanto sobre aspectos que tengan que ver con la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en dicho espacio. En concreto, no existe incidencia sobre aspectos regulados en normas tales como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En realidad, el documento tampoco presenta incidencia sobre cuestiones que tengan que ver con la accesibilidad en el ámbito privado.

En cualquier caso, y sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de los edificios que puedan verse afectados por las normas cuya modificación se plantea en el presente documento deberán lógicamente dar cumplimiento a las exigencias recogidas en la normativa técnica reguladora de edificación, como es el Documento Básico SU "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" (Sección SUA-9 "Accesibilidad") del Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 7. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE RUIDO

La Comunidad Autónoma de Castilla y León publicó la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido, en el Boletín Oficial del día 9 de junio de 2009, entrando en vigor a los dos meses de su publicación. Esta Ley, entre otras cuestiones, obliga, dentro de su disposición adicional primera, a las entidades locales de más de 20.000 habitantes, a realizar un "mapa de ruido" de su localidad, antes del 30 de Junio del año 2012

En cumplimiento de la Ley citada, el Ayuntamiento de León elaboró el correspondiente "*mapa estratégico de ruido*" de la ciudad, que fue aprobado tanto por dicho Ayuntamiento, en sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 25/05/2012, como por la Junta de Castilla y León, mediante ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto.

Con posterioridad, y en desarrollo del citado Mapa de ruido del Municipio de León, fue aprobado, por ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre, el "*Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León*". El citado *"Plan de acción"* lleva aparejada la delimitación de zonas acústicas del Municipio y va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Asimismo determina las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite en materia de contaminación acústica.

Por otra parte, el artº 7 de la citada Ley de Ruido de Castilla y León, "*Determinaciones a incluir en planeamiento urbanístico*", establece ciertas cuestiones que sobre la materia deben incluir los instrumentos de planeamiento, que lógicamente deberán graduarse en función de la naturaleza y alcance de dichos instrumentos.

En el caso concreto que nos ocupa, y como ha quedado suficientemente expuesto, ni se trata de la elaboración de un instrumento nuevo (se trata de una mera Modificación), ni el documento llega a tener una expresión física o territorial concreta, por referirse a meros cambios en el marco regulatorio de la compatibilidad de usos. Por todo ello resulta evidente que los contenidos de la Modificación carecen de incidencia sobre las determinaciones de la citada Ley, tampoco sobre las determinaciones propias del mapa de ruido municipal o su plan de acción, instrumentos que, por naturaleza, y a diferencia de este documento, tienen una evidente expresión territorial, pongamos por caso, en cuanto a la zonificación acústica del municipio.

Sin perjuicio de lo señalado, una vez aprobada la presente Modificación, los proyectos técnicos que en su caso se redacten en base al nuevo marco regulatorio que se propone, deberán igualmente dar cumplimiento a las condiciones acústicas que puedan exigirse bien por la legislación sectorial vigente en materia de ruido, bien por el plan de acción municipal.

Como consecuencia de lo anterior, se entiende que el impacto de la presente Modificación sobre la calidad acústica del municipio es a priori inexistente y carece de objeto aportar especiales documentos que puedan constar en el mapa de ruido municipal.

CAPÍTULO 8. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIUDADANA

El ámbito de actuación de la presente Modificación del PGOU vigente se circunscribe a introducir determinados cambios en el marco regulatorio de la compatibilidad de usos, para todas las ordenanzas de uso característico vivienda, de aplicación en el Suelo Urbano.

En tal sentido, debe volver a abundarse en lo repetidamente señalado a lo largo de esta Memoria en el sentido de que, en un sentido estricto, el marco de aplicación de estas normas no se refiere a un ámbito territorial o físico en concreto, ni tampoco puede determinarse cual pueda ser el grado futuro de aplicación del mismo.

Además de ello, el hecho de que se introduzcan cambios en estos concretos aspectos regulatorios, en nada influye en la posible incidencia de los riesgos naturales o tecnológicos que hayan podido ser delimitados en el término municipal.

Por tanto, puesto que se trata meramente de reducir el ámbito de prohibición del uso vivienda en planta baja, y de flexibilizar algunos aspectos normativos relacionados con las condiciones de compatibilidad de los usos en las ordenanzas de vivienda, todo ello en terrenos que cuentan ya con la condición de suelo urbano consolidado, esto es, manteniendo en lo sustancial su actual régimen urbanístico, puede afirmarse que ello no tendrá incidencia en terrenos afectados por riesgos que comprometan las condiciones exigidas en relación a la protección civil.

En este sentido, las alteraciones que introduce esta Modificación en las Normas Urbanísticas del PGOU no afectan en ningún aspecto las cautelas que se han de tener en relación con los riesgos existentes en cuanto a inundaciones, riesgo de incendios, riesgos en el transporte, riesgos tecnológicos, geológicos o meteorológicos.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, puede afirmarse que la Modificación propuesta no implica ninguna disminución del grado de cautela que el planeamiento urbanístico debe observar en materia de protección civil en su ámbito de aplicación con respecto a la situación anterior.

Conforme a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar de forma expresa la ausencia de afección de la presente Modificación sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

CAPÍTULO 9. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que las modificaciones que se pretenden no tienen ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia del patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni se deriva de ellas ningún tipo de intervención física sobre el terreno.

Se insiste en que, por la naturaleza de la modificación propuesta, no se está haciendo variar el régimen urbanístico de ningún ámbito territorial o físico en concreto, careciendo el documento de incidencia sobre la clasificación o calificación de los suelos.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

TÍTULO IV RESUMEN EJECUTIVO

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente
MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del mandato contenido en el apartado b.3º del artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluye como parte integrante del presente documento un Resumen Ejecutivo de la modificación propuesta en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de León.

En este sentido, este Resumen Ejecutivo contiene el análisis de los posibles ámbitos donde la nueva ordenación prevista altera la vigente, indicando el alcance de las alteraciones propuestas por la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Asimismo, el Resumen Ejecutivo establece el ámbito donde se propone la suspensión del otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión, todo ello según lo regulado en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. ÁMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

Debido a que el objeto de la presente Modificación consiste exclusivamente en alterar la redacción de los artículos 320.2 y 241 que regulan, en el primer caso, el área de aplicación de la prohibición de implantación del uso de vivienda en locales de panta baja, y en el segundo caso, al ámbito de aplicación de las ordenanzas de edificación del uso vivienda, el ámbito de la Modificación no se circunscribe a ningún ámbito concreto o definible localizable en los planos del PGOU de forma específica. Tiene una expresión territorial la nueva área que se define en el artículo 320.2, donde tendrá efecto la limitación de disponer vivienda en planta baja, pero ello tiene ya concreción en el presente documento, en sentido literal y gráfico, por lo que debemos remitirnos a tal efecto a los apartados de este documento donde se contienen tales determinaciones.

En este sentido, dada la naturaleza de la Modificación planteada, se considera que su ámbito de aplicación resulta indefinido territorialmente, refiriéndose a aquellos casos de edificios en los que hipotéticamente pudieran disponerse en el futuro viviendas en planta baja o bien una distinta disposición de porcentajes de usos compatibles, dentro del suelo Urbano, cuestión que ahora no resulta posible determinar. En cualquier caso, sea cual fuere su lugar de

aplicación, ello podría afectar a suelos sometidos a una multiplicidad de ordenanzas reguladoras, en cualquiera de sus especificidades, como pueden ser las de (ENSANCHE (EN); EXTENSIÓN (EX); ABIERTA (AB); VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE); EXTENSIVA (EXT) o NÚCLEO TRADICIONAL (NT).

CAPÍTULO 3. ÁMBITO DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

En el mismo sentido señalado anteriormente, no es posible establecer un ámbito territorial concreto al que deba referirse la suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente documento, entendiéndose que tal suspensión tendría efectos sobre todas aquellas solicitudes que puedan verse afectadas por las nuevas determinaciones urbanísticas, todo ello sin perjuicio de las excepciones que se contemplan en el apartado 3 del artículo 156 del Reglamento de Urbanismo, entre ellas, aquellos actos de uso del suelo que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

En cualquier caso, a los efectos de esta previsión reglamentaria de suspensión de licencias, debemos remitirnos a lo que por el Ayuntamiento de León se determine a tal efecto y que se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del documento.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC281BC3E0EF28CFE4B9A
Documento firmado digitalmente

TÍTULO V TRAMITACIÓN

CAPÍTULO 1. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 Tramitación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones recogidas en el propio Reglamento.

En este sentido, una vez elaborado el documento de la Modificación, y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar los informes previos señalados en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Una vez aprobada inicialmente la Modificación, se dispondrá la apertura de un periodo de información pública, a cuya finalización corresponderá al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente, a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental.

Cuando los cambios citados produzcan una alteración sustancial del documento de Modificación aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme a lo establecido en el artículo 158 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 171.1 y, por remisión, en el artículo 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva de la Modificación corresponde al Ayuntamiento de León. Por tanto, tras la información pública, el Ayuntamiento examinará el documento para, posteriormente, y antes de doce meses de la publicación del acuerdo de aprobación inicial, si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.

c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

1.2 Competencia para la aprobación definitiva.

El artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León no afecta a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, correspondiendo su contenido a determinaciones de ordenación detallada, tal y como éstas se conceptúan en el artº 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas, así como la regulación detallada de estos aspectos). Además, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la LUCyL, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el citado artículo 170 del RUCyL y por tanto corresponde al Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. En este caso, el instrumento a modificar es el Plan General de Ordenación Urbana,

en aspectos de ordenación detallada, por lo que la tramitación incluirá una aprobación inicial por el Ayuntamiento y, tras el período de exposición pública que corresponda, la aprobación definitiva por parte también del Ayuntamiento. En este caso, como se ha mencionado, al tratarse de un municipio con Plan General adaptado a la Ley 5/1999 de 8 de abril, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

1.3 Presentación.

Señalado lo anterior, se presenta esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

CAPÍTULO 2. TRÁMITE AMBIENTAL

Además de la tramitación urbanística, se analiza en el presente capítulo la necesidad de someter la presente Modificación al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dado el alcance del presente documento, que actúa sobre meros aspectos regulatorios de ordenanzas de zonas ya calificadas y en general totalmente urbanizadas y consolidadas, limitándose a realizar precisiones puntuales de aspectos característicos de la ordenación detallada en los instrumentos urbanísticos de aplicación, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

No obstante lo anterior, en base a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *"Evaluación ambiental"*, se estima que el presente documento deberá someterse a *evaluación estratégica previa simplificada* (su naturaleza sería la de "plan" o "programa" dada su condición de instrumento de planeamiento), entendiendo, en una interpretación restrictiva de la Ley, que la modificación pudiera llegar a *"establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos"*, pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo para que sea exigible una *evaluación estratégica previa ordinaria*, aunque sí alguno de los citados en el punto 2 para la simplificada.

Efectivamente, el documento no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, no afecta a espacios *Red Natura 2000* en los términos previstos en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, ni tampoco lo solicita así su promotor, ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del documento someterlo a dicha *Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria*. En cuanto a los supuestos del apartado 2 del artículo, el documento sí puede considerarse como modificación menor de plan o programa sometido a *evaluación estratégica ordinaria* (Plan General), por cuanto cabría someter el presente documento a *evaluación estratégica previa simplificada.*

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor de esta modificación, que es el propio Ayuntamiento de León, junto con el documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá promover la solicitud de inicio de la *evaluación ambiental estratégica simplificada*, acompañada del correspondiente *documento ambiental estratégico*, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

Todo ello se señala sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de León y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación de este procedimiento ambiental.

CAPÍTULO 3. CONCLUSIÓN

Ajustándose la presente Modificación del PGOU a los objetivos establecidos, y en cumplimiento de la normativa y legislación vigente, los arquitectos que suscriben, considerando haber dado cumplimiento al encargo recibido, someten el presente documento a los trámites reglamentarios a fin de que sirva para la consecución de los fines previstos.

León, agosto de 2026

Los redactores de la Modificación

Fdo.: Héctor Chamorro Lorenzana
Arquitecto (COAL 11.870)

[redacted]

Fdo.: Rubén Fernández Rodríguez
Arquitecto (COACYLE 2.529)

[redacted]

TÍTULO VI ANEXOS

CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La documentación del Plan General de Ordenación Urbana de León afectada por la presente Modificación múltiple es la siguiente:

Modificación 1, relativa a la cuestión normativa del uso de vivienda en planta baja.

- Páginas II-108 y II-109 del Tomo III "Normas Urbanísticas" del PGOU de León (artículo 320), y plano asociado, de la Sección 1ª del Capítulo I del Título II, (RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO).

Modificación 2, relativa a la regulación porcentual de las proporciones de compatibilidad entre los usos en aquellas zonas de aplicación de las ordenanzas en las que el uso predominante sea vivienda.

- Páginas I-85 y I-86 del Tomo III "Normas Urbanísticas" del PGOU de León (artículo 241), de la subsección 7ª, de la sección 2ª el Capítulo VI del Título I, (ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN).

En los capítulos siguientes se incluye la documentación citada, primero en su estado actual y posteriormente en su estado modificado para cada uno de los aspectos normativos que se prevé modificar, conforme lo previsto en este documento.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO ACTUAL

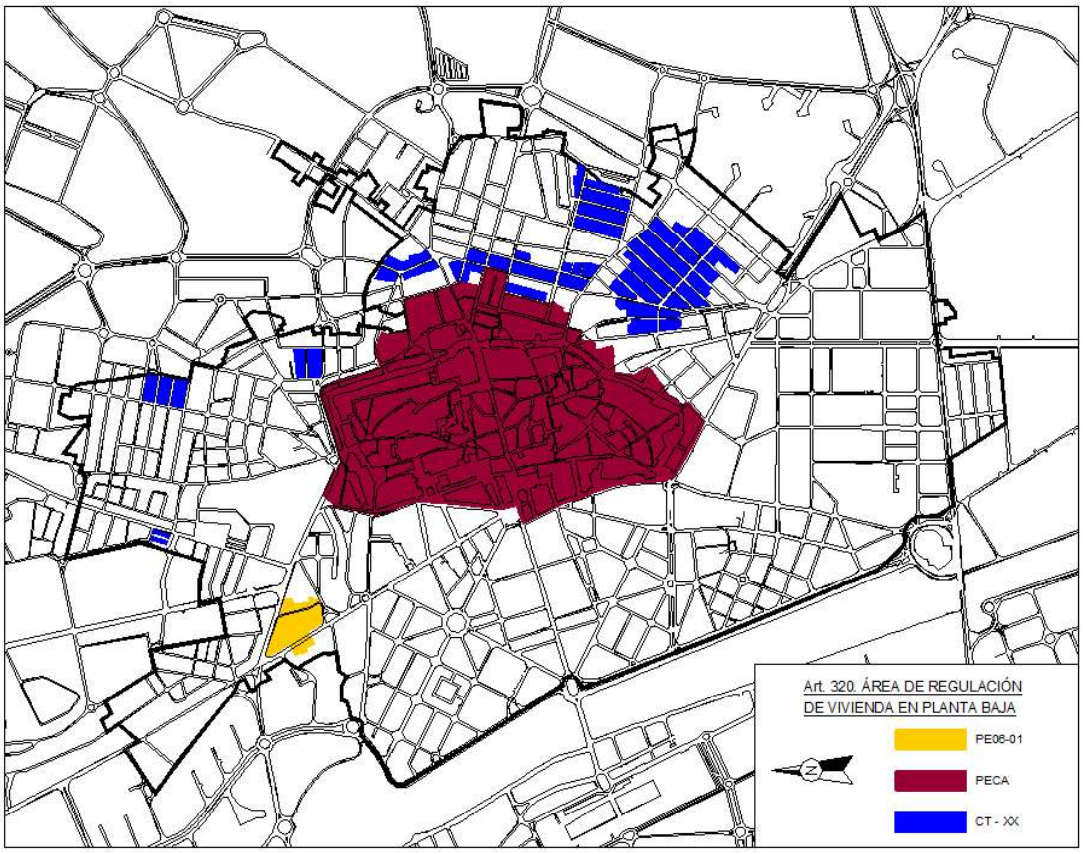
A continuación, se incluye, como Anexo al presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León la documentación del mismo que resulta afectada por la aprobación de este documento, en su **estado actual**:

Así, en lo que se refiere a la regulación del aspecto referido a las edificaciones existentes, y en particular, lo vinculado a la posibilidad de hacer viviendas en locales de planta baja, el estado actual de la documentación es el que se expone a continuación:

Art. 320. Edificaciones existentes.

1. A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página. Del anterior recinto se excluye el Casco Antiguo (P.E.C.A.) y las Zonas de Conservación Tipológica.



Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.[12]

1. Uso pormenorizado Plurifamiliar (o intensidad media).

1.1. Condiciones aplicables en Ordenanzas:

– ENSANCHE (EN)

Uso Predominante: VIVIENDA.

La intensidad de usos compatibles queda determinada por aplicación del artº. 320 de las presentes ordenanzas donde se prohíbe el uso de vivienda en planta baja para un área coincidente con el ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Por tanto, deberá destinarse dicha planta a usos compatibles, así como a los espacios de acceso y servicios generales del edificio.

Las plantas de piso deberán destinarse al uso predominante vivienda. No obstante, podrán disponerse también usos compatibles en plantas piso, siempre que en el conjunto del edificio la edificabilidad de usos compatibles no supere el 40% (cuarenta por ciento) de la edificabilidad total computable, y se cumplan las condiciones aplicables de la Sección 2ª del CAP. IV, "Regulación detallada de los usos pormenorizados".

1.2. Condiciones aplicables en Ordenanzas (para Baja+2 alturas o más):

– EXTENSIÓN (EX)
– ABIERTA (AB)
– VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE)

Uso Predominante: VIVIENDA.

Porcentaje mínimo de edificabilidad sobre parcela que debe destinarse al uso pormenorizado vivienda: 60% (sesenta por ciento).

Porcentaje máximo de edificabilidad sobre parcela que puede destinarse al uso pormenorizado vivienda: 90% (noventa por ciento).

Para la ordenanza de Conservación Tipológica (CT) en tipología plurifamiliar, grados B, G y J, se mantendrá el régimen de usos original del edificio, pudiendo también aplicarse el régimen regulado en el presente apartado, siempre y cuando que la nueva implantación de usos no menoscabe las condiciones de protección del inmueble.

1.3. Se declaran como compatibles, para los supuestos 1.1 y 1.2 anteriores, los siguientes usos pormenorizados y categorías:

- *Comercial.*
- *Oficinas, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.*
- *Asistencial en categorías 6ª, 7ª y 8ª.*
- *Espectáculos y recreativos en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4 y 5ª.*
- *Deportivo en categoría 5ª.*
- *Sociocultural y educativo en categoría 3ª.*
- *Religioso en categorías 2ª, 4ª y 5ª.*
- *Artesanía en categorías 1ª, 2ª y 4ª.*
- *Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª*

- *Garaje – Aparcamiento y servicios del automóvil.*
- *Espacios Libres.*
- *Viario y comunicaciones.*
- *Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)*
- *Hotelero y Residencial Colectivo en categoría 5ª.*

El régimen de porcentajes mínimos y máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo.

- *Hotelero en todas sus categorías*
- *Comercial.*
- *Oficinas.*
- *Asistencial en categorías 2ª,3ª,4ª, 5ª, y 6ª*
- *Espectáculos y recreativos en categoría 1ª y 2ª.*
- *Deportivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª.*
- *Sociocultural y educativo en categoría 1ª, 2ª y 4ª.*
- *Religioso en categoría 1ª y 2ª.*

Usos Prohibidos: Todos los no especificados en los cuadros anteriores

2. Uso pormenorizado Unifamiliar (o intensidad baja).

2.1. Condiciones aplicables en Ordenanzas (Para B+1):

– EXTENSIÓN (EX)
– ABIERTA (AB)
– VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE)
– EXTENSIVA (EXT)
– NUCLEO TRADICIONAL (NT)

Uso Predominante: VIVIENDA.

Porcentaje mínimo de edificabilidad sobre parcela que debe destinarse al uso pormenorizado vivienda: 70% (setenta por ciento).

Porcentaje máximo de edificabilidad sobre parcela que puede destinarse al uso pormenorizado vivienda: 100% (cien por ciento).

Para la ordenanza de Conservación Tipológica (CT) en tipología unifamiliar, grados A, C, D, E, F, H e I, se mantendrá el régimen de usos original del edificio, pudiendo también aplicarse el régimen regulado en el presente apartado, siempre y cuando que la nueva implantación de usos no menoscabe las condiciones de protección del inmueble.

2.2. Se declaran como compatibles los siguientes usos pormenorizados y categorías.

- *Deportivo en categoría 5ª.*
- *Garaje-estacionamiento en categoría 1ª.*
- *Espacios Libres.*
- *Viario y comunicaciones.*
- *Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)*

El régimen de porcentajes mínimos y máximos anteriormente establecido, podrá excepcionarse únicamente si se dedica el 100% de la edificabilidad a uno de los siguientes usos, con el carácter de exclusivo.

- *Hotelero.*
- *Comercial.*
- *Oficinas.*
- *Asistencial.*
- *Espectáculos y recreativos.*
- *Deportivo.*
- *Sociocultural y educativo.*
- *Religioso.*
- *Artesanía.*
- *Estacionamiento y servicios del automóvil.*
- *Industria en categorías 1ª, 2ª, y 3ª*
- *Espacios Libres.*
- *Viario y comunicaciones*

[12] **Redacción dada por la Modificación del PGOU de León de los artículos 179, 241 y 244 a 247 con Expte número70/16 aprobada definitivamente en Pleno de 27-11-2017**

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN EN SU ESTADO MODIFICADO

A continuación, se incluye, como Anexo al presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León la documentación del mismo que resulta afectada por la aprobación de este documento, según su **estado modificado**.

Para el caso de la primera modificación, que afecta al régimen de prohibición o autorización para realizar viviendas en locales de planta baja, el texto y plano propuestos son:

Art. 320. Edificaciones existentes.

Art. 320. Edificaciones existentes.

1. A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al régimen establecido en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

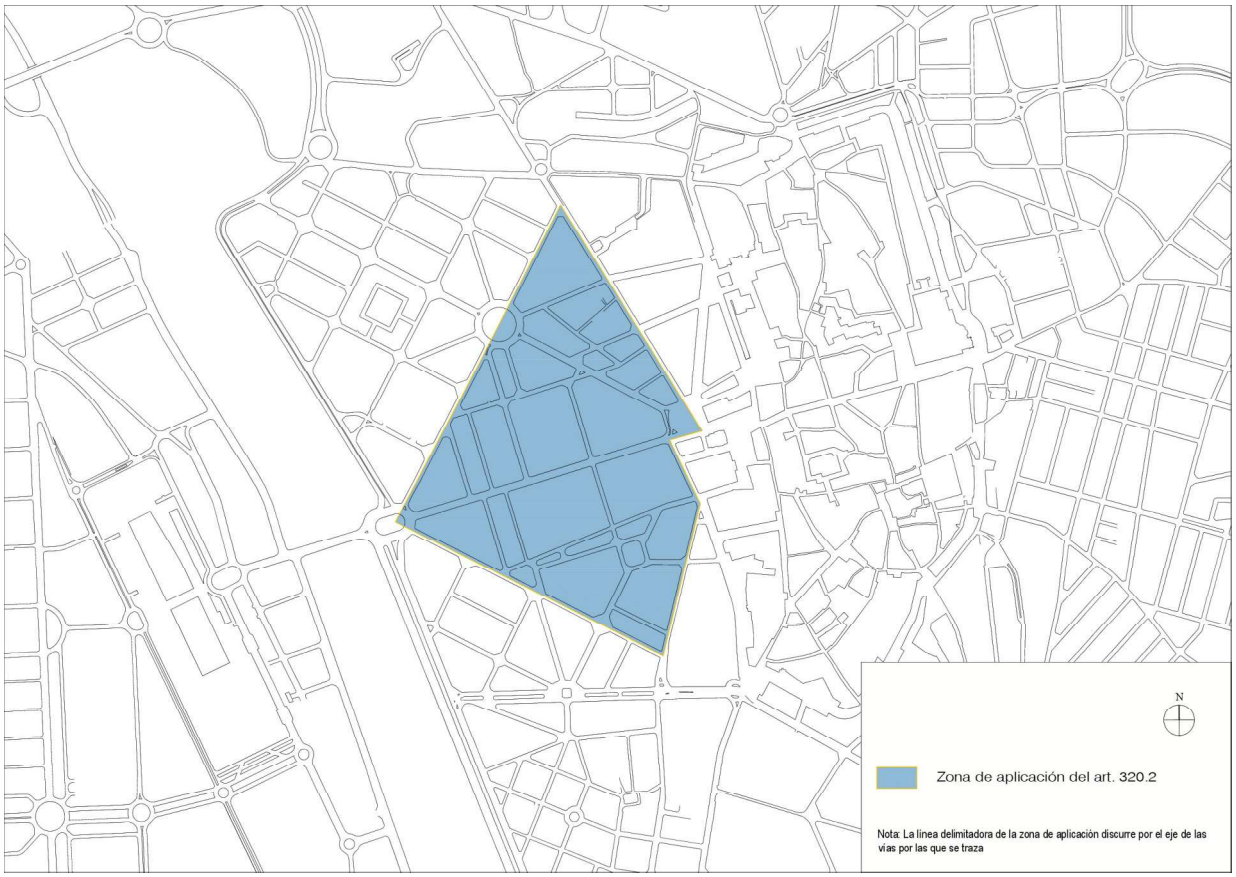
2. Se prohíbe el uso de vivienda en planta baja en el ámbito delimitado en el plano de la siguiente página.

En el resto del suelo urbano consolidado se permite el uso de vivienda en planta baja, no siendo exigible la dotación de nuevas plazas de aparcamiento en casos de cambio de uso en edificios existentes. En cualquier caso, no se permitirá el cambio de uso cuando el local estuviese destinado a cubrir la dotación mínima de plazas de aparcamiento regulada en las presentes Normas, y así se hubiese contemplado en las correspondientes licencias de edificación.

En parcelas procedentes de la gestión de sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, se estará a lo que determinen los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, pudiéndose destinar la planta baja a dicho uso, siempre que ello no se oponga a los parámetros, condiciones u ordenanzas establecidos en dichos instrumentos. En particular, deberá respetarse el número máximo de viviendas que se hayan establecido para cada parcela o los límites máximo y mínimo de edificabilidad de uso principal o compatibles. En cualquier caso, no se permitirá el cambio de uso cuando el local estuviese destinado a cubrir la dotación mínima de plazas de aparcamiento regulada en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y así se hubiese contemplado en las correspondientes licencias de edificación.

Las viviendas que se dispongan en planta baja como consecuencia de la presente regulación, deberán acomodarse igualmente a los requisitos establecidos en la presente normativa urbanística en materias tales como habitabilidad o programa mínimo de vivienda, así como al resto de exigencias técnicas que se señalan en la normativa de edificación o sectorial.

La presente regulación tiene efectos en el ámbito urbanístico estricto, sin perjuicio de los derechos u obligaciones que, en el ámbito privado, puedan verse afectados por los cambios de uso, en cuyo caso habrá de estarse a lo que determine el marco regulador privado o la jurisdicción civil que en cada supuesto fuese aplicable (en particular, el derivado del régimen de propiedad horizontal en comunidades de propietarios).



Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.

Las presentes Normas Urbanísticas, regulan, dentro de la Sección 2ª, "Ordenanzas Generales de la Edificación", del Cap. VI, Título I, los siguientes ámbitos de ordenanza que se distinguen por la presencia característica del uso vivienda:

ENSANCHE (EN)
EXTENSIÓN (EX)
EXTENSIVA (EXT)
VOLUMETRÍA ESPECIAL (VE)
CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA (CT)
ABIERTA (AB)

No obstante lo anterior, en estos ámbitos de Ordenanza, se permiten los siguientes usos compatibles con el uso de vivienda:

- *Vivienda*
- *Comercial*
- *Oficinas*
- *Sanitario-Asistencial*
- *Espectáculos y recreativos*
- *Deportivo*
- *Sociocultural y educativo*
- *Religioso*
- *Artesanía*
- *Industria en categorías compatibles con vivienda según regulación del artículo 97 de las presentes Normas Urbanísticas.*
- *Garaje - Aparcamiento y servicios del automóvil.*
- *Espacios Libres.*
- *Viario y comunicaciones.*
- *Servicios Urbanos, (a excepción de estaciones de servicio y suministro de carburantes)*
- *Hotelero y Residencial Colectivo*

La implantación de usos compatibles en estos ámbitos deberá realizarse con arreglo a las especificidades que en cada caso sean aplicables de conformidad con la Sección 2ª, "Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados", del Cap. IV, Título I, de la presentes Normas Urbanísticas, tendentes a asegurar una adecuada convivencia entre usos, como pueden ser las que establecen la restricción, según casos, de utilización de determinados usos en plantas superiores a baja o primera, o la necesidad de disponer accesos independientes de las viviendas.

Salvando las disposiciones señaladas, no se fija intensidad máxima o mínima de usos compatibles en la edificación, pudiendo llegar a destinarse parte o la totalidad de la edificabilidad a un único o varios usos compatibles de los señalados. Se estará en cualquier caso a lo que sobre el particular se establezca en la normativa técnica de edificación o la normativa ambiental aplicable en cada caso.