55885 / 2026
APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
28/08/2026 09:20:38
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB
Documento firmado digitalmente

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

AYUNTAMIENTO DE LEÓN



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Correspondiente a la
MODIFICACIÓN MÚLTIPLE DEL PGOU DE LEÓN QUE AFECTA A SUS NORMAS URBANÍSTICAS

omicron amepro

EIC INGENIERÍA

AGOSTO 2026

CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB
Documento firmado digitalmente

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MÚLTIPLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN QUE AFECTA A SUS NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB
Documento firmado digitalmente

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PLAN O PROGRAMA
6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
   - 6.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
   - 6.2. PATRIMONIO CULTURAL
   - 6.3. RIESGOS NATURALES
   - 6.4. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
7. EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA
10. MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS SOBRE EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

1. INTRODUCCIÓN

El presente *"Documento Ambiental Estratégico"* se redacta con el objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artº 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, en orden a someter a *evaluación ambiental estratégica simplificada* el documento de planeamiento denominado *"Modificación Múltiple del PGOU de León que afecta a sus Normas Urbanísticas"*.

Como luego se verá, y se señala igualmente en el documento de planeamiento cuyo trámite ambiental se pretende, el objeto de esta Modificación tiene un alcance medioambiental muy limitado, tratándose de una mera modificación en el ámbito de aplicación del artículo 320.2 en el que se regula el uso de vivienda en planta baja de edificios existentes, por un lado, y por otro, se modifican las condiciones de compatibilidad de los usos en los ámbitos de Ordenanza con uso predominante vivienda, que vienen regulados en el art.241 de las Normas Urbanísticas del PGOU, todo ello a los efectos de eliminar efectos indeseados relativos a los cambios observados en las actividades comerciales en el suelo Urbano Consolidado de León, así como de simplificar y hacer más flexibles las condiciones de compatibilidad de los diferentes usos en las áreas de ordenanza con uso de vivienda. Se trata de modificaciones que afectan fundamentalmente a Suelos Urbanos Consolidados, sin afectar a las condiciones volumétricas o tipológicas existentes, esto es, ámbitos de suelo con calificación de suelo urbano consolidado, totalmente urbanizados, por lo que la alteración del régimen urbanístico es mínimo, de lo que se deja constancia en esta introducción, y se detalla en la documentación en la que se desarrolla y se da cuenta de la naturaleza detallada de la modificación propuesta.

Las modificaciones ni siquiera tienen una traducción gráfica o territorial por tratarse, como se ha dicho, de precisiones o medidas de flexibilidad sobre elementos de la Normativa

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

Urbanística del PGOU, con alcance de ordenación detallada. El documento en cuestión tiene el carácter de Modificación de Plan, luego el supuesto legal que le correspondería sería el de *"evaluación ambiental estratégica*" de Plan o Programa, que adopta en este caso la condición *"simplificada"*, en razón del escaso alcance de su contenido, al darse los supuestos del artº 6.2 de la citada Ley:

> ***Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica***
>
> ***...***
>
> *2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo anterior.*
>
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*
>
> ***...***

En apartado específico de esta Memoria, concretamente el 8, se justifica la motivación de la aplicación al caso de este supuesto de evaluación ambiental "simplificada".

En el artº 29, punto 1, de la citada Ley de evaluación ambiental, se señalan los contenidos que deben incluirse en el "Documento Ambiental Estratégico", que se transcriben, en lo que interesa para el presente caso:

> ***Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada***
>
> ***...***
> *a) Los objetivos de planificación.*
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa..*
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
> *e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
> *f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
...

A continuación se procede a desarrollar cada uno de los contenidos exigidos para el citado *"Documento Ambiental Estratégico"* de conformidad con el artº 29 de la Ley, todo ello en concordancia con los correspondientes epígrafes de esta Memoria.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos que se pretenden con la formulación de la presente Modificación son los de actualizar algunos específicos aspectos regulatorios de las Normas Urbanísticas en lo que a la posibilidad de implementar el uso de vivienda en plantas bajas de edificios existentes se refiere. Adicionalmente, y en parte de manera complementaria a lo anterior, se plantea flexibilizar lo dispuesto en el artº 241, en lo referido a los grados de compatibilidad entre usos posibles dentro de las Ordenanzas de uso vivienda. En todo caso, se pretende salvaguardar en lo posible la imagen urbana sin por ello dejar de adaptar la normativa a una realizad cambiante en el ámbito de la ciudad.

Como se ha dicho, la modificación afecta a estos ámbitos de suelo que constituyen antiguos conjuntos edificados y consolidados, y su aplicación sería exclusivamente para casos de reforma o rehabilitación, circunscribiéndose a los paramentos posteriores de la edificación. La afección es por tanto mínima, y el asunto carece de efectos ambientales o territoriales evidentes.

Desde la aprobación del vigente PGOU, en agosto de 2004, ha sido preciso ir acomodando muy diversos aspectos que no resultaron tan evidentes al momento de su aprobación, pero que se han puesto de manifiesto a lo largo de su entrada en vigor, lo que ha obligado a un proceso de modificación y adaptación más o menos sistemático, por otra parte normal en un

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

documento de esta naturaleza. Por otra parte, las nuevas situaciones sobrevenidas y cambios producidos en el contexto urbanístico recomiendan introducir los cambios puntuales que estas nuevas situaciones determinan, lo que se hace extensivo también a los aspectos regulatorios de las Normas Urbanísticas.

La presente modificación, en cuanto que aborda la regulación de determinados aspectos de ordenanza de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, no tiene un ámbito territorial específico o delimitado, sino que tiene general aplicación sobre aquellos terrenos que, de una u otra forma, estén sometidos a las áreas de calificación objeto de regulación en el presente documento.

Es pertinente en este sentido remitirse a la Memoria vinculante del documento que acompaña a este documento ambiental, por si fuese necesario precisar con mayor detalle el alcance de sus determinaciones, aun cuando, a los efectos del presente trámite ambiental, parece patente su escasa relevancia.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Como se ha señalado, las modificaciones que se proponen son cambios o precisiones de ordenanzas reguladoras de la edificación, dentro de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de León, con un alcance y efectos limitados.

En concreto, los cambios que se introducen se refieren al artº 320.2 de las NNUU, que regula las zonas en las que no se admite el uso de vivienda en plantas bajas de edificios existentes, y en el artº 241 de las NNUU, que regula los grados de compatibilidad entre usos en las ordenanzas de uso predominante vivienda. En el primer caso, de manera resumida, se redefine el ámbito de aplicación del texto del artículo, reduciendo su superficie, y en el segundo, se flexibilizan en lo posible los grados de compatibilidad posibles entre los usos permitidos en las áreas de Ordenanza que se tratan.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB
Documento firmado digitalmente

Para mayor concreción de estas determinaciones, nos remitimos al propio documento objeto de evaluación.

Dado el carácter tan concreto y específico de los cambios que se pretenden introducir, tratándose de meras precisiones dentro de suelos ya de por sí calificados y consolidados, se estima que no caben alternativas, pues se trata de aquellos puntuales aspectos normativos que el Ayuntamiento de León pretende incorporar al planeamiento a la vista de la problemática detectada.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Puesto que el documento al que se refiere el presente Documento Ambiental Estratégico consiste en realidad en una Modificación del vigente PGOU en terrenos de suelo urbano consolidado, cuyo ámbito de aplicación se circunscribe a suelos edificables, en general de titularidad privada, su desarrollo previsible se limita a la posibilidad de plasmar los cambios normativos en las nuevas edificaciones, previa supervisión municipal, a través de los correspondientes expedientes de licencias de obras. En todo caso, los efectos de la modificación tendrían un carácter muy limitado sobre dichas licencias, circunscribiéndose a cierta tolerancia en la envolvente de las edificaciones a los efectos de incorporar características porpias de vivienda en los bajos existentes, así como en variaciones en la regulación de la compatibilidad entre usos en las ordenanzas de uso predominante vivienda.

5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PLAN O PROGRAMA

El alcance medioambiental de la Modificación propuesta es prácticamente intrascendente. Se trata de determinaciones que se fijan sobre terrenos ya calificados como suelos urbanos en el vigente PGOU, por tanto ya consolidados, edificados o urbanizados en su totalidad, de tal manera que la Modificación no altera en lo sustancial su régimen urbanístico.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

Es cierto que el ámbito de aplicación puede ser teóricamente amplio dentro del término municipal, en cuanto que puede afectar, aunque sea mínimamente, a una variedad de suelos afectos a esta ordenanza, pero se trata, como se ha dicho, de suelos urbanos consolidados, antropizados desde antiguo, y ya incorporados al proceso urbanizador desde épocas muy anteriores. No existiría afección sobre suelos rústicos, y por tanto sobre ámbitos potencialmente afectos a algún tipo de protección natural.

Los suelos afectados se encuentran en el suelo urbano consolidado, y carecen, en lo que se sabe, de elementos propios del medio natural, de la flora o fauna, de masas arbóreas o vegetales, cauces naturales o dominios hidráulicos. Se trataría de suelo ya edificado en general, de uso principal vivienda, de acuerdo con su calificación en el planeamiento.

En este sentido, es pertinente referirse también al propio Plan General de Ordenación Urbana, como marco de ordenación del territorio municipal, en tanto que en su análisis territorial se incluye la caracterización del medio físico y natural, y, dentro de sus determinaciones vinculantes, se establecen las reservas o cautelas que en cada caso deban aplicarse desde el punto de vista medioambiental, fundamentalmente las referidas al suelo rústico. A este respecto debe consignarse que no consta que para los terrenos objeto del documento dicho PGOU establezca determinación o limitación específica sobre la materia, cosa por otra parte lógica, en razón de la condición de suelo urbano consolidado que presentan, y su incorporación al proceso urbanizador desde antiguo.

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se procede a continuación a describir las actuaciones derivadas de la presente Modificación del PGOU en Suelo Urbano Consolidado, al que acompaña el presente documento, con el fin de analizar las posibles afecciones al medio ambiente y valores ambientales.

La Modificación en cuestión circunscribe su ámbito básicamente a superficies de titularidad privada, y se refiere a concretos y específicos aspectos reguladores de ordenanzas de zona

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

para suelos ya calificados como urbanos en el PGOU. La afección urbanística es por tanto mínima, no tratándose de recalificación o delimitación de nuevos suelos, ampliación de suelos urbanos o incremento de otros parámetros tales como el número de viviendas o la edificabilidad atribuida, limitándose a acometer ciertos ajustes en regulación de zonas ya calificadas y clasificadas por el PGOU.

Las acciones que se desprenden de dicho documento se estima que no producirán afecciones sobre el medio ambiente, en razón de su alcance territorial, situación, contenidos y caracterización de los terrenos derivados de la nueva actuación. No existe afección conocida sobre elementos de la flora y fauna, del medio natural o el suelo rústico del término municipal. No es previsible la implantación de usos o actividades que tengan una caracterización especial desde el punto de vista de sus efectos medioambientales, eventualmente sobre la contaminación del aire, el suelo o las aguas, tratándose en todos los casos de uso de vivienda y sus usos compatibles, en suelo Urbano Consolidado.

6.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A la fecha de redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que afectando al municipio de León defina un Modelo Territorial de forma expresa, por cuanto no cabe relacionar determinaciones medioambientales que, de forma específica, tales instrumentos pudiesen prescribir.

La presente Modificación, por su alcance y contenidos de detalle, así como su situación en un contexto plenamente urbanizado carece en cualquier caso de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación del territorio, normalmente, de alcance mucho más general en su incidencia sobre la ordenación.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

6.2. PATRIMONIO CULTURAL

La alteración de ordenación urbanística descrita en la presente Modificación, en cuanto instrumento de planeamiento, no constituye un instrumento ejecutivo ni implica una afección directa sobre el territorio. Ahora bien, su ámbito de aplicación podría presentar incidentalmente una cierta afección sobre instrumentos de patrimonio cultural, en lo que se refiere a proyectos de edificación o ambientales que desarrollen sus determinaciones, pero en este caso, tales documentos estarían sometidos a la normativa general en materia de protección cultural, con supervisión, en su caso, por los órganos competentes sobre la materia. En cada expediente concreto, a través del control municipal, deberá determinarse si cada supuesto estaría sometido a las determinaciones que sobre vigilancia y protección arqueológica operan en los instrumentos de planeamiento municipales, entre ellas, la contenidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

6.3. RIESGOS NATURALES

En cuanto a riesgos naturales que pudiesen afectar al área en cuestión, debemos remitirnos a la Memoria vinculante del plan propuesto, que incluye una caracterización de esta materia (incluso al PGOU, que también la incluye en su análisis del territorio).

Tras recabar información acerca de los riesgos existentes en el ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se estima una posible afección de "*áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo*" sería la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

Habiéndose comprobado sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE -Esla, Bernesga y Torío-, redactada a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero, se constata en principio que la Modificación en cuestión no altera determinación de planeamiento que afecte a terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años, circunstancia que se menciona de manera genérica igualmente en la Memoria Vinculante del documento, a la que nos remitimos.

6.4. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

Esta materia también se encuentra documentada en la Memoria vinculante del documento, y debemos también remitirnos a ella.

Cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica, pasa necesariamente, en base a la aplicación de la propia Ley del Ruido de Castilla y León, por la confección de los denominados “mapas de ruido”, siendo condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial.

A este respecto, debe señalarse que en sesión celebrada el día 6 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de mapa estratégico de ruido y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/17/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

En la Modificación propuesta se incluye referencia a algunos antecedentes municipales sobre la materia, haciéndose constar la ausencia de afección en materia de ruido, dado que el documento no consiste más que en un mero aspecto regulador de ordenanza que carece de incidencia alguna sobre el régimen urbanístico básico de los suelos, en términos de clasificación, calificación o uso, tratándose, principalmente y como ya se ha dicho de conjuntos ya edificados, en un contexto totalmente urbanizado y consolidado.

7. EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En cuanto a los Planes Sectoriales concurrentes, en atención a la naturaleza y contenido de la Modificación a la que este Documento Ambiental Estratégico acompaña, que se limita a efectuar ciertos ajustes en ordenanzas reguladoras de la edificación, que inciden en determinaciones de ordenación detallada del PGOU de León, no se prevé en principio efecto alguno de planes sectoriales sobre su ámbito de aplicación.

Y en lo que respecta al efecto sobre Planes Territoriales concurrentes, no se tiene constancia de que a la fecha de redacción del presente documento se encuentre en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que establezca un modelo de ordenación en el área de León, por lo que no se estima exista afección en este sentido sobre la Modificación del Plan a la que este Documento Ambiental acompaña, aparte que las alteraciones que se introducen en el vigente PGOU distan mucho de tener el alcance que caracteriza a los planes o proyectos territoriales.

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El artº 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece los supuestos en los que un determinado Plan o Programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica, bien de forma “ordinaria”, bien “simplificada”.

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

En el caso que nos ocupa, entendemos que se produce claramente el segundo supuesto, que pasamos a justificar, todo ello en cumplimiento de lo exigido en el punto 29.1.g) de dicha Ley.

No se produciría, a nuestro juicio, el supuesto de evaluación "ordinaria", pues en razón de lo señalado en el punto 1 de dicho artº 6 de la Ley 21/2013, y aunque el instrumento de planeamiento que se evalúa (que es una mera modificación puntual de Normas del PGOU) pudiese establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no se cumple ninguno de los requisitos mencionados en dicho apartado 1, esto es, no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso (tasados en los Anexos de la Ley), 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 ha sido solicitado así por su promotor, ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda decidir someter el documento, en el curso de la tramitación ambiental, a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

En cambio, sí entendemos que se produciría alguno de los supuestos que se contemplan en el apartado 2 de dicho artº 6 por los que la Modificación de planeamiento debiera someterse a evaluación "simplificada", en cuanto que se trataría -supuesto a)- de modificación menor de planes y programas mencionados en el apartado anterior, esto es, se trata en este caso de modificación menor de Plan General de Ordenación Urbana, instrumento este que sí se encontraría sometido a evaluación "ordinaria". Podría también entenderse que se da el supuesto c) en cuanto que tratándose de plan (en este caso, Modificación del mismo) que estableciendo un marco para autorización en el futuro de proyectos, no cumple los demás requisitos mencionados en el apartado anterior, esto es, los del apartado 1 del artículo.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor del Plan o Programa, junto con el propio documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá presentar ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del presente Documento Ambiental Estratégico. En este caso, es el propio Ayuntamiento de León el promotor del Plan, entendiéndose que la presentación a trámite del documento ambiental, junto con el Plan o Programa, opera los efectos de solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental en los términos establecidos por dicho artículo 29 de la Ley.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

Como se ha indicado en los apartados 2 y 3 del presente Documento Ambiental Estratégico, dentro del marco normativo establecido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por el Reglamento que la desarrolla, y por el propio Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, los motivos que determinan la redacción de la Modificación pretendida se reducen a precisar o corregir dentro de la normativa reguladora de la edificación del PGOU, ciertos aspectos muy específicos y puntuales, dirigidos a delimitar la zona en la que no se permite el uso de vivienda en planta baja, por un lado, y por el otro, a facilitar y flexibilizar la compatibilidad de usos en las áreas de ordenanza de vivienda para evitar complicaciones en la aplicación de los existentes hasta ahora. Siendo éste el sentido de la Modificación, no cabe prácticamente la adopción de alternativas a la solución planteada, y de existir alguna mínima diferencia, ello resultaría totalmente irrelevante en el orden medioambiental dado el limitado alcance territorial y de contenidos de esta Modificación.

10. MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS SOBRE EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE

En virtud de lo señalado, y dado que del documento de planeamiento que se plantea, objeto del presente Documento Ambiental Estratégico, no se desprenden efectos o impactos reseñables sobre el medio ambiente, no se considera en principio la necesidad de adoptar medidas correctoras específicas, más allá de las cautelas que sea preciso disponer en la fase ejecutiva o de obras de los proyectos que se deriven de la puesta en práctica de sus

APROBACIÓN INICIAL - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC23DD7E09A83E36A4BBB Documento firmado digitalmente

determinaciones, cuya observancia corresponderá a dichos instrumentos ejecutivos, en el ámbito de las licencias administrativas que proceda otorgar en su momento (licencia o autorización ambiental, en su caso).

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Dado el alcance y contenidos del documento de planeamiento que se somete a evaluación, no se estima necesaria la adopción de medidas específicas de seguimiento ambiental, más allá de las cautelas que se derivan de los propios informes que, de forma reglada, sea preciso evacuar por parte de diversas administraciones durante el procedimiento urbanístico de aprobación, y las que en su momento correspondan a los proyectos ejecutivos o de obras en los términos señalados en el epígrafe anterior.

León, agosto de 2026

Los redactores de la Modificación del PGOU y del DAE

Fdo.: Héctor Chamorro Lorenzana

Arquitecto (COAL 11.870)

Fdo.: Rubén Fernández Rodríguez

Arquitecto (COACYLE 2.529)