

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN EN EL ÁMBITO DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 07-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUNC 07-01 DEL PGOU DE LEÓN

EQUIPO REDACTOR:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

rodríguezvalbuena
ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

LEÓN, JULIO 2026

FECHA DE FIRMA: 08/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC21E2533E92768E54FB5

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE: 0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE:
0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
08/07/2026

FECHA DE CERTIFICADO:
70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC21E2533E92768E54FB5

INDICE DE CONTENIDO

0.	PRESENTACIÓN.....	3
0.1	OBJETO.....	3
0.2	RESUMEN DE LA PROPUESTA	4
0.3	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN	6
0.4	CONTENIDO DOCUMENTAL	7
1.	MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.....	8
1.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO	8
1.2	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	9
1.2.1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	9
1.2.2	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	9
1.2.3	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	9
1.3	ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES	9
1.4	DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	15
1.4.1	CRITERIO DE ORDENACIÓN.....	15
1.4.2	EL NUEVO TRAZADO VIARIO.....	15
1.4.3	LAS NUEVAS ACTUACIONES AISLADAS	16
1.4.4	LA NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN	16
1.4.5	COMPARATIVA DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA PREVIA	16
1.5	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	19
1.5.1	EL TRAZADO VIARIO PROPUESTO.....	19
1.5.2	CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	21
1.6	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MODIFICACIONES. ARTÍCULO 58 LUCYL Y 169 RUCYL.....	26
1.7	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL).....	27
1.8	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL).....	28
1.9	INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).....	28
1.9.1	MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL	28
1.9.2	MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	29
1.10	OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.....	30
1.10.1	MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.....	30
1.10.2	MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN.....	30
1.11	AFECCIONES.....	31

1.11.1 AFECCIÓN DE FERROCARRIL: FEVE.....	31
1.11.2 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	31
1.11.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	31
1.11.4 AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	33
1.11.5 LEY DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	34
1.11.6 AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	36
1.11.7 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.	36
1.12 RESUMEN EJECUTIVO	36
1.12.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	36
1.12.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	36
1.13 TRÁMITE AMBIENTAL	37
1.14 NORMATIVA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN	37
1.14.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	37
1.15 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS.	43
2. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS	44
2.1 MODIFICACIONES EN LA MEMORIA VINCULANTE:.....	44
2.1.1 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES.	44
2.1.2 CAPÍTULO II: SUBAPARTADO 7.2.8 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	44
2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, ANTIGUO SECTOR NC 07-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.....	45
FICHA INDIVIDUALIZADA DEL PGOU-LE, SECTOR NC 07-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO (FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO).....	47
3. ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR NC 07-01.	64

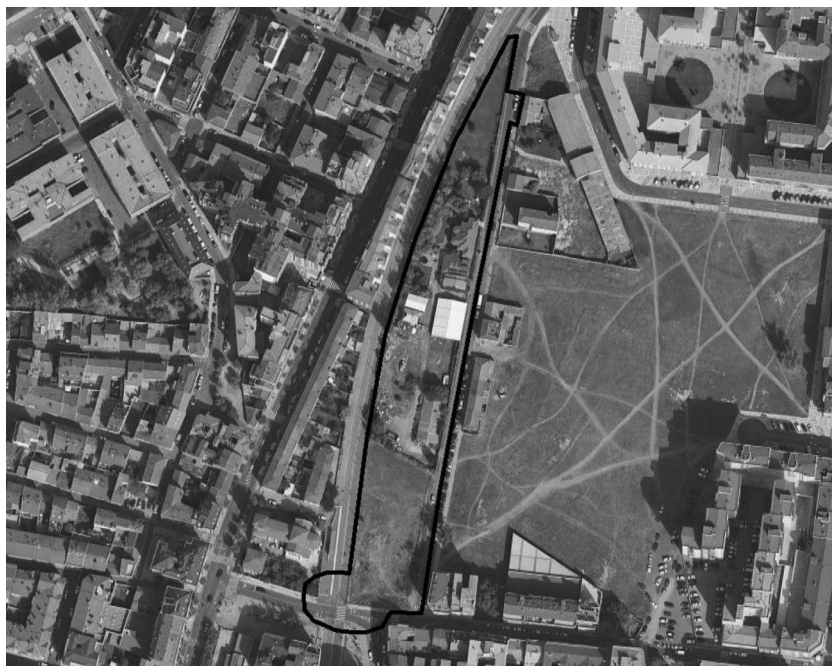
0. PRESENTACIÓN.

0.1 OBJETO

El objeto de la presente Modificación de PGOU es la de recategorizar como suelo urbano consolidado terrenos que actualmente ya tienen la condición de suelo urbano, en su categoría de no consolidado, pertenecientes a un pequeño sector denominado NC 07-01.



PGOU vigente



Límite NC 07-01

Este sector se encuentra limitado al Oeste por la plataforma ferroviaria de la antigua entidad FEVE (Ferrocarriles de Vía Estrecha), y al Este por la calle Maestro Jusquín, calle prácticamente urbanizada y que da servicio a las parcelas allí existentes.

La oportunidad de recategorizar estos suelos se debe en gran medida a circunstancias sobrevenidas desde la aprobación del vigente PGOU, que han supuesto nuevas condiciones objetivas de urbanización del entorno, lo que determina la procedencia de esta acción.

Igualmente, este cambio de categorización de los suelos sería también congruente con los procesos de transformación urbanística a acometer, que podrían abordarse mediante sistemas de gestión aislada, sin necesidad de recurrir a mecanismos de gestión integrada.

De todo ello se dará cuenta detalladamente a lo largo de esta Memoria.

0.2 RESUMEN DE LA PROPUESTA

La presente Modificación de PGOU reconsidera la categorización de los terrenos incluidos en el sector de suelo urbano no consolidado denominado NC 07-01, estableciéndolos como suelo urbano consolidado.

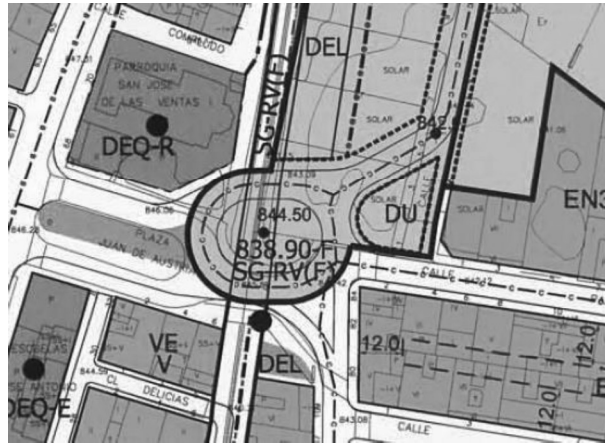
Se trata de un ámbito de suelo, clasificado actualmente como suelo urbano no consolidado, que dispone de ordenación detallada mediante un Estudio de Detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de León con fecha 3 de julio de 2006 (BOCyL 157 de 16-08-2006) pero que no ha podido completar su desarrollo.

La clasificación de los terrenos objeto de la presente modificación como suelo urbano no consolidado respondía, en el momento de aprobación del vigente PGOU en 2004, a la necesidad de realizar ciertas actuaciones de urbanización y reforma interior que requerían procesos de reparcelación y equidistribución, y que en la actualidad se han visto desfasados. De esta forma, determinadas acciones urbanísticas y de infraestructuras que se han producido en el entorno durante los últimos 20 años desde la aprobación del PGOU, han traído como consecuencia que deban reconsiderarse aspectos de la actual planificación, entre ellas la de la categorización del suelo, que habría perdido vigencia.

Así, por un lado, previo convenio con la administración ferroviaria, se ha venido ejecutando en la ciudad un plan de obras de integración urbana a lo largo de la línea del ferrocarril de vía estrecha (antes FEVE, absorbido actualmente por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF), que discurría por la parte trasera de las parcelas, todo ello en orden a la sustitución de esta infraestructura, en el tramo urbano, por un sistema tranviario. En cualquier caso, la puesta en práctica de este proyecto ferroviario ha supuesto la puesta en rasante de la antigua plataforma de vías, a fin de garantizar la permeabilidad transversal urbana a lo largo del corredor, lo que antes era una trinchera ferroviaria deprimida sobre el viario adyacente.

En definitiva, la plataforma ferroviaria se ha convertido a día de hoy en una calle perfectamente urbanizada, dotada de la infraestructura de vías a nivel, y enrasada con el resto del viario de la ciudad.

Aparte la propia urbanización de este corredor urbano, la puesta en rasante de la plataforma ferroviaria ha supuesto que quede invalidada la solución viaria propuesta en el PGOU de realizar una nueva glorieta al sur del sector, en el encuentro con la calle Maestro Jusquín (actual plaza de Juan de Austria), que se producía a distinto nivel sobre las vías. También quedaría invalidado el cambio de trazado que también se preveía en dicha calle Maestro Jusquín, para el entronque con la glorieta, que ahora resultaría innecesario.



Glorieta prevista sobre el ferrocarril

Igualmente, al resultar inviable la glorieta en cuestión, se haría también innecesaria la afección que se producía en la esquina sureste de la parcela de la parroquia de San José de Las Ventas, DEQ-R (en trama morada en la imagen), lo que simplifica notablemente la gestión urbanística necesaria. Téngase en cuenta que este inmueble, junto con el cerramiento que delimita la parcela, constituyen un conjunto catalogado en el vigente Plan Especial del Conjunto Urbano de León (PECU) -Iglesia Neomudéjar-, por cuanto la propuesta supone una mejora en cuanto a la protección patrimonial del inmueble, al quedar liberado de esta afección.

Al haberse por tanto dispuesto las vías en rasante, para una solución tranviaria, el encuentro entre calles debe ser lógicamente a nivel, por lo que la vigente solución del PGOU en cuanto glorieta a distinto nivel sobre las vías (que es la acción más significativa que se planteaba en el sector), ha quedado obsoleta, y es preciso revisar las condiciones de ordenación.

Aparte de ello, la propia calle Maestro Jusquín, que da servicio y frente a todas las parcelas comprendidas en el sector, y que ya de hecho se encontraba urbanizada al momento de aprobarse el PGOU, ha sido repavimentada y se encuentra en perfecto estado de uso y urbanización, incluyendo el encuentro sur de la misma con la calle Padre Risco y plaza Juan de Austria.

Por tanto, en función de las circunstancias sobrevenidas desde la aprobación del PGOU y la puesta en ejecución de estas obras de urbanización en el entorno, es necesario revisar las condiciones de planeamiento, reconocer la situación objetiva de suelo urbano consolidado que los terrenos han adquirido, de acuerdo con la legislación urbanística, al ofrecer frente anterior y posterior a calles completamente urbanizadas y dotadas de servicios que proporcionan acceso a las parcelas desde el espacio público.

Por otra parte, dada la configuración física de los terrenos, consistentes en parcelas colindantes a lo largo del frente de calle formando una manzana de escaso fondo, que cuentan todas ellas con acceso y servicio todas ellas por el mismo frente de vía pública, no existe ningún impedimento para permitir los procesos de transformación urbanística (cesiones dotacionales y complemento de la urbanización) mediante sistemas de gestión aislada, a través de la delimitación de Actuaciones Aisladas, AA.

La propuesta que se formula sería por otra parte compatible con la definición que del suelo urbano consolidado se contiene en el artº 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto que se trataría de solares o demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

De contrario, y de conformidad con el mismo artículo, no se podría predicar actualmente la condición de suelo urbano no consolidado de los suelos, en cuanto que no serían precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación (todas las operaciones podrían realizarse mediante actuaciones aisladas). Tampoco se prevería una ordenación sustancialmente diferente de la vigente (supuesto que también se contiene en el citado artículo 12), en cuanto que se trata de consolidar el tejido urbano y alineación que vienen claramente ya dados por el trazado de la calle Maestro Jusquín.

Dicho de otra manera, si las circunstancias actuales se hubiesen dado al momento de producirse la aprobación del PGOU, los suelos podrían haber alcanzado ya en ese momento la condición que ahora se pretende, de suelo urbano consolidado.

Finalmente, en orden a dar cumplimiento a los artº 106.bis y 172 del Reglamento de Urbanismo, en cuanto a la garantía del mantenimiento de las reservas dotacionales, se mantiene efectivamente la reserva de Sistema Local de Espacios Libres prevista en el Estudio de Detalle del sector (dispuesto en la parte posterior de las traseras de las parcelas), aprobado en su momento (3 de julio de 2006), manteniendo igualmente la configuración y superficie de tales reservas.

Por todo lo expuesto, queda perfectamente justificado que los motivos que en su día se consideraron para la clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado no tienen vigencia a día de hoy y resulta necesario proceder a su modificación, suprimiendo entre otras cosas aquellas actuaciones de urbanización que no deben llevarse a cabo debido a las recientes actuaciones ferroviarias y, en consonancia, reclasificar como suelo urbano consolidado los terrenos, por cumplir con todas las condiciones necesarias para ello, implementando a tal efecto una ordenación razonable para el conjunto del ámbito.

Se volverá más adelante sobre estas cuestiones.

0.3 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

Esta modificación de planeamiento se redacta a instancias de la “Junta de Compensación del SUNC 07-01 del PGOU de León” y se presenta ante el Ayuntamiento de León para su tramitación.

La redacción de la modificación se ha realizado por la sociedad profesional RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP, con CIF: B-24504128, y registrada en el COAL con el número 143, y domicilio en la calle Juan Lorenzo Segura, nº3 - 6ºC, León, dirigida por los arquitectos Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez.

0.4 CONTENIDO DOCUMENTAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y 169.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la presente modificación consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Vinculante.
- Aspectos normativos reseñables
- Anexo 1: Comparativa de documentos:
 - Planos de Ordenación del PGOU-LE: Estado Actual y Modificado
 - Ficha individualizada del PGOU-LE, sector NC 07-01: Estado Actual y Modificado
- Anexo documental:
 - Planos de Ordenación del PGOU-LE, Sector NC 07-01.

Firmado
digitalmente por
09764112Z
ANDRES
RODRIGUEZ (R:
B24504128)

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell
En representación de Rodríguez Valbuena Arquitectos

1. MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.

1.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO

El sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 07-01 del PGOU del Ayuntamiento de León se encuentra situado al norte de la localidad de León, en el barrio de San Mamés, detrás de la Iglesia de las Ventas.

Tiene una superficie, según el PGOU de León, de 12.935,57m², y una superficie de 13.126 m² según el levantamiento topográfico realizado.

Se encuentra en el interior de una manzana situada entre la vía férrea de FEVE y la Calle Maestro Jusquín, que le da acceso.

Sus límites son:

Norte: FEVE.

Sur: Pza. Juan de Austria.

Este: C/ Maestro Jusquín.

Oeste: FEVE.

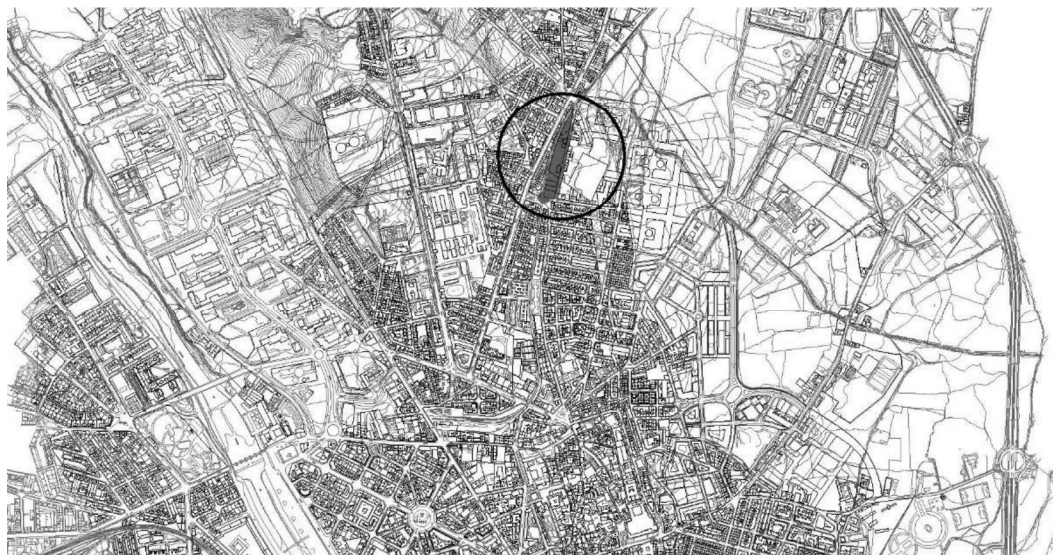


Fig 1: Plano de situación del sector.

1.2 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

1.2.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº120, 24-06-2008), en la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León.

El resto de instrumentos de ordenación del territorio aprobados no tienen ninguna incidencia sobre este ámbito.

1.2.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Los instrumentos de planeamiento general del Ayuntamiento de León que afectan al ámbito del sector de suelo urbano no consolidado NC 07-01, están constituidos por el PGOU de León aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León nº 178, de 5 de agosto de 2004, junto con las modificaciones posteriores que puedan resultar de aplicación.

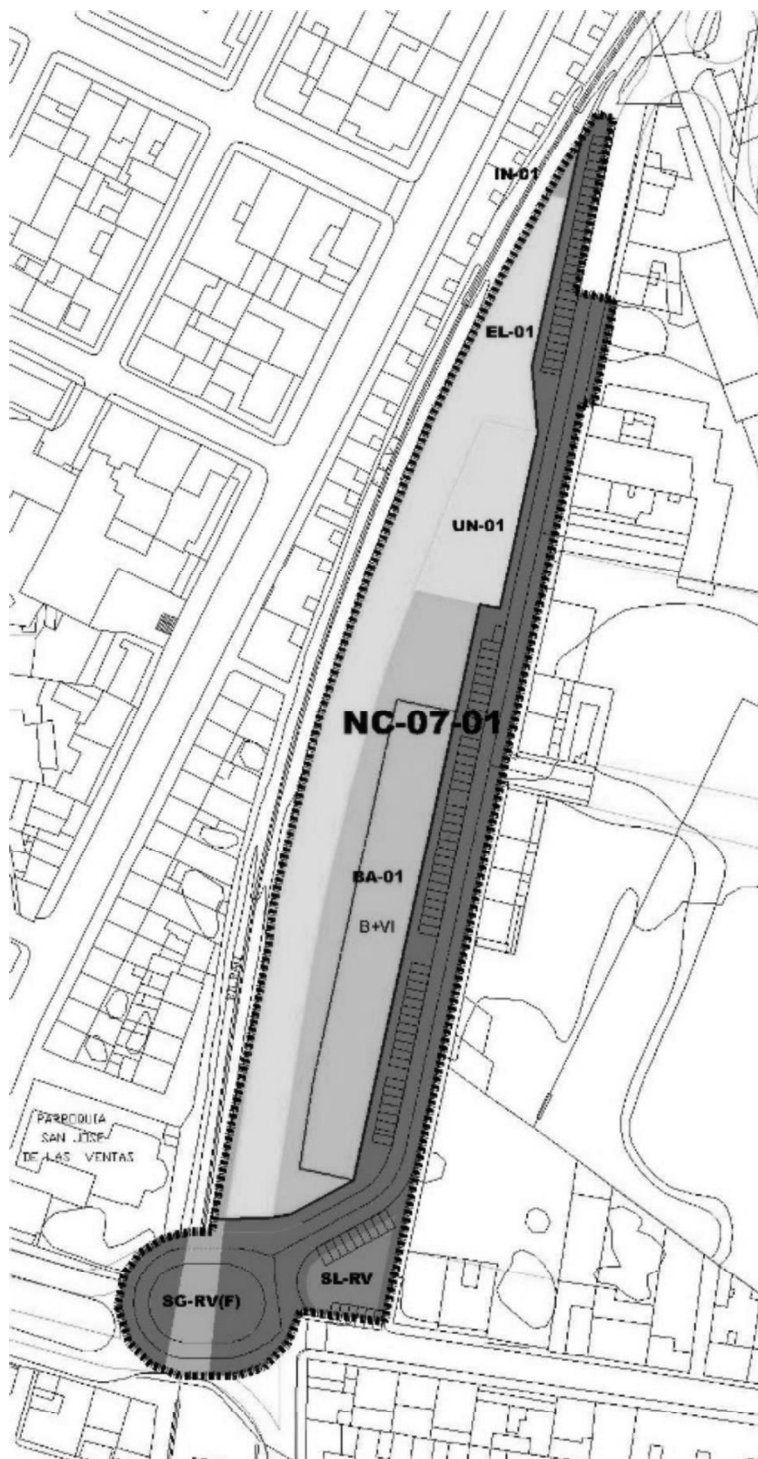
1.2.3 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 07-01 fue establecida, como se señaló, por un antiguo Estudio de Detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de León con fecha 3 de julio de 2006, que fue publicado en el BOCyL 157 de 16 de agosto de 2006, sin que hasta el momento se haya realizado su gestión.

1.3 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

La ordenación prevista por el Estudio de Detalle previo, que establecía la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado, consistía fundamentalmente en las siguientes determinaciones:

- La cuestión más significativa era la creación de una nueva glorieta sobre la actual plaza Juan de Austria, así como el cambio de trazado de la calle del sector, Maestro Jusquín, para acometer directamente a la misma, en lugar de hacerlo a la calle Padre Risco. Téngase en cuenta que la citada glorieta se producía a distinto nivel sobre las vías férreas (entonces deprimidas), tratándose todo ello en realidad de una determinación de ordenación general establecida desde el propio PGOU <se trataba de un Sistema General, SG-RV(F)>.
- Se creaba una zona verde longitudinal EL-01 que acompañaba el itinerario de la línea de FEVE.
- Se creaban dos parcelas privativas, una con una ordenanza de bloque abierto (BA-01) en la zona sur y otra de vivienda unifamiliar (UN-01) en la zona norte, donde se encuentra una antigua vivienda que se pretende mantener.
- Se ensanchaba la calle Maestro Jusquín en varios puntos para implantar nuevas plazas de aparcamiento y una nueva acera más ancha.
- Se incluía una nueva parcela de servicios urbanos en el extremo norte del sector para incluir un centro de transformación existente.



Esquema previo de ordenación del NC 07-01.

El alcance de la modificación consiste en recategorizar el conjunto del suelo incluido en el sector de suelo urbano no consolidado como suelo urbano consolidado, manteniendo las características esenciales de la ordenación inicialmente propuesta, pero actualizándola según los siguientes nuevos criterios, básicamente, debido a la puesta en rasante de las vías férreas.

En tal sentido se plantea una ordenación detallada directa desde el PGOU, que se detalla a continuación:

- Se suprime, por innecesaria, el área de SG-RV(F) prevista para conformar la nueva glorieta en la plaza Juan de Austria, ajustando el corredor ferroviario de FEVE a las nuevas circunstancias.
- Se consolida el trazado de la calle Maestro Jusquín según la realidad existente, es decir, saliendo a Padre Risco en lugar de a la glorieta, que se elimina.
- Se mantiene la zona verde longitudinal prevista en el Estudio de Detalle previo que acompañaba el itinerario de la línea de FEVE.
- Se mantiene la misma ocupación de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privativo, pero asignando una ordenanza de Volumetría Especial (VE), regulada en los artículos ... de las Normas Urbanísticas del PGOU, para todas ellas.
- Se mantiene el ensanchamiento de la calle Maestro Jusquín según estaba previsto en el Estudio de Detalle previo.
- Se elimina la parcela de servicios urbanos en el extremo norte del sector que coincide con un antiguo centro de transformación y que se transforma en viario, por resultar innecesario para la dotación de servicios.
- Se mantiene la parcela correspondiente a la parroquia de San José de las Ventas como dotación religiosa en su totalidad, suprimiendo la afección prevista en el PGOU y ED, circunstancia que por otro lado incidía sobre un inmueble que se encuentra catalogado dentro del vigente Plan Especial del Conjunto Urbano de León (PECU) -Edificio neomudéjar-.
- Se mantiene una alineación continua a lo largo de la totalidad del margen derecho de la calle Maestro Jusquín, pasando por encima de la vivienda unifamiliar existente. De esta forma la vivienda quedaría en situación de disconformidad con el planeamiento.

Para garantizar la correcta gestión se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas (AA) de normalización y urbanización. En dichas unidades se proponen determinaciones que garantizarían la misma ordenación que la establecida previamente por el Estudio de Detalle.



Ordenación resultante de las actuaciones aisladas

Se incorporan un total de cinco Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado, que se corresponden con otras tantas Actuaciones Aisladas de Urbanización.

Las actuaciones se han numerado como AA-07-09 a AA-07-13, siguiendo con el orden de las Actuaciones Aisladas existentes en el fragmento número 07 del PGOU de León.

Se introduce una pequeña variante respecto del Estudio de Detalle aprobado, en el sentido de que la ordenanza plurifamiliar prevista (VE) se extiende ahora a todos los suelos susceptibles de aprovechamiento privativo (anteriormente se reservaba, para una de las parcelas, una ordenanza unifamiliar específica, UN-01), con lo que se simplifican y homogeneizan los criterios de ordenación.

Las Actuaciones Aisladas se han hecho coincidir con cada una de las fincas que forman el parcelario actual, a lo que se añade en cada caso una pequeña porción del viario existente en cada frente de parcela, con el fin de que sea objeto de reurbanización, si fuese necesario. Cada una de ellas está constituida por la suma de la superficie correspondiente a la parcela, parcelas privativas o porciones de las mismas y la superficie de dominio público correspondiente con la porción de calle situada en la fachada, tal y como se describe en el siguiente cuadro, en el que se detallan las superficies actualmente destinadas a parte privativa y pública:

AA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	DOMINIO PÚBLICO (m2)	PARTE PRIVATIVA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL AFECTADA (m2)
AA07-09	851,10	75,90	775,20	9210406TN8290N0001MH	COMPLETA: 775,20
AA07-10	604,45	49,57	554,88	9210405TN8290N0001FH	COMPLETA: 554,88
AA07-11	638,94	47,27	591,66	9210404TN8290N0001TH	COMPLETA: 591,66
AA07-12	6.289,93	220,97	6.068,96	9210403TN8290N0001LH	COMPLETA: 858,37
				9210402TN8291S0001PK	PORCIÓN: 5.210,59
AA07-13	1.413,35	25,77	1.387,58	9210407TN8291S0001OK	COMPLETA: 842,62
				9210402TN8291S0001PK	PORCIÓN: 544,96
TOTALES	9.797,76	419,48	9.378,28		

La Tabla anterior refleja la realidad actual de los terrenos (estado inicial), de tal manera que cada Actuación Aislada incluye tanto la parcela catastral actual como una porción del viario ya existente.

Las características más significativas de las nuevas AA, en su estado reformado, son las siguientes:

AA	USO	VIARIO (m2)	EL (m2)	ORDENANZA RESIDENCIAL (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
AA07-09	Residencial	188,09	265,77	397,24	851,10
AA07-10	Residencial	127,24	193,58	283,63	604,45
AA07-11	Residencial	128,04	205,93	304,97	638,94
AA07-12	Residencial	1.538,62	2.329,81	2.421,50	6.289,93
AA07-13	Residencial	337,13	544,96	531,26	1.413,35
TOTALES		2.319,12	3.540,05	3.938,59	9.797,76

En cada una de las Actuaciones Aisladas se han planteado una serie de cesiones que garantizan el cumplimiento de la ordenación prevista en el PGOU (coincidente básicamente con el Estudio de Detalle previo), pero garantizando la posibilidad de ejecución por separado y no en una actuación integrada, como estaba previsto en el planeamiento previo. Cada AA incluye tanto la cesión de un espacio destinado a la ampliación del viario existente como la cesión de un espacio libre público en el borde del sistema general ferroviario.

Las citadas cesiones comportarán igualmente las correspondientes obligaciones de urbanización de tales espacios.

Como más adelante se justificará, la nueva ordenación no supone reducción de los sistemas dotacionales de espacios libres y equipamientos anteriormente previstos ni tampoco aumento de la intensidad de edificación privativa.

AA	USO	SUPERFICIE PARCELA PRIVATIVA (m2)	% SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (m2c)	INDICE DE EDIFICABILIDAD m2s/m2c)
AA07-09	Residencial	775	8,27%	884,80	1,14
AA07-10	Residencial	555	5,92%	633,63	1,14
AA07-11	Residencial	592	6,31%	675,87	1,14
AA07-12	Residencial	6.610	70,51%	7.546,47	1,14
AA07-13	Residencial	843	8,99%	962,43	1,14
TOTALES		9.375	100,00%	10.703,20	

El aprovechamiento de cada AA se ha calculado en función de la superficie privativa de las parcelas incluidas, y manteniendo la edificabilidad máxima aprobada por el Estudio de Detalle de 10.703m2c.

No se fija número máximo de viviendas por no tratarse de parámetro regulatorio propio o característico de las ordenanzas del suelo urbano consolidado, que en este caso sería la de Volumetría Especial (VE), regulada en los artºs 249 a 254 de la normativa urbanística del PGOU.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

1.4.1 CRITERIO DE ORDENACIÓN

El principal criterio de la nueva ordenación es adaptarse a la realidad objetiva del entorno, que ha sufrido una importante transformación en los últimos 20 años, desde la aprobación del PGOU, fundamentalmente por las acciones de la administración sectorial ferroviaria sobre la plataforma de vías. Ello obliga a replantear diversas acciones previstas en el PGOU, en especial la glorieta a distinto nivel prevista al sur del sector y los entronques viarios. Por otra parte, se ha procurado mantener en lo sustancial el resto de los criterios establecidos en el Estudio de Detalle aprobado, de manera que se respeten ciertas propuestas de ordenación detallada.

1.4.2 EL NUEVO TRAZADO VIARIO

La presente modificación mantiene el trazado viario tal y como se encuentra actualmente conformado en la realidad. De esta manera, la calle Maestro Jusquín mantiene el entronque perpendicular con la calle Padre Risco y se elimina el giro que se realizaba para enlazar con una nueva rotonda prevista sobre la plaza Juan de Austria y que no resulta viable realizar. Esta rotonda, prevista sobre la plaza Juan de Austria, se elimina, dejando la calle tal y como está después de la reforma realizada con motivo de la urbanización del corredor de FEVE.

Por otro lado, se modifica la alineación del margen derecho de la calle Maestro Jusquín, manteniendo la previsión del planeamiento previo que permitía la introducción de nuevas plazas de aparcamiento en batería y ampliación de la acera. En cualquier caso, se refuerza la alineación de calle al disponerse una única ordenanza de aplicación a las zonas privativas, VE.

Respecto de los aparcamientos se mantiene el número de plazas previstas en el Estudio de Detalle con un total de 92 plazas.

Además se prevén un total de 3 plazas de aparcamiento accesibles en cumplimiento de la ratio de 1/40 plazas establecido en 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.

De acuerdo con la citada orden las dimensiones de las plazas de aparcamiento son de 5 x 2,2 m, según indica el artículo 35.3 de la Orden TMA/851/2021, y las accesibles disponen de un área de transferencia de 1,5 m.

La acera debe disponer de una anchura mínima de 1,8 m. en todos los puntos, dando cumplimiento al art 5.2.b) de la citada orden.

1.4.3 LAS NUEVAS ACTUACIONES AISLADAS

Con el objetivo de hacer una correcta gestión de la urbanización de la calle y el Espacio Libre público previsto entre las futuras edificaciones y el corredor ferroviario, la delimitación de las nuevas Actuaciones Aisladas, coincidentes con las distintas parcelas existentes sobre el sector, establecen normas y principios tendentes a la implementación de las obras.

Estas Actuaciones Aisladas se incorporan como ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO en el PGOU de León, dentro del fragmento 07. Se añadirían a las contenidas en el TOMO 4/7 del PGOU, "NORMAS URBANÍSTICAS. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO".

En cualquier caso, se establece la salvedad de que, lógicamente, podrán desarrollarse simultáneamente dos o más Actuaciones Aisladas, en casos de acuerdo, compraventa, o agrupación de dos o más parcelas.

1.4.4 LA NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

Se ha propuesto una ordenanza de aplicación sobre el conjunto de la actuación, dentro de las incluidas en el PGOU para el suelo urbano consolidado, que es la denominada Volumetría Especial (VE), por ser la que mejor se adapta a las características de los suelos y ordenación que se pretende. Dicha ordenanza se regula en los artículos 249 a 254 de la normativa urbanística.

La edificabilidad se aplicará según la ficha de la AA, reflejada también a los cuadros anteriormente señalados, que supone mantener la edificabilidad total máxima establecida en el planeamiento previo. El resto de condiciones, serán las establecidas directamente por la normativa del PGOU, en particular los artículos 249 y siguientes de la normativa de aplicación.

Se debe entender que el nuevo planeamiento establece gráficamente para cada parcela el fondo máximo edificable, por cuanto no será de aplicación el límite máximo de ocupación del 85% que se establece, en otros casos, para las plantas de pisos, según el artículo 251 de la normativa urbanística del PGOU.

1.4.5 COMPARATIVA DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA PREVIA

En el cuadro siguiente se hace una comparativa de los valores más significativos de la actuación prevista.

DETERMINACIONES	PLANEAMIENTO PREVIO	PLANEAMIENTO MODIFICADO
Sistema General viario	452,40 m2s	--
Superficie neta	12.673,00 m2s	9.797,76 m2s correspondiente a la suma total de las AA
Edificabilidad	10.703,00 m2c	10.703,20 m2c
Nº máx. de viviendas	58	En función de la normativa general del PGOU
M2 de vivienda protegida	0,00 m2c	0,00 m2c
Variedad de uso	10%	En función de la normativa general del PGOU
Espacios libres públicos	3.363,00 m2s	3.540,05 m2s
Equipamientos	--	--
Servicios Urbanos	45,00 m2s	Se ceden como viario público y EL
Sistema local red viaria	5.339,00 m2s	5.455,36 m2s
Aparcamientos públicos	92 plazas	92 plazas
Aparcamientos privados	90 plazas	En función de la ordenanza del PGOU

Se adjunta a continuación una imagen comparativa del planeamiento previo y la nueva ordenación propuesta.



NOMBRE:
09764112Z ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
08/07/2026

FECHA DEL CERTIFICADO:
70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B

NOMBRE:
09764112Z ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
08/07/2026

FECHA DEL CERTIFICADO:
70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B

Modificado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://seccor.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC21E2533E92768E54FB5

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

1.5.1 EL TRAZADO VIARIO PROPUESTO

El Estudio de Detalle aprobado recoge la ordenación propuesta por el PGOU de León en cuanto al trazado de la calle Maestro Jusquín y su conexión con la plaza Juan de Austria.

Actualmente la calle Maestro Jusquín sale a la calle Padre Risco de forma sensiblemente ortogonal. El PGOU de León preveía la ejecución de una nueva glorieta sobre la plaza Juan de Austria, elevada sobre la plataforma de vías (situadas éstas históricamente deprimidas y en trinchera) y giraba la embocadura de la calle Maestro Jusquín para acometer directamente a la nueva rotonda prevista.

Sin embargo, con posterioridad a la aprobación del PGOU y del Estudio de Detalle del NC 07-01 se han ejecutado por la administración ferroviaria diversas obras sobre el corredor de FEVE destinadas a la integración urbana e implantación de un sistema tranviario a nivel. De esta manera, el proyecto de urbanización del corredor de FEVE ha venido a establecer las condiciones de ordenación y urbanización definitivas de la plaza Juan de Austria y su entorno.

En las actuales condiciones no es posible ejecutar la ordenación prevista por el PGOU y recogida en el Estudio de Detalle, en especial, la rotonda elevada sobre la plataforma de vías.

Además de ello, la propia urbanización del corredor FEVE, que se ha convertido en una suerte de calle peatonal, y la repavimentación de la calle Maestro Jusquín (calle ya urbanizada de antiguo), han determinado unas nuevas condiciones de entorno que propician la reconsideración de los suelos afectados, ya considerados urbanos en el PGOU, con la categoría de urbano consolidado.



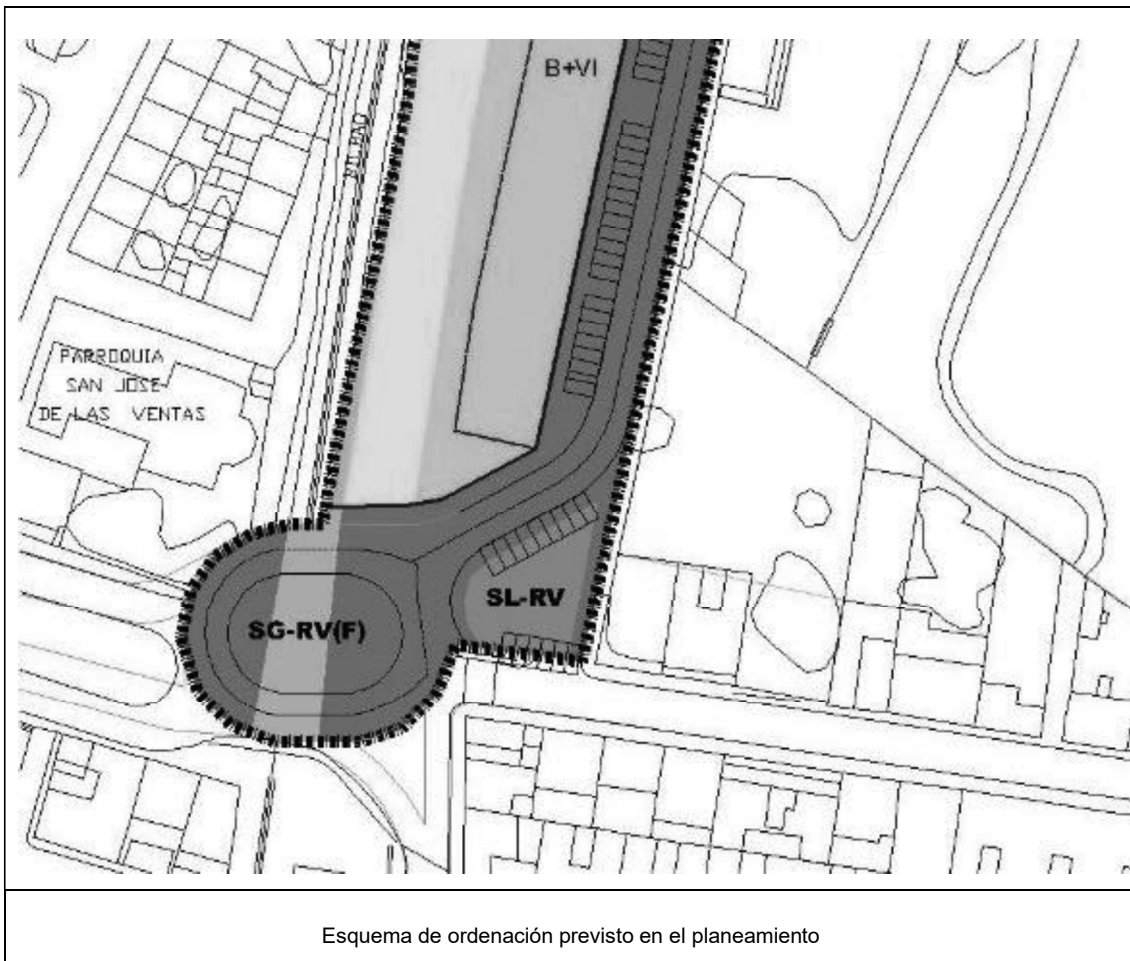
NOMBRE:
0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

FECHA DE FIRMA:
08/07/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC21E2533E92768E54FB5



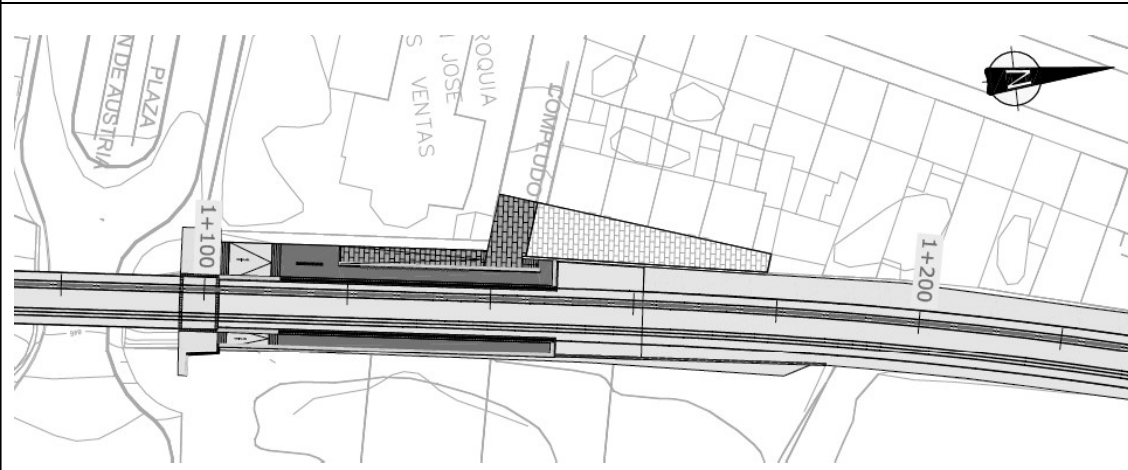
Se analizarán a continuación las obras promovidas y ejecutadas durante este último período por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF.

Esta intervención de integración ha tenido como consecuencia la creación de un viario a nivel, para la implantación de un sistema tranviario, compatible con tráfico peatonal, en lo que anteriormente era una línea ferroviaria en trinchera.

El proyecto denominado "Integración de la línea de FEVE en la ciudad de León" incluía la urbanización y peatonalización completa de la vía ferroviaria que ya se encuentra completamente ejecutada, dentro del "Convenio Marco para la integración de la línea de FEVE en la ciudad de León" firmado entre el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de León y FEVE firmado con fecha 6 de febrero de 2010.



Integración línea de FEVE



Esquema de ordenación previsto en el planeamiento

1.5.2 CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano tiene carácter reglado según la legislación urbanística vigente a nivel tanto estatal como autonómico, es decir, que el suelo urbano es aquel que cumple unos requisitos legales de forma objetiva.

El suelo que ocupan las parcelas incluidas en el sector NC 07-01, ya considerado urbano no consolidado en el vigente PGOU, habrían adquirido en este último período, a la vista de las transformaciones producidas, las condiciones para ser categorizado como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica a continuación.

El artículo 25 del RUCyL (en correspondencia con el artículo 12 de la LUCyL), establece los criterios de clasificación del suelo urbano consolidado, en el que señala:

Artículo 25. Suelo urbano consolidado.

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) En ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

La condición de solar se detalla en el artículo 24 del RUCyL:

Artículo 24. Condición de solar.

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1.ª Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2.ª Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3.ª Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4.ª Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1.º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2.º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3.º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4.º Alumbrado público.

5.º Telecomunicaciones.

La propuesta que se formula sería compatible con la definición que del suelo urbano consolidado se contiene en el citado artº 25 del RUCyL, en cuanto que se trataría de solares o demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

De contrario, y de conformidad con el artículo 26 del RUCyL (y 12 de la LUCyL), no se podría predicar actualmente la condición de suelo urbano no consolidado de los suelos, en cuanto que no serían precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación (todas las operaciones podrían realizarse mediante actuaciones aisladas). Tampoco se prevería una ordenación sustancialmente diferente de la vigente (supuesto que también se contiene en el citado artículo 26), en cuanto que se trata de consolidar el tejido urbano y alineación que vienen claramente ya dados por el trazado de la calle Maestro Jusquín.

En consonancia con el articulado señalado, todas las parcelas incluidas en el sector NC-07-01 del PGOU de León podrían alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, sin necesidad alguna de utilizar una actuación integrada.

En la calle Maestro Jusquín existe una tubería de abastecimiento de agua de Ø100 en la mayor parte del recorrido, disminuyendo a Ø70 en los últimos 70 metros antes de encontrarse con la calle Padre Risco. La misma situación es la correspondiente a la red de saneamiento, con una tubería de Ø400 en la mayor parte de la calle, que disminuye a Ø315 en los últimos 70 metros antes de encontrarse con dicha calle Padre Risco. En la calle existe línea eléctrica y telefónica aérea, además de una red de alumbrado público con farolas.

Por todo lo expuesto todos los terrenos dispondrían de servicios urbanísticos y deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado, al cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 25.1.a) y b) del RUCyL, pudiendo alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.



Situación actual de la urbanización de la calle Maestro Jusquín.

Tal y como puede apreciarse en la fotografía adjunta de la calle, ésta se encuentra totalmente urbanizada, a falta de completar el hormigonado de la acera. Además, los terrenos situados enfrente están parcialmente considerados como suelo urbano consolidado y se encuentran urbanizados y edificados. Esta situación genera un evidente agravio comparativo entre terrenos que respondiendo a condiciones de urbanización prácticamente idénticas, están clasificadas de forma diferente; los terrenos a la derecha de la fotografía como suelo urbano consolidado, los terrenos a la izquierda como suelo urbano no consolidado dentro del sector NC 07-01 del PGOU de León.

Tal y como puede comprobarse en el recorte del plano de ordenación del PGOU de León, en la calle Maestro Jusquín se proponen de forma simultánea clasificaciones de suelo urbano consolidado y no consolidado. Si bien en el sector situado en el margen este (NC 07-02) se propone la apertura de nuevas calles que pueden justificar su clasificación como suelo urbano no consolidado, en el sector NC 07-01 no se plantea ninguna calle nueva. La única justificación podría ser la modificación del trazado de la calle Maestro Jusquín en el encuentro con la plaza Juan de Austria, sin embargo, tal y como se ha justificado anteriormente, este nuevo trazado no puede ejecutarse, de tal forma que todas las parcelas disponen de acceso a una calle existente y que las otorga la condición de suelo urbano consolidado.



Ordenación según PGOU de León.

1.6 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MODIFICACIONES. ARTÍCULO 58 LUCYL Y 169 RUCYL.

El artículo 58 de la LUCYL establece que se entienden por modificación de planeamiento “los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión”. Asimismo se señala que las modificaciones del planeamiento contendrán 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, y se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, requiriendo por tanto una información pública y una aprobación por parte de la Junta de Castilla y León.

El RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/1999, recoge en su artículo 169 las determinaciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento. Dicho artículo establece, en su punto 3º, lo siguiente:

“3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) 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, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

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

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

1.7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL)

La conveniencia y oportunidad del presente documento, así como su interés público, vienen dados por el hecho de que el planeamiento urbanístico debe establecer aquellas determinaciones que mejor se adecúen a los objetivos de transformación urbanística pretendidos, en función de la realidad objetiva de los suelos.

En este caso concreto, se pretende una recategorización como suelo urbano consolidado de suelos ya considerados urbanos en el PGOU, dado que sobre el entorno se han operado objetivamente ciertas acciones de transformación, especialmente por la administración ferroviaria, de tal manera que ello debe acarrear una reconsideración de las condiciones de ordenación iniciales.

En gran medida, esto ya no es una cuestión discrecional, sino reglada, en cuanto que la clasificación/categorización de los suelos debe responder a su situación “objetiva”, a su realidad fáctica, y esa mera circunstancia justificaría la necesidad y oportunidad de las modificaciones introducidas, así como el interés público de las mismas. El planeamiento, como actividad pública, debe responder a esta realidad.

Por otra parte, las acciones de integración urbana del ferrocarril, convenidas entre el Ayuntamiento y la administración ferroviaria, han puesto en práctica acciones ejecutivas que suponen un escenario de movilidad distinto del inicialmente previsto en el PGOU, lo que supone necesariamente el replanteamiento de determinaciones urbanísticas que han devenido innecesarias, inviables o inadecuadas.

Ello obliga necesariamente a poner en práctica modificaciones respecto el escenario urbanístico inicial.

Adicionalmente, la posibilidad de realizar las acciones de transformación y edificación necesarias mediante Actuaciones Aisladas, constituye también opción oportuna en cuanto que no deberán ponerse en marcha complejos sistemas de gestión integrada, siempre dificultosos a la hora de materializar los mecanismos de transformación física y jurídica del suelo

Por todo lo expuesto, queda perfectamente justificado que los motivos que en su día se consideraron para la clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado no tienen vigencia a día de hoy y resulta necesario proceder a su modificación, suprimiendo entre otras cosas aquellas actuaciones de urbanización que no deben llevarse a cabo debido a las recientes actuaciones ferroviarias y, en consonancia, reclasificar como suelo urbano consolidado los terrenos, por cumplir con todas las condiciones necesarias para ello, implementando a tal efecto una ordenación razonable para el conjunto del ámbito.

Existen otras razones que coadyuvan al interés público de la propuesta.

El sector está enclavado en el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada denominado “León-Norte” (ERRP “León-Norte”), que ha sido declarado por la ORDEN MAV/159/2024, de 27

de febrero, para la ejecución del programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, financiado en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por la Unión Europea-Next Generation EU.

Esta declaración conlleva la consideración de esta zona norte de León como un espacio urbano vulnerable e incluido en lo que se llaman Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de la legislación autonómica urbanística.

La creación de vivienda nueva adaptada a la actual normativa se considera un factor de interés público para un área vulnerable en el que la gran mayoría de las actuales viviendas no guardan las debidas condiciones de adecuación.

Por otro lado, la presente modificación se redacta en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. De esta manera la presente modificación asegura que el uso del suelo se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

Impulsar la renovación urbana en los espacios urbanos vulnerables, como es el ERRP "León-Norte", entendido como un área urbana que sufre un proceso de abandono, obsolescencia y degradación del tejido urbano y del patrimonio edificado, y donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad y otros factores de vulnerabilidad social.

1.8 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL)

El presente documento identifica aquellas determinaciones, que desde un punto de vista formal, son objeto de alteración o modificación, en particular, en la presente Memoria vinculante. Además de ello, se incluye, dentro de la presente Memoria, un documento complementario denominado "Comparativa de documentos", donde se cotejan los documentos de PGOU en su estado vigente y modificado, que incluyen las determinaciones objeto del presente procedimiento. Dado que tales determinaciones se reflejan básicamente en los planos de ordenación del PGOU a E: 1/2000 y la ficha individualizada del sector, estos son los documentos que se incluyen en el citado epígrafe, en lo que se refiere a previsiones sobre este sector.

- Planos de Ordenación de PGOU a E: 1/2000: Actual y modificado.
- Ficha individualizada del sector NC 07-01: Actual y nuevas fichas de las AAs.

En cuanto a la justificación de tales modificaciones, su conveniencia, oportunidad e interés público, ya se han incluido en la presente Memoria vinculante apartados específicos destinados a este fin.

1.9 INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).

1.9.1 MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL

La presente modificación puntual carece de influencia sobre el modelo territorial que puedan haber establecido instrumentos de ordenación del territorio. Tampoco incide sobre el modelo del PGOU, como luego se justificará, pues tratándose de un ámbito muy determinado, no se alteran los objetivos generales.

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio (BOCyL nº120, 24-06-2008), en la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León. No tienen ninguna repercusión sobre el ámbito de la presente modificación ni sobre sus objetivos y alcance. Igualmente puede comprobarse que la presente modificación no tiene influencia alguna sobre las determinaciones de las Directrices aprobadas, instrumento territorial éste que se refiere a aspectos del modelo territorial autonómico, que por definición no contiene el grado de detalle suficiente como para afectar a determinaciones propias de la ordenación específica de pequeños ámbitos como el presente.

En cuanto al PGOU, se puede concluir que la presente modificación no altera el modelo general propuesto, aunque afecta puntualmente a ciertas determinaciones establecidas por aquél para el sector, a cuyos efectos se introducen determinadas modificaciones, que resultan procedentes, en base a las circunstancias sobrevenidas que se han detallado.

1.9.2 MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La presente modificación presenta diversas afecciones sobre el Sistema de Espacios Libres previsto en el PGOU y desarrollado en el Estudio de Detalle correspondiente, pero en cualquier caso ampliando su superficie. No obstante, lo anterior, la redefinición de estas reservas de los Espacios Libres se realiza manteniendo similar criterio al establecido actualmente en el PGOU, esto es, situando las mismas en el borde con la línea ferroviaria de FEVE.

En relación con el Sistema General Ferroviario, la actual modificación recoge el actual trazado derivado del proyecto de integración del ferrocarril e incorpora la línea límite de expropiación que se tramitó en su momento.

Ello se hace en cualquier caso garantizando en el estado final que no se produzca reducción de la superficie de reserva de espacios libres públicos sobre la recogida en el vigente Estudio de Detalle, incluso se produce una cierta ampliación de la misma. En concreto, la reserva de Sistema de Espacios Libres prevista en el Estudio de Detalle era de 3.363 m², ampliándose a 3.547 m² en la presente modificación, lo que supone un incremento de 184 m² respecto a la ordenación previa.

Se elimina, como se ha señalado, la parcela de 45 m² de Servicios Urbanos situada en el extremo norte del sector, que se correspondía con un antiguo transformador, actualmente desaparecido y que se reclasifica dentro de los nuevos espacios de dominio público.

Se modifica el sistema de red viaria para adaptarlo al nuevo trazado derivado de la obra del corredor de FEVE.

Se corrige el límite oeste del sector para adaptarlo a la nueva línea de expropiación realizada por FEVE cuando se llevó a cabo su obra de nuevo trazado.

Por otra parte, con las modificaciones introducidas, se permite mantener íntegra la parcela destinada a equipamiento religioso correspondiente a la parroquia de San José de las Ventas, que en el planeamiento vigente se veía afectada por la ejecución de la glorieta prevista en la actual plaza de Juan de Austria. Queda ya señalado que en la parcela se ubica la Iglesia parroquial, de estilo neomudéjar, inmueble catalogado dentro del Plan Especial del Conjunto Urbano (PECU), que incluye un cerramiento de ladrillo macizo de igual factura en todo su perímetro que se veía afectado en su esquina sureste por estas previsiones. Con la modificación que se introduce, el conjunto edificado se vería libre de esta afección.

Se trata, por lo tanto, de meros ajustes puntuales de los Sistemas dotacionales y que, en ningún caso, puede considerarse que afecten de forma significativa al modelo territorial o al Plan General vigente.

De todo lo anterior puede deducirse que la presente modificación no produce alteración sustancial de los sistemas ni tampoco del modelo de ordenación general actualmente vigente.

1.10 OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.

1.10.1 MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

A los efectos de lo prevenido en el artº 172 del RUCyL, “Modificaciones de espacios libres y equipamientos”, se señala lo siguiente.

La presente modificación redefine los límites de los espacios libre públicos previstos en este ámbito, pero no disminuye su cuantía, sino que la aumenta, pasando de los 3.363 m2 previstos en el Estudio de Detalle aprobado, a los 3.540,05 m2 que resultan de la nueva ordenación, lo que supone un incremento de aproximadamente un 5%.

En tal sentido se da cumplimiento a lo previsto en el citado artículo del RUCyL.

En cualquier caso, por el órgano urbanístico competente para la aprobación del presente documento se establecerá lo que proceda respecto de lo previsto en el artículo 4.1. 5º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, en cuanto a la necesidad o no de recabar informe de dicho Consejo en función de si concurre o no “una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos”.

Por otra parte, queda ya señalado que como consecuencia de la modificación, se suprime la afección que incide sobre la parcela de la parroquia de San José de las Ventas, calificada como Equipamiento del sistema local - Religioso (DEQ-R), por cuanto se produce en realidad un incremento de superficie con esa calificación dotacional.

1.10.2 MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN.

A los efectos de lo prevenido en el artº 173 del RUCyL, “Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población”, se señala lo siguiente.

La presente modificación no aumenta el volumen edificable, o densidad edificatoria del sector, que se mantiene en los 10.703 m2c establecidos en el Estudio de Detalle aprobado.

En cuanto al número de viviendas, dado que la modificación versa sobre una recategorización de los terrenos a suelo urbano consolidado, cuyos parámetros regulatorios no incluyen este tipo de límites, no es necesario valorar el posible aumento o disminución de las viviendas. Al aplicarse una regulación por ordenanza, el número de viviendas será en realidad el resultado de las acciones edificatorias que se ejecuten siempre que se dé cumplimiento lógicamente a las condiciones de vivienda mínima y otras cuestiones regulatorias que se contemplan en dichas ordenanzas.

Como cuestión significativa, cabe recordar que el sector está enclavado en el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada denominado “León-Norte” (ERRP “León-Norte”, que ha sido declarado por la ORDEN MAV/159/2024, de 27 de febrero, para la ejecución del programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, financiado en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por la Unión Europea-Next Generation EU, lo que conlleva la declaración del área como un Área de Regeneración Urbana.

1.11 AFECCIONES

1.11.1 AFECCIÓN DE FERROCARRIL: FEVE

La afección se corresponde a la línea de FEVE que limita la actuación por el oeste.

De acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del PGOU de León se ha entendido que el propio Plan contiene las previsiones que corresponden al Subsistema ferroviario por lo que se estará a todo lo dispuesto en el citado artículo.

Para poder alcanzar los objetivos señalados en la presente modificación se solicita a FEVE, como administración titular de la red ferroviaria, a través del presente documento, la reducción de la distancia de la Línea Límite de Edificación, ajustándola a la nueva zona verde colindante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Aparte de lo anterior, se estima que el presente documento de planeamiento deberá someterse al preceptivo informe de la administración ferroviaria, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

1.11.2 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

En relación con el riesgo de inundación, el ámbito se encuentra a una distancia superior a 1.000 metros de la línea de inundación de 500 años del Río Bernesga y 1.500 metros de la del río Torío, conforme a los datos recabados de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Entre los riesgos naturales, el término municipal de León presenta peligrosidad potencial alta por heladas (más de 80 días al año), peligro bajo de incendios forestales, riesgo local bajo de incendios forestales, no estando clasificado el municipio como Zona de alto riesgo de incendio (ZARI), riesgo de inundación medio, no estando el sector de estudio incluido como zona inundable.

Respecto a los riesgos tecnológicos, en el municipio se constata la presencia de 7 instalaciones radioactivas o de riesgo radiológico, un establecimiento afectado por la Directiva SEVESO, varias instalaciones recogidas en el PRTR, dos tramos de ferrocarril con riesgo alto en el transporte de mercancías peligrosas y uno con riesgo medio, una carretera con riesgo medio en el transporte de mercancías peligrosas; el municipio está atravesado por el gasoducto Valverde de La Virgen – León

Una vez analizado el ámbito territorial objeto de modificación se constata la ausencia de afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

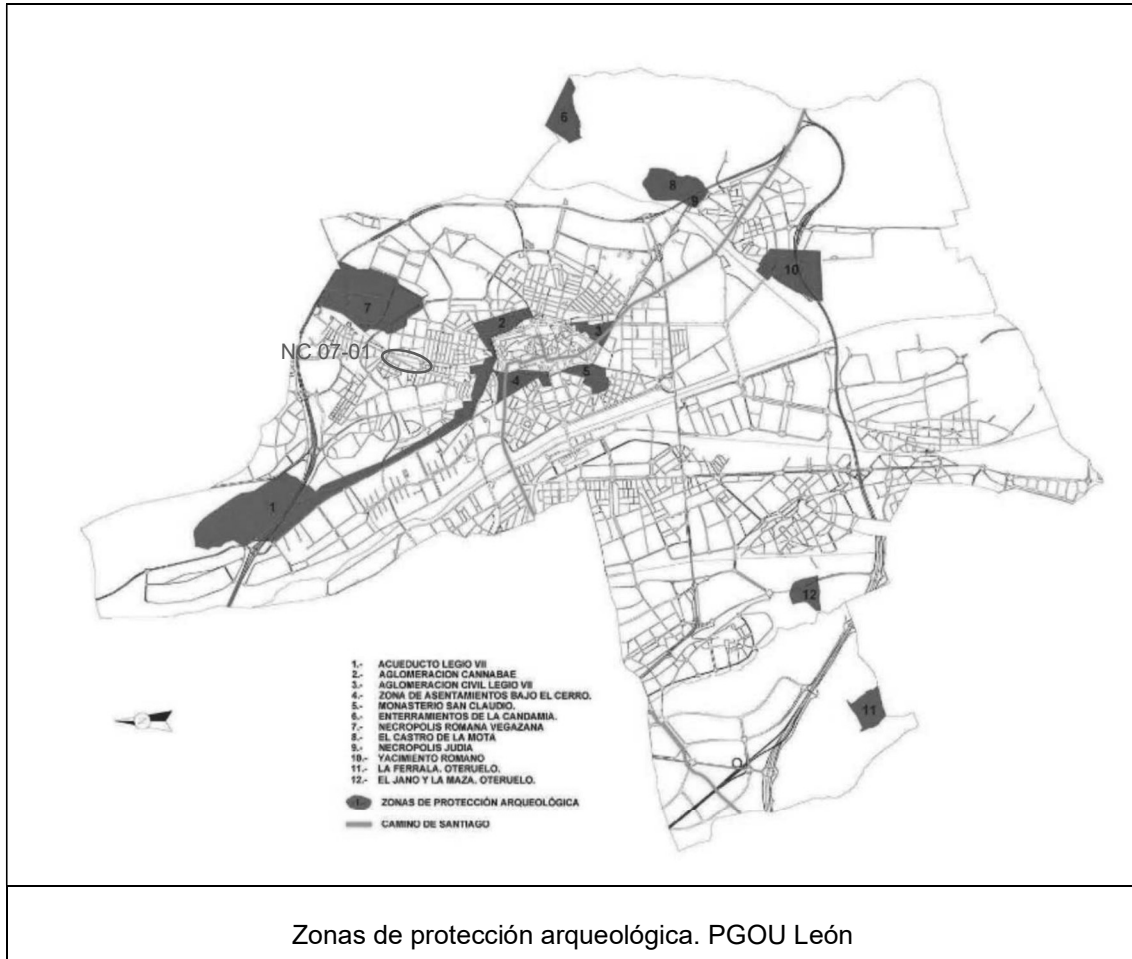
De cualquier modo, la administración responsable de la tramitación del documento y, en su caso, de su aprobación, deberá determinar lo que proceda respecto de la solicitud o no de informe del organismo autonómico competente en materia de protección ciudadana y riesgos civiles.

1.11.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

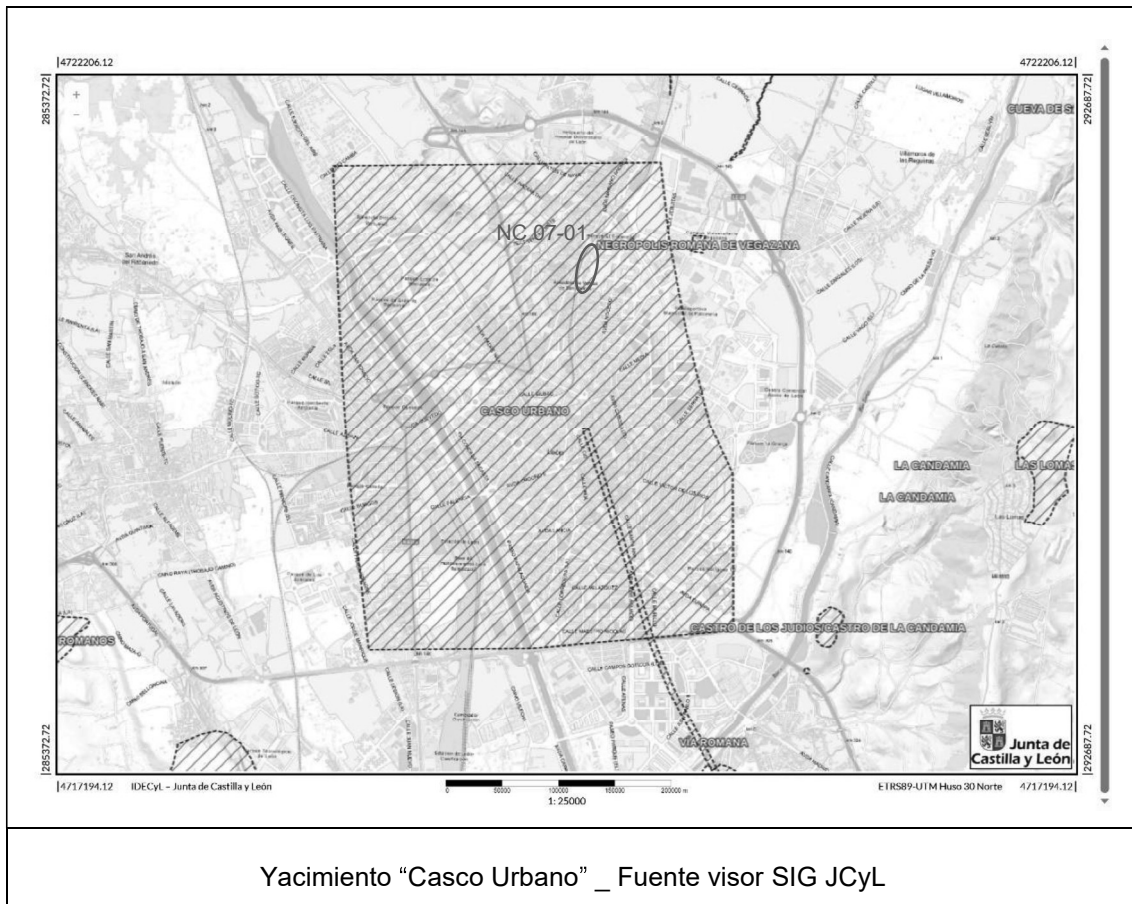
La Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en su artículo 59.3 señala que el instrumento de planeamiento urbanístico sometido a informe deberá incluir un catálogo de los bienes culturalmente relevantes dentro de su ámbito y, en todo caso, deberá recoger de forma expresa una relación de Bienes de Interés Cultural, Bienes Inventariados y Bienes Arqueológicos, así como las normas correspondientes para la protección de sus valores culturales.

El PGOU establece en la Sección 3ª Normas de protección de patrimonio histórico construido, Subsección 1ª Protección y vigilancia arqueológica, los criterios normativos aplicables al respecto. Según el artículo 310 del PGOU las zonas arqueológicas señaladas en esta sección tendrán la consideración de catálogo a efectos de la señalado en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, el ámbito objeto de la modificación no se encuentra en ninguna de las Zonas definidas por el PGOU como Zona de Protección Arqueológica.



Si bien, en atención las bases de datos de de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, el ámbito estaría ubicado en el denominado Yacimiento “Casco Urbano”, que cuenta con una extensión muy amplia que abarca el casco histórico de la ciudad de León y gran parte del entorno próximo.



La presente modificación no incluye en su alcance ninguna modificación respecto del catálogo urbanístico o las condiciones de elementos protegidos. Si bien en tanto se encuentra ubicado dentro del Yacimiento "Casco Urbano" se atenderá a lo señalado en el PGOU para la protección o vigilancia del patrimonio histórico en el PGOU.

Es necesario señalar que las citadas normas tienen por objeto la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica. A este respecto, las normas hacen referencia a los supuestos de intervención física o ejecutiva sobre el terreno, no siendo éste el caso que nos ocupa en tanto modificación de instrumento de ordenación general.

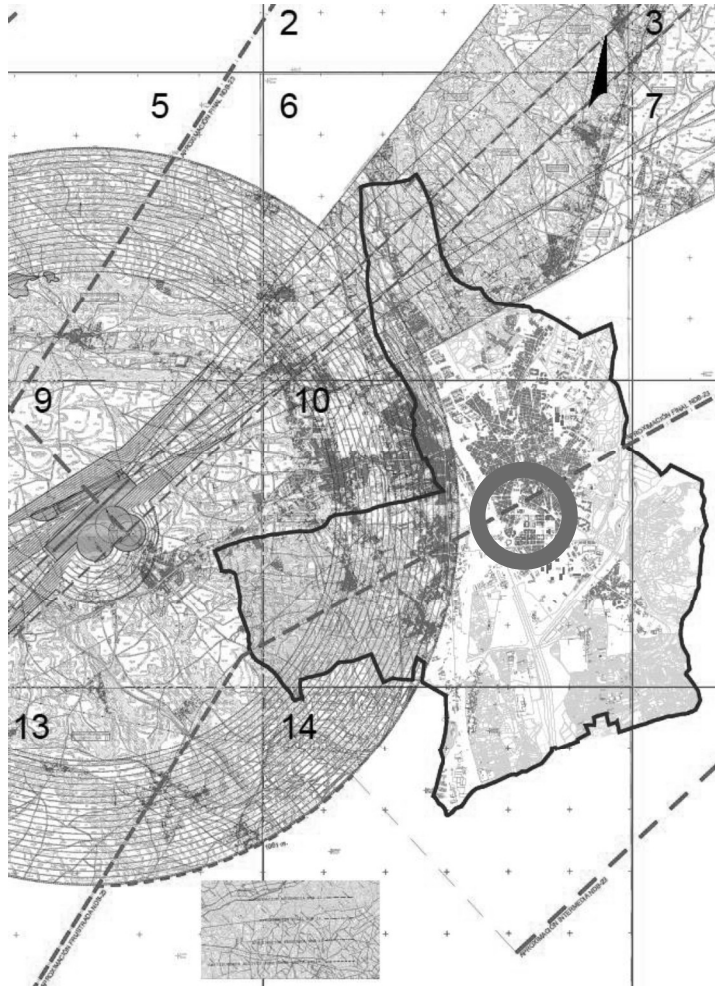
En los eventuales desarrollos urbanos posteriores que impliquen movimiento de tierras o alguna medida que afecte al subsuelo se atenderá a lo dispuesto en el PGOU de León, en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y por ende a lo señalado en la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En atención a lo expuesto y a los efectos de lo previsto en la legislación sectorial anteriormente citada en materia de protección y control arqueológico, se hace constar que la modificación propuesta no genera afección alguna sobre los ámbitos sujetos a protección del patrimonio histórico, cultural o arqueológico, en tanto no conlleva la ejecución de actuaciones materiales ni intervenciones físicas sobre el terreno.

1.11.4 AFECCIONES AERONÁUTICAS

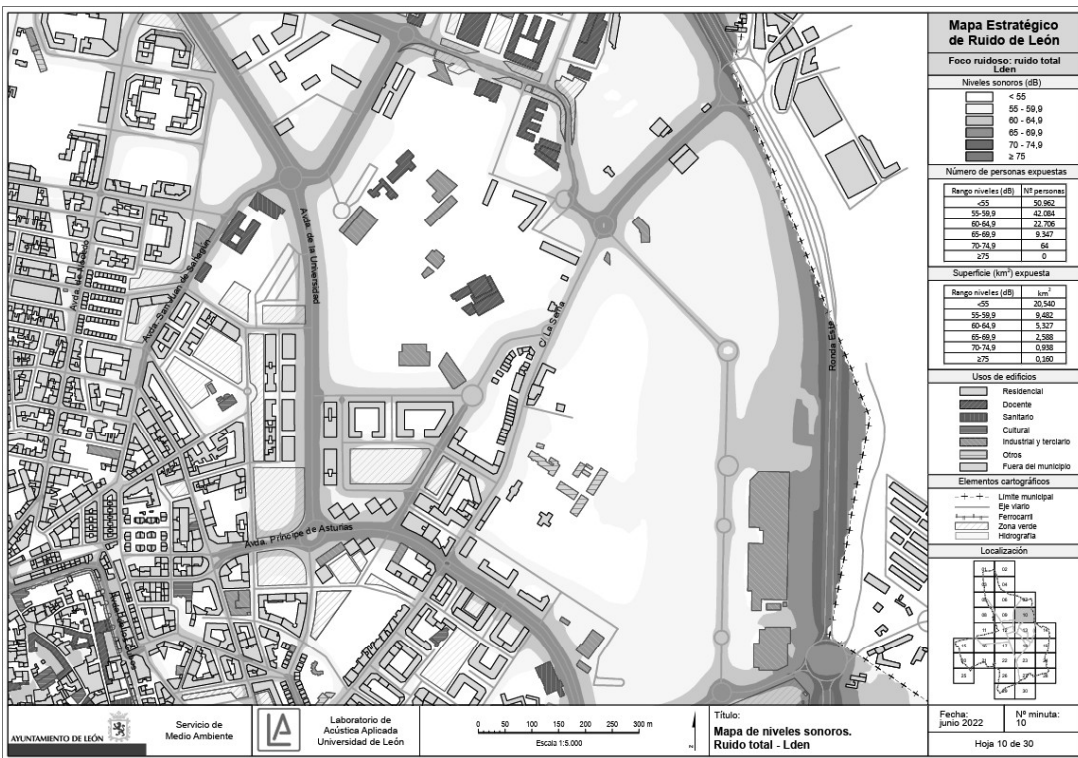
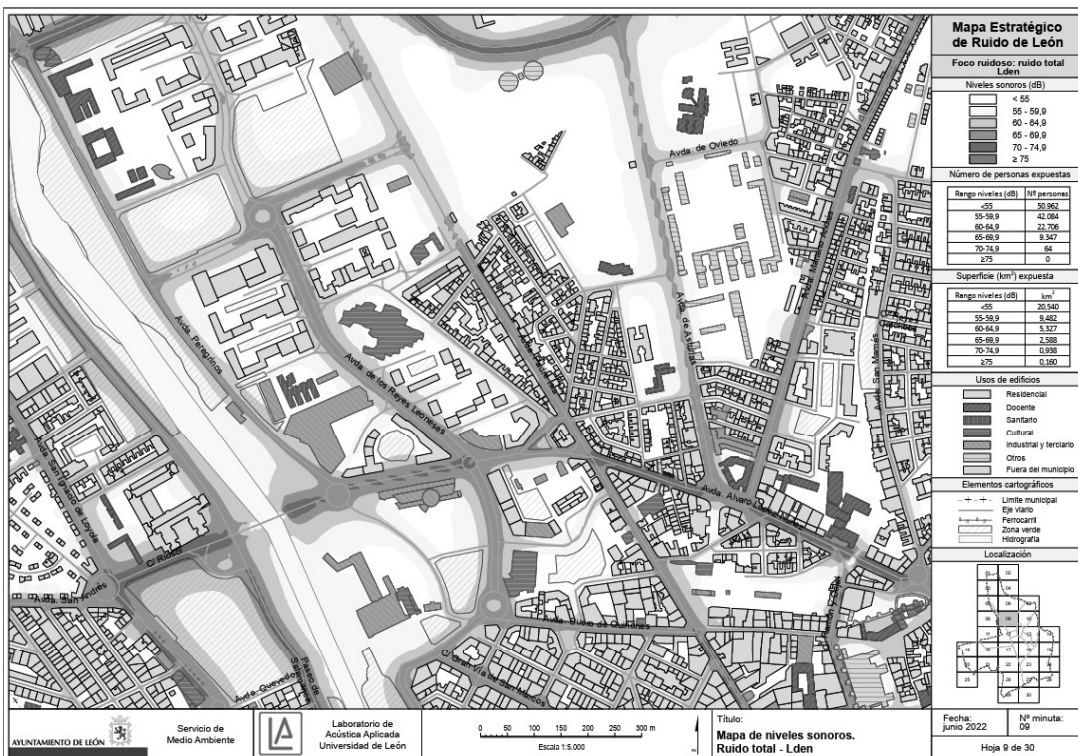
La totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), tal y como puede observarse en el esquema adjunto que representa las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de la presente modificación incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que se recoge expresamente en este documento de planeamiento urbanístico.



1.11.5 LEY DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

En atención a lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incluye en este epígrafe un Mapa Estratégico de Ruido elaborado en 2012 (ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León) y que fue objeto de actualización en el año 2018 (ORDEN FYM/888/2018, de 10 de agosto, por la que se aprueba la primera actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de León). Este documento realiza la evaluación de los niveles de ruido en el suelo urbano de la localidad.



A este respecto resulta de particular relevancia para evaluar la incidencia del ruido sobre el ámbito esta última infraestructura, en tanto los niveles de inmisión de ruido producidos por el tráfico rodado (Índice de ruido día-tarde-noche Lden) superan los 55 dbA en buena parte del ámbito previo, si bien los niveles de ruido día y noche que superan dichos umbrales se limitan a la zona de viarios y no afectan a las parcelas residenciales.

En base a todo lo anteriormente expuesto se informa que la presente modificación no incluye determinaciones que afecten al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

1.11.6 AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.a).6º y el artículo 5.c) de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, se declara que el presente instrumento de planeamiento no afecta a infraestructuras de telecomunicaciones electrónicas, ni a bienes o zonas con incidencia significativa en su implantación o funcionamiento. Por tanto, no resulta necesario recabar informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

1.11.7 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.

Los terrenos afectados por la modificación no presentan otras afecciones sectoriales significativas de las que se tenga constancia, aparte las ya señaladas, como pueden ser vías de titularidad estatal y provincial, cursos o masas de agua, o afecciones arqueológicas.

En particular y en relación con la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, aprobada por ORDEN/FYM/238/2016, de 4 de abril, se entiende que no existen en el ámbito otros elementos que puedan suponer exigencia de otros informes sectoriales u otros informes facultativos de los señalados en dicha instrucción.

1.12 RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 112.c) del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

1. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.
2. Los ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

1.12.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente se limita al propio área objeto de modificación señalada en la Memoria del presente documento y que se corresponde con la actual delimitación del sector de suelo urbano no consolidado NC 07-01.

A tal efecto, en los apartados gráficos y escritos que componen este documento se delimitan en detalle los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, dándose así cumplimiento a este extremo del RUCyL.

1.12.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL sobre el ámbito definido anteriormente.

Conforme al artículo 156.1 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años por tratarse de un documento de planeamiento general.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

A tal efecto, en los distintos apartados gráficos y escritos que componen este documento se delimitan en detalle los ámbitos en que se puede producir tal suspensión de licencias, coincidentes con aquellos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, dándose así cumplimiento a este extremo del RUCyL.

1.13 TRÁMITE AMBIENTAL

Inicialmente se ha considerado que la Modificación deberá ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por considerarla encuadrada en el artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que incluye las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior del citado artículo.

1.14 NORMATIVA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN

1.14.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1.14.1.1 NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DE APLICACIÓN EN CASTILLA Y LEÓN

Este documento está sujeto a las determinaciones previstas en la **Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León** y sus modificaciones, en concreto en su Artículo 54 referente a los instrumentos de planeamiento urbanístico y los artículos 90-93 del **Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)**, documento en el que se determinan y desarrollan los criterios de actuación y documentación que debe presentarse para la emisión de informes en materia de planeamiento urbanístico, además de las actuaciones de protección que eventualmente fuera necesario incluir. Igualmente, la normativa urbanística que regula el régimen del suelo y el planeamiento urbanístico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, muestra a lo largo de su desarrollo diversas figuras de protección del suelo que permiten la conservación de elementos culturales, entre ellos los pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, tal y como se determinan en **la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** y sus modificaciones y en el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)**.

La citada normativa establece, entre otras cuestiones, las acciones que se han de seguir para la protección del patrimonio cultural en su relación con el planeamiento urbanístico, además de la confección de Catálogos Arqueológicos que se deben incluir en los instrumentos de planeamiento urbanístico. También se determinan las obligaciones y competencias de los ayuntamientos en relación con el patrimonio cultural.

La **Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León** establece para el patrimonio cultural de la Comunidad un régimen jurídico de protección y conservación aplicable a las distintas categorías de bienes en función de su interés y relevancia:

1. Todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León estarán

amparados por el régimen común de protección determinado en la ley. El **Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007)** contempla la creación del Registro de Lugares Arqueológicos, en donde *se inscribirán los lugares arqueológicos cuya existencia haya sido verificada mediante los estudios correspondientes y no se encuentren inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León con la categoría de Zona Arqueológica o incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León con la categoría de Yacimiento Arqueológico Inventariado.*

2. Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León se guiarán por el régimen especial de protección establecido para los bienes inventariados. Este grado de protección le sería de aplicación a un numeroso grupo de bienes culturales que sin llegar a ostentar las cualidades y la excepcionalidad de los Bienes de Interés Cultural, muestran especiales características que les hacen merecedores de un grado de protección acorde con su importancia. Pueden ser bienes muebles o inmuebles, distinguiéndose entre estos últimos los monumentos inventariados, los lugares inventariados y los yacimientos arqueológicos inventariados.
3. El mayor grado de protección afecta a los bienes declarados de Interés Cultural. Éstos podrán ser bienes muebles o inmuebles. Entre estos últimos se establecen las siguientes categorías: monumento, jardín histórico, conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico y vía histórica.

De este modo, las normativas de protección arqueológica incluidas en los documentos de planeamiento urbanístico se redactarán teniendo en cuenta distintos criterios de intervención dependiendo de las categorías en las que se clasifican los bienes arqueológicos. Según el **Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)**, esta clasificación es la siguiente:

- a) **Zona Arqueológica**, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la **Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León**, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
- b) **Yacimiento Arqueológico Inventariado**, al que se aplicará el régimen específico de protección que la **Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León**, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
- c) **Lugares Arqueológicos** no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la **Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León**, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En aplicación de la normativa precitada, la revisión del **Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU)**, aprobada el 4 de agosto de 2004, incluye una serie de normas de protección y vigilancia arqueológica recogidas en sus artículos 309 a 314, donde se regulan los mecanismos legales que definen la actuación arqueológica en el municipio de León, estableciendo cuales son las competencias y responsabilidades de la Junta de Castilla y León, responsable de las autorizaciones administrativas para la realización de las actividades arqueológicas, y del Ayuntamiento de León, responsable de la licencia para la ejecución de las mismas. Esta normativa, que se encuentra incluida en ese documento, otorga la consideración de catálogo a las zonas de protección arqueológica, estableciendo la localización y los aspectos que mejor definen los bienes arqueológicos conocidos hasta ese momento en el municipio de León.

La normativa arqueológica del PGOU asume el área de protección arqueológica delimitada por el **Plan Especial de la Ciudad Antigua de León (PECA)**, aprobado en 1993, añadiéndose además otras doce zonas o yacimientos situados en la ciudad de León y su municipio donde es obligado realizar controles arqueológicos. Para la delimitación de estas zonas o yacimientos se emplearon los estudios y referencias incluidas en las publicaciones científicas, la Carta Arqueológica de la Provincia de León y la documentación arqueológica obrante en los servicios técnicos de la Junta de Castilla y León.

1.14.1.2 NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU DE LEÓN

La normativa arqueológica de aplicación en la presente modificación será la señalada en los artículos 309 a 314 de la Normativa Urbanística del PGOU de León, sin perjuicio de aquellas disposiciones que puedan sustituirla, modificarla o complementarla.

Protección Arqueológica en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de León

Sección 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido.

Subsección 1ª. Protección y vigilancia arqueológica

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1. El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisociables de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
3. Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada “castro de los judíos”, considerándose el resto de las zonas “yacimientos inventariados”.

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

A. Zona 1

En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

B. Zona 2

En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

C. Zona 3

Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.

D. Zona 4

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

E. Zona 5

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupericio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d. C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Quadrillero.

F. Zona 6. Enterramiento de La Candamia

Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

G. Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana

Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

H. Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

I. Zona 9. Necrópolis Judía

La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".

J. Zona 10. Yacimiento Romano

Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

K. Zona 11. La Ferrala. Oteruelo de la Valduncina

Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 m al sureste de Oteruelo de la Valduncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

L. Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valduncina

Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:

- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

- De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.
- B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
 - C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
 - D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
 - E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
 - F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
 - G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
 - H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
 - I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



Art. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los

apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.
3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.
4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.
5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:
 - a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
 - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

1.15 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS.

Esta modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de Castilla y León. Los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y el cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el RUCyL, por remisión del artículo 21 del PGOU de León, comenzarán a computar desde la entrada en vigor de la presente modificación.

2. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS

2.1 MODIFICACIONES EN LA MEMORIA VINCULANTE:

2.1.1 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES.

En términos generales, la presente modificación supondrá la actualización del documento denominado TÍTULO II: MEMORIA VINCULANTE del PGOU de León en todos aquellos aspectos relacionados con la misma. En particular supondrá la actuación del apartado denominado FRAGMENTO 7 en el que se encuentra enclavada la actuación.

Se describen a continuación los apartados más significativos que se modifican:

- CAPÍTULO 3. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN POR ZONAS: 7. FRAGMENTO 07.
 - 7.1 Ordenación General del Ámbito:
 - 7.2 Objetivos y determinaciones sobre ámbitos menores:
 - Subapartado 7.2.8 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En los siguientes apartados se señalan en rojo y tachado aquello que se elimina y en azul lo que se añade.

2.1.2 CAPÍTULO II: SUBAPARTADO 7.2.8 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Siguiendo el mandato contenido en el art. 12.b. de la Ley 5/1999, y desarrollado y matizado en los criterios generales de este Plan, se incluyen y delimitan en esta categoría de suelo los siguientes sectores:

Sectores NC07-01 NC07-01 (sic)

~~Corresponden esencialmente con el ámbito delimitado en el Plan General de 1982 como objeto del Plan Especial de Reforma Interior de la Ronda Interior-Avda. Mariano Andrés, y cuya formulación ha resultado fallida en diversas ocasiones.~~

~~Siguiendo esencialmente las determinaciones establecidas en el plan anterior sobre este ámbito, este Plan General modifica aquel ámbito realizando por sí mismo aquella exclusión de las edificaciones existentes propugnada por aquél, cuestión esta en la que han radicado las mayores dificultades para su formulación anterior. Se excluyen asimismo del sector las parcelas que dan frente a la calle Padre Risco y que por sus características de posición no está justificada su pertenencia a un ámbito de equidistribución ya que no resultan beneficiadas en ningún modo por la ejecución del sector en que quedarían incluidas.~~

~~Las determinaciones de ordenación general que el Plan establece a los nuevos sectores responden en primera instancia a aquel objetivo general de garantizar la compleción de las estructuras y estructuraciones preexistentes y a facilitar la gestión y ejecución de dicho ámbito, por lo que se subdivide en dos sectores con la intención de que una rápida ejecución de los mismos complete el vacío urbano que a día de hoy configuran.~~

Sector NC07-02

Está incluido en el ámbito delimitado en el Plan General de 1982 como objeto del Plan Especial de Reforma Interior de la Ronda Interior-Avda. Mariano Andrés, y cuya formulación ha resultado fallida en diversas ocasiones.

El Plan General modifica aquel ámbito excluyendo del sector las parcelas que dan frente a la calle Padre Risco y Maestro Jusquín y que por sus características de posición no está justificada su pertenencia a un ámbito de equidistribución ya que no resultan beneficiadas en ningún modo por la ejecución del sector en que quedarían incluidas.

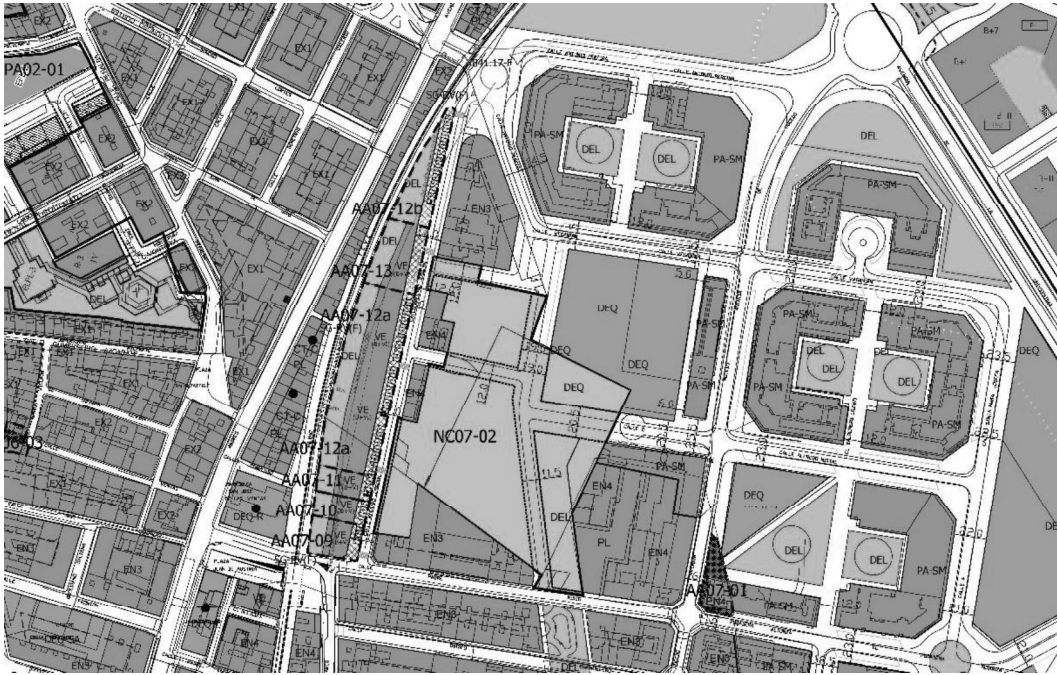
A través de una modificación promovida en el año 2025 se actualiza la ordenación, eliminándose el sector NC07-01, basándose en nuevas condiciones sobrevenidas que alteran por completo la ordenación prevista en el PGOU y en función de las nuevas actuaciones realizadas en el ámbito, como son la integración y peatonalización de la nueva plataforma de FEVE y la urbanización de la calle Maestro Jusquín que garantizan, por sí mismas, el cumplimiento de las condiciones de suelo urbano para todas las parcelas incluidas dentro de este ámbito.

Las determinaciones de ordenación general que el Plan establece al nuevo sector responden en primera instancia a aquel objetivo general de garantizar la compleción de las estructuras y estructuraciones preexistentes y a facilitar la gestión y ejecución de dicho ámbito.

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, ANTIGUO SECTOR NC 07-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

FICHA INDIVIDUALIZADA DEL PGOU-LE, SECTOR NC 07-01: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO (FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO)

NOMBRE:
0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

FECHA DE FIRMA:
08/07/2026

FECHA DE CERTIFICADO:
70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC21E2533E92768E54FB5

FICHA DEL SECTOR: ESTADO ACTUAL

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	NC 07-01
SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA K-08, K-09	
12.935,57			

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas y garantizar una prolongación hacia el norte de la Avda. San Mames. Garantizar una conexión entre la plaza Juan de Austria y la calle Padre Risco que articule los ejes viarios sobre la línea de FEVE y que integre las áreas urbanas existentes en ambas márgenes de la traza ferroviaria.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Las nuevas edificaciones deberán distanciarse de la línea más cercana al sistema general viario (FEVE) una distancia superior a los 17 metros.
USO	Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La implantación de aparcamientos en las márgenes de la Red Complementaria (c/Maestro Jusquín) estará supeditada al mantenimiento de la capacidad de tráfico para la que se diseñó. La ordenación grafiada en planos establece las rasantes que han de adoptar la calle Maestro Jusquín en su unión con la calle Padre Risco desde la rotonda sobre la línea de FEVE.
ESPACIOS LIBRES	Se completará una zona de dotación de espacio libre que ocupe todo el frente de la línea de FEVE. Se destinará al sistema local de espacios libres de dominio y uso público la banda de suelo que ha de quedar libre de edificaciones adosada al sistema general viario, debiendo completarse la misma con la superficie necesaria, y en continuidad con ello, para cumplir las condiciones geométricas de este uso establecidas reglamentariamente.
EQUIPAMIENTO	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS	
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE	ABSOLUTO(*) (m2 construibles)	ÍNDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS(*) (número de viviendas)
0,85	10.995,23	45	58
La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complementemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad destinada a usos residenciales. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a) del RUCyL en cuanto a la densidad mínima de uso. (min 40viv/Ha)			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m2s)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	SERVICIOS URBANOS (m2s)	TOTAL LES (m2s)
452,40	0	0	0	452,40
OBSERVACIONES:				

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA COMPLEMENTARIA. (art. 33 del PGOU de León)

DIMENSIÓN.	- Se plantea un ancho de vial para la calle Maestro Jusquín de 12m.
TRAZADO.	- Se propone un trazado del citado vial, alternativo al actual, con nuevas alineaciones y rasantes.

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-07-09	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:2000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m2 de suelo incluido en el ámbito de actuación según medición cartográfica oficial)	
				851,10	K-09

TIPO DE ACTUACIÓN				
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS				
OBJETIVOS	Ajuste y regulación funcional de la calle Maestro Jusquin, con cesión de suelos y compleción de la urbanización a fin de que las parcelas alcancen la condición de solar. Obtención y urbanización de la banda de Espacios Libres Públicos lindante con el corredor de ferrocarril de vía estrecha (FEVE).			
SISTEMA DE GESTIÓN	Normalización y urbanización de fincas (art. 69, 70 y 71 de la Ley 5/1999; art. 210 y siguientes RUCVL).			
EJECUCIÓN	Privada. Los particulares deberán ceder los suelos de dominio público y correr su cargo la ejecución material de las obras de urbanización necesarias.			
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN				
PARCELA AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA(m ²)		
	9210406TN8290N0001MH	775.20		
	VIARIO	75.90		
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	PREVIO A LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m2c/ m2 suelo aportado)	
	SUPERFICIE DE SUELO A ORIGEN (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2construidos)		
	851,10		1,14	
	De los cuales son dominio público:	884,80		
	75.90			
	RESULTANTE DE LAS ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN			
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m2c/ m2 suelo resultante)	
397,24	884,80	2.23		
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m2 s)		453,86 (EL 265,77 + VP 188,09)		

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

	Las Actuaciones Aisladas previstas para las distintas parcelas colindantes existentes permiten definir la configuración y linderos de los volúmenes edificatorios. La edificabilidad se establece en proporcionalidad a la superficie de las fincas iniciales. En la ejecución de cada una de las Actuaciones Aisladas deberá atenderse la cesión de los suelos de dominio público correspondientes y su urbanización o reurbanización.
EDIFICACIÓN	En la documentación gráfica se define el fondo máximo edificable (12,00 m.), que tendrá también el carácter de alineación “obligatoria” posterior, todo ello a fin de permitir la materialización de un frente continuo de edificación hacia la plataforma del ferrocarril de vía estrecha. La banda situada entre el fondo edificable y el límite de parcela resultante, podrá ser ocupada únicamente en el subsuelo o bajo rasante, y ello con destino a aparcamientos o servicios generales del inmueble. No obstante lo anterior, tanto el fondo máximo edificable como la citada banda ocupable en subsuelo quedan condicionados a lo que determine la administración ferroviaria respecto de las afecciones de la línea FEVE, en concreto sobre la denominada “Línea límite de edificación”, y las restricciones que de ello pudieran derivarse (en planos se representa la citada “Línea límite de edificación” que, de forma indicativa, se contiene en el vigente PGOU. Dentro del fondo edificable así definido, la ocupación máxima por la edificación será del 100% de la zona neta resultante (no operará por tanto límite de ocupación máxima del 85% que en el art. 251 de las NNUU del PGOU se establece para los supuestos de VE en manzana compacta). Se define una edificabilidad máxima para la Actuación Aislada, a materializar dentro de la zona neta resultante. En la documentación gráfica se define el número máximo de plantas permitido, pudiéndose variar en menos una planta sobre el máximo establecido.

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Fecha: 26/06/2026

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

URBANIZACIÓN	La ejecución del viario se ajustará a la ordenación detallada establecida en los planos de ordenación y contemplará tanto la ampliación de la acera y ejecución de los aparcamientos en batería previstos en el lado oeste de la vía, como el refuerzo y ampliación de los servicios urbanos que resulten necesarios para alcanzar la condición de solar. La calle Maestro Jusquín está incluida dentro de la red viaria complementaria del PGOU. En la urbanización de esta vía se contemplará la ejecución de la banda de aparcamientos en batería prevista en el lado oeste de la calle, debiendo reservarse las plazas necesarias para personas con movilidad reducida. Se estará igualmente a las condiciones específicas para el diseño y construcción de la red complementaria según el artículo 33 de la normativa del PGOU. En ningún caso las actuaciones previstas empeorarán las condiciones iniciales de la vía. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Aisladas colindantes deberá ser único y englobará el conjunto de las mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases independientes correspondientes a cada Unidad. A tal efecto, dicho Proyecto deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: - Deberán establecerse las rasantes definitorias de viales y espacios libres públicos previstos, a fin de que sirvan de referencia tanto a futuras edificaciones como a los elementos de acabado de dichas zonas de dominio público. - Deberán definirse los distintos sistemas de acabado, pavimentación y jardinería que permitan garantizar la debida continuidad entre distintas Actuaciones Aisladas. De igual manera, se definirán las distintas redes de servicios indicando su dimensionamiento y elementos singulares, a fin de posibilitar la ejecución coordinada de las distintas fases. - La urbanización de los espacios libres públicos se ajustará a las condiciones señaladas en la normativa del PGOU de León, en particular en el artículo 38 relativo a las condiciones de diseño del sistema local de espacios libres, así como a 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. - Con el objeto de integrar una banda estancial en la que incorporar el mobiliario urbano y el alumbrado público adecuado se propone la urbanización de un viario peatonal en paralelo con el corredor ferroviario actualmente existente, con una anchura de dos metros y un pavimento semi-permeable en el que se integrará el mobiliario urbano preciso conforme a la orden TMA 851/2021. - Entre las redes de servicios se incluirán las que resulten necesarias, bien sean de nueva planta o de refuerzo de las existentes, como son las de evacuación de aguas residuales y saneamiento, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, riego de espacios libres públicos, alumbrado público, telecomunicaciones y otras que permitan la dotación de las futuras edificaciones. Las redes de servicios deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas en los artículos 50 a 54 de las NNUU del PGOU, y deberán ser supervisadas y aprobadas por los distintos servicios técnicos municipales responsables, que determinarán lo que corresponda en orden a garantizar la continuidad de las obras entre las diferentes Actuaciones Aisladas y la mejor conexión o coordinación entre ellas
--------------	--

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

	Las Actuaciones Aisladas previstas para las distintas parcelas colindantes existentes permiten definir la configuración y linderos de los volúmenes edificatorios. La edificabilidad se establece en proporcionalidad a la superficie de las fincas iniciales. En la ejecución de cada una de las Actuaciones Aisladas deberá atenderse la cesión de los suelos de dominio público correspondientes y su urbanización o reurbanización.
EDIFICACIÓN	En la documentación gráfica se define el fondo máximo edificable (12,00 m.), que tendrá también el carácter de alineación “obligatoria” posterior, todo ello a fin de permitir la materialización de un frente continuo de edificación hacia la plataforma del ferrocarril de vía estrecha. La banda situada entre el fondo edificable y el límite de parcela resultante, podrá ser ocupada únicamente en el subsuelo o bajo rasante, y ello con destino a aparcamientos o servicios generales del inmueble. No obstante lo anterior, tanto el fondo máximo edificable como la citada banda ocupable en subsuelo quedan condicionados a lo que determine la administración ferroviaria respecto de las afecciones de la línea FEVE, en concreto sobre la denominada “Línea límite de edificación”, y las restricciones que de ello pudieran derivarse (en planos se representa la citada “Línea límite de edificación” que, de forma indicativa, se contiene en el vigente PGOU. Dentro del fondo edificable así definido, la ocupación máxima por la edificación será del 100% de la zona neta resultante (no operará por tanto límite de ocupación máxima del 85% que en el art. 251 de las NNUU del PGOU se establece para los supuestos de VE en manzana compacta). Se define una edificabilidad máxima para la Actuación Aislada, a materializar dentro de la zona neta resultante. En la documentación gráfica se define el número máximo de plantas permitido, pudiéndose variar en menos una planta sobre el máximo establecido.

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Fecha: 26/06/2026

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

URBANIZACIÓN	La ejecución del viario se ajustará a la ordenación detallada establecida en los planos de ordenación y contemplará tanto la ampliación de la acera y ejecución de los aparcamientos en batería previstos en el lado oeste de la vía, como el refuerzo y ampliación de los servicios urbanos que resulten necesarios para alcanzar la condición de solar. La calle Maestro Jusquín está incluida dentro de la red viaria complementaria del PGOU. En la urbanización de esta vía se contemplará la ejecución de la banda de aparcamientos en batería prevista en el lado oeste de la calle, debiendo reservarse las plazas necesarias para personas con movilidad reducida. Se estará igualmente a las condiciones específicas para el diseño y construcción de la red complementaria según el artículo 33 de la normativa del PGOU. En ningún caso las actuaciones previstas empeorarán las condiciones iniciales de la vía. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Aisladas colindantes deberá ser único y englobará el conjunto de las mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases independientes correspondientes a cada Unidad. A tal efecto, dicho Proyecto deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: - Deberán establecerse las rasantes definitorias de viales y espacios libres públicos previstos, a fin de que sirvan de referencia tanto a futuras edificaciones como a los elementos de acabado de dichas zonas de dominio público. - Deberán definirse los distintos sistemas de acabado, pavimentación y jardinería que permitan garantizar la debida continuidad entre distintas Actuaciones Aisladas. De igual manera, se definirán las distintas redes de servicios indicando su dimensionamiento y elementos singulares, a fin de posibilitar la ejecución coordinada de las distintas fases. - La urbanización de los espacios libres públicos se ajustará a las condiciones señaladas en la normativa del PGOU de León, en particular en el artículo 38 relativo a las condiciones de diseño del sistema local de espacios libres, así como a 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 los espacios públicos urbanizados. - Con el objeto de integrar una banda estancial en la que incorporar el mobiliario urbano y el alumbrado público adecuado se propone la urbanización de un viario peatonal en paralelo con el corredor ferroviario actualmente existente, con una anchura de dos metros y un pavimento semi-permeable en el que se integrará el mobiliario urbano preciso conforme a la orden TMA 851/2021. - Entre las redes de servicios se incluirán las que resulten necesarias, bien sean de nueva planta o de refuerzo de las existentes, como son las de evacuación de aguas residuales y saneamiento, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, riego de espacios libres públicos, alumbrado público, telecomunicaciones y otras que permitan la dotación de las futuras edificaciones. Las redes de servicios deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas en los artículos 50 a 54 de las NNUU del PGOU, y deberán ser supervisadas y aprobadas por los distintos servicios técnicos municipales responsables, que determinarán lo que corresponda en orden a garantizar la continuidad de las obras entre las diferentes Actuaciones Aisladas y la mejor conexión o coordinación entre ellas
--------------	---

APROBACIÓN PROVISIONAL

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

PLANTILLA DE PROYECTO DE ORDENACIÓN DE URBANIZACIÓN DE LEÓN - Código Seguido de Verificación: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>
Firma Interna

DATOS IDENTIFICATIVOS

CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-07-11	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m2 de suelo incluido en el ámbito de actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2000 EN QUE SE LOCALIZA
				638,94	K-09

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS									
OBJETIVOS	Ajuste y regulación funcional de la calle Maestro Jusquín, con cesión de suelos y completación de la urbanización a fin de que las parcelas alcancen la condición de solar. Obtención y urbanización de la banda de Espacios Libres Públicos lindante con el corredor de ferrocarril de vía estrecha (FEVE).								
SISTEMA DE GESTIÓN	Normalización y urbanización de fincas (art. 69, 70 y 71 de la Ley 5/1999; art. 2 y siguientes RUCyL).								
EJECUCIÓN	Privada. Los particulares deberán ceder los suelos de dominio público y correr a su cargo la ejecución material de las obras de urbanización necesarias.								
VIABILIDAD DE LA ACCIÓN									
PARCELA AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m ²)							
	9210404TN8290N0001TH	591,66							
	VIARIO	47,27							
	PREVIO A LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN								
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE DE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m ² c/ m ² suelo aportado)						
	638,94								
	De los cuales son dominio público:	675,87			1,14				
	47,27								
	RESULTANTE DE LAS ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN								
	SUPERFICIE SUELO RESULTANTE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² construidos)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m ² c/ m ² suelo resultante)						
	304,97	675,87			2,22				
SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)		333,97 (EL 205,93 + VP 128,04)							

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

	Las Actuaciones Aisladas previstas para las distintas parcelas colindantes existentes permiten definir la configuración y linderos de los volúmenes edificatorios. La edificabilidad se establece en proporcionalidad a la superficie de las fincas iniciales. En la ejecución de cada una de las Actuaciones Aisladas deberá atenderse la cesión de los suelos de dominio público correspondientes y su urbanización o reurbanización.
EDIFICACIÓN	En la documentación gráfica se define el fondo máximo edificable (12,00 m.), que tendrá también el carácter de alineación “obligatoria” posterior, todo ello a fin de permitir la materialización de un frente continuo de edificación hacia la plataforma del ferrocarril de vía estrecha. La banda situada entre el fondo edificable y el límite de parcela resultante, podrá ser ocupada únicamente en el subsuelo o bajo rasante, y ello con destino a aparcamientos o servicios generales del inmueble. No obstante lo anterior, tanto el fondo máximo edificable como la citada banda ocupable en subsuelo quedan condicionados a lo que determine la administración ferroviaria respecto de las afecciones de la línea FEVE, en concreto sobre la denominada “Línea límite de edificación”, y las restricciones que de ello pudieran derivarse (en planos se representa la citada “Línea límite de edificación” que, de forma indicativa, se contiene en el vigente PGOU. Dentro del fondo edificable así definido, la ocupación máxima por la edificación será del 100% de la zona neta resultante (no operará por tanto límite de ocupación máxima del 85% que en el art. 251 de las NNUU del PGOU se establece para los supuestos de VE en manzana compacta). Se define una edificabilidad máxima para la Actuación Aislada, a materializar dentro de la zona neta resultante. En la documentación gráfica se define el número máximo de plantas permitido, pudiéndose variar en menos una planta sobre el máximo establecido.

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Fecha: 26/06/2026

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

URBANIZACIÓN	La ejecución del viario se ajustará a la ordenación detallada establecida en los planos de ordenación y contemplará tanto la ampliación de la acera y ejecución de los aparcamientos en batería previstos en el lado oeste de la vía, como el refuerzo y ampliación de los servicios urbanos que resulten necesarios para alcanzar la condición de solar. La calle Maestro Jusquín está incluida dentro de la red viaria complementaria del PGOU. En la urbanización de esta vía se contemplará la ejecución de la banda de aparcamientos en batería prevista en el lado oeste de la calle, debiendo reservarse las plazas necesarias para personas con movilidad reducida. Se estará igualmente a las condiciones específicas para el diseño y construcción de la red complementaria según el artículo 33 de la normativa del PGOU. En ningún caso las actuaciones previstas empeorarán las condiciones iniciales de la vía. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Aisladas colindantes deberá ser único y englobará el conjunto de las mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases independientes correspondientes a cada Unidad. A tal efecto, dicho Proyecto deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: - Deberán establecerse las rasantes definitorias de viales y espacios libres públicos previstos, a fin de que sirvan de referencia tanto a futuras edificaciones como a los elementos de acabado de dichas zonas de dominio público. - Deberán definirse los distintos sistemas de acabado, pavimentación y jardinería que permitan garantizar la debida continuidad entre distintas Actuaciones Aisladas. De igual manera, se definirán las distintas redes de servicios indicando su dimensionamiento y elementos singulares, a fin de posibilitar la ejecución coordinada de las distintas fases. - La urbanización de los espacios libres públicos se ajustará a las condiciones señaladas en la normativa del PGOU de León, en particular en el artículo 38 relativo a las condiciones de diseño del sistema local de espacios libres, así como a 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. - Con el objeto de integrar una banda estancial en la que incorporar el mobiliario urbano y el alumbrado público adecuado se propone la urbanización de un viario peatonal en paralelo con el corredor ferroviario actualmente existente, con una anchura de dos metros y un pavimento semi-permeable en el que se integrará el mobiliario urbano preciso conforme a la orden TMA 851/2021. - Entre las redes de servicios se incluirán las que resulten necesarias, bien sean de nueva planta o de refuerzo de las existentes, como son las de evacuación de aguas residuales y saneamiento, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, riego de espacios libres públicos, alumbrado público, telecomunicaciones y otras que permitan la dotación de las futuras edificaciones. Las redes de servicios deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas en los artículos 50 a 54 de las NNUU del PGOU, y deberán ser supervisadas y aprobadas por los distintos servicios técnicos municipales responsables, que determinarán lo que corresponda en orden a garantizar la continuidad de las obras entre las diferentes Actuaciones Aisladas y la mejor conexión o coordinación entre ellas
--------------	--

APROBACIÓN PROVISIONAL

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

	Las Actuaciones Aisladas previstas para las distintas parcelas colindantes existentes permiten definir la configuración y linderos de los volúmenes edificatorios. La edificabilidad se establece en proporcionalidad a la superficie de las fincas iniciales. En la ejecución de cada una de las Actuaciones Aisladas deberá atenderse la cesión de los suelos de dominio público correspondientes y su urbanización o reurbanización.
EDIFICACIÓN	En la documentación gráfica se define el fondo máximo edificable (12,00 m.), que tendrá también el carácter de alineación “obligatoria” posterior, todo ello a fin de permitir la materialización de un frente continuo de edificación hacia la plataforma del ferrocarril de vía estrecha. La banda situada entre el fondo edificable y el límite de parcela resultante, podrá ser ocupada únicamente en el subsuelo o bajo rasante, y ello con destino a aparcamientos o servicios generales del inmueble. No obstante lo anterior, tanto el fondo máximo edificable como la citada banda ocupable en subsuelo quedan condicionados a lo que determine la administración ferroviaria respecto de las afecciones de la línea FEVE, en concreto sobre la denominada “Línea límite de edificación”, y las restricciones que de ello pudieran derivarse (en planos se representa la citada “Línea límite de edificación” que, de forma indicativa, se contiene en el vigente PGOU. Dentro del fondo edificable así definido, la ocupación máxima por la edificación será del 100% de la zona neta resultante (no operará por tanto límite de ocupación máxima del 85% que en el art. 251 de las NNUU del PGOU se establece para los supuestos de VE en manzana compacta). Se define una edificabilidad máxima para la Actuación Aislada, a materializar dentro de la zona neta resultante. En la documentación gráfica se define el número máximo de plantas permitido, pudiéndose variar en menos una planta sobre el máximo establecido.

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Fecha: 26/06/2026

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

URBANIZACIÓN	La ejecución del viario se ajustará a la ordenación detallada establecida en los planos de ordenación y contemplará tanto la ampliación de la acera y ejecución de los aparcamientos en batería previstos en el lado oeste de la vía, como el refuerzo y ampliación de los servicios urbanos que resulten necesarios para alcanzar la condición de solar. La calle Maestro Jusquín está incluida dentro de la red viaria complementaria del PGOU. En la urbanización de esta vía se contemplará la ejecución de la banda de aparcamientos en batería prevista en el lado oeste de la calle, debiendo reservarse las plazas necesarias para personas con movilidad reducida. Se estará igualmente a las condiciones específicas para el diseño y construcción de la red complementaria según el artículo 33 de la normativa del PGOU. En ningún caso las actuaciones previstas empeorarán las condiciones iniciales de la vía. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Aisladas colindantes deberá ser único y englobará el conjunto de las mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases independientes correspondientes a cada Unidad. A tal efecto, dicho Proyecto deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: - Deberán establecerse las rasantes definitorias de viales y espacios libres públicos previstos, a fin de que sirvan de referencia tanto a futuras edificaciones como a los elementos de acabado de dichas zonas de dominio público. - Deberán definirse los distintos sistemas de acabado, pavimentación y jardinería que permitan garantizar la debida continuidad entre distintas Actuaciones Aisladas. De igual manera, se definirán las distintas redes de servicios indicando su dimensionamiento y elementos singulares, a fin de posibilitar la ejecución coordinada de las distintas fases. - La urbanización de los espacios libres públicos se ajustará a las condiciones señaladas en la normativa del PGOU de León, en particular en el artículo 38 relativo a las condiciones de diseño del sistema local de espacios libres, así como a 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. - Con el objeto de integrar una banda estancial en la que incorporar el mobiliario urbano y el alumbrado público adecuado se propone la urbanización de un viario peatonal en paralelo con el corredor ferroviario actualmente existente, con una anchura de dos metros y un pavimento semi-permeable en el que se integrará el mobiliario urbano preciso conforme a la orden TMA 851/2021. - Entre las redes de servicios se incluirán las que resulten necesarias, bien sean de nueva planta o de refuerzo de las existentes, como son las de evacuación de aguas residuales y saneamiento, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, riego de espacios libres públicos, alumbrado público, telecomunicaciones y otras que permitan la dotación de las futuras edificaciones. Las redes de servicios deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas en los artículos 50 a 54 de las NNUU del PGOU, y deberán ser supervisadas y aprobadas por los distintos servicios técnicos municipales responsables, que determinarán lo que corresponda en orden a garantizar la continuidad de las obras entre las diferentes Actuaciones Aisladas y la mejor conexión o coordinación entre ellas
--------------	--

APROBACIÓN PROVISIONAL

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

	Las Actuaciones Aisladas previstas para las distintas parcelas colindantes existentes permiten definir la configuración y linderos de los volúmenes edificatorios. La edificabilidad se establece en proporcionalidad a la superficie de las fincas iniciales. En la ejecución de cada una de las Actuaciones Aisladas deberá atenderse la cesión de los suelos de dominio público correspondientes y su urbanización o reurbanización.
EDIFICACIÓN	En la documentación gráfica se define el fondo máximo edificable (12,00 m.), que tendrá también el carácter de alineación “obligatoria” posterior, todo ello a fin de permitir la materialización de un frente continuo de edificación hacia la plataforma del ferrocarril de vía estrecha. La banda situada entre el fondo edificable y el límite de parcela resultante, podrá ser ocupada únicamente en el subsuelo o bajo rasante, y ello con destino a aparcamientos o servicios generales del inmueble. No obstante lo anterior, tanto el fondo máximo edificable como la citada banda ocupable en subsuelo quedan condicionados a lo que determine la administración ferroviaria respecto de las afecciones de la línea FEVE, en concreto sobre la denominada “Línea límite de edificación”, y las restricciones que de ello pudieran derivarse (en planos se representa la citada “Línea límite de edificación” que, de forma indicativa, se contiene en el vigente PGOU. Dentro del fondo edificable así definido, la ocupación máxima por la edificación será del 100% de la zona neta resultante (no operará por tanto límite de ocupación máxima del 85% que en el art. 251 de las NNUU del PGOU se establece para los supuestos de VE en manzana compacta). Se define una edificabilidad máxima para la Actuación Aislada, a materializar dentro de la zona neta resultante. En la documentación gráfica se define el número máximo de plantas permitido, pudiéndose variar en menos una planta sobre el máximo establecido.

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Fecha: 26/06/2026

CSV: 45071IDD0C21E2533E92768E54FB5

PROBACIÓN PROVISIONAL-PLENO

de

URBANIZACIÓN	La ejecución del viario se ajustará a la ordenación detallada establecida en los planos de ordenación y contemplará tanto la ampliación de la acera y ejecución de los aparcamientos en batería previstos en el lado oeste de la vía, como el refuerzo y ampliación de los servicios urbanos que resulten necesarios para alcanzar la condición de solar. La calle Maestro Jusquín está incluida dentro de la red viaria complementaria del PGOU. En la urbanización de esta vía se contemplará la ejecución de la banda de aparcamientos en batería prevista en el lado oeste de la calle, debiendo reservarse las plazas necesarias para personas con movilidad reducida. Se estará igualmente a las condiciones específicas para el diseño y construcción de la red complementaria según el artículo 33 de la normativa del PGOU. En ningún caso las actuaciones previstas empeorarán las condiciones iniciales de la vía. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Aisladas colindantes deberá ser único y englobará el conjunto de las mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases independientes correspondientes a cada Unidad. A tal efecto, dicho Proyecto deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: - Deberán establecerse las rasantes definitorias de viales y espacios libres públicos previstos, a fin de que sirvan de referencia tanto a futuras edificaciones como a los elementos de acabado de dichas zonas de dominio público. - Deberán definirse los distintos sistemas de acabado, pavimentación y jardinería que permitan garantizar la debida continuidad entre distintas Actuaciones Aisladas. De igual manera, se definirán las distintas redes de servicios indicando su dimensionamiento y elementos singulares, a fin de posibilitar la ejecución coordinada de las distintas fases. - La urbanización de los espacios libres públicos se ajustará a las condiciones señaladas en la normativa del PGOU de León, en particular en el artículo 38 relativo a las condiciones de diseño del sistema local de espacios libres, así como a 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. - Con el objeto de integrar una banda estancial en la que incorporar el mobiliario urbano y el alumbrado público adecuado se propone la urbanización de un viario peatonal en paralelo con el corredor ferroviario actualmente existente, con una anchura de dos metros y un pavimento semi-permeable en el que se integrará el mobiliario urbano preciso conforme a la orden TMA 851/2021. - Entre las redes de servicios se incluirán las que resulten necesarias, bien sean de nueva planta o de refuerzo de las existentes, como son las de evacuación de aguas residuales y saneamiento, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, riego de espacios libres públicos, alumbrado público, telecomunicaciones y otras que permitan la dotación de las futuras edificaciones. Las redes de servicios deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas en los artículos 50 a 54 de las NNUU del PGOU, y deberán ser supervisadas y aprobadas por los distintos servicios técnicos municipales responsables, que determinarán lo que corresponda en orden a garantizar la continuidad de las obras entre las diferentes Actuaciones Aisladas y la mejor conexión o coordinación entre ellas
--------------	--

3. ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU-LE, SECTOR NC 07-01.

- ESTADO ACTUAL. HOJAS 1:2000 K-08 Y K-09.
- ESTADO MODIFICADO. HOJAS 1:2000 K-08 Y K-09.

