

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/09/2025

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN

Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León)



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Junio de 2.025

A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Introducción.
2. Objeto.
3. Descripción de la Parcela.
4. Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación.
5. Régimen Urbanístico de Aplicación.
6. Determinaciones Básicas del Planeamiento.
7. Infraestructuras.

B. MEMORIA VINCULANTE.

1. Fundamentos jurídicos. Encuadre legal.
2. Finalidad del Estudio de Detalle.
3. Conveniencia y oportunidad.
4. Descripción de la modificación de alineación propuesta.
5. Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística y del Planeamiento Urbanístico.
6. Influencia del Estudio de Detalle sobre la Ordenación del Territorio y la Ordenación General del Municipio.
 - 6.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 - 6.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO
7. Resumen Ejecutivo.
8. Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
9. Análisis de Riesgos de La Zona.
 - 9.1. ANALISIS DE RIESGOS NATURALES.
 - 9.2. ANALISIS DE RIESGOS TECNOLÓGICOS.
10. Análisis de Impacto Acústico
11. Evaluación ambiental
12. Otras Afecciones Sectoriales.
13. Presentación.



C. PLANOS.

- P-1 Situación de la parcela afectada.
- P-2 Parcela afectada. Emplazamiento y Ordenación en el PGOU.
- P-3 Levantamiento topográfico de la zona afectada. Alineación del PGOU. Cotas y Pavimentación.
- P-4 Nueva alineación propuesta sobre levantamiento topográfico. Cotas y Pavimentación.
- P-5 Ordenación en PGOU. Planos de Ordenación: Hoja H-13 (parcial).
- P-6 Ordenación modificada. Planos de Ordenación: Hoja H-13 (parcial) reformada.
- P-7 Normalización de finca. Cotas y superficies.
- P-8 Emplazamiento de la parcela afectada por la modificación de alineación sobre plano de servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de León (Hoja 10/16)

D. ANEXO.

1. Nota simple informativa de la finca nº: 14610, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
2. Documento Ambiental Estratégico



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/09/2025

Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31 (1) de León (León)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

A. MEMORIA INFORMATIVA



NOMBRE: MIGUEL ANTONIO FIGUEIRA MOURE - 09733282G
PUESTO DE TRABAJO: Firma interna
FECHA DE FIRMA: 11/07/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC22054CEE1FDF844492

1**Introducción.**

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de la Concejalía de Desarrollo Urbano y según las indicaciones del Servicio de Infraestructuras y Movilidad del Ayuntamiento de León, por D. Miguel A. Figueira Moure, Arquitecto del Servicio de Planeamiento y Gestión y Asesor Técnico del "Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda" (ILRUV), sociedad pública enteramente municipal que tiene amplias facultades en el campo del planeamiento y la gestión urbanística.

2**Objeto.**

El presente documento tiene por objeto la elaboración de un Estudio de Detalle para la **Modificación de la alineación** prevista en una parcela del suelo urbano consolidado de tipo industrial, situada en la Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de la ciudad de León.

En concreto, **la modificación de la alineación se refiere a una parte de la parcela**, en lo que se corresponde con el frente del cruce de la Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalia.

3**Descripción de la Parcela.**

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en la parte suroeste de la ciudad, situada en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León). La parcela tiene forma irregular, de trapecio rectángulo, con una orografía prácticamente plana y se encuentra vallada en su perímetro exterior en lo que se refiere a sus frentes a la C/ La Fanfalia, al Camino de Oteruelo y su medianería, estando su frente a la Av/ Agustinos de León sin vallado. Tiene varias edificaciones destinadas a estación de servicio (con usos complementarios: cafetería, lavado de vehículos,...) y venta a domicilio de combustibles.

Linda:

- Noreste con la Av./ Agustinos de León, en una longitud aproximada de 84,82 m.
- Sureste con C/ La Fanfalia, en una longitud aproximada de 81,36 m.
- Suroeste con el Camino de Oteruelo en una longitud en una longitud aproximada de 93,33 m.
- Noroeste con la parcela sita en la Av./ Agustinos de León nº 31(2), en una longitud aproximada de 84,49 m, ocupada parcialmente por una nave aislada.

Superficie catastral: 7.361 m².

FINCA SITA EN AV./ AGUSTINOS DE LEÓN Nº 31(1)Datos registrales:

- Finca nº: 14.610 del Registro de la Propiedad nº 3 de León.



- CRU: 2401400037

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

- Descripción registral: "URBANA. FINCA 1.- PARCELA DE TERRENO O SOLAR en término de León, en su anejo de Oteruelo, al camino de Trobajo o de Alfageme, hoy Avenida Agustinos de León número treinta y uno. Tiene una superficie de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, y linda: al frente o Este, desde el extremo Norte, en línea recta de setenta y un metros y cuarenta y tres centímetros, con la subparcela A -finca segregada-, y en el extremo Sur, Avenida Agustinos de León -antigua Carretera de Alfageme-; derecha o Norte, Repsol Butano, S.A., hoy de Vicente Seco Navedo, con una longitud de ochenta y cuatro metros y sesenta y nueve centímetros, y en línea quebrada con anchura de dos metros y veinticuatro centímetros, con el límite Sur de la subparcela A -finca segregada-; izquierda o Sur, en línea quebrada formada por dos rectas, una de setenta y siete metros, con la Carretera de Oteruelo, y otra de once metros y ochenta centímetros con chaflán que forman dicha Carretera y la Avenida Agustinos de León -antigua Carretera de Alfageme-; y fondo u Oeste, en línea recta de noventa y un metros, con Camino de Servidumbre. Dentro de dicho solar existen las dos siguientes edificaciones: + EDIFICACION DE PLANTA BAJA solamente, adosada al lindero sur de la finca, que consta de cuatro cuerpos diferenciados unidos entre sí, que vistos desde la carretera de Oteruelo, viento sur, se distinguen los tres más principales como: a) cuerpo derecho, con una línea de fachada de veintitrés metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinado a oficinas, con una superficie cubierta de DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS; b) cuerpo central, con una línea de fachada de treinta y seis metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de seis metros, destinado a nave, con una superficie cubierta de TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS; c) cuerpo izquierdo, con una línea de fachada de seis metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinado a cobertizo, con una superficie cubierta de SESENTA METROS CUADRADOS; d) y el cuarto, adosado a la fachada lateral, viento este del primero, con una línea de fachada de seis metros, un fondo de tres metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinada a caseta, con una superficie cubierta de DOCE METROS CUADRADOS; y + EDIFICACION DE PLANTA BAJA enclavada hacia el centro-derecha de la finca, con una línea de fachada a la carretera de Alfageme de cuarenta y cinco metros y cincuenta centímetros, y un fondo de diecisiete metros, y una altura hasta el techo de seis metros, destinada a nave, con una superficie cubierta de SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Dichas edificaciones están dotadas de las instalaciones y servicios de agua, desagüe y electricidad. REFERENCIA CATASTRAL: 6486618TN8168N0001PB".

Titular:

- LEONESA DE PETROLEOS SL, D.N.I. B24628315, 100,000000% del pleno dominio, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 , Folio 147, Alta 7.

Datos catastrales:

- Localización: Av./ Agustinos de León nº 31(1), suelo, CP. 24.009 León (León);



- Clase: Urbano
- Uso Principal: Industrial.
- Superficie gráfica: 7.361 m².
- Referencia catastral: 6486618TN8168N0001PB.

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

Se acompaña la ficha catastral.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV AGUSTINOS DE LEON 31[1]
24009 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.456 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	536
INDUSTRIAL	1/00/02	55
SOPORT. 50%	1/00/03	54
SOPORT. 50%	1/00/04	38
SOPORT. 50%	1/00/05	54
INDUSTRIAL	1/00/06	138
INDUSTRIAL	1/00/07	412
INDUSTRIAL	1/00/08	169



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

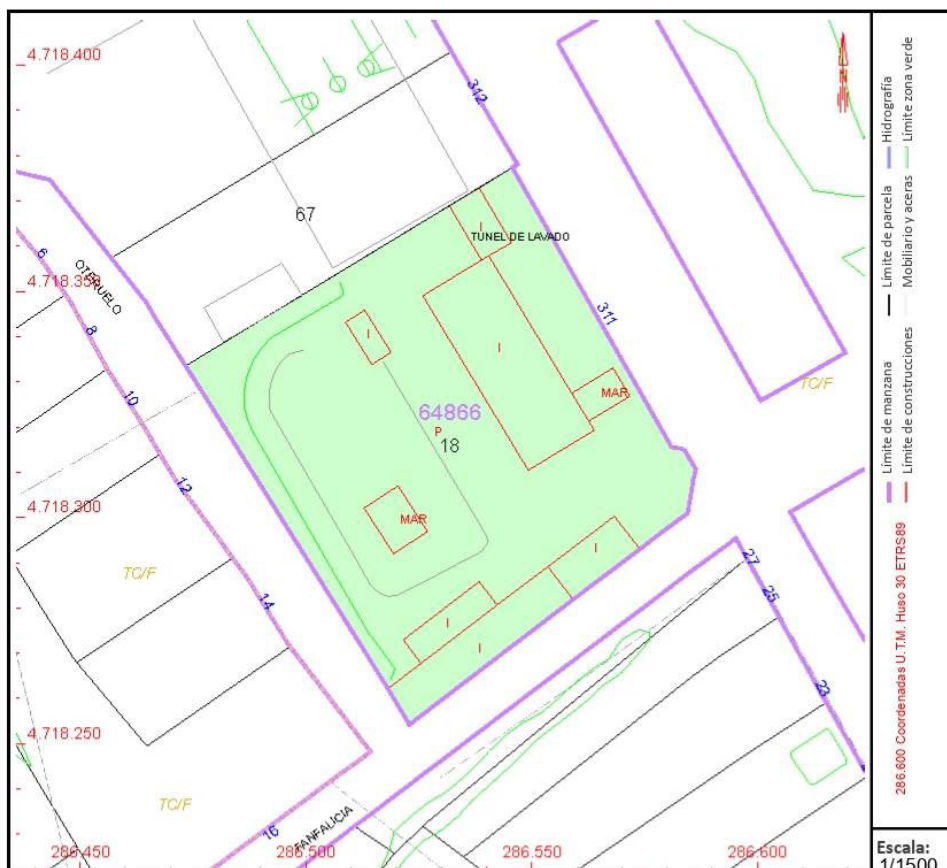
Referencia catastral: 6486618TN8168N0001PB

PARCELA

Superficie gráfica: 7.361 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LEON 3

Código registral único: 24014000375181

Fecha coordinación: 14/02/2017

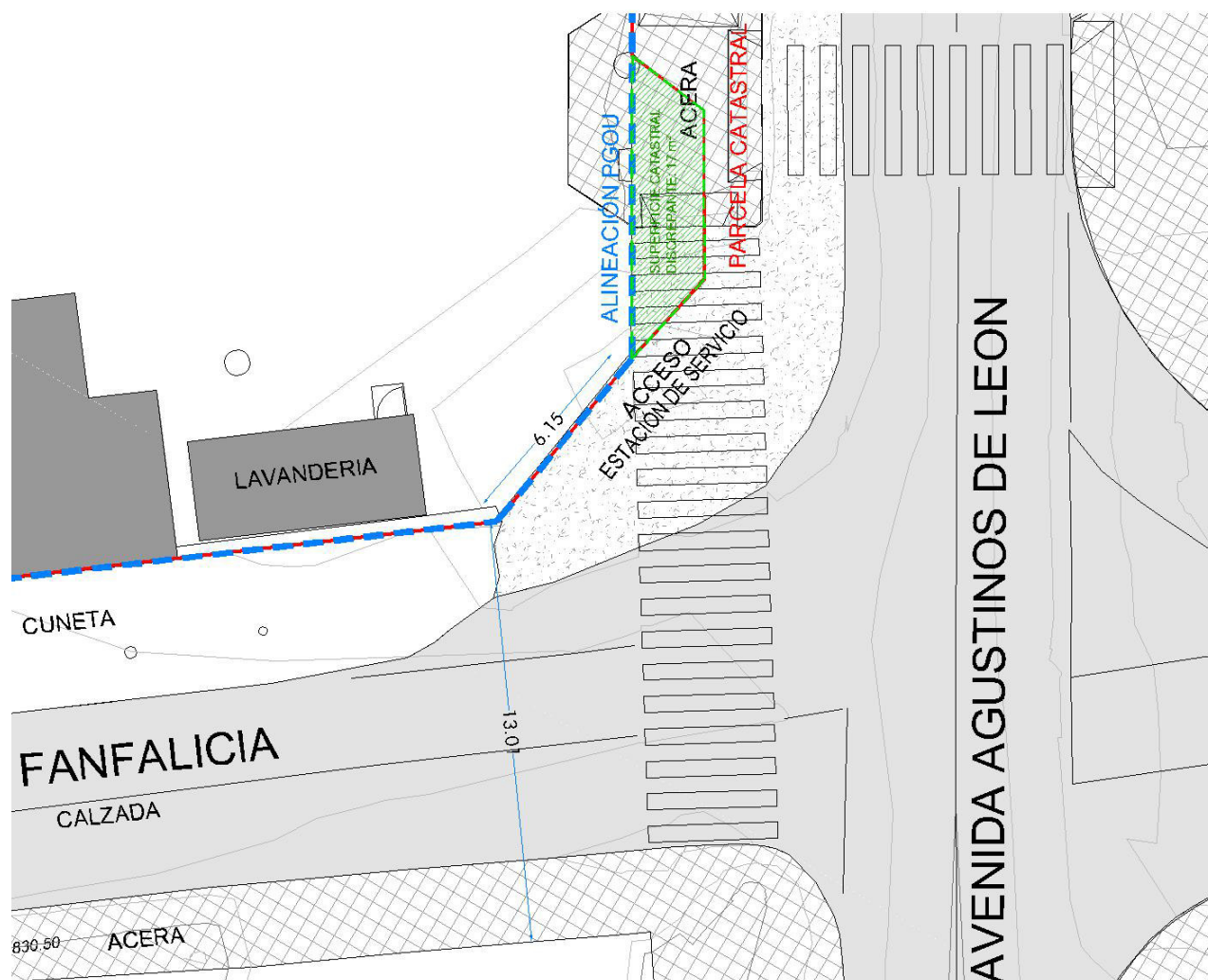
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 25 de Enero de 2025





Se trata de una zona en el frente a Av/ Agustinos de León con el chaflán de la parcela en su esquina sureste. En la actualidad, esta porción de suelo, que cuenta con una superficie de 17 m², forma parte de la acera oeste de Av/ Agustinos de León y el paso de peatones que cruza la C/ La Fanfalia. Se indica en color verde en el esquema siguiente.



4. Ordenamiento Jurídico Urbanístico de aplicación.

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10 diciembre 1998) y sus referencias posteriores:
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30 diciembre 2003).
 - Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL



- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29 diciembre 2005).
 - Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18 diciembre 2006).
 - Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30 marzo 2010).
 - Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7 marzo 2013).
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas (BOCyL 14/05/2024).
- c) Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- d) Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno Del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 01/10/2013).
- Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 5/2018, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno.
- e) Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- f) Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- g) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- h) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- i) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- j) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al



Reglamento para la promoción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- k) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- l) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 09/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - Ley 04/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
 - Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León.
 - Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.
 - Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León.
 - Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica (BOCyL 24/06/2022).
 - Ley 1/2023, de 24 de febrero, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas (BOCyL 06/03/2024).
 - Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas (BOCyL 14/05/2024).
- m) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción adquisición y



- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.
 - Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (Texto consolidado).
 - Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
 - Decreto 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico.
- n) Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- o) Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre.
- p) Orden FOM/1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- q) Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- r) Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica fotovoltaica.



s) R.D.1093/97, de

CSV: 450711DDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

naturaleza urbanística.

a Propiedad de actos de

5. Régimen Urbanístico de aplicación.

El régimen urbanístico de aplicación al caso viene dado fundamentalmente por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004, y publicado en el BOCyL de 5 de agosto de 2.004, así como toda las modificaciones que ha sufrido con posterioridad.

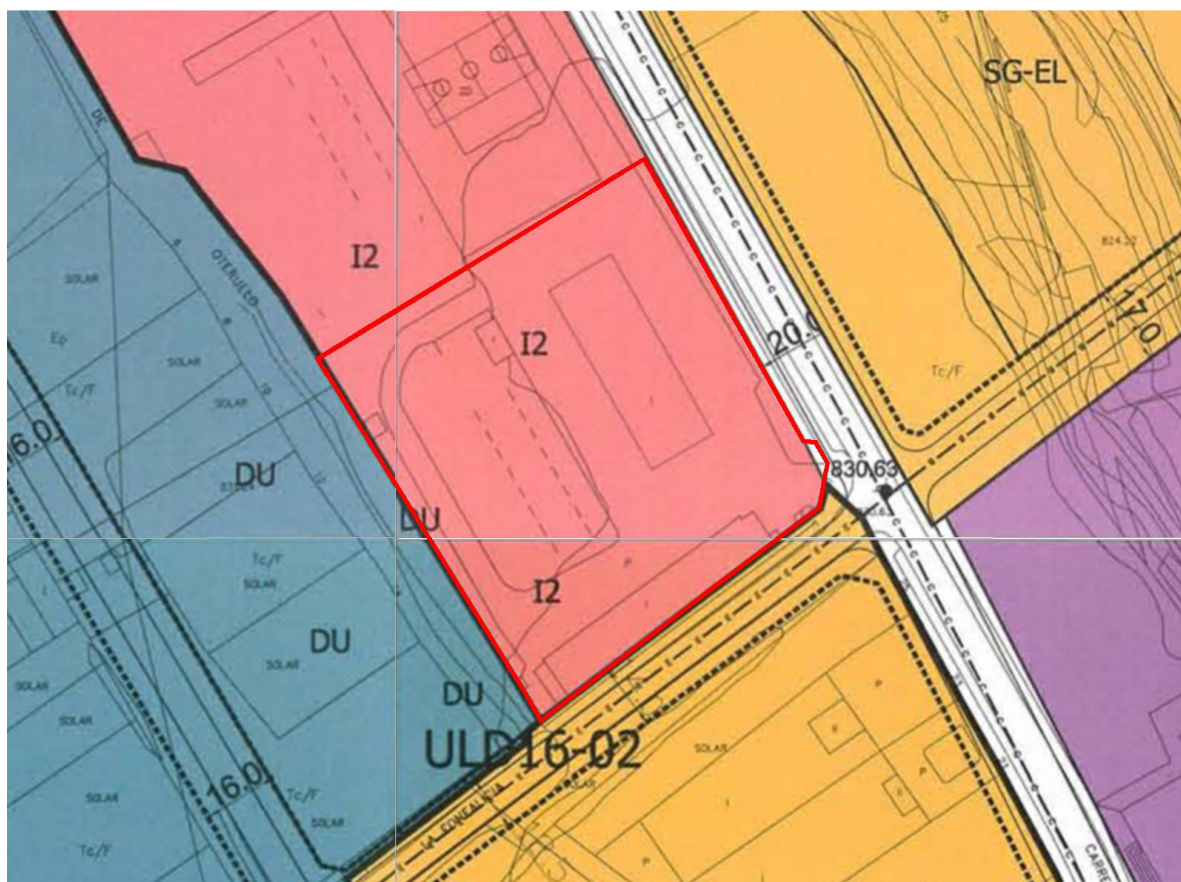
Como luego se indicará expresamente, las determinaciones objeto de modificación tienen el carácter de ordenación detallada, al referirse a un mero reajuste de las alineaciones previstas en una parcela del suelo urbano consolidado.

6. Determinaciones Básicas del Planeamiento.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en suelo urbano consolidado, siendo la situación urbanística la siguiente:

6.1. Conforme al contenido del PGOU de León:

- **Tipo de suelo:** Suelo urbano consolidado SUC (*Planos de Ordenación, Hojas nº: G-13, H-13 y H-14*). En imagen adjunta se representa la parcela objeto del documento.



• **Norma particular**

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4 Documento firmado digitalmente

de Industrias y Almacenes (IA), definida en los artº 242 y 243 de las NNUU del PGOU; **Subzona I2.** Pequeña Industria, Talleres y Artesanía, con regulación en el artº 245 de dichas Normas. Se acompaña la transcripción de la ordenanza correspondiente.

“Subsección 8ª, Ordenanza de Industrias y Almacenes. (IA)”.**Art. 242. Definición y ámbito de aplicación.**

Corresponde esta Ordenanza a la ordenación de las edificaciones a implantar sobre cualquier superficie de suelo destinada desde este Plan o desde los planes que lo desarrollen al Uso Básico Industrial y Almacén.

No se permitirán las plantas diáfanos ni en planta baja, ni en otra disposición, salvo que quede justificada a través de la necesidad del uso y en todo caso en los grados que impliquen edificación aislada y nunca en edificaciones con alineación a vial.

Art. 243. Subzonas o Grados

En función del tipo de actividad se distinguen tres subzonas o grados:

- a) Subzona I1. Gran Industria.
- b) Subzona I2. Pequeña industria, artesanía y talleres.
- c) Subzona I3. Almacenes.
- d) Subzona I4. Industria escaparate.

Art. 245. Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía.**1 - Tipo de Ordenación.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial.

2 - Condiciones de edificación

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 500 m² (quinientos) metros cuadrados.
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,75 m² (setenta y cinco centésimas) por metro cuadrado.
- d) Las separaciones mínimas de la edificación respecto de los linderos en que coincida cambio de zona será de 6,00 m (seis metros).
- e) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas permitiéndose elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.
- f) La ordenación de los volúmenes autorizados en cada zona se hará necesariamente mediante Estudios de Detalle, siempre que la superficie total de la misma sea superior a 10.000 m (diez mil metros), o su fondo superior a cincuenta metros, con las siguientes condiciones:

- Acceso único y controlado para todo el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
- Anchura mínima de las calles interiores: 12,00 m (doce metros).



3 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.

b) Oficinas: sólo en la proporción exigida por el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al 30% (treinta unidades porcentuales) de la superficie edificada de la parcela.

c) Comercial

d) Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª)

e) Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

f) Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª, como uso complementario.

g) Cultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.

h) Religioso: en categoría 4ª.

i) Talleres y Artesanía: en todas sus categorías.

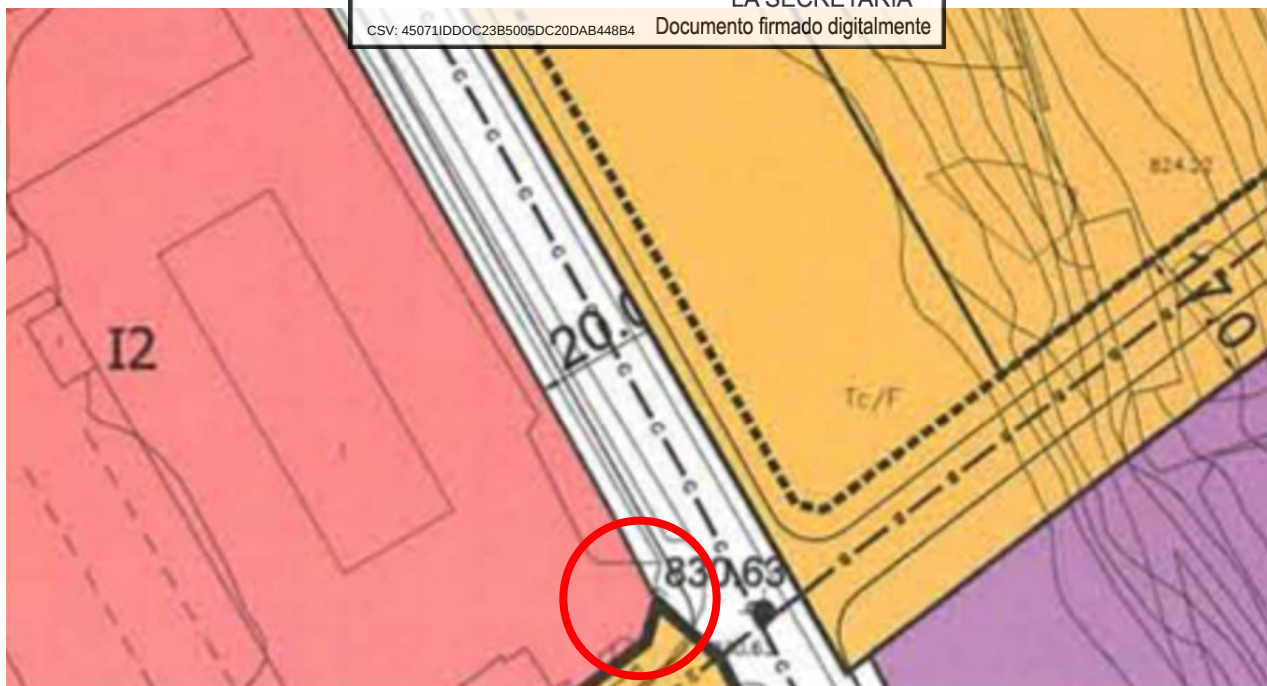
j) Industrial: en categorías 1ª a 4ª.

k) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad. “

Los parámetros urbanísticos de la parcela que nos ocupa relevantes para esta modificación son:

- **Ocupación actual** (obtenido del gráfico catastral): 1.670 m² ocupados de los 7.361 m² de parcela catastral; **22,69 %** de ocupación menor del 75% máximo permitido.
- **Superficie de parcela** (obtenido del gráfico catastral): 7.361 m² mayor que la superficie mínima permitida para segregaciones (500 m²).
- **Superficie máxima edificable:** tomado la superficie registrada de la parcela, 7.361 m², resulta una edificabilidad de 5.520,75 m² (0,75 m²/m²). Actualmente en la parcela hay construidos 1.456 m² (según ficha catastral).
- **Alineación actual en la zona a modificar**





7. Infraestructuras.

La parcela tiene frente a la Av/ Agustinos de León, a la C/ La Fanfalia y al Camino de Oteruelo, y posee las infraestructuras exigibles. La alineación oficial es la reflejada en los planos de ordenación del PGOU, disponiendo en su frente a la Av/ Agustinos de León de encintado de aceras, y en su frente a Av/ Agustinos de León y a la C/ La Fanfalia de pavimentación en la calzada, redes de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público.

En León, Junio de 2.025

Firmado digitalmente
El Arquitecto Municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/09/2025

Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

B.

MEMORIA VINCULANTE



NOMBRE: MIGUEL ANTONIO FIGUEIRA MOURE - 09733282G
PUESTO DE TRABAJO: Firma interna
FECHA DE FIRMA: 11/07/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC22054CEE1FDF844492

1.

Fundamentos jurídicos

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4 Documento firmado digitalmente

Se redacta el presente Estudio de Detalle en parcela sita en la Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de la ciudad de León, teniendo en cuenta lo siguiente:

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, teniendo la condición de solar, siendo apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el artículo 22 de la LUCyL y en el artículo 24 del RUCyL, al contar con:

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

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

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

3º. 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.

4º. 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:

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

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

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

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones."

Deberá estarse a lo establecido en la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento (RUCyL), en cuanto a la regulación que en ellos se contiene de los Estudios de Detalle y de otro tipo de determinaciones.

Así, de la LUCyL:

Artículo 45, Estudios de Detalle.

"1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. [...]"

Del RUCyL afectan especialmente los siguientes artículos:

- Artículo 94, Calificación Urbanística.

"1. La calificación urbanística comprende:

a) La **asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones: [...]

2º. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de



especies vegetales en su superficie, otros usos o actividades que no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie. [...]

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los **demás parámetros de la edificación privada**, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.[...]"

- Artículo 131. Objeto

"Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en Suelo Urbano, y pueden tener por objeto:

a) En Suelo Urbano Consolidado, **completar** o modificar **las determinaciones de ordenación detallada**.[...]"

- Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

"1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Estudios de Detalle deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173."

- Artículo 136. Documentación.

"1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.[...]"

- Artículo 157. Trámite ambiental.



"[...]2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental."

- Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

"1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165."

Del PGOU afectan especialmente los siguientes artículos de sus Normas Urbanísticas:

"Art. 17. Estudios de Detalle. Objeto, determinaciones y contenido.

1 - Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General, [...]

El ámbito de los Estudios de Detalle será, en ambos casos, el que dicho Instrumento determine, justificadamente, en función de su finalidad específica. [...]

3 - Los Estudios de Detalle que se formulen, no pueden, en ningún caso, suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por este Plan.

Asimismo, deberán respetar, en todo caso, los objetivos, criterios y demás condiciones que se deriven de la Memoria Vinculante de este Plan General y en el caso de los Estudios de Detalle que se formulen para establecer concretar o modificar la ordenación detallada de un Sector, los objetivos expresados en las fichas de ordenación correspondientes. [...]

5 - Cuando el Estudio de Detalle se formule con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida desde el Plan General, las modificaciones que se introduzcan se justificarán adecuadamente.

Art. 18. Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado.

1 - Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, [...], deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso. [...]

d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan. [...]

3 - En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

4 - En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros). [...]

Art. 20. Documentación y Procedimiento para todos los Planes de desarrollo.

1 - Los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que, para cada instrumento, establece la legislación urbanística.



2 - En todo caso, el documento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.

3 - Los documentos, contenidos y determinaciones que deban integrar cada uno de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento, sean los que en cada caso se establecen en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4 - Igualmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento."

También sería de aplicación, en lo que pudiere afectar, la normativa urbanística y administrativa estatal, la normativa administrativa autonómica, la normativa sectorial estatal o autonómica y la normativa de ordenación del territorio.

2. Finalidad del Estudio de Detalle.

La finalidad del presente Estudio de Detalle del PGOU de León, en el ámbito definido anteriormente, que es la parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León, es limitado y consiste **en la modificación puntual de la alineación oficial de la parcela en lo que se refiere exclusivamente al cruce de la Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalicia, con el propósito de ampliar la vía pública.**

La necesidad de realizar este Estudio de Detalle obedece **a la posibilidad de implantar una futura rotonda o glorieta en la citada intersección de la Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalicia**, que garantice una adecuada organización del tráfico rodado. A tal fin, se define esta nueva alineación con la curvatura prevista para la rotonda, debiendo pasar la porción de suelo afectada a formar parte del viario público.

En tal sentido, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- Que la Av/ Agustinos constituye un vial de conexión entre el núcleo de Trobajo del Camino y la ciudad de León.
- Que existe una cada vez mayor ocupación de los diversos inmuebles de esa zona por centros comerciales y otros establecimientos de actividad, lo que aumenta significativamente el tráfico rodado,
- Que la presencia de un importante centro educativo (Colegio de los Agustinos) en esta vía provoca también una gran afluencia de tráfico,
- Y que son numerosos y constantes los accesos a la estación de servicio que actualmente ocupa la parcela así como las incorporaciones a la vía pública desde la citada intersección de calles.

Por todo ello se hace necesario reorganizar el tráfico de manera que se facilite la movilidad y se garantice la seguridad vial.

El Estudio de Detalle propuesto afecta de forma limitada a determinaciones de ordenación detallada, en cuanto el ligero cambio que se pretende hacer en la alineación de la parcela, lo que conlleva a su vez una pequeña recalificación de terrenos, toda vez que la porción afectada de la parcela, calificada con



Ordenanza I2, pasaría a tener la consideración de variante urbanística local. En cualquier caso, en su condición de determinaciones de ordenación detallada, el Estudio de Detalle sería instrumento de planeamiento adecuado para abordar esta modificación o reajuste, de acuerdo con lo establecido en el artº 131 del RUCyL.

3.**Conveniencia y oportunidad. Interés público**

Si bien el presente documento consiste en un Estudio de Detalle, esta figura no deja de constituir una modificación del planeamiento en el campo de determinaciones de ordenación detallada, por cuanto se estima aplicable el régimen correspondiente a éstas, básicamente en lo que se refiere a la necesidad de justificación del interés público que determina su elaboración.

Según lo establecido en el artículo 58 (Modificaciones) de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares, ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que éstos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

El artículo 169 del RUCyL en su apartado 3. b) 1º, indica que las modificaciones deben justificar su conveniencia, acreditando su interés público.

A tal efecto, y como ha quedado señalado, se trata de una actuación promovida por el propio Ayuntamiento de León que presenta un evidente interés público en cuanto se trata de posibilitar la futura implantación de una glorieta o rotonda en la intersección entre la Av/ Agustinos de León y la C/ La Fanfalcia, a fin de facilitar el flujo de tráfico, aumentar la seguridad vial y reducir el riesgo de accidentes, competencias por otra parte propias de las administraciones locales.

Queda señalado también el incremento de tráfico que se ha producido en la zona debido a las circunstancias anteriormente indicadas.

La implantación de una glorieta conllevaría:

- una mejora de la seguridad viaria,
- la moderación de la velocidad,
- la reducción de tiempos de espera en tráfico bajo o medio, al evitar las detenciones en los semáforos,
- el aumento de capacidad de las vías,
- la flexibilidad de los movimientos de los vehículos (giros, cambios de sentido,...),
- la disminución del ruido de tráfico,



- la caracterización de la vía.
- la simplificación de la señalización, etc.

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle serán obtenidos por el Ayuntamiento de León, para su incorporación al viario público, por cesión gratuita, sin perjuicio de que pueda celebrarse alguna fórmula de convenio entre las partes para conseguir su cesión anticipada.

Debe observarse que el resto de los suelos que pueden verse afectados por la formalización de la futura rotonda, son ya de titularidad municipal y tienen actualmente la condición o calificación de viario público (aceras y calzadas), por cuanto no se requiere instrumentar fórmula alguna para su adquisición ni aprobar instrumento de planeamiento que modifique o reajuste su actual calificación, salvando la definición concreta que corresponde al propio proyecto técnico de obras de urbanización a redactar.

4. Descripción de la modificación de alineación propuesta

En cuanto al nuevo trazado de la alineación de la parcela que nos ocupa en el encuentro en chaflán en la intersección entre la Av/ Agustinos de León y la C/ La Fanfalia, tiene el objeto de ensanchar el espacio destinado a la vía pública debiendo:

- Poder inscribir una rotonda/glorieta compacta para tráfico urbano con un diámetro exterior de la calzada de 28 m, lo más centrada posible en la intersección de los ejes de las vías afluentes.
- Garantizar que las aceras perimetrales a la glorieta tengan al menos 2,50 m de anchura (conforme a lo indicado en el punto 5 del Art. 33 de las NNUU del PGOU, "*Condiciones específicas para el diseño y construcción de la red básica funcional y red complementaria de nueva implantación*" del PGOU de León).
- No afectar a otras parcelas con la implantación de la glorieta.
- Procurar que la superficie a ceder sea la menor posible, pero priorizando lo indicado en los puntos anteriores.

Se han trasladado estos criterios al levantamiento topográfico realizado, adjuntándose una imagen indicativa de la acción pretendida.



del vigente PGOU.

Queda señalado que los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle serán obtenidos por el Ayuntamiento de León por cesión gratuita, para su incorporación al viario público, ya que es un terreno exterior a las alineaciones, en los términos y limitaciones establecidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Todo ello se señala sin perjuicio de que pueda celebrarse alguna fórmula de convenio entre las partes para conseguir su cesión anticipada.

No se requiere la obtención de otros suelos para formalizar la rotonda, pues se trata ya de suelos de titularidad municipal afectos al viario público.



El resumen de superficies afectadas, con detalle de la superficie neta resultante y la superficie de cesión es el siguiente:

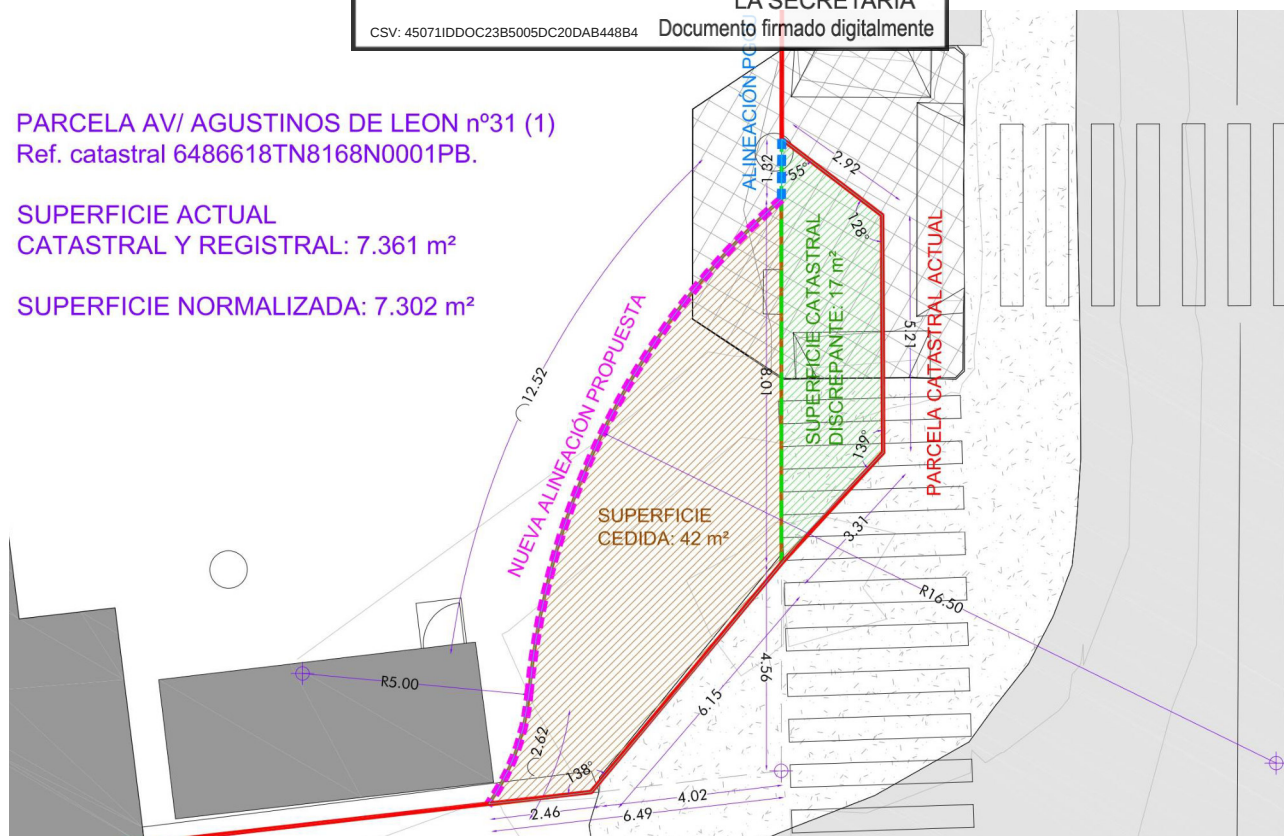
- **Superficie catastral-registral actual** parcela ref. catastral nº 6486618TN8168N0001PB, propiedad de LEONESA DE PETROLEOS SL,: 7.361 m².
- **Superficie catastral/registral discrepante** con la real actual: - 17 m².
- **Superficie a ceder como parte del Sistema Local Viario** (Ayto. de León) con la alineación modificada: - 42 m².
- **Superficie parcela normalizada** (Leonesa de Petróleos S.L.): 7.302 m².



PARCELA AV/ AGUSTINOS DE LEON nº31 (1)
Ref. catastral 6486618TN8168N0001PB.

SUPERFICIE ACTUAL
CATASTRAL Y REGISTRAL: 7.361 m²

SUPERFICIE NORMALIZADA: 7.302 m²



5. Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística y del Planeamiento Urbanístico.

Como se estableció en la memoria de información, la normativa urbanística y el planeamiento urbanístico de aplicación para la redacción de este estudio de detalle es la siguiente:

- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), desarrollado por el Decreto 45/2009, así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente el 26 de febrero de 2016, publicándose el mismo en el BOCyL de 8 de marzo de 2016.

En cuanto a la **LUCyL**:

- La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado, tiene la condición de solar, siendo apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el **artículo 22** de la LUCyL. Se clasifica como suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el **artículo 12** de la LUCyL.
- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el **artículo 45** de la LUCyL, ya que modifica un parámetro de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.



En cuanto al RUCyL:

- La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado, tiene la condición de solar, siendo apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el **artículo 24** del RUCyL. Se clasifica como suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el **artículo 25** del RUCyL.
- El Estudio de Detalle altera ligeramente la alineación en lo que se refiere a una pequeña parte de la parcela que nos ocupa, operando un cierto cambio de calificación de suelo, entendida ésta como se define en el **artículo 94** del RUCyL, al pasar de la actual ordenanza industrial a viario público del sistema local, determinaciones que en cualquier caso tienen la consideración de ordenación detallada.
- El Estudio de Detalle es la figura idónea para alterar o completar las determinaciones de ordenación detallada que se plantean, tal y como se indica en el **artículo 131** del RUCyL.
- El Estudio de Detalle tiene coherencia con el planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana -Revisión- de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004) y con los objetivos generales de la actividad urbanística pública cumpliéndose, de este modo el **artículo 132**. No se suprimen, modifican, ni alteran determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señaladas. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no hay planeamiento sectorial que le afecte. **No se produce en ningún caso aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstas** en el PGOU de León (se trata de una parcela de uso industrial, que se recalifica en una mínima parte). Tanto en el Resumen Ejecutivo como en la Documentación Gráfica, se justifica como los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- Conforme con el **artículo 133** del RUCyL, "Determinaciones en suelo urbano consolidado", este Estudio de Detalle se limita a aplicar las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las previstas en el PGOU de León. Además no establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que se encuentra vigente, se trata de un mero reajuste puntual.
- El Estudio de Detalle incluye la documentación establecida en el **artículo 136** del RUCyL, con finalidad de modificar la ordenación detallada, y así contiene:
 - Una Memoria vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación.
 - Un "Resumen ejecutivo" que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, los ámbitos donde se suspendería el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.
 - Una justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle



respetan las determinaciones de ordenación, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

- La relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cuanto a las NNUU del **PGOU**:

- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en:
 - el **Artículo 17**, ya que se trata de un Estudio de Detalle que modifica la ordenación detallada establecida por el PGOU, sin suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por este PGOU, respetando, en todo caso, los objetivos, criterios y demás condiciones que se derivan de la Memoria Vinculante del PGOU. Además está adecuadamente justificado.
 - el **Artículo 18**, dado que el Estudio de Detalle modifica la ordenación detallada establecida por el PGOU no reduciendo la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, tampoco genera aumento de edificabilidad, ocupación del suelo o densidad de uso previstas en la ordenanza de edificación correspondiente.
 - el **Artículo 25**, en cuanto se obtendrá terreno destinado a Sistema Local Viario en forma de cesión gratuita de terrenos exteriores a las alineaciones en los términos y limitaciones establecidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6. Influencia del Estudio de Detalle sobre la Ordenación del Territorio y la Ordenación General del Municipio

6.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La actividad en materia de Ordenación del Territorio se realiza a través de los instrumentos definidos en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Estos instrumentos, por su naturaleza, no se ven influidos por el tipo de determinaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle, que solo afectan a aspectos de ordenación detallada dentro del planeamiento, además de forma muy puntual y limitada, no incidiendo por tanto en las determinaciones propias o características de los instrumentos de Ordenación del Territorio.

6.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Este Estudio de Detalle no realiza cambios respecto a la Ordenación General del Municipio:

Objetivos y propuestas de ordenación

Los objetivos y propuestas de ordenación del PGOU no se ven alterados en ningún caso por



la ordenación de alçada que se determina de Detalle dado su limitado alcance y ámbito.

Clasificación del suelo

La clasificación del suelo establecida por el PGOU no se ve alterada por el presente Estudio de Detalle. Las parcelas están clasificadas como suelo urbano.

Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos

El presente Estudio de Detalle no altera los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos o espacios protegidos establecidos por el vigente PGOU. Solo afecta al Sistema Local Viario (ensanchándolo).

Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle no contiene elementos catalogados.

Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle no afecta a reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

División en unidades urbanas en suelo urbano consolidado

El Estudio de Detalle no altera la división en unidades urbanas del vigente PGOU.

Determinaciones de ordenación general potestativas

El Estudio de Detalle no altera determinaciones de Ordenación General de las denominadas "potestativas" del vigente PGOU del municipio, circunscribiéndose a aspectos de ordenación detallada.

La modificación de alineación propuesta en la parcela que nos ocupa es coherente con el planeamiento en vigor. El Estudio de Detalle se limita a cambiar en el chaflán la alineación marcada en el PGOU en sus Hoja nº 13 de los Planos de Ordenación.

7.

Resumen Ejecutivo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, se incluye Resumen Ejecutivo que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión, conforme al apartado 3 del artículo 11 de la Ley de Suelo.

- El Estudio de Detalle afecta a la parcela de suelo urbano consolidado sita en Av/ Agustinos nº 31(1) de León y su fin es el de **modificar la alineación oficial en el encuentro de Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalicia con el propósito de ampliar la vía pública en orden a implantar una**



- En el **Plano de Situación** se define el ámbito de desarrollo del Estudio de Detalle, que es el que delimita el marco tanto de las modificaciones de planeamiento que se introducen como el ámbito en el que procedería en su caso la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas.
- De este modo, el presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de ordenación general vigentes y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.
- El acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle 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 **un año** por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

8.**Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El presente Estudio de Detalle no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, de lo que se deja constancia en esta Memoria, por cuanto no resultaría exigible la emisión de informe por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, tal y como se determina en la Instrucción Técnica Urbanística de la JCyL, ITU 1/2016, en su art. 5.c).

9.**Análisis de Riesgos de La Zona.**

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, "Modificaciones de planeamiento", respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo,



deben solicitarse los informes

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

aciones: [...]:

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo. [...]"

Por su parte, el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº 246 del 23 de diciembre de 2010), establece:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial. [...]"

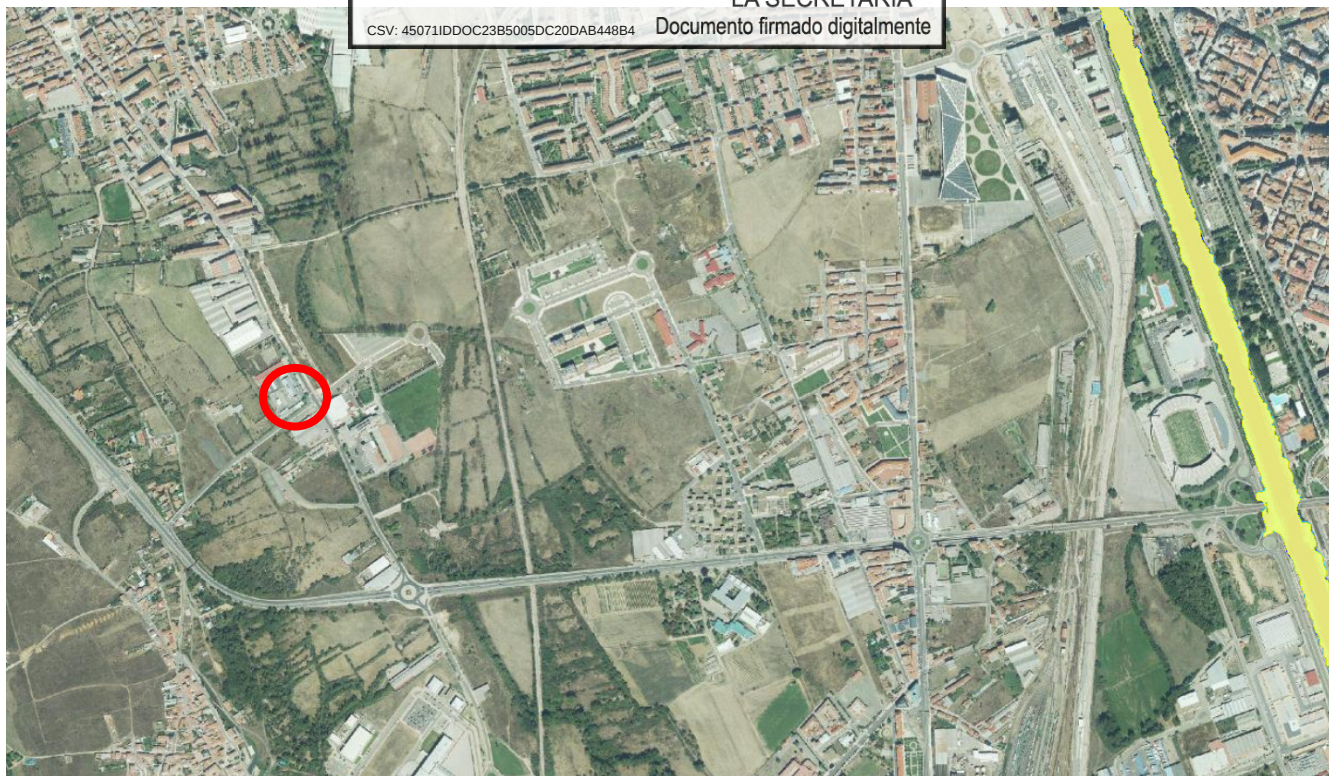
En base a todo ello, se procede a realizar un análisis específico de riesgos, que se desarrolla en los epígrafes siguientes, **del que se deduce la ausencia de afección de áreas delimitadas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos para la zona objeto de ordenación, lo cual se señala a los efectos de lo prevenido en el citado artº 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de CyL en cuanto a la no necesidad de recabar el informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería correspondiente.**

9.1. ANALISIS DE RIESGOS NATURALES.

a. RIESGO DE INUNDACIONES.

En la zona afectada no existen riesgo de inundaciones según la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de valoración y gestión de riesgos de inundación, al estar fuera del área marcada como inundable con probabilidad baja o excepcional (periodo de retorno de 500 años).





b. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Según se establece en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León el municipio de León no está clasificado como de Alto Riesgo, por lo que no hay riesgo de incendios forestales como indican, para la zona, tanto el Índice de Peligrosidad como el Índice de Riesgo Local, que la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente establece anualmente.

c. RIESGOS GEOTÉCNICOS

Según el "Mapa de movimientos del terreno de España" publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.987" esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por movimientos de ladera.

Según el "Mapa predictor de riesgos por expansividad de arcillas en España" publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986, el municipio se encuentra incluido en sectores con arcillas expansivas subordinadas o emplazadas en zonas climáticas sin déficit anual de humedad. Se encuentra incluido en sectores con riesgo de expansividad bajo a moderado.

Según el "Mapa del Karst de España" publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986 esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por hundimientos kársticos.

d. RIESGOS SÍSMICOS.



En base a la normativa sísmica establecida por el Real Decreto 1073/2002, de 27 de septiembre, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la zona de sismicidad baja ($a_b < 0,04g$).

9.2. ANALISIS DE RIESGOS TECNOLÓGICOS.

a. RIESGO DERIVADO DE LA EXISTENCIA DE ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS

QUÍMICAS.

La zona objeto del Estudio de Detalle NO EXISTEN establecimientos que almacenen sustancias químicas, aunque se trata de un área comercial/industrial.

b. RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra en continuidad con un núcleo urbano existente, encontrándose a unos 4,6 km de la ronda de circunvalación A-6 que es una vía integrante de la red de itinerarios de Mercancías Peligrosas. Dada la distancia que los separa el riesgo para la zona objeto de estudio es BAJO.

10. Análisis de Impacto Acústico

Según art. 7.1 de la Ley 5/2009 de Ruido que señala “En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”

Asimismo y en aplicación de art 7.3 que indica "La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto."

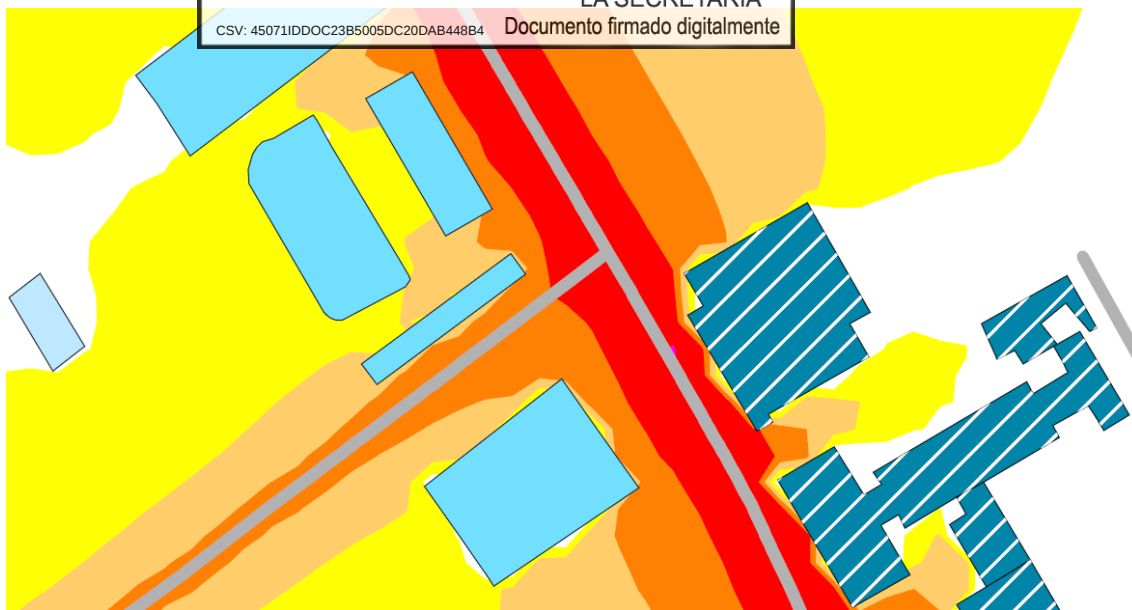
En cumplimiento del indicado artículo se realiza zonificación acústica del ámbito de este estudio de detalle.

El ámbito del estudio de detalle se clasifica como Área ruidosa según se indica en el Artículo 8.d). Tipo 4 de la indicada Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León (Estudio de Ruido del PGOU de León, Mapa de Zonificación acústica, Hojas 11 y 16:

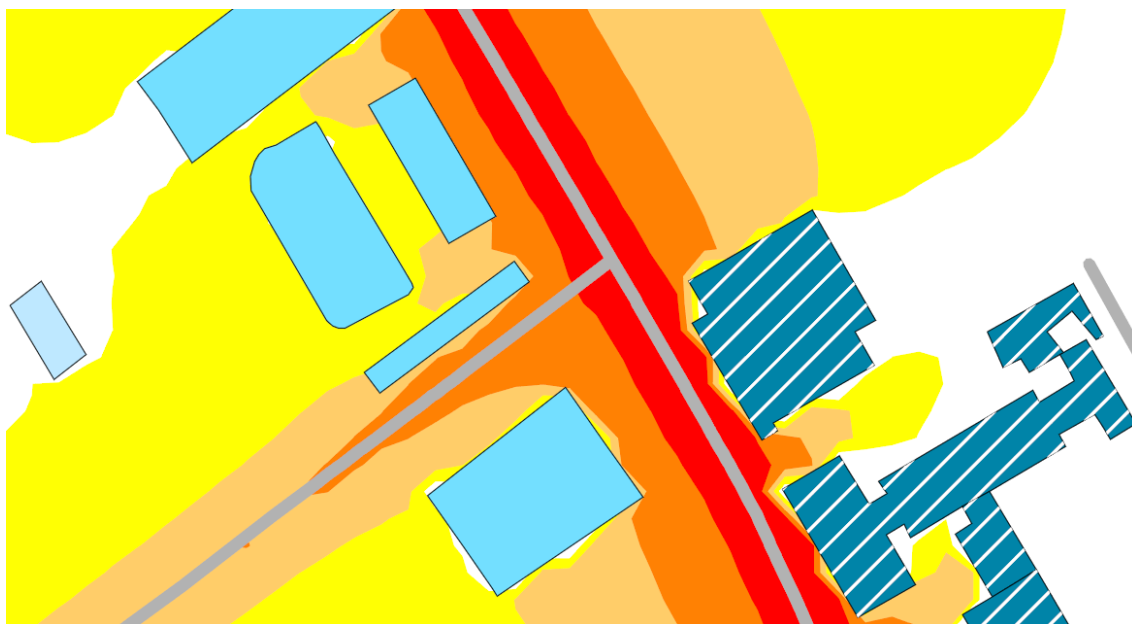
Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:

- *Use industrial.*





Fragmento de la Hoja 16 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Ld." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)

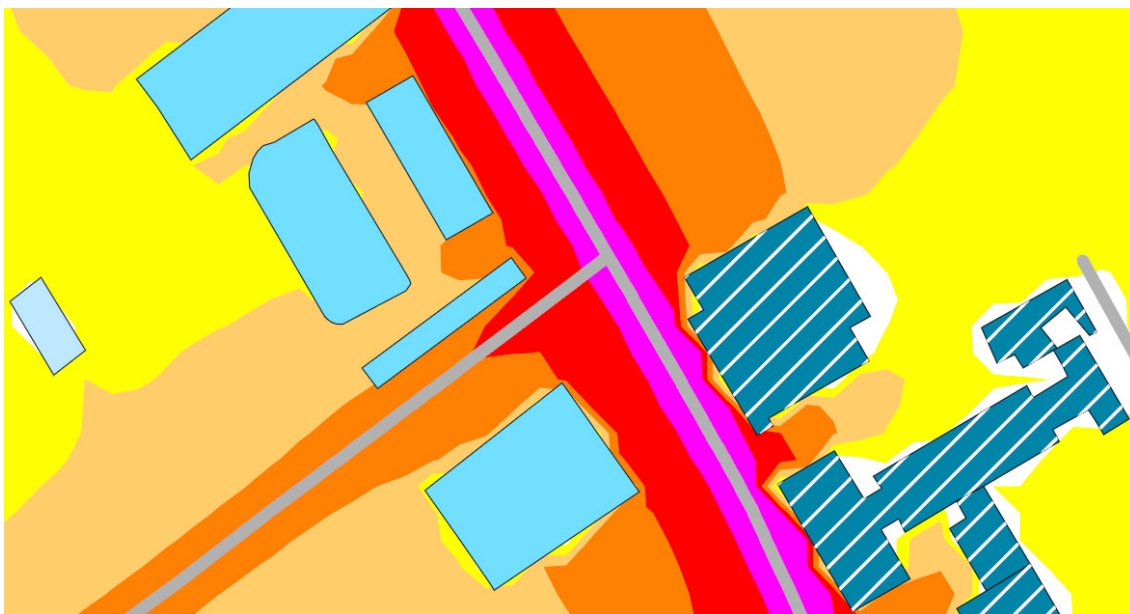


Fragmento de la Hoja 16 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Le." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)





Fragmento de la Hoja 16 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Ln." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)



Fragmento de la Hoja 16 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Lden." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)

De donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

- Ld 70 – 74,5 dBA
- Le 70 – 74,5 dBA



- Ln 65 – 69,5 dBA
- Lden 70 – 74,5 dBA

El presente Estudio de Detalle no altera la calificación (uso) ni la intensidad urbanística (edificabilidad) previstas en el PGOU de la parcelas afectada, solamente modifica su alineación oficial en la esquina de Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalia con el propósito de ampliar la vía pública para poder garantizar la implantación en ella de una rotonda o glorieta, lo que lograría la disminución del ruido de tráfico en esa zona.

En cualquier caso, los datos y contenidos aportados en este documento deberán ser evaluados por los servicios técnicos municipales de Medio Ambiente en orden a la correcta cumplimentación de las exigencias legales.

11. Evaluación ambiental

Puesto que el presente Estudio de Detalle se circunscribe a definir una nueva alineación en el chaflán (fachada a la intersección entre dos viales públicos) de única parcela del suelo urbano consolidado, sin incremento sobre la edificabilidad total, resulta notoria la ausencia de efectos reseñables o significativos sobre el Medio Ambiente.

Conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en los artículos 49 y 50 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, **resulta preceptiva la evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas** (en este caso simplificada), ya que se si bien se trata de un Estudio de Detalle en cuyo ámbito de aplicación no existen valores ambientales con normativa específica (espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por ejemplo), lo cierto es que el instrumento de planeamiento general que desarrolla (Plan General de Ordenación Urbana -Revisión- de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004) no fue sometido en su momento a evaluación ambiental. En tal supuesto, por tanto, no se trataría de instrumento de planeamiento exento de sometimiento a este tipo evaluación ambiental, aunque sea en su fórmula "simplificada".

Por lo expuesto anteriormente, se anexa un Documento Ambiental Estratégico, con el objetivo de que forme parte de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. La estructura y contenido del mismo cumple lo establecido en el artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

12. Otras Afecciones Sectoriales.



Se detallan a continuación ~~las afecciones respecto~~ a las actividades económicas y estatal relacionadas con:

- **Patrimonio:** Ley de Patrimonio de Castilla y León Ley 12/2002 de 11 de julio, Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León Acuerdo 37/2005 de 31 de marzo y Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León Decreto 37/2007. **No existen afecciones** puesto que:
 - La parcela que nos ocupa no se encuentra dentro del ámbito de afección de ningún B.I.C.
 - Elementos protegidos: No existen en la parcela catastral que nos ocupa, como se desprende de lo reflejado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, aprobado definitivamente el 28 de abril de 2.000.
 - La parcela que nos ocupa no afecta a elementos protegidos o entornos de los delimitados en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en León, ni tampoco del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León (PEOMPCA).
 - La parcela tampoco se encuentra afectada por ninguna de las zonas de Protección y Vigilancia arqueológica de las delimitadas en el PGOU de León (artº 309 y siguientes de sus NNUU).
- **Accesibilidad:**
 - Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
 - “Artículo 39. Accesibilidad: 1. El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.”
 - Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, Ley 3/1998 de 24 de junio (modificada por Ley 5/2014 de 11 de septiembre).
 - “Artículo 13. Principios generales. Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad, a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario, cuyas características básicas”.
 - Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, Decreto 217/2001 de 30 de Agosto (modificada por Ley 11/2000 de 28 de diciembre y por Decreto Legislativo 1/2006 de 25 de mayo).
 - “Art. 16.1. A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso



de secciones presenta una anchura libre de paso de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.”

- “Art. 16.4. Los planes urbanísticos y los proyectos 4.– Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.”
- 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.
- “Artículo 2. Ámbito y criterios generales de aplicación. 1. El ámbito de aplicación de este documento técnico está constituido por los espacios públicos urbanizados”.
- “Artículo 5. Itinerarios peatonales accesibles. [...] b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.”

Según se ha descrito en el texto precedente, el objetivo de este Estudio de Detalle es el de modificar la alineación oficial de la esquina de Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalcia en la finca sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León) con el propósito de ampliar la vía pública para garantizar la implantación en ella de una rotonda o glorieta.

A tal efecto, como aspecto fundamental en el orden de la accesibilidad, en este documento se acredita **que las aceras perimetrales a la misma dispongan de un ancho de al menos 2,50 m** (>1,20 m; > 1,80 m).

Sin perjuicio de lo anterior, el resto de las prescripciones técnicas que deban observarse para el cumplimiento de las citadas disposiciones legales en materia de accesibilidad en el espacio público urbanizado exceden el marco de este instrumento de planeamiento, debiendo ser el proyecto técnico de obras que se redacte en su momento el que pormenore y detalle todo este tipo de determinaciones.

- **Servidumbres aeronáuticas:**

En este campo, respecto de las instalaciones aeronáuticas existentes en el entorno del municipio, debe darse cumplimiento al Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

En tal sentido, se señalan las siguientes prescripciones:

- **La totalidad del ámbito del presente ESTUDIO DE DETALLE – MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN - Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León) se**



encuentra

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB446B4

Documento firmado digitalmente

Aeródromo Militar de León,

establecidas por Real Decreto 513/2.019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), por lo que **se incorpora entre sus planos normativos** (ver **plano P-8** de este Estudio de Detalle) **el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación.**

- o Al encontrarse la totalidad del ámbito del presente *ESTUDIO DE DETALLE – MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN - Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León)* incluido 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 la presente Memoria que integra el citado documento de planeamiento urbanístico.

13.**Presentación.**

Estimando que el presente **ESTUDIO DE DETALLE – MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN - Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León)**, ha sido redactado con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de León para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En León, Junio de 2.025

Firmado digitalmente
El Arquitecto Municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

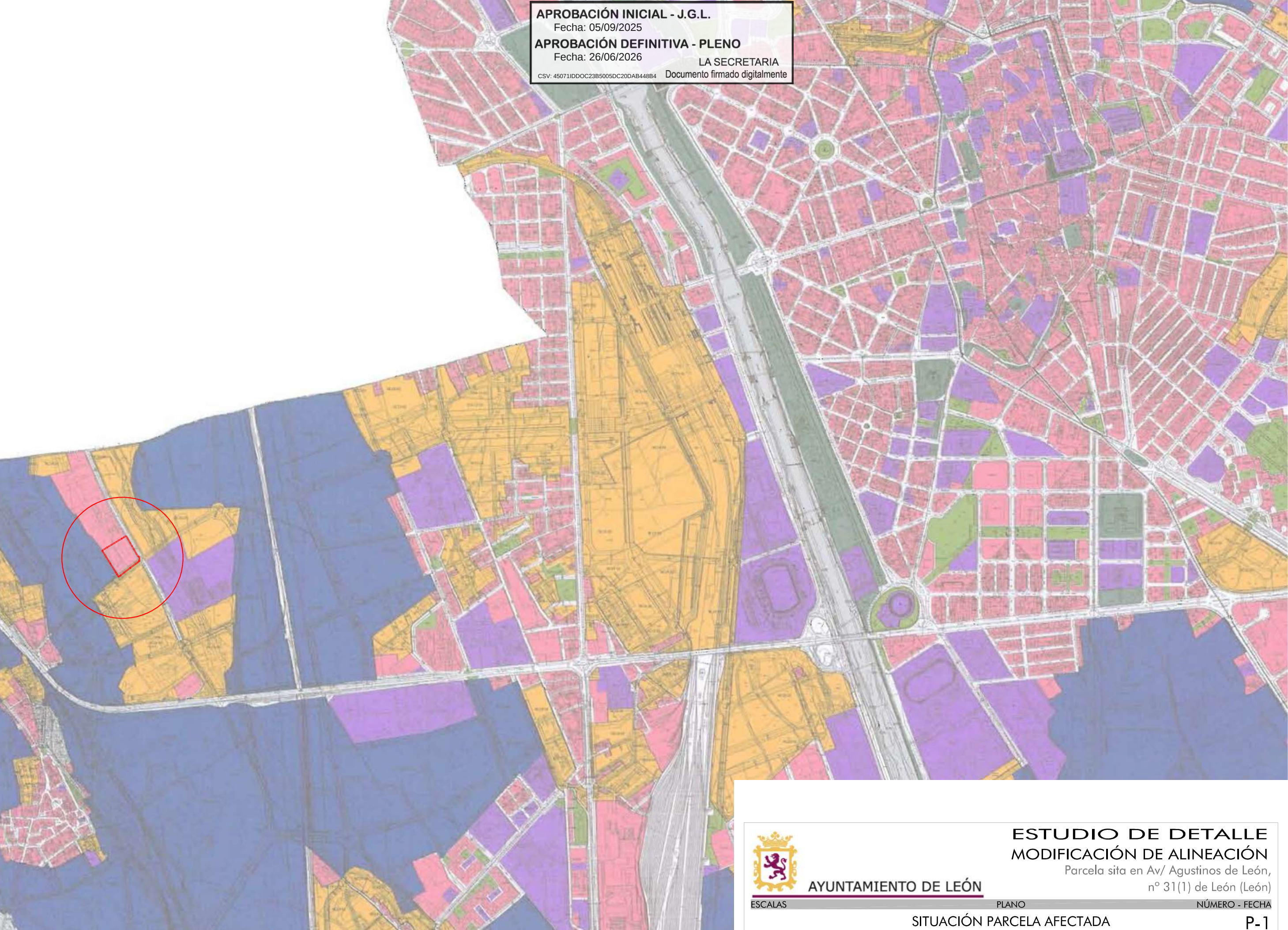
Fecha: 05/09/2025

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4 Documento firmado digitalmente



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 05/09/2025
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

**ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN**

Parcela sita en Av/ Agustinos de León,
nº 31(1) de León (León)

ESCALAS PLANO NÚMERO - FECHA

SITUACIÓN PARCELA AFECTADA

P-1

1/10.000

JUNIO DE 2.025

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/09/2025

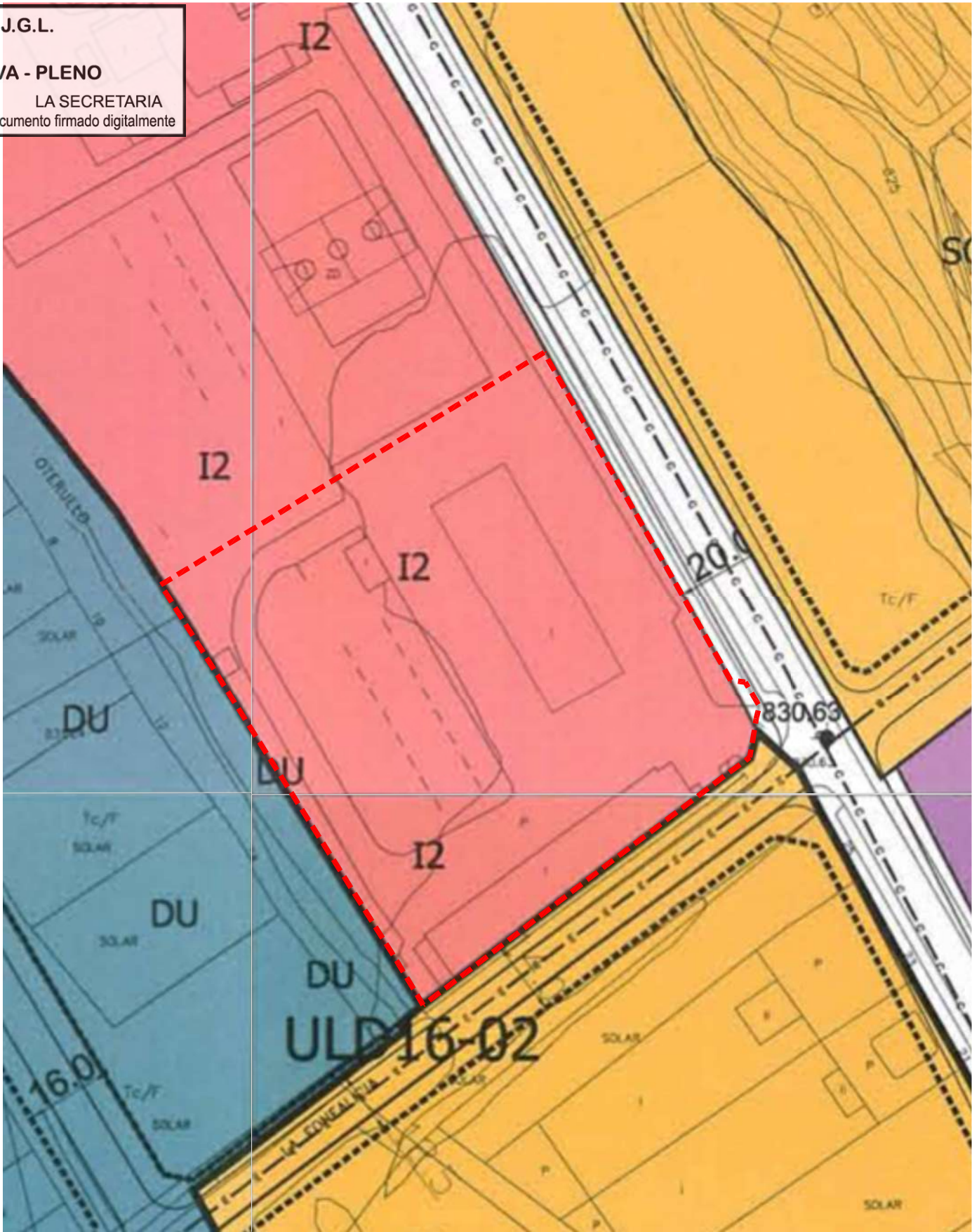
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ESCALAS

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN

Parcela sita en Av/ Agustinos de León,
nº 31(1) de León (León)

PLANO

NÚMERO - FECHA

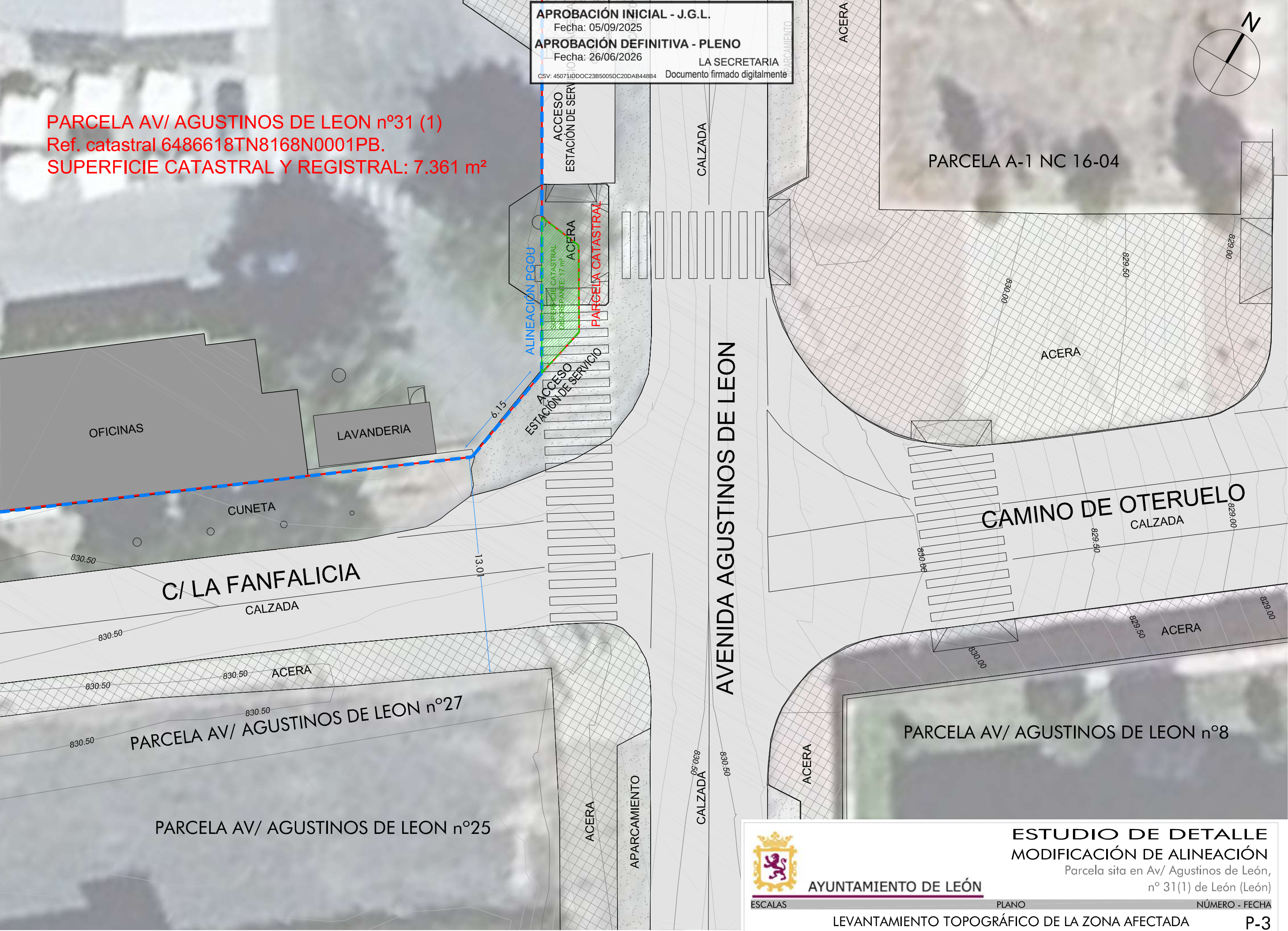
PARCELA AFECTADA

P-2

1/1.000

EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN EN PGOU

JUNIO DE 2.025



PARCELA AV/ AGUSTINOS DE LEON nº31 (1)
Ref. catastral 6486618TN8168N0001PB.
SUPERFICIE CATASTRAL Y REGISTRAL: 7.361 m²

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 05/09/2025
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDD0C23B5005DC20DAB448B4



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ESCALAS

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN

Parcela sita en Av/ Agustinos de León,
nº 31(1) de León (León)

PLANO

NÚMERO - FECHA

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA AFECTADA
ALINEACIÓN PGOU. COTAS Y PAVIMENTACIÓN

P-3

JUNIO DE 2.025

NOMBRE: MIGUEL ANTONIO FIGUEIRA MOURE - 09733282G
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C22054CEE1FDF844492
PUESTO DE TRABAJO: Firma interna
FECHA DE FIRMA: 11/07/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED4M4FF3C32094AF068BA70C3B38B



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN

Parcela sita en Av/ Agustinos de León,
nº 31(1) de León (León)

ESCALAS

PLANO

NÚMERO - FECHA

1/500

ORDENACIÓN EN PGOU
PLANOS DE ORDENACIÓN: HOJA H-13 (PARCIAL)

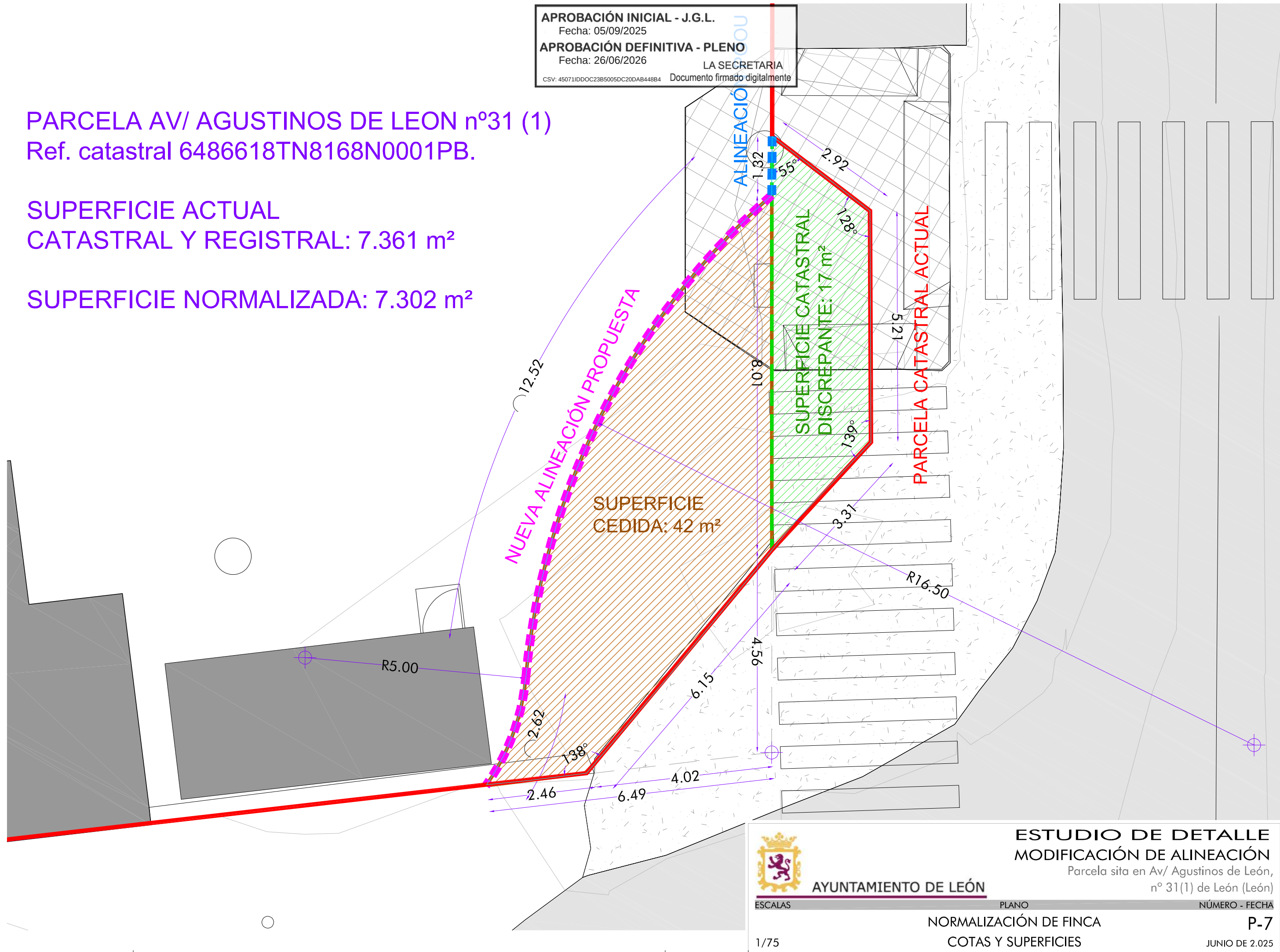
P-5

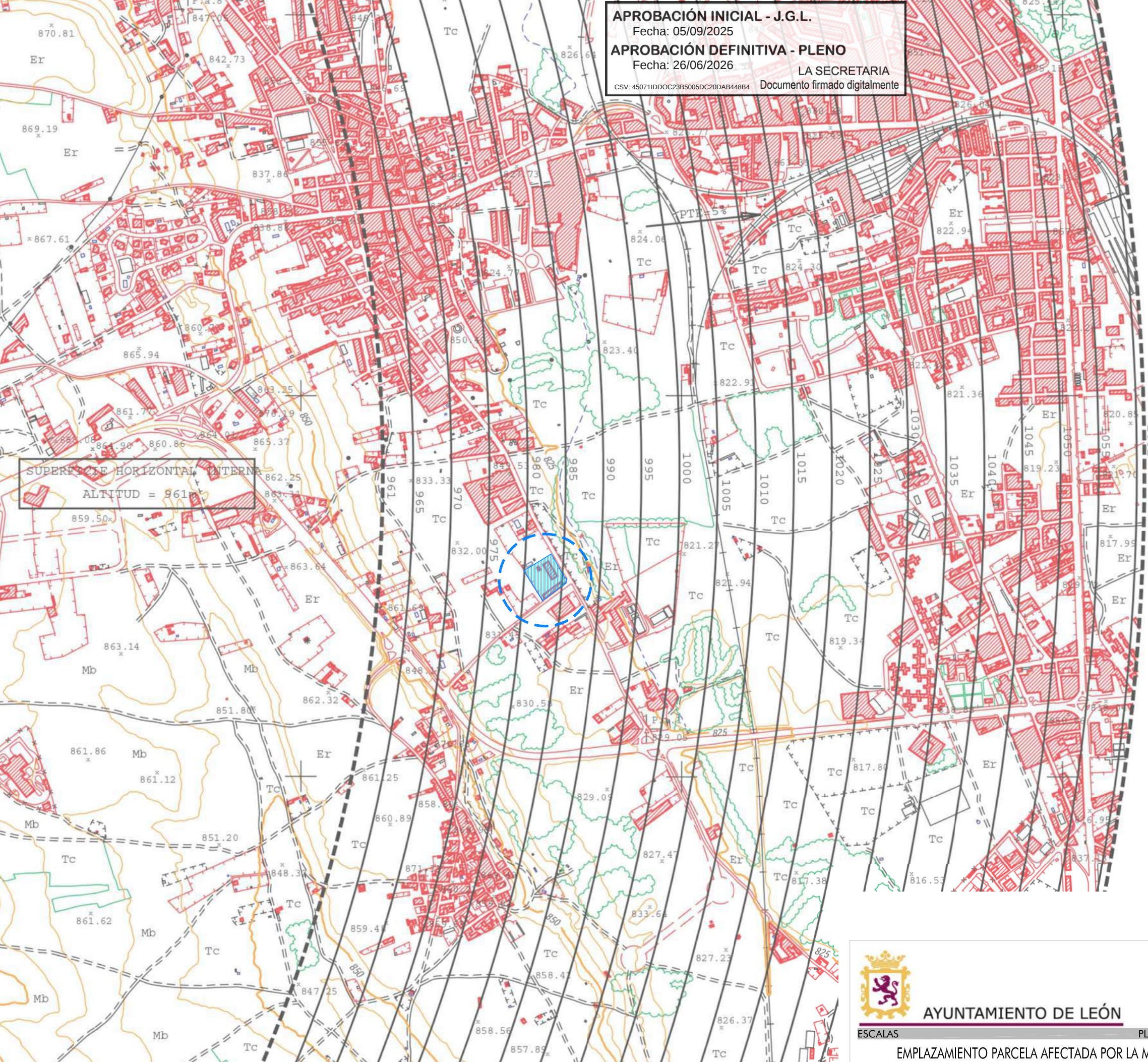
JUNIO DE 2.025

PARCELA AV/ AGUSTINOS DE LEON nº31 (1)
Ref. catastral 6486618TN8168N0001PB.

SUPERFICIE ACTUAL
CATASTRAL Y REGISTRAL: 7.361 m²

SUPERFICIE NORMALIZADA: 7.302 m²



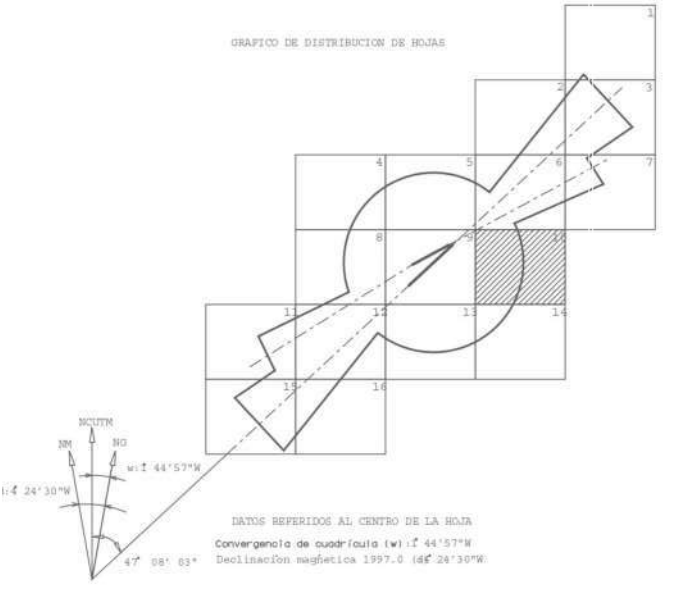


APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 05/09/2025
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071DDOC23B5005DC20DAB448B4

SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA
ALTITUD = 961m

SIGNOS CONVENCIONALES

- | | |
|--|------------------------------|
| | EDIFICIO |
| | EDIFICIO EN CONSTRUCCION |
| | EDIFICIO EN RUINAS |
| | MURO, MURALLA |
| | TAPIA |
| | ALAMBRADA SOBRE MURO |
| | ALAMBRADA |
| | MURETE DE PIEDRA |
| | TUBERIA, OLEODUCTO |
| | PISCINA, POZO |
| | CANAL |
| | ACEQUIA |
| | RIO |
| | ARROYO |
| | VAGUADA |
| | LAGO, ESTANQUE |
| | VERTICE |
| | PUNTO DE APOYO |
| | Rf Er REP. FORESTAL, ERIAL |
| | Ma Mb MONTE ALTO, MONTE BAJO |
| | Tc TERRENO DE CULTIVO |



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ESCALAS PLANO NÚMERO - FECHA

EMPLAZAMIENTO PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN SOBRE PLANO DE P-8

1/10.000 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DE LA BASE AÉREA DE LEÓN (HOJA 10/16) JUNIO DE 2.025

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN
Parcela sita en Av/ Agustinos de León,
nº 31(1) de León (León)

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/09/2025

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC23B5005DC20DAB448B4

Documento firmado digitalmente

1.
- Nota simple informativa de la finca nº: 14610, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1

24001 LEÓN

Teléfono: 987273752

Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Solicitante: MERCADONA SA

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC 3 N°: 14610

CRU: 24014000375181,

URBANA: FINCA 1.- PARCELA DE TERRENO O SOLAR en término de León, en su anejo de Oteruelo, al camino de Trobajo o de Alfageme, **hoy Avenida Agustinos de León número treinta y uno.** Tiene una superficie de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, y linda: al frente o Este, desde el extremo Norte, en línea recta de setenta y un metros y cuarenta y tres centímetros, con la subparcela A -finca segregada-, y en el extremo Sur, Avenida Agustinos de León -antigua Carretera de Alfageme-; derecha o Norte, Repsol Butano, S.A., hoy de Vicente Seco Navedo, con una longitud de ochenta y cuatro metros y sesenta y nueve centímetros, y en línea quebrada con anchura de dos metros y veinticuatro centímetros, con el límite Sur de la subparcela A -finca segregada-; izquierda o Sur, en línea quebrada formada por dos rectas, una de setenta y siete metros, con la Carretera de Oteruelo, y otra de once metros y ochenta centímetros con chaflán que forman dicha Carretera y la Avenida Agustinos de León -antigua Carretera de Alfageme-; y fondo u Oeste, en línea recta de noventa y un metros, con Camino de Servidumbre. Dentro de dicho solar existen las dos siguientes edificaciones: **+ EDIFICACION DE PLANTA BAJA** solamente, adosada al lindero sur de la finca, que consta de cuatro cuerpos diferenciados unidos entre sí, que vistos desde la carretera de Oteruelo, viento sur, se distinguen los tres más principales como: a) cuerpo derecho, con una línea de fachada de veintitrés metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinado a oficinas, con una superficie cubierta de DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS; b) cuerpo central, con una línea de fachada de treinta y seis metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de seis metros, destinado a nave, con una superficie cubierta de TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS; c) cuerpo izquierdo, con una línea de fachada de seis metros, un fondo de diez metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinado a cobertizo, con una superficie cubierta de SESENTA METROS CUADRADOS; d) y el cuarto, adosado a la fachada lateral, viento este del primero, con una línea de fachada de seis metros, un fondo de tres metros y una altura hasta el techo de tres metros, destinada a caseta, con una superficie cubierta de DOCE METROS CUADRADOS; y **+ EDIFICACION DE PLANTA BAJA** enclavada hacia el centro-derecha de la finca, con una línea de fachada a la carretera de Alfageme de cuarenta y cinco metros y cincuenta centímetros, y un fondo de diecisiete metros, y una altura hasta el techo de seis metros, destinada a nave, con una superficie cubierta de SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Dichas



edificaciones están dotadas de las instalaciones y servicios de agua, desagüe y electricidad. REFERENCIA CATASTRAL: 6486618TN8168N0001PB.

COORDINACION CON EL CATASTRO: Coordinado con catastro

TITULARIDADES					
NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	
ALTA					
-----	-----	-----	-----	-----	-----

LEONESA DE PETROLEOS SL	B24628315	2809	240	147	7
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.					

CARGAS					
NO hay cargas registradas.					

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

NOMBRE: MIGUEL ANTONIO FIGUEIRA MOURE - 097323282G
PUESTO DE TRABAJO: Firma interna
FECHA DE FIRMA: 11/07/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C32094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC22054CEE1FDF84492

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 3 a día diecinueve de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22401828689F8B25

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22401828689F8B25

0. Introducción.
1. Objetivos de la planificación.
2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
3. Desarrollo previsible del plan o programa.
4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la MP en el ámbito territorial afectado.
5. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.



El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta con el objetivo de formar parte de **la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada** del correspondiente *ESTUDIO DE DETALLE – MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN - Parcela sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León)*, dando cumplimiento así al **artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La estructura y contenido del presente **Documento Ambiental Estratégico** se crea en base a lo establecido en el **artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. Objetivos de la planificación.

El **objeto** del presente *Estudio de Detalle de Modificación de Alineación*, en el ámbito de la parcela situada en la Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de ciudad de León, **modificar la alineación oficial de la esquina de Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalcia en la finca sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León) con el propósito de ampliar la vía pública para poder garantizar la adecuada regulación del tráfico rodado en esa intersección mediante la implantación en ella de una rotonda o glorieta.**

Se trata de una **actuación promovida por el propio Ayuntamiento de León** que tiene **como interés público facilitar el flujo de tráfico y reducir el peligro de accidentes** en la intersección entre la Av/ Agustinos de León y la C/ La Fanfalcia.

2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El alcance del Estudio de Detalle es, exclusivamente, el área definida por la parcela situada en la Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de ciudad de León.

En la modificación la alineación oficial establecida por este Estudio de Detalle de la parcela que nos ocupa, **NO SE MODIFICAN OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS INDICADOS EN EL PGOU VIGENTE**, de modo que:

- No se altera la edificabilidad.
- No se aumenta la ocupación máxima permitida.
- Se respetan los retranqueos aplicables.
- No se aumenta la altura máxima permitida.
- No se aumenta el volumen edificable.
- No se altera el número máximo de viviendas.
- No se varía los usos permitidos, salvo de la parte de la parcela afectada por la alineación nueva que se cede al Excmo. Ayuntamiento de León como parte del Sistema Local Viario.

Todo ello al no alterar las determinaciones de ordenación general vigentes y respetando los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante. Simplemente se



modifican la alineación en el

chafalán de la parcela en

Documento firmado digitalmente

y/ Agustinos de León y la C/

La Fanfalcia.

No existen alternativas que respondan a estos requerimientos planteados en el Estudio de Detalle que nos ocupa (modifican la alineación en el chafalán de la parcela), excepto la **opción "0"**, de no permitir modificar esa alineación y por ende, no permitir la implantación en ella de una rotonda o glorieta en el chafalán de la parcela en los términos señalados en el Estudio de Detalle.

3. Desarrollo previsible del plan o programa.

La aprobación del Estudio de Detalle propuesto es la condición previa para poder llevar a cabo la implantación en ella de una rotonda o glorieta s en la intersección entre la Av/ Agustinos de León y la C/ La Fanfalcia (tras la redacción del proyecto adecuado y la aprobación del mismo).

4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Estudio de Detalle en el ámbito territorial afectado.

El Estudio de Detalle propuesto afecta exclusivamente a una parte de la parcela situada en la Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de ciudad de León. Esta está clasificada como **suelo urbano consolidado SUC** (ver *Planos de Ordenación, Hojas nº: G-13 y H-13* del PGOU), y se engloba dentro del ámbito de la norma particular de zona: **ACTIVIDADES ECONÓMICAS, Industrias y almacenes, Subzona I2** (Pequeña Industria, Talleres y Artesanía). Esa zona está situada en la periferia del núcleo urbano de León, en el anejo de Oteruelo de la Valdoncina, en las cercanías del término municipal de Trobajo del Camino, y tiene las siguientes características:

- Se desarrolla a lo largo de la Av/ Agustinos de León, que es un vial de conexión entre el núcleo urbano de Trobajo del Camino y la ciudad de León
- Existe una cada vez mayor ocupación de la diversos inmuebles de esa zona por centros comerciales, lo que ha aumentado significativamente el tráfico rodado,
- La presencia de un centro educativo en esa vía provoca una gran afluencia de tráfico,
- Son numerosas y constantes los accesos la estación de servicio que actualmente ocupa la parcela a esa intersección y las incorporaciones a la vía pública desde la misma,

Por todo ello se hace necesario reorganizar el tráfico de manera que se facilite el flujo de tráfico y garantice la seguridad vial.

5. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

Se prevén efectos ambientales beneficiosos, puesto que al permitir el cambio de alienación previsto en este Estudio de Detalle, se podrá realizar la implantación de una glorieta que conllevaría:

- una mejora de la seguridad viaria,



- menor contaminación atmosférica, al reducirse el tráfico, y la reducción de tiempos de espera (en tráfico bajo o medio reduce los retardos para atravesarla al evitar las detenciones en los semáforos),
- menor contaminación acústica, al moderarse la velocidad de los vehículos,

Todo ello sin aumentar el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el volumen edificable, ni modificando los usos, actualmente establecidos en el planeamiento en vigor.

6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

En cuanto a los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, reiterar que la modificación que se plantea se limita al ámbito del Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004, que es en el cual se genera la problemática en cuestión, no extendiéndose las alteraciones a otros niveles normativos ni administrativos superiores.

A modo resumen, el Estudio de Detalle afecta a una parcela de suelo urbano consolidado, y su fin es **modificar la alineación oficial de la esquina de Av/ Agustinos de León con la C/ La Fanfalia en la finca sita en Av/ Agustinos de León, nº 31(1) de León (León) con el propósito de ampliar la vía pública para poder garantizar la adecuada regulación del tráfico rodado en esa intersección mediante la implantación en ella de una rotonda o glorieta.**

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

El Estudio de Detalle que nos ocupa responde a lo que el Art.5.2.f de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre denomina "Modificaciones menores" y que el Art.6.2 de la misma ley establece que serán objeto de una "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA" en cualquiera de las opciones que plantea el citado artículo:

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

El Estudio de Detalle que nos ocupa se trata de una modificación menor de la ordenación del territorio urbano, englobándose en el punto 2. a).

8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

A parte de la alternativa "0", de no aprobar el desarrollo el planeamiento (PGOU vigente), no se



contempla otra alternativa distinta a la presentada, es una alternativa para modificar la alineación oficial que nos ocupa en los términos señalados en el Estudio de Detalle, que son coherentes con los establecidos en el PGOU vigente, para poder regular el tráfico rodado en esa intersección mediante la implantación en ella de una rotonda o glorieta.

9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

Dado que el Estudio de Detalle propuesto no aumenta el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el volumen edificable, ni se modifica los usos, actualmente establecidos en el planeamiento en vigor, **no se justifica la adopción de medidas específicas distintas de las normas** que al respecto establezca el Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León (7 de julio de 2.004), la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de León, relativo a determinados artículos de las Normas Urbanísticas (4 de diciembre de 2.008), ordenanzas municipales y la normativa sectorial vigentes.

10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Desde el Estudio de Detalle propuesto que se propone, en caso de su aprobación definitiva, se derivará en permitir el cambio de alienación previsto en este Estudio de Detalle, que es coherente con lo establecido en el PGOU vigente, y, posteriormente, le podrá realizar la construcción de la glorieta prevista en la intersección entre la Av/ Agustinos de León y la C/ La Fanfalcia (tras la redacción del proyecto adecuado y la aprobación del mismo).

El seguimiento ambiental del Plan, consistirá en comprobar el cumplimiento de las normas que al respecto establezca, en relación con la protección del medio ambiente, el Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León (7 de julio de 2.004), sus modificaciones, ordenanzas municipales y la normativa sectorial vigentes.

En León, Junio de 2.025

Firmado digitalmente
El Arquitecto Municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión

