

ESTUDIO DE DETALLE

CALLE SAN ANTONIO 19 C/V CALLE PEÑA CUERVO 1
AYUNTAMIENTO DE LEON.

PROMOTOR: GONZALO ALBITO MÉNDEZ REY
ÁNGELA GARCÍA POSTIGO

ARQUITECTO: GERMAN J. APARICIO RODRIGUEZ

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

1.2. ANTECEDENTES

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

1.3.2. TRAMITACIÓN

1.4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.3. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

2.5. INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.6. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

3.1. ESCRITURA DE LA PROPIEDAD CON ANEJO DE NOTA SIMPLE REGISTRAL Y DATOS CATASTRALES.

3.2. ESTUDIO DE DETALLE EN VIGOR APROBADO EN SEPTIEMBRE DE 2005

3.3. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4. PLANOS

1. Situación y Estado Actual.

2. Propuesta Urbanística.

3. Hoja 10 de Planos de Servidumbres Aéreas con situación de parcela en plano superpuesto

4. Estado actual y modificado de la documentación del PGOU de León. Hoja K-08

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El presente documento modifica al presentado y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de León el 30 de septiembre de 2005.

Tiene como objeto principal la definición de un Estudio de Detalle sobre el solar sito en la calle San Antonio nº 19 esquina calle Peña Cuervo nº 1 de esta ciudad de León, propiedad de Gonzalo Albito Méndez Rey y Ángela García Postigo.

La parcela registral es la suma de dos parcelas catastrales:
La parcela catastral nº 9213210TN8291S y la parcela catastral nº 9213209TN8291S.

A solicitud de los Titulares de la Finca, redacta el presente documento D. Germán J. Aparicio Rodríguez, Arquitecto Colegiado nº 3623 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

El estado físico que presenta el solar en el momento actual, es el de un terreno sin edificación, vallado y delimitado, tal y como muestran los documentos gráficos y fotográficos que se aportan del mismo, siendo su forma la de un cuadrilátero irregular con los siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 22,63 metros en su fachada a la C/ Peña Cuervo
Al Sur, en línea recta de 22,69 metros con terrenos colindantes
Al Este, en línea recta de 21.52 metros en su fachada a la C/ San Antonio
Al Oeste, en línea recta de 21,99 metros con edificaciones colindantes.

Su extensión es de 493,64 metros cuadrados.

El terreno no se encuentra edificado en la actualidad y cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos, debiendo ser objeto de cesión de espacios para vía pública en una pequeña franja, con motivo de ajustar las alineaciones en la calle San Antonio.

1.2 ANTECEDENTES

Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León vigente aprobado en el año 2004 y el citado Estudio de Detalle para el solar aprobado en septiembre de 2005, del cual se adjunta una copia como Anexo 2.

Actualmente no existe ningún tipo de cautela o protección edificatoria (catálogo) que afecte a la finca objeto de este documento.

1.3 MARCO LEGAL.

1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. En particular el documento se elabora prestando especial atención a lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Se trata de modificar aspectos concretos de la ordenación detallada del solar, en cuanto volumen edificable, por cuanto el presente Estudio de Detalle se acomoda al régimen legal señalado.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Plan General de Ordenación Urbana de León, según su última revisión aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de agosto de 2004, es el único instrumento de planeamiento general de aplicación para todo el ámbito del municipio, todo ello junto con diversas modificaciones posteriores introducidas en dicho Plan.

Es de particular interés para el caso que nos ocupa el contenido del art. 18 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General que introduce bases y criterios para la redacción de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado. En síntesis, mediante dicho artículo, el PGOU regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en esta clase de suelo al objeto de reordenar los volúmenes edificatorios. Todo ello debe hacerse dentro de los criterios que en dicho artículo se contienen, entre ellos, que no se produzca incremento de edificabilidad respecto de la prevista en planeamiento, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo entre el estado vigente y el propuesto.

A lo largo de la presente Memoria se justificará el cumplimiento de los criterios establecidos en dicho artº 18 de las NNUU en relación con el objeto de que se persigue.

1.3.2. Tramitación

El presente instrumento de planeamiento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada para presentar en el Ayuntamiento de León, conteniendo la

documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre “Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”, aprobada mediante orden FYM7238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos corresponderá al Ayuntamiento de León su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

Igualmente deberá tenerse en cuenta la normativa reguladora que corresponda en relación con el trámite o trámites ambientales a los que deba someterse el presente documento, que en principio consistirían en una evaluación ambiental estratégica simplificada de planes o programas, en razón de la condición de instrumento de planeamiento que corresponde el presente documento y que su pequeño alcance y efectos no implica la necesidad de acometer una evaluación ambiental ordinaria, todo ello según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En cualquier caso, este documento se remite en todo lo que atañe a los aspectos de procedimiento y tramitación del documento a lo que se determine por el Ayuntamiento de León en su calidad de administración competente.

1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.4.1. Estado físico actual

El terreno forma parte de una manzana cerrada urbana, con ordenación entre medianeras, que el vigente PGOU denomina de “alineación a vial”, siendo dicha alineación el elemento más definitorio de la ordenación.

Con arreglo al PGOU y al Estudio de Detalle vigente en la actualidad sobre el solar, éste se califica con la Ordenanza de Extensión, Grado 1 con patio de manzana, en la que se indica una ocupación TOTAL de la planta baja y un fondo de 12 m de ocupación en sus plantas altas. El número máximo de plantas en su totalidad es de PB+ 2 independientemente del ancho de calle, conforme a lo establecido en el citado Estudio de Detalle.

El estado físico que presenta el solar en el momento actual, es el de un terreno sin edificación, vallado y delimitado, tal y como muestran los documentos gráficos y fotográficos que se aportan del mismo, siendo su forma la de un cuadrilátero irregular con los siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 22,63 metros en su fachada a la C/ Peña Cuervo
Al Sur, en línea recta de 22,69 metros con terrenos colindantes
Al Este, en línea recta de 21,52 metros en su fachada a la C/ San Antonio
Al Oeste, en línea recta de 21,99 metros con edificaciones colindantes.

Su extensión es de 493,64 metros cuadrados y en la actualidad se encuentra libre de edificación.

1.4.2. Estado físico tras la cesión obligatoria.

El solar, en su estado físico reformado, se determina por la aplicación de las alineaciones que impone el Plan General de Ordenación Urbana, modificando la alineación actual por la calle San Antonio y manteniendo la existente en la calle Peña Cuervo. La modificación de alineación por la calle San Antonio supone una corrección de su superficie, retranqueándose la actual alineación y originando una disminución de la superficie del solar, originando una cesión como ampliación de la red viaria en su espacio de acera peatonal; todo ello tal y como muestran los documentos gráficos que se aportan.

Por lo anteriormente expuesto, resultaría un solar neto, que una vez reformado por la alteración de la alineación comentada se describe con forma de un cuadrilátero irregular con los siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 21,33 metros en su fachada a la C/ Peña Cuervo
Al Sur, en línea recta de 22,69 metros con terrenos colindantes
Al Este, en línea recta de 21,65 metros en su fachada a la C/ San Antonio
Al Oeste, en línea recta de 21,99 metros con edificaciones colindantes.

Su extensión es de 479,61 metros cuadrados.

La diferencia de superficie entre el estado físico actual y el estado físico reformado tras la corrección de la alineación de la calle San Antonio establecida en el Plan General se cede para ampliación de la red viaria en su espacio peatonal (14,03 metros cuadrados).

1.4.3. Estado urbanístico.

Conforme al citado Estudio de Detalle en vigor (Anexo 2), el solar sito entre las calles San Antonio y Peña Cuervo de la ciudad de León, cuenta con las siguientes características urbanísticas:

Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado

Ordenanza:	Extensión EX
Subzona o Grado:	Manzana cerrada con patio de manzana EX.1
Tipo de ordenanza:	Según alineación de vial
Uso principal:	Residencial
Ocupación de planta baja:	100%
Ocupación de planta pisos:	12 m de fondo
Nº máximo de plantas:	PB+2 (tres plantas)

Con arreglo a estas características urbanísticas la superficie edificable cerrada del solar con arreglo al Estudio de Detalle en vigor sería:

Superficie edificable incluido vuelos cerrados: 1.165,16 m²

1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR.

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico a los efectos del presente Estudio de Detalle.

El terreno en cuestión carece de afección de protección o catalogación edificatoria (en concreto, los bienes afectos al Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU, se encuentran grafiados con un círculo negro). No se encuentra tampoco afecto a ningún tipo de Plan Especial, ni por supuesto al Plan Especial de la Ciudad Antigua.

El terreno se encuentra libre de edificaciones.

El terreno se encuentra afectado por una cesión de vía pública fruto de una alineación impuesta en la Calle San Antonio.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento modifica al presentado y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de León el 30 de septiembre de 2005, y en realidad pretende simplemente la restitución de la ordenación original del PGOU, dejando sin efecto la establecida por el anterior Estudio de Detalle.

Tiene como objeto principal la definición de un Estudio de Detalle sobre el solar sito en la Calle San Antonio nº 19 esquina calle Peña Cuervo nº 1 de esta ciudad de León, propiedad de

Gonzalo Albito Méndez Rey y Ángela García Postigo, a fin de ordenar los volúmenes edificables de acuerdo a la especificaciones contenidas en los arts. 17 y 18 de la Normas Urbanísticas y Catalogación del Plan General de Ordenación Urbana de León del año 2.004, así como en lo establecido en el capítulo IV, Sección Primera, arts. 131, 132, 133 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle pretende recuperar la ordenación volumétrica según el criterio establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, y volver a recuperar la volumetría que se deriva de la aplicación de éste en función del ancho de las calles, es decir 3 plantas (baja + 2), para calles de 11 metros de ancho y 2 plantas (baja + 1), para calles de 6 m de ancho.

La calle San Antonio, en el tramo que va de la calle Peña Cuervo a calle Torre Llambrión, presenta un ancho de 11 metros, según lo establecido en el Anexo I de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, por lo que le corresponde, según la ordenanza EX1, una altura de 3 plantas (baja + 2) y la calle Peña Cuervo dispone de un ancho de 6 metros, por lo que le corresponde una altura de 2 plantas (baja + 1).

Se aporta en el Anexo 2 de esta Memoria una copia del Estudio de Detalle aprobado en su momento y que se pretende dejar sin efecto con este Estudio de Detalle para volver a la ordenación volumétrica establecida para este solar en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Como se señaló anteriormente, el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León regula la posibilidad de tramitar ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, de acuerdo con las bases y criterios que en dicho precepto se señalan.

En el caso que nos ocupa, la finalidad es recuperar la ordenación volumétrica original fruto de la aplicación del Plan General y dejar sin efecto el Estudio de Detalle tramitado y aprobado para el solar en septiembre de 2005.

El punto 1.d) de dicho artículo establece que el Estudio de Detalle no puede reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, cuestión que se cumple evidentemente toda vez que no se produce alteración de la alineación de edificación ni se altera ningún tipo de espacio libre (público) dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativa. No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente.

No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos. Las nuevas alturas propuestas se encuentran dentro del criterio de alturas máximas que establece el Plan General para este tipo de solares.

El punto 1.e) del artículo establece que el número de plantas resultante de la nueva ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponde según la alineación de vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

En nuestro caso, se reduce incluso el nº de plantas en la Calle Peña Cuervo, por lo que evidentemente se da cumplimiento a este extremo.

En lo que se refiere al cumplimiento del art. 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto que en él se establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable EXTENSIÓN (EX1), se mantiene el uso predominante vivienda, debiéndose destinar a usos compatibles (de los señalados en el apartado 1.3 del mismo) el porcentaje mínimo señalado en dicho artículo.

2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los artículos 131, 132, 133 y 136, respectivamente, “Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”, aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

Art.º 131: “Objeto”

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el art.º 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Art.º 132: “Coherencia con el planeamiento general”

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2.004, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el Estudio de Detalle se inscribe en el marco de una regulación específica del PGOU (art.º 18 NNUU) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que es el

propio PGOU quién establece de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio de León. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de León tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación.

Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general. Por último, el único instrumento de ordenación regional aprobado de efectos propiamente urbanísticos es el PRAT aplicable en el área ferroviaria de León, que no tiene evidente incidencia sobre el ámbito.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

Art.º 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”

El presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el planeamiento general, de las señaladas en los art.º 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula el art.º 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso y edificabilidad. La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Art.º 136: “Documentación”

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 2.7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

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

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también quedan señalado, en tanto que el art.º 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver epígrafes anteriores).

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

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos. El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el art.º 136 del

RUCyL para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

2.5. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como ha quedado de manifiesto, el fundamento básico del presente Estudio de Detalle no es otro que el de retornar a la solución volumétrica original del PGOU, dejando sin efecto el anterior E.D. aprobado. Por todo ello, debe suponerse la conveniencia e interés público del documento toda vez que la consecuencia de su aplicación sería sencillamente la de la puesta en práctica de las previsiones iniciales del PGOU.

Por otra parte, el interés público, conveniencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle se sustenta adicionalmente en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (art.º 18 NNUU), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento que pretende únicamente retornar al cumplimiento estricto del Plan General en dicha parcela en cuanto a su ordenación de volúmenes en relación con el ancho de calles a las que da frente el solar.

2.6. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística en vigor (Estudio de Detalle de septiembre de 2005), consiste en recuperar en el solar la solución volumétrica que resulta de la aplicación de la ordenación detallada establecida para él en el Plan General de Planta Baja + 2 a la Calle San Antonio, de 11 m de ancho, y Planta Baja + 1 a la Calle Peña Cuervo, de 6 m de ancho.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle queda dentro de la envolvente que define para estas calles el Plan General.

Las nuevas alturas propuestas no alteran la edificabilidad total de la volumetría inicial, tal y como se prescribe en el citado artículo, toda vez que se establecen unos fondos máximos que definen un sólido capaz, aparte que se establece la limitación de edificabilidad correspondiente.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable total en ambos estados actual y modificado.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, al existir una modificación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los artículos 131, 132, 133 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el reformado.

A_ Edificabilidad que otorga el Estudio de Detalle aprobado en septiembre de 2005 por el que se reordenaron los volúmenes

(Ver Anexo 2, comprensivo de copia del anterior E.D.).

Superficie edificable incluso vuelos cerrados: 1.165,16 m²

B_ Edificabilidad obtenida por el presente Estudio de Detalle, que supone la aplicación de volúmenes según la solución inicial regulada en el Plan General para los anchos de calle del solar, respetando la altura de Planta Baja + 1 (dos alturas) en la alineación con frente a la Calle Peña Cuervo, cuyo ancho de vial es de tan solo 6 metros, y Planta Baja + 2 (tres alturas), para la calle San Antonio, cuyo ancho es de 12,00 m. en este tramo.

Igualmente se mantiene el criterio de ocupación completa de la planta baja y se respetan los criterios de vuelos cerrados que establece el Plan General de Ordenación Urbana para dicha tipología.

Con estas limitaciones de volumetría, la superficie edificable del solar sería:

Planta baja (ocupación total 100%)	479,61 m2	479,61 m2
Primera (fondo 12,00 m.)	377,11 m2	
Vuelos cerrados:		
21,65 x 0,70 x 1,10 =	16,67 m2	
21,33 x 0,70 x 0,60 =	8,96 m2	402,74 m2
Segunda (fondo 12,00 m.)	261,08 m2	
Vuelos cerrados:		
21,65 x 0,70 x 1,10 =	16,67 m2	
12,04 x 0,70 x 0,60 =	5,06 m2	282,81 m2
TOTAL SUP. EDIFICABLE		1.165,16 m2

Superficie edificable incluso vuelos cerrados: 1.165,16 m²

(Ver Planos de ordenación)

Deberán respetarse los porcentajes máximo y mínimo del uso predominante vivienda y compatibles señalados en el artículo 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU para esta ordenanza reguladora EXTENSIÓN (EX).

La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no altera la edificabilidad asignada en el presente solar, justificándose con todo ello el cumplimiento de lo establecido en los artículos 131, 132, 133 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.7. RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento de lo preceptuado en el art.º 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1º) Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

El plano de situación incluido en la documentación gráfica da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar en el nº 19 de la calle San Antonio c/v nº 1 de la calle Peña Cuervo), cuyo terreno se describe igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 1 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos y planos de información, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal. El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describen pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

2º) Ámbito donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en la documentación gráfica. No obstante lo anterior debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el art.º 156 del RUCYL.

2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL.

A los efectos de establecer las relaciones del presente Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento, se incorporan los siguientes apartados:

2.8.1. Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo, las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.

2.8.2. Influencia del presente Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12, 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”.

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de León, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.

Al objeto de evaluar la posible inclusión del ámbito de afección del presente Estudio de Detalle dentro de esta área en riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis del riesgo de inundación sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torío en León, redactado a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero:

Como se desprende de dicha comprobación, dado su ámbito de actuación, el presente Estudio de Detalle no altera determinación alguna de planeamiento que afecte a terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de

Castilla y León, se considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

2.8.3. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El presente Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo sobre el territorio.

La situación o ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se ubica en la calle San Antonio nº 19 c/v Calle Peña Cuervo nº 1, lo que corresponde a un área situada fuera del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

La parcela no se encuentra incluida en ningún área o zona de "Protección Arqueológica" de las definidas en el art.º 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

Consultado el Visor IDECyL, se Comprueba que el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en el yacimiento Casco urbano de León con protección como bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se estará a lo dispuesto la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artículo 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones financiación y descubrimientos arqueológicos" de la Normativa urbanística del PGOU de León.

Igualmente se estará a lo que al efecto pueda determinarse por el Excmo. Ayuntamiento de León a través de sus servicios de arqueología y la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.8.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- Planeamiento territorial y urbanístico. 1.- "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.” Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

No obstante, lo anterior se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A este respecto, debe señalarse que en sesión celebrada el día 6 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de mapa estratégico de ruido y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

Por otra parte, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de plan de acción en materia de contaminación acústica, denominada Plan de Acción contra el Ruido de la ciudad de León, y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 28 de noviembre de 2013, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León.

Se acompañan a tal efecto, en este documento, como Anejo nº 3, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el Mapa de Ruido como en el Plan de Acción,

que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

Ld 65 - 69,9 dBA
Le 70 – 74,9 dBA
Ln 60 – 64,9 dBA
Lden 70 – 74,9 Dba

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.

2.8.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 de su art.º 35, señala:

“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...”.

No obstante lo anterior, el art. 5, letra c) de la ITU 1/2016, “sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”, establece que el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

En base a todo ello, se hace constar expresamente la ausencia de afección del presente ED sobre las citadas redes de telecomunicaciones, pues este documento se limita a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar en modo alguno a las condiciones de urbanización del espacio o dominio público.

2.8.7. Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, parcela en el nº 19 de la calle San Antonio c/v nº 1 de la calle Peña Cuervo, se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León establecidas por Real Decreto 513/2.019, de 30 de agosto, por estar

en uno de los términos municipales incluidos en el artículo 7 de dicho Real Decreto, por lo que se incorpora entre sus planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

En virtud de lo dispuesto en el citado R.D. 513/2019, se hace constar que 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 el ámbito objeto de planeamiento, deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura).

León a 04 de Junio de 2026



Fdo: Germán J. Aparicio Rodríguez
Arquitecto

3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

3.1. ESCRITURA DE LA PROPIEDAD CON ANEJO DE NOTA SIMPLE REGISTRAL Y DATOS CATASTRALES.

Se aporta escrituras de compraventa de la propiedad de la finca objeto del presente estudio de detalle en la que figuran como anexo final la nota simple registral y los datos catastrales de la misma.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDX4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna

NOMBRE: APARICIO RODRIGUEZ, GERMAN JOSE (FIRMA)



GUSTAVO PARCO ARRONDO

Notario

Av. Ordoño II, nº 16, 1 Dr

24001 LEÓN

Tlf: 987 968 606 Fax: 987 243 794

E-mail: gparco@notariado.org

ES COPIA SIMPLE

N

ESCRITURA DE VENTA DE PARCELA DE SUELO.-----

NÚMERO MIL QUINIENTOS-----

En León, mi residencia, a catorce de mayo de dos mil veinticinco.-----

Ante mí, **GUSTAVO PARCO ARRONDO** Notario del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León,-----

----- C O M P A R E C E N -----

Como representante del vendedor:-----

DOÑA AITANA MENJÍBAR GUTIERREZ, mayor de edad, casada, empleada de gestoría, con domicilio a efectos profesionales en [REDACTED]
[REDACTED], con D.N.I./N.I.F. [REDACTED] y vecindad civil común y vecindad civil común.-----

Como parte compradora:-----

DON GONZALO ALBITO MENDEZ REY Y DOÑA ANGELA GARCIA POSTIGO mayores de edad, casados en régimen legal supletorio de gananciales, programador y TCAE, vecinos de León, con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] y con

D.N.I./N.I.F. [REDACTED] y [REDACTED]
respectivamente, de vecindad civil común. -----

----- I N T E R V I E N E N -----

1).- El primer compareciente, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.**, (en adelante, la "Vendedora"), con C.I.F., número [REDACTED], entidad domiciliada en [REDACTED]. Constituida en escritura autorizada el 19 de septiembre de 2008 por el Notario de Madrid, don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 4.886 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 25.962, folio 165, sección 8, hoja M-468.008; transformada en Sociedad Anónima, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Ramos Covarrubias, el 27 de mayo del año 2013, bajo el número 3.354 de su protocolo. Declaró su unipersonalidad sobrevenida en escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Huerta Trólez, el 22 de noviembre del año 2012, bajo el número 4.367 de su protocolo, que causó la inscripción 15ª de la citada hoja mercantil. ---

Trasladado su domicilio social al actual, mediante Escritura autorizada por el Notario de



Madrid, don Antonio Morenés Giles, el día 21 de marzo de 2018, bajo el número 632 de su protocolo. -----

Su objeto social lo constituye, entre otros "la explotación en forma de venta, sociedad, arriendo, superficie y otras 3 cualesquiera, de polígonos, solares, parcelas o terrenos que adquieran.". -----

Sus facultades para el presente otorgamiento les resultan: -----

1º.- Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid doña Maria del Rosario de Miguel Roses, el día 12 de marzo de 2021, número 770 de protocolo, que causo la inscripción 117ª, "INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A." otorgó poderes a la entidad "ALISEDA, SERVICIOS DE GESTION INMOBILIARIA, S.L.U.", de nacionalidad española, con [REDACTED], domiciliada en [REDACTED]; constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Popular Instrumental, S.L.", mediante escritura autorizada ante el notario de Madrid, don Antonio Huerta Trolez,

el día 25 de noviembre de 2013, bajo el número 3088 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31646, folio 61, Hoja M- 569451. cuyas circunstancias identificativas son las siguientes: DOMICILIO SOCIAL en Madrid, con domicilio en Paseo 4 de La Castellana, número 280. CONSTITUÍDA por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada en Madrid, el día 23 de Mayo de 1.973, ante el Notario don Manuel Amorós Gozálbex, con el número 1.522 de su protocolo. - INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 3.258 general, 2.547 de la Sección 3ª del libro de Sociedades, folio 20, hoja M-23786, inscripción 1ª. -----

2º) "ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.", confirió poderes a "DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, en escritura elevación a público de acuerdos sociales en Representación de la Compañía Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria SLU, ante su Notario Doña María del Rosario de Miguel Roses, el día 4 de marzo de 2024, número 718 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 45858, folio 4 100, hoja número M- 569451, inscripción 145, para vender toda clase de bienes inmuebles hasta quinientos mil euros (€



500.000) por operación y de forma solidaria, donde consta que los apoderados podrán ejercitar estas facultades en favor de cualquier de cualquier tercero que haya apoderado a la Sociedad otorgándose facultades similares o análogas, todo ellos dentro de los límites establecidos en el poder. -----

"DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.", con domicilio e [REDACTED]
[REDACTED]; con C.I.F. número [REDACTED], fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Gestinova 97, S.L.", mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don José Eloy Valencia Docasar, el día 25 de junio de 1997, cambiada su denominación a "DIAGONALGEST, 5 S.L.", mediante escritura autorizada por el mismo Notario, el día 3 de mayo de 2000; modificados sus estatutos sociales en escritura autorizada por la Notario de Barcelona doña María Isabel Gabarró Miquel, el día 21 de octubre de 2008, número 2.614 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de

Barcelona, al Tomo 40.573, folio 25, hoja número B 167.794, inscripción 146^a. Y nuevamente cambiada su denominación por la actual, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, el día 9 de Marzo del año 2015, número 300 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47115, folio 27, Hoja número B167794, inscripción 828^a. La Sociedad tiene por objeto la realización de estudios, proyectos y servicios inmobiliarios y servicios de gestión administrativa. -----

Y el nombramiento y facultades de Doña Aitana Menibar Gutierrez, resulta como apoderada de "DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.", resultan de escritura de poder en escritura autorizada en Madrid, el día dieciocho de julio de dos mil diecinueve ante su notario Don José Rivas Guardo, como sustituto y por imposibilidad accidental y para el protocolo de Don Enrique Beltrán Ruiz, número 534 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 46998, folio 100, hoja B167794, inscripción 786, cuya copia autorizada me exhibe, en la que CONFIRIÓ PODER entre otros a la aquí compareciente, para que de forma individual y



solidaria, en nombre y representación de la poderdante, puedan ejercitar las gestiones encomendadas y las facultades concedidas a las mismas por terceras entidades.-----

En base a las afirmaciones realizadas en el párrafo anterior y a la copia autorizada de la escritura de poder exhibida, a mi juicio, sus facultades representativas subsisten y son suficientes para realizar, con plena eficacia, los actos y negocios jurídicos comprendidos en esta escritura. -----

He tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura estando, a mi juicio, suficientemente acreditadas sus facultades de representación para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa. -----

Incorporo a la presente la consulta por mí efectuada, a través del sistema SIGNO, del listado de números de identificación fiscal revocados, de conformidad con el artículo 23 de la Ley del

Notariado.-----

Habiendo yo el Notario informado a la representación de esta entidad de lo dispuesto en el artículo 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar: a) que el bien objeto de la presente escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y b) que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la entidad.]-----

2).- DON GONZALO ALBITO MENDEZ REY Y DOÑA ANGELA GARCIA POSTIGO en su propio nombre y derecho (en adelante, la "parte Compradora").-----

En adelante, la Vendedora y la Compradora serán denominadas conjuntamente como las "Partes" e indistintamente, cualquiera de ellas, una "Parte".

Me aseguro de sus identidades por la documentación reseñada. Tienen a mi juicio, en el concepto en que, respectivamente, intervienen, según se deduce de la documentación auténtica relacionada que he tenido a la vista, la capacidad legal necesaria y facultades suficientes para otorgar la



presente ESCRITURA DE VENTA DE PARCELA DE SUELO (en adelante, la "Escritura"), y, a tal efecto,-----

----- **E X P O N E N** -----

I.- Que la parte Vendedora, según aparece representada, es propietaria en pleno dominio del 100% de la finca sita en León (en adelante, la "Finca") cuya descripción registral se indica a continuación, según la información registral continuada de fecha dos de mayo de dos mil veinticinco que, a petición de las Partes, yo, el Notario, he solicitado y obtenido del Registro de la Propiedad número 1 de León y que se adjunta a esta Escritura:-----

URBANA: SOLAR en término de esta ciudad de LEÓN, en Calle de San Antonio, número diecinueve, con vuelta a la Calle Peña Cuervo, donde está señalada con el número uno. Su superficie según el Registro de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS Y VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS. Actualmente, tomando como frente la Calle de San Antonio, linda:

frente, dicha Calle; derecha entrando, Calle Peña Cuervo; izquierda, Calle sin nombre, y mas de Don Nicolás Castro Garcia; fondo, edificio en régimen de propiedad horizontal señalado con el número tres de la Calle Peña Cuervo.-----

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de León, número 1, al Tomo 3291, libro 434, folio 108, finca 18224. CRU: 24012000735899.-----

Cargas. - La Finca, según lo dispuesto en la información registral continuada adjunta como Anexo 1 a este Escritura, se halla libre de cargas y gravámenes, salvo las afecciones fiscales.-----

Todo ello en los términos y condiciones que resultan de la nota simple informativa registral incorporada como anexo que las Partes manifiestan expresamente conocer y a la que se remiten en evitación de innecesarias reiteraciones.-----

Advierto yo, el Notario, a las Partes que, por lo que respecta al contenido de la información registral continuada adjunta a la presente Escritura como Anexo 1, la situación registral de la Finca existente en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la presentación de la presente Escritura, prevalecerá sobre la situación registral



expresada en la información registral continuada.-

Título de la Vendedora. - Le pertenece el cien por cien del pleno dominio del Inmueble a la sociedad vendedora, en virtud de escritura de aportación social otorgada en fecha trece de marzo de dos mil catorce, ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 1720 de su orden de protocolo.-----

Referencia Catastral. - Consta de dos referencias 9213209TN8291S0001AK y 9213210TN8291S0001HK según certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incorporo, *figurando catastrada la primera a nombre del Banco Santander, S.A.*-----

Advertidas las Partes expresamente por mí, el Notario, de la obligación de aportar la referencia catastral, yo, el Notario, he obtenido certificaciones que incorporo a la presente como Anexo 2. Hice saber a las Partes el contenido de los arts. 43 y 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. ---

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber a las Partes que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.-----

De otra parte, de acuerdo con lo establecido en la disposición final 18ª de la Ley de Economía Sostenible 2/2011 de 4 de marzo, la Vendedora hace constar la [no] adecuación en cuanto a su configuración y/o superficie, entre la realidad física del Inmueble y la descripción del mismo contenida en las Consulta Descriptiva y Gráfica del Inmueble obtenida en la página web del Catastro y que ha quedado adjunta a la presente Escritura como Anexo 2. -----

Cargas urbanísticas. - Según la información registral continuada adjunta a la presente Escritura como Anexo 1, la Finca se encuentra libre de ellas:

Arrendatarios y ocupantes. - Según el leal saber y entender de la Vendedora, la Finca se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes. -----

Derechos de tercero. - En el leal saber y entender de la parte Vendedora no existen derechos de tercero



en relación con la Finca. -----

Situación física y urbanística. - La parte Compradora declara conocer y aceptar la situación física y de conservación de la Finca, así como de las instalaciones y/o edificaciones que pudieren existir sobre la misma por haber procedido a su previa visita.-----

Así mismo la parte Compradora declara haber realizado las gestiones y trámites necesarios al objeto de conocer la situación urbanística de la/s Finca/s con respecto al planeamiento vigente y demás normativa aplicable, declarando expresamente aceptar su situación urbanística.-----

Tanteo y retracto urbanístico. - A efectos de lo dispuesto en el artículo 83 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la parte Vendedora

manifiesta que, en su leal saber y entender, no le consta que la Finca esté incluida en áreas de tanteo y retracto urbanístico.-----

Situación medioambiental.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la Vendedora manifiesta que no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con la Finca. Asimismo, hace constar que, a su leal saber y entender, durante el tiempo en que la Vendedora ha sido propietaria de la Finca, no se ha desarrollado en la misma ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante. -----

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. - Manifiesta la parte vendedora hallarse al corriente de pago del impuesto sobre bienes inmuebles habiendo solicitado yo el notario información sobre las deudas pendientes a través del Sistema Integrado de Gestión Notarial y obtengo informe de la oficina de gestión y tributos de que no existen deudas pendientes por el mencionado impuesto que incorporo a la presente.

Valla publicitaria: la parte Vendedora manifiesta que en el supuesto de hallarse instalada a instancia



de la parte Vendedora una valla publicitaria en la/s Finca/s objeto de la presente compraventa, cuya dimensión fuera superior a 1,5mx1m y la titularidad de un tercero (en adelante, la "Valla"). Las Partes acuerdan que, tras el otorgamiento de la Escritura de Compraventa de/las Finca/s, la parte Vendedora - o el personal designado por ésta-, dispondrá de un plazo máximo de tres (3) meses para proceder -a su coste y cargo- a la realización de los trabajos de desinstalación de la Valla; ello con plena indemnidad para la parte Compradora. A efectos aclaratorios, y en caso de darse el supuesto anteriormente descrito, en virtud del presente documento la parte Compradora autoriza a la parte Vendedora a acceder a/las Finca/s a fin de proceder a la desinstalación de la Valla mencionada. Para el supuesto de que la parte Compradora, con independencia del motivo, deniegue o impida el acceso de la parte Vendedora a la Finca, la parte Compradora deberá (i) abonar a la parte Vendedora

un importe de 1.500 euros en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación aquí establecida, en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde el momento en que la parte Vendedora le comunique formalmente la imposibilidad de acceder la/s Finca/s, y, además, (ii) asumir, con plena indemnidad para la parte Vendedora, cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, dirigida por el propietario de la Valla contra la parte Vendedora y/o la parte Compradora, tendente a requerir la recuperación de la Valla, así como cualquier tipo de indemnización derivada de dicha situación.-----

Lo anterior no resultará de aplicación a vallas o lonas publicitarias con dimensión igual o inferior a 1,5mx1m instalada en las Finca, titularidad de la parte Vendedora, las cuales formarán parte del objeto la presente compraventa y, por tanto, serán compradas y adquiridas, en su caso, por la parte Compradora de conformidad con lo dispuesto en el presente documento, con plena indemnidad para la parte Vendedora con respecto a cualquier coste o gasto asociado a las mismas o derivado de su



desinstalación.-----

II.- Que la parte Vendedora tiene interés en vender y transmitir la/s Finca/s y la parte Compradora tiene interés en comprarla/s y adquirirla/s, por lo que otorgan la presente Escritura, de conformidad con las siguientes-----

----- E S T I P U L A C I O N E S -----

PRIMERA.- OBJETO-----

En virtud de la presente Escritura, la parte Vendedora, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., según aparece representada, VENDE y TRANSMITE a la parte Compradora DON GONZALO ALBITO MENDEZ REY Y DOÑA ANGELA GARCIA POSTIGO que, COMPRAN y ADQUIEREN, para su sociedad de gananciales, en pleno dominio el cien por cien (100%) de la Finca, de conformidad con lo dispuesto en la presente Escritura y, en particular, de conformidad con lo dispuesto en la presente Estipulación y bajo los términos y condiciones pactados por las Partes en la Estipulación CUARTA siguiente. -----

La parte Compradora compra y adquiere la Finca: como cuerpo cierto y como un todo, con cuantos derechos y pertenencias les son inherentes y/o accesorios; en el estado en que se encuentra/n, lo que incluye, sin limitación, el estado físico, jurídico, de construcción, de conservación y limpieza, geotécnico, medioambiental, administrativo, de contaminación, arqueológico, urbanístico, de licencias, registral, catastral, libre/s de arrendatarios y ocupantes, y en el estado de cargas en que se encuentra, que la parte Compradora declara expresamente conocer y expresamente aceptar, asumiendo cualesquiera obligaciones administrativas, urbanísticas, civiles, medioambientales, o de cualquier otra índole inherente a la Finca y la actividad que, en su caso, haya sido desarrollada en la misma. Cualquier referencia en la presente Escritura al "estado de la Finca" incluye todas y cada una de las facetas enumeradas en el presente párrafo. -----

Igualmente, la Finca se vende por la parte Vendedora y se compran por la parte Compradora con independencia de la posible expectativa de aprovechamiento urbanístico de cualquier tipo. Por



lo que, y de acuerdo también con lo manifestado por la parte Compradora en el expositivo precedente, ninguna obligación o compromiso adquiere la parte Vendedora con la parte Compradora por razón de todo ello.-----

En consecuencia, la parte Compradora compra y adquiere la Finca con ausencia de garantías por la parte Vendedora en relación con el objeto, excepto por las que expresamente se identifiquen como tales en la presente Escritura, mediante la expresión: "la parte Vendedora garantiza (...)" o "La parte Vendedora mantendrá indemne a la Compradora de (...)".-----

Se deja constancia expresa por la parte Compradora de que todo lo anterior ha sido tenido en cuenta para la fijación del precio de la presente compraventa, que se ha dejado plasmado en la Estipulación SEGUNDA posterior.-----

SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO-----

El precio total de esta compraventa asciende a la cantidad treinta y seis mil quinientos euros (36.500

€), gastos e impuestos no incluidos, y tiene la consideración de "a tanto alzado" (el "Precio").--

(i). - El día treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, se entregó la cantidad de mil euros (1.000 €) mediante tarjeta bancaria, según justificante que incorporo, cuya cantidad le otorga la más firme y eficaz carta de pago. -----

(ii). Y la cantidad de treinta y cinco mil quinientos euros (35.500 €) y la cantidad de siete mil seiscientos sesenta y cinco euros (7.665 €) en concepto de IVA, en este mismo acto, mediante dos cheques bancarios nominativos emitido por la entidad Banco LABORAL KUTXA, que tiene como procedencia la cuenta número ES49 3035 0288 2128 8105 3858, del que me exhiben fotocopias, que dejo unida a la presente, por cuya cantidad la mercantil vendedora le otorga la más firme y eficaz carta de pago. -----

La parte vendedora declara recibida la totalidad de las cantidades indicadas a su entera satisfacción y por ello otorga la más firme y eficaz carta de pago.-----

TERCERA. - ENTREGA-----

El otorgamiento de la presente Escritura equivale a la entrega y efectiva transmisión de la Finca por



la parte Vendedora a la parte Compradora.-----

**CUARTA.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA COMPRAVENTA
DE LA FINCA-----**

La presente compraventa de la Finca se somete a cada uno de los siguientes términos y condiciones:

Información de la parte Vendedora: la parte Compradora manifiesta que ha sido ampliamente informada sobre las características de la Finca objeto de la presente escritura, así como de los derechos que le asisten como parte Compradora conforme la legislación vigente y ha efectuado, tanto por ella misma como por los asesores con los que ha contado en la presente operación, las investigaciones, averiguaciones y comprobaciones que ha considerado necesarias. -----

Además de lo anterior, la parte Compradora, expresamente, declara conocer y aceptar el estado actual de la Finca en cuanto a su situación urbanística, medioambiental, de mantenimiento y conservación.-----

Descripción de la Finca: la Finca ha sido descrita en la presente Escritura conforme figura en la información registral continuada adjunta como Anexo 1. Sin embargo, la parte Vendedora no ofrece garantía alguna en relación con dicha descripción. Por ello, en caso de que se detectara cualquier discrepancia entre la descripción derivada de la información registral o incluso del título y la realidad física o cabida de la Finca, la parte Compradora será responsable de su adecuación registral y catastral, en su caso, con plena indemnidad de la parte Vendedora.-----

Título y vicios ocultos: la parte Compradora renuncia expresamente y libera a la parte Vendedora del saneamiento por evicción y por los vicios o defectos ocultos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.475, 1.485 y concordantes del Código Civil. -----

Urbanismo: la parte Vendedora no otorga manifestación ni ofrece garantía alguna respecto del estado urbanístico de la Finca, que la parte Compradora declara conocer y aceptar en toda su dimensión. Como consecuencia de lo anterior, la parte Compradora asume (a título enunciativo, no



limitativo) con efectos desde la fecha de la presente Escritura, cualesquiera (i) costes de urbanización; (ii) regularización o sanción urbanística que recaiga sobre la/s Finca/s; (iii) trámites de gestión para el desarrollo de la/s Finca/s; (iv) obligaciones de urbanización pendientes de cumplimiento, obligaciones de monetarización de cesiones obligatorias y/o derivadas de convenios urbanísticos; (v) obligaciones asumidas frente a Entidades Urbanísticas de Conservación de las que pudieran formar parte la/s Finca/s; y (vi) otros compromisos asumidos frente a las Administraciones Públicas en relación con el cumplimiento de cualesquiera obligaciones urbanísticas por razón de la titularidad de la/s Finca/s, no respondiendo la parte Vendedora frente a la parte Compradora por cualesquiera costes de urbanización, incluyendo (a título enunciativo, no limitativo) cualquier obligación pendiente, incluyendo específicamente cualquier eventual retasación de la/s Finca/s, y no

viniendo obligada a pagar, en ningún caso, cualesquiera costes y gastos derivados para la parte Compradora de todo lo anterior. A efectos aclaratorios, respecto de los gastos y/o costes de urbanización exigibles por razón de la titularidad de la/s Finca/s, las Partes acuerdan que se entenderá por fecha de devengo de los mismos la fecha en la cual se produzca la notificación por parte de la entidad urbanística o administración actuante requiriendo el pago que corresponda.-----

Licencias: la parte Vendedora no ofrece garantía alguna respecto de la idoneidad de la Finca para solicitar cualesquiera licencias. La parte Compradora compra la Finca en el estado de licencias en que se encuentra actualmente, no asumiendo la parte Vendedora responsabilidad alguna frente a la Compradora por este concepto.-----

Gastos de limpieza o demolición: la parte Compradora adquiere la Finca en el estado en el que se halla por lo que se hace responsable de cualquier gasto de limpieza, desescombro, demolición u otro similar que pudiera ser necesario en relación con la Finca, en su caso. -----

Todos y cada una de los términos y condiciones



indicados en la presente Estipulación han sido esenciales en la formación del consentimiento de las Partes para la formalización de la presente Escritura, así como para la fijación del Precio del Inmueble. Por tanto, la parte Compradora renuncia irrevocablemente a realizar cualquier reclamación a la parte Vendedora derivada de cualquier manifestación sobre la Finca contenida en esta Escritura y, en especial pero sin limitación, de lo establecido en la presente Estipulación.-----

QUINTA. - GASTOS Y TRIBUTOS-----

Todos los gastos, honorarios e impuestos que sean consecuencia de este otorgamiento serán satisfechos por la parte Compradora en su integridad, excepto el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en relación con el cual yo, el Notario, advierto a la parte Vendedora del carácter personal y directo a su cargo del mismo y de su obligación de presentar ante el Ayuntamiento correspondiente la declaración que determine la

Ordenanza Municipal respectiva en el plazo de treinta (30) días hábiles a contar de este otorgamiento.-----

SEXTA. - CLÁUSULA FISCAL-----

Manifiesta la parte Vendedora que la entrega de la Finca es efectuada en su condición de empresario a los efectos del IVA, tal y como dispone el artículo 4.2.a) de la LIVA, y que el citado Inmueble ha formado parte de su patrimonio empresarial hasta el momento de su transmisión.-----

La parte Vendedora hace constar que la presente transmisión está sujeta al IVA por pertenecer la Finca a su patrimonio empresarial, sin que constituya/n una unidad económica autónoma.-----

En virtud del artículo 20.Uno.20º segundo párrafo de la LIVA, esta entrega de bienes se encuentra sujeta y no exenta de IVA al tener la Finca transmitido la condición de solar. -----

Como consecuencia de todo ello, dicho impuesto se devenga en este acto por el Precio pactado, al tipo general vigente en el momento del devengo, actualmente el VEINTIUNO POR CIENTO (21,00%), con una cuota impositiva por importe de siete mil seiscientos sesenta y cinco euros (7.665 €).-----



A efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula las obligaciones de facturación, la parte Vendedora entregará a la parte Compradora, en el plazo legalmente establecido, factura expedida con todos los requisitos exigidos por dicha disposición.-----

En este acto, el importe íntegro del IVA es abonado por la parte Compradora mediante cheque bancario nominativo antes referido, por el que se da carta de pago salvo buen fin.-----

En consecuencia, la compraventa de la mencionada Finca no está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos en su modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, conforme a lo dispuesto en el artículo 7, apartado 5º, del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el

artículo 4, apartado cuatro, de la LIVA, pero sí a la cuota gradual que corresponda del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.-----

SEPTIMA. - REQUERIMIENTO AL NOTARIO RESPECTO DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA-----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la Compradora me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta Escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. -----

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante el Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), acompañando justificante a la primera copia que de esta escritura se expida.-----

OCTAVA. - CONFIDENCIALIDAD-----

El contenido de esta Escritura y de todos sus anexos es confidencial para la parte Compradora, que no podrá revelar su existencia y/o sus términos y condiciones a terceras personas, salvo por mandato



legal o de una autoridad competente y solo en los términos del mandato legal y/o a favor de dicha autoridad competente. En caso de violación de este deber de confidencialidad por la parte Compradora, responderá esta de los daños y perjuicios que le irroque a la parte Vendedora.-----

NOVENA. - NOTIFICACIONES-----

Toda comunicación o notificación que cualquiera de las Partes deba efectuar a la otra en virtud de la presente Escritura deberá ser realizada por escrito y enviada, a las direcciones que constan como domicilios en la presente escritura.-----

DECIMA. - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PRESENTACIÓN TELEMÁTICA-----

Las Partes solicitan al Sr. Registrador de la Propiedad que inscriba en el Registro de la Propiedad los pactos de contenido real de la presente Escritura, así como cualesquiera otros extremos de la misma que considere oportunos.-----

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción

parcial de la presente Escritura, en el supuesto de que alguna de sus estipulaciones o de los actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto a juicio del Sr. Registrador, que impida la práctica de la misma.-----

Presentación en el Registro de la Propiedad en virtud del artículo 249 del Reglamento Notarial.-

Dado que la presente escritura contiene actos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y no manifestándome lo contrario el interesado, presentaré telemáticamente la copia autorizada de la presente escritura. En caso de que no fuese posible por imposibilidad técnica la presentación telemática, en el día de la presente remitiré, por telefax, comunicación sellada y suscrita al Registro de la Propiedad, de haber autorizado la presente escritura, y en este caso de presentación por fax incorporaré a la presente matriz la confirmación de la recepción por el Registrador con su decisión de practicar o no el asiento de presentación que se trasladará a las copias que de la presente se



expidan. Yo, el Notario, advierto a los otorgantes, que en caso de remisión por fax deberá presentarse copia autorizada de la presente escritura dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al de hoy para que no caduque el asiento de presentación extendido, y sin perjuicio, en su caso, de lo establecido en el artículo 422 del Reglamento Hipotecario y de la situación reflejada en la información registral continuada que hasta este momento y el de la extensión del asiento pueda recibirse en esta Notaría.-----

DECIMOPRIMERA. - COMUNICACIÓN AL CATASTRO POR EL NOTARIO Y EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD -----

De conformidad con lo previsto en los artículos (i) 14 a) y 36.3 del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y (ii) 29 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Catastro Inmobiliario, las Partes solicitan expresamente al

Notario autorizante de la presente Escritura así como al Sr. Registrador de la Propiedad que resulte encargado de su calificación que, de acuerdo con los términos, alcance y plazos previstos en la citada normativa, realicen (ambos) la correspondiente comunicación al Catastro de los negocios jurídicos contenidos en la presente Escritura para que, con ello, pueda tener lugar la correspondiente actualización de los datos catastrales relativos al Inmueble.-----

RETIRADA MEDIDAS SEGURIDAD-----

El Comprador manifiesta que, en caso existir elementos de seguridad instalados en el Inmueble (dirigidos a evitar su menoscabo, robo, ocupación en precario, accidentes, etc.), estos no formarán parte del objeto de la presente compraventa, por lo que en este acto autoriza irrevocablemente, desde ahora y para entonces, su retirada por parte del Vendedor o por el tercero que éste designe.-----

A tales efectos, y una vez formalizada la compraventa, el Vendedor, o la empresa de seguridad designada por éste, comunicará el día y hora en el que se procederá a la retirada de los citados dispositivos, debiendo personarse el Comprador en el



Inmueble y permitir su acceso a los técnicos durante el tiempo que para ello fuere necesario, al objeto de retirar los equipos o dispositivos allí instalados. Caso de no permitir el comprador la retirada de los dispositivos en el tiempo y forma establecidos será responsable del coste de su incumplimiento y cualquier daño y perjuicio que se ocasione a la propiedad por este concepto.-----

Si el Comprador quisiera contar con las medidas de seguridad instaladas en el Inmueble, deberá contratarlas a su propia costa o bien abonar previamente al Vendedor, si éste presta su consentimiento, su precio, subrogándose en los correspondientes contratos, sin que en tal caso el Vendedor responda de su correcto funcionamiento o efectividad, extremo del que quedará totalmente indemne.-----

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-----

Las Partes acuerdan expresamente solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad correspondiente a la

Finca la práctica de las oportunas operaciones registrales que fueren necesarias para la plena inscripción de las estipulaciones de esta Escritura que revistan trascendencia real (omitiendo aquellas otras que revistan únicamente trascendencia obligacional), así como la inscripción parcial de esta Escritura de Compraventa en caso de resultar calificada con defectos, solicitando en lo menester su inscripción, y por ello solicitan al Notario autorizante de esta Escritura la remisión telemática al Registro de la Propiedad en el mismo día hábil de su otorgamiento, a fin de que se causen los correspondientes asientos de presentación. -----

SOLICITUD SUBSIDIARIA.-----

Para el caso de que hubiera problemas técnicos para el envío o la recepción telemática, o no se recibiera en tiempo la confirmación de dicho envío, me solicitan a mí, el Notario, que remita por telefax comunicación a los efectos de practicar los asientos de presentación, de cuya remisión, y de la confirmación de la recepción del Registrador y su decisión de practicar o no los asientos de presentación, dejaré constancia en la matriz.-----



-----**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**-----

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto son: Avenida Ordoño II, 16, 1º derecha, 24.001 León. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones

previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. La identidad del Delegado de Protección de Datos está publicada en la Notaría.-

Hago las reservas y advertencias legales, incluidas y las de índole fiscal o tributario, tanto por lo que se refiere a sus aspectos subjetivos como a los objetivos y ya se trate de prescripciones y obligaciones formales como materiales; y especialmente las siguientes relativas al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (R.D.L. 1/1993 de 24 de Septiembre y R.D. 828/1995 de 29 de Mayo) en cumplimiento del artículo 52.2 del R.D.L. indicado: a) Que los bienes y derechos objeto de transmisión quedan afectos cualquiera que fuere su poseedor, a la responsabilidad del pago de los impuestos que graven tal transmisión, salvo que aquel resulte ser un



tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección del art. 5 del R.D.L. citado. -b) Que el sujeto pasivo se halla obligado a presentar el documento comprensivo del hecho imponible a que se refieren las normas antes mentadas en el plazo de treinta días hábiles desde la producción del hecho imponible y con arreglo a los reglamentos. Art. 69 R.D. antes citado. c) Que de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en el caso de los bienes inmuebles, la base imponible será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro

inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. A tal efecto se incorpora a la presente certificación catastral de valor de referencia.-----

De conformidad con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales advierto que el sujeto pasivo viene obligado a presentar al Ayuntamiento en el plazo de treinta días hábiles declaración del hecho imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y que en caso de no presentar esta declaración incurrirá en infracción grave.-----

Así lo dicen y otorgan.-----

Leo la presente escritura a los comparecientes por su elección e íntegramente, una vez advertidos del derecho que les asiste de leerla directamente por sí, al que renuncian, y por ser conformes con su voluntad, la consienten y suscriben conmigo, el Notario.-----

De la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, y en cuanto fuere pertinente del



contenido del presente instrumento público extendido en dieciocho folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales de la serie IN, números 4668043, 4668044, 4668045, 4668046, 4668047, 4668048, 4668049, 4668050, 4668051, 4668052, 4668053, 4668054, 4668055, 4668056, 4668057, 4668058, 4668059 y 4668060. DOY FE. -----

Están las firmas de los comparecientes. Signado, firmado y rubricado: GUSTAVO PARCO ARRONDO. Está el sello de la notaría.-----

DILIGENCIA DE INCORPORACIÓN Y DE COTEJO DEL INSTRUMENTO N.º 1500/25 -----

Yo, GUSTAVO PARCO ARRONDO, Notario del Ilustre Colegio de CASTILLA Y LEÓN, doy fe de haber realizado la íntegra incorporación de esta matriz al protocolo electrónico y de su concordancia con el protocolo en papel, con lo cual doy por concluida esta diligencia de cuyo contenido, así como de que queda extendida en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE.-----

Signado: GUSTAVO PARCO ARRONDO.-----

DILIGENCIA DE DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º
1500/25-----

Yo, GUSTAVO PARCO ARRONDO, Notario del Ilustre Colegio de CASTILLA Y LEÓN, deposito con firma electrónica cualificada esta matriz en la sede electrónica del Consejo General del Notariado, que me devuelve el hash 2B7F06067C178A330F5E4BE97F4F3EBD correspondiente a la matriz y el hash C555204A8AAF74F13DF339756CA48161 correspondiente a los unidos, con lo cual doy por concluida esta diligencia de cuyo contenido, así como de que queda extendida en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE. -----

Signado: GUSTAVO PARCO ARRONDO.-----

DILIGENCIA DE TRÁMITE-----

para hacer constar que, el mismo día de su otorgamiento, expido copia autorizada electrónica del presente documento que remito al Registro de la Propiedad. Hago constar que el día de la recepción incorporo a la presente Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación. Doy Fe.

Signado: GUSTAVO PARCO ARRONDO.-----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----

3.2. ESTUDIO DE DETALLE EN VIGOR APROBADO EN SEPTIEMBRE DE 2005.

Se aporta copia del Estudio de Detalle en vigor tramitado y aprobado por el Ayto. de León en el año 2005 en el que se establece una nueva ordenación de volúmenes que ahora se quiere dejar sin efecto.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna

NOMBRE: APARCIO RODRIGUEZ, GERMAN JOSE (FIRMA)

ESTUDIO DE DETALLE
C/ San Antonio, 19 c/v C/ Peña Cuervo, 1 (LEÓN)
NEMU, S.L.

MARTÍN NEGRAL FEO
ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA: 04/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
APARICIO RODRIGUEZ, GERMAN JOSE (FIRMA)

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:

C/ SAN ANTONIO, 19 c/v C/ PEÑA CUERVO, 1 (León)

SOLICITANTE:

NEMU, S.L.

FECHA DE REDACCIÓN:

Febrero de 2005

Nº EXPEDIENTE:

515/04

MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETO, CONVENIENCIA Y FUNDAMENTO

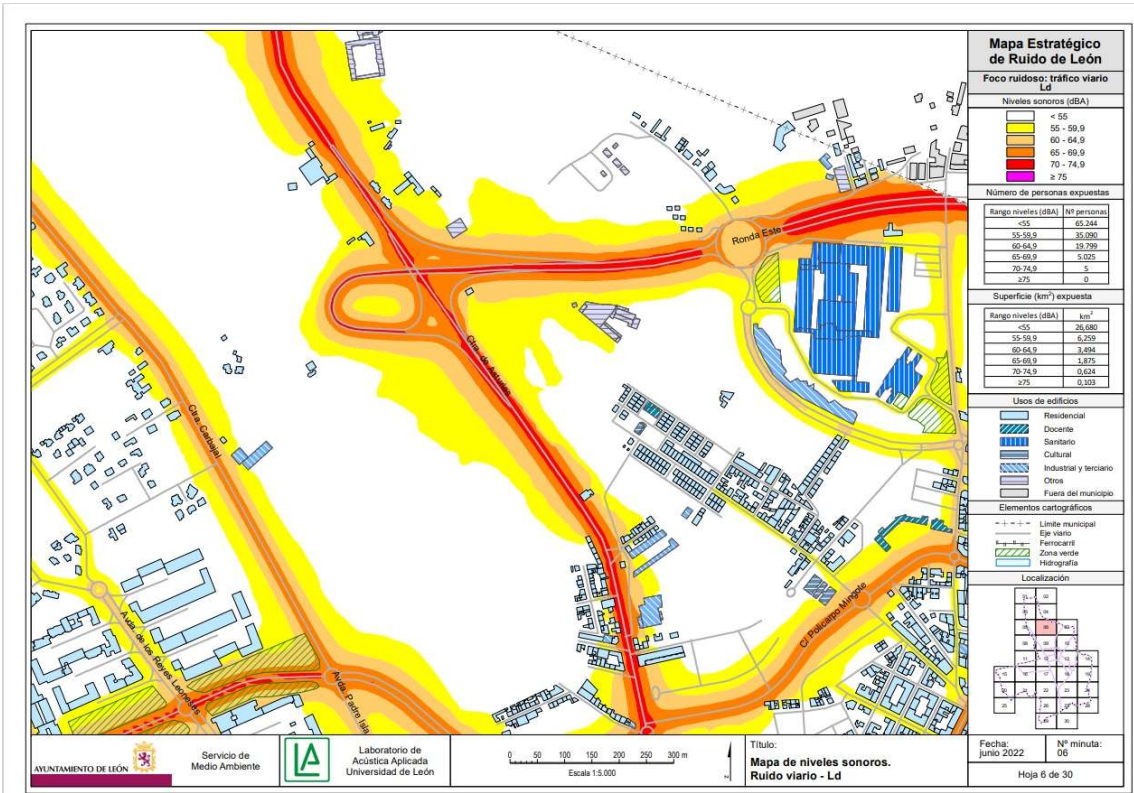
El presente documento modifica al presentado en el Excmo. Ayuntamiento con fecha 8 de Febrero de 2.005.

Tiene como objeto principal la definición de un Estudio de Detalle sobre el solar sito en la C/ San Antonio c/v a C/ Peña Cuervo de esta ciudad de León, propiedad de la entidad mercantil "NEMU, S.L.", a fin de ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones contenidas en los arts. 17 y 18 de las Normas Urbanísticas y Catalogación del Plan General de Ordenación Urbana de León 2004, así como en lo establecido en el capítulo IV, Sección Primera, arts. 131, 132, 133 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

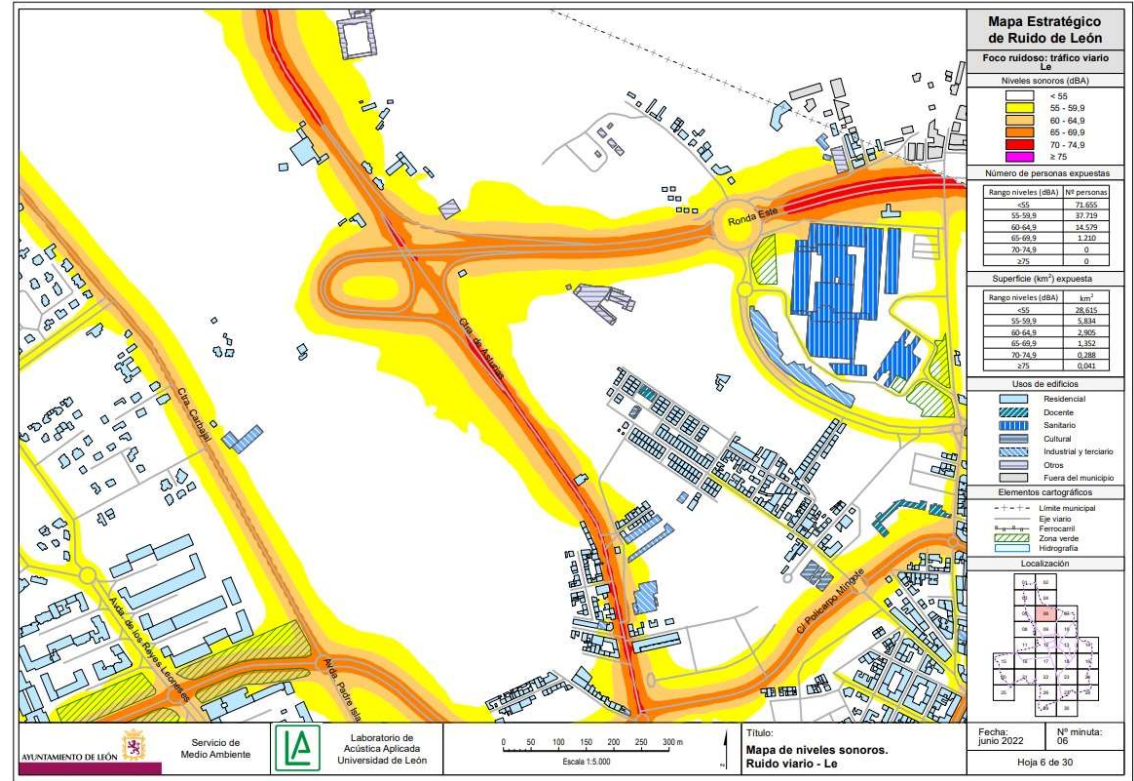
El presente Estudio de Detalle se fundamenta en lo establecido en los citados artículos de las Normas Urbanísticas, referente a que: *su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General, según establece el apartado b) del Art. 18.*

3.3. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, foco ruidoso: ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln y Lden.

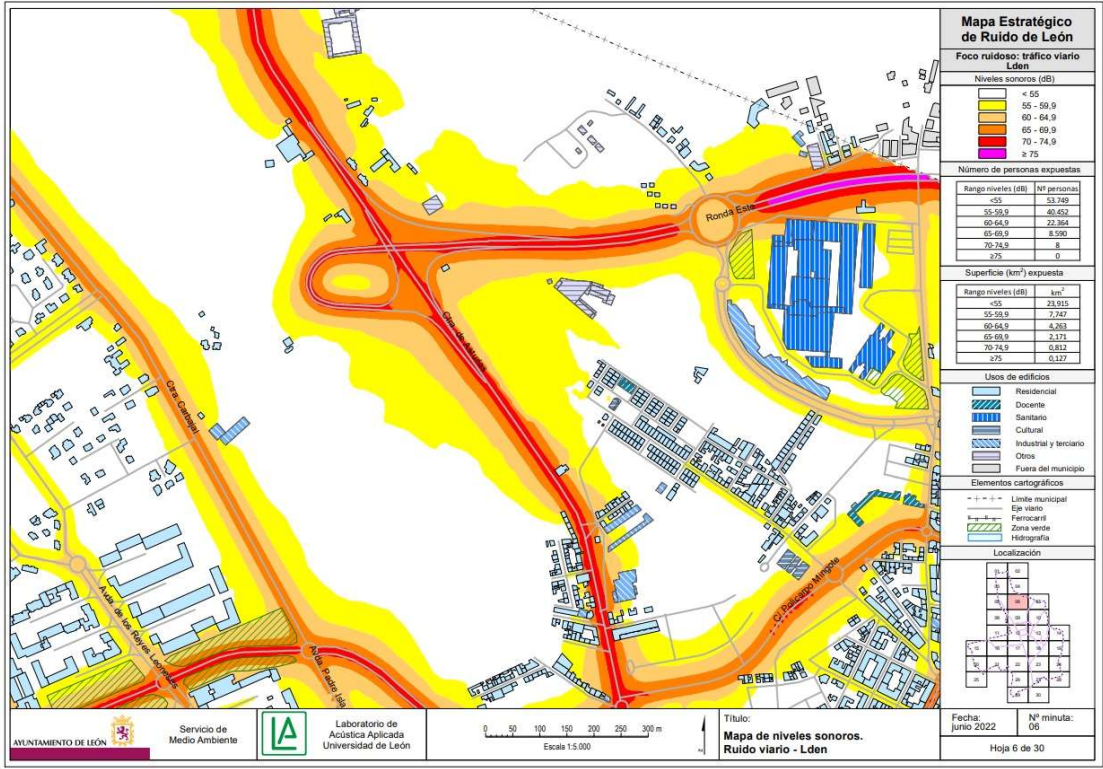
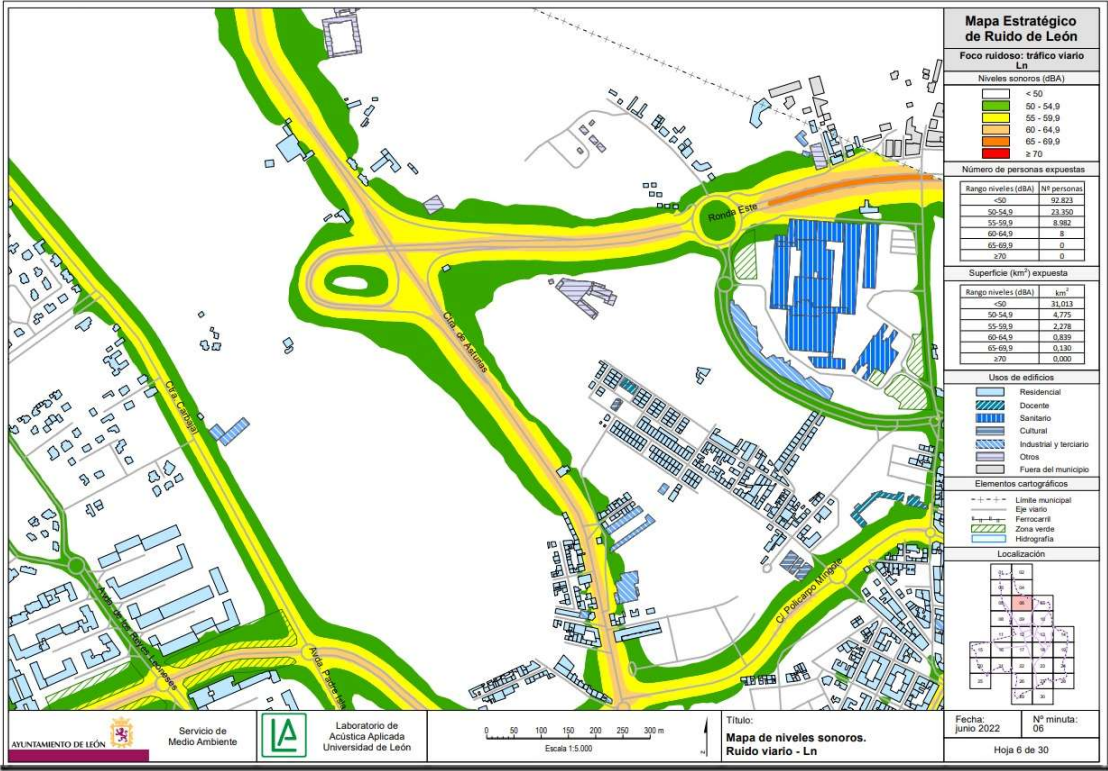


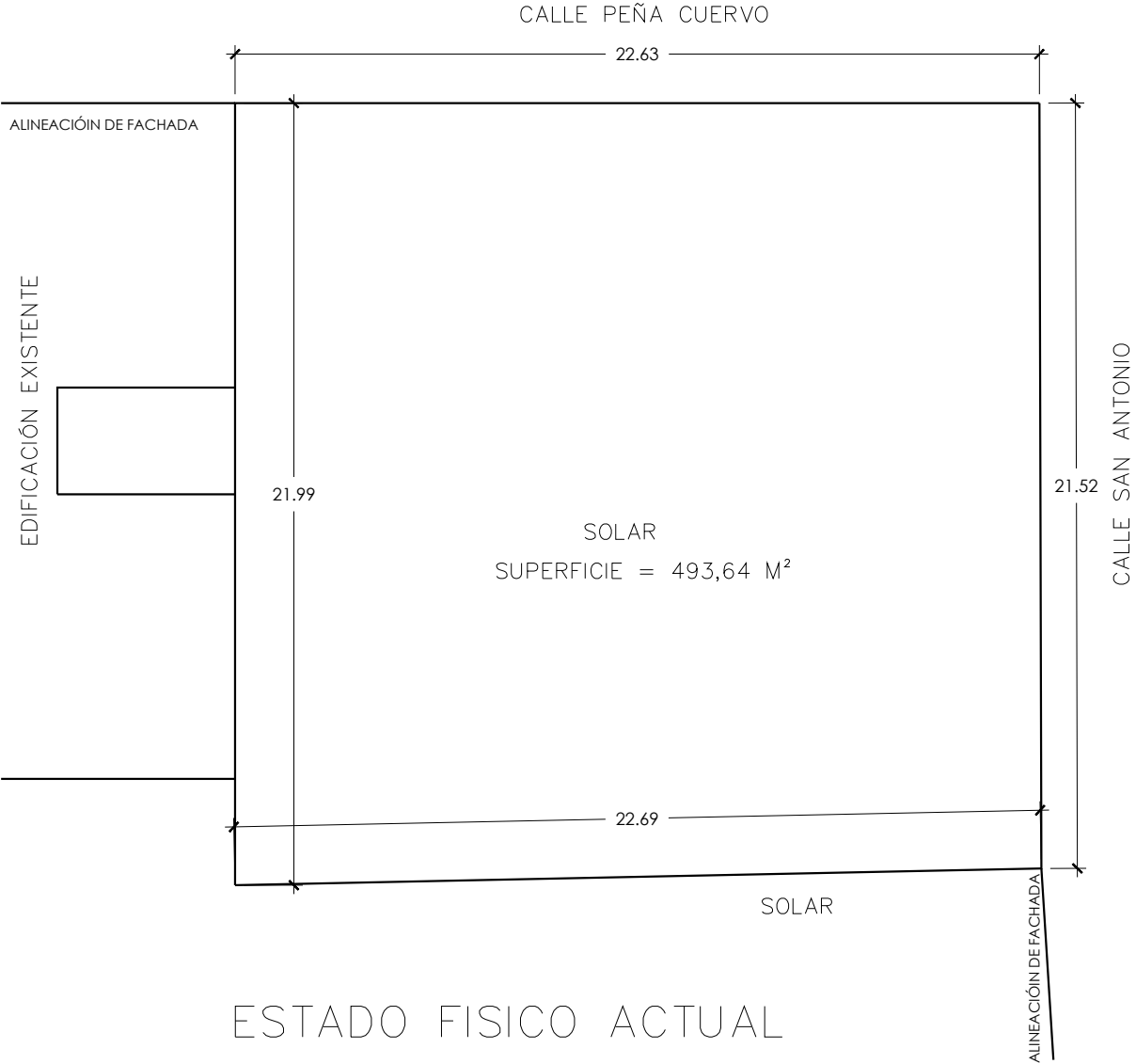
FECHA DE FIRMA: 04/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDX4FF3C32094AF068BA70C3B38B



PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

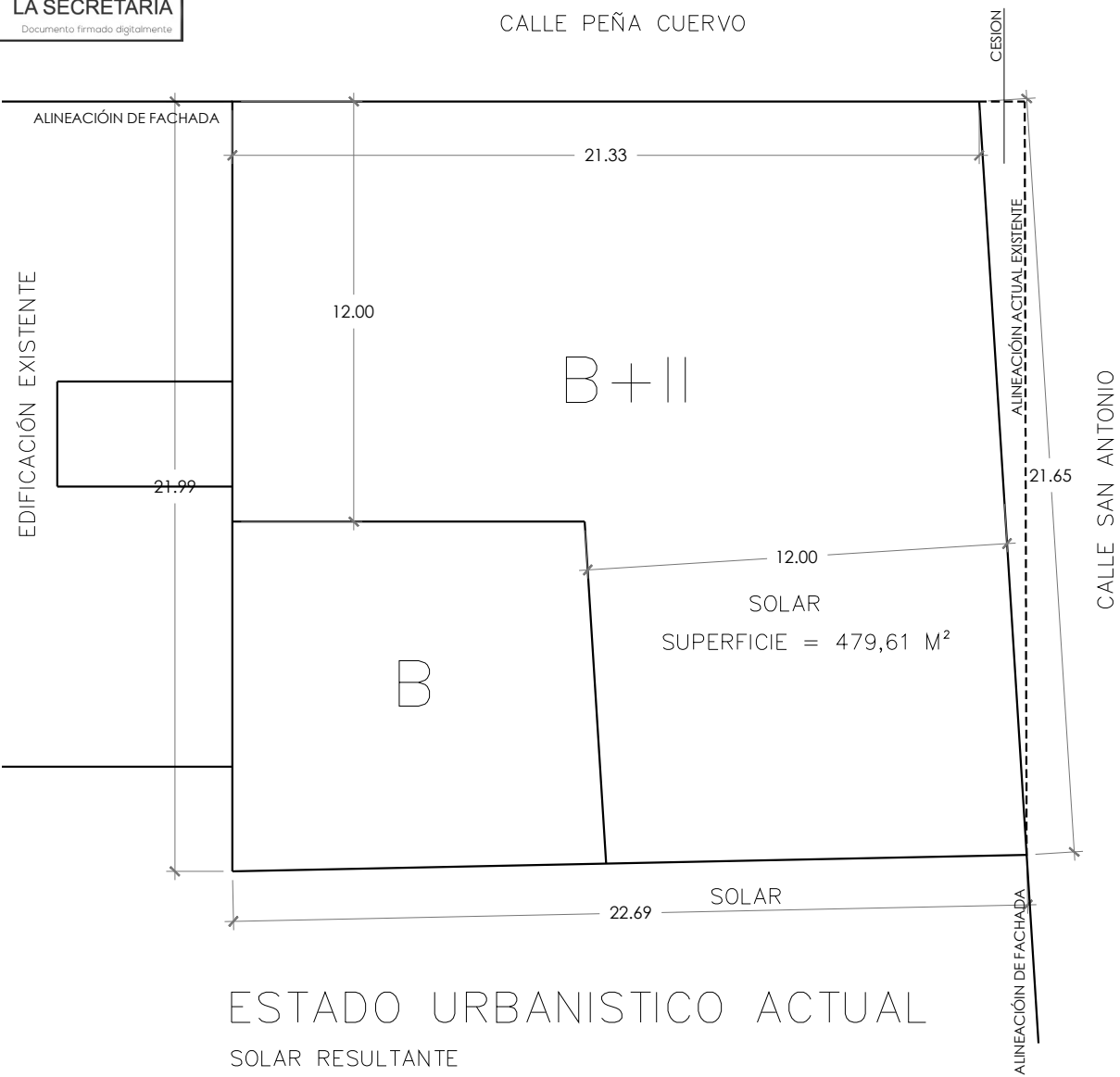
NOMBRE: APARICIO RODRIGUEZ, GERMAN JOSE (FIRMA)





ESTADO FISICO ACTUAL

SOLAR EXISTENTE



ESTADO URBANISTICO ACTUAL

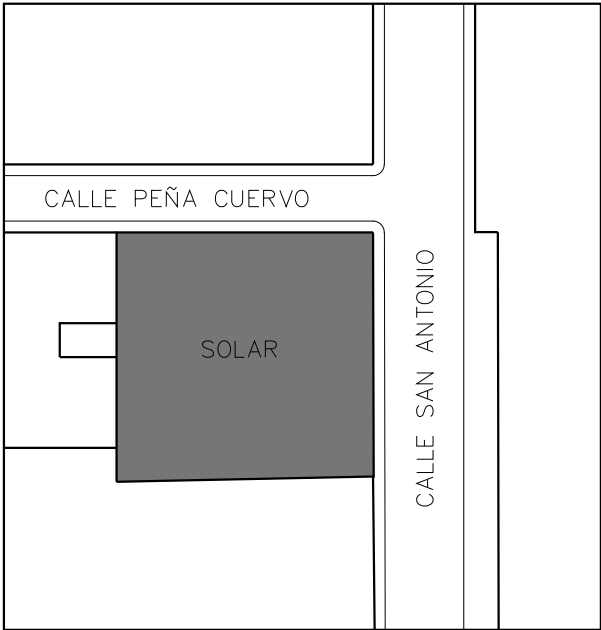
SOLAR RESULTANTE

APROV. URBANISTICO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (ESTUDIO DE DETALLE SEP. 2005)

1.165,16 M² INCLUIDOS VUELOS CERRADOS



SITUACIÓN. PGOU DE LEON



SITUACIÓN

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE
C/ SAN ANTONIO 19 CV PEÑA CUERVO 1
LEON

PLANO

SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

PROMOTOR

GONZALO ALBITO MENDEZ REY
ANGELA GARCIA POSTIGO

ARQUITECTO

GERMAN J. APARICIO RODRIGUEZ



ESCALA

1/200

FECHA

SEPTIEMBRE 2025

A-01

CALLE PEÑA CUERVO



ESTADO REFORMADO

PROPUESTA DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

APROV. URBANISTICO PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Planta baja (ocupación total 100%)	479,61 m2	479,61 m2
Primera (fondo 12,00 m.)	377,11 m2	
Vuelos cerrados:		
21,65 x 0,70 x 1,10 =	16,67 m2	
21,33 x 0,70 x 0,60 =	8,96 m2	402,74 m2
Segunda (fondo 12,00 m.)	261,08 m2	
Vuelos cerrados:		
21,65 x 0,70 x 1,10 =	16,67 m2	
12,04 x 0,70 x 0,60 =	5,06 m2	282,81 m2
TOTAL SUP. EDIFICABLE		1.165,16 m2



Esquina Calle Peña Cuervo



Calle San Anotnio

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE
C/ SAN ANTONIO 19 CV PEÑA CUERVO 1 LEON

PLANO

PROPUESTA URBANISTICA

PROMOTOR

GONZALO ALBITO MENDEZ REY
ANGELA GARCIA POSTIGO

ARQUITECTO

GERMAN J. APARICIO RODRIGUEZ

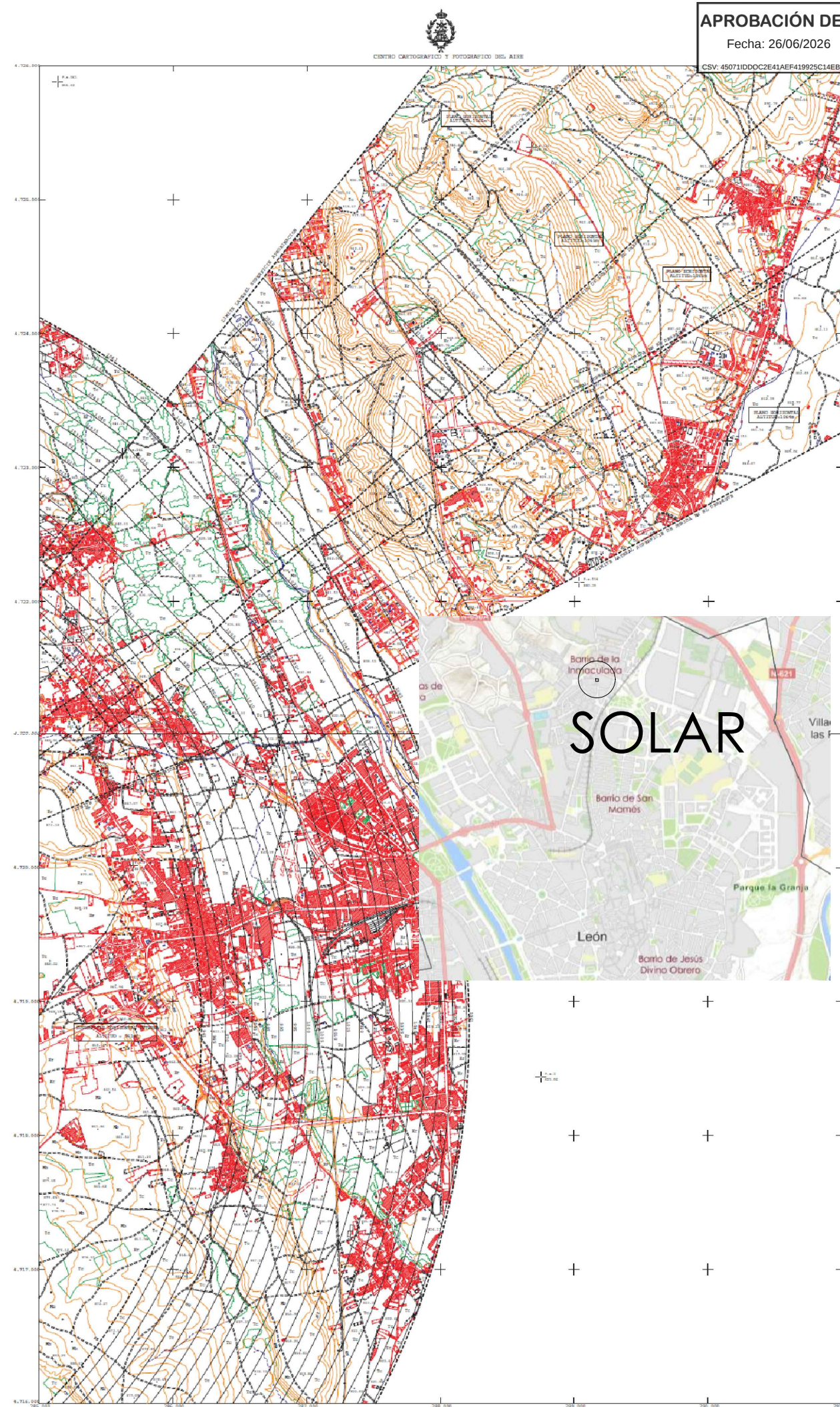
ESCALA

1/150

FECHA

SEPTIEMBRE 2025

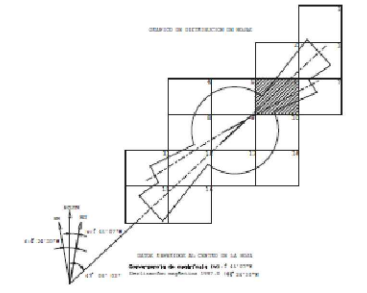
A-02



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

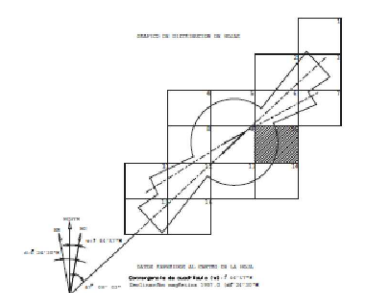
CSV: 45071DDOC2E41AEF419925C14EBD

SIGNOS CONVENCIONALES	
	Asfalto
	Carretera
	Carretera en construcción
	Camino carretero
	Camino de herradura
	Senda
	Fincancilla
	Límite de cultivo
	Jardín
	Malla de arbolado
	Contorno
	Curva de nivel derivatoria
	Curva de nivel
	Curva derivatoria de elevación
	Curva de nivel de elevación
	Plataforma
	Puente
	Quiebravientos
	Parcela, poste
	Antena, torre metálica
	Baliza
	Despecho
	Despecho en construcción
	Despecho en ruinas
	Muro, muralla
	Tapia
	Alameda sobre muro
	Alameda
	Muro de piedra
	Terraza, clausurado
	Piscina, fondo
	Canal
	Acequia
	Río
	Arroyo
	Vaguada
	Lago, estanque
	Vertice
	Punto de ancho
	Bst: Bst, Bst, Bst, Bst
	Ml: Ml, Ml, Ml, Ml
	Mh: Mh, Mh, Mh, Mh
	Ml: Ml, Ml, Ml, Ml



EJERCITO DEL AIRE	
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
BASE AEREA DE LEON	
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26

SIGNOS CONVENCIONALES	
	Asfalto
	Carretera
	Carretera en construcción
	Camino carretero
	Camino de herradura
	Senda
	Fincancilla
	Límite de cultivo
	Jardín
	Malla de arbolado
	Contorno
	Curva de nivel derivatoria
	Curva de nivel
	Curva derivatoria de elevación
	Curva de nivel de elevación
	Plataforma
	Puente
	Quiebravientos
	Parcela, poste
	Antena, torre metálica
	Baliza
	Despecho
	Despecho en construcción
	Despecho en ruinas
	Muro, muralla
	Tapia
	Alameda sobre muro
	Alameda
	Muro de piedra
	Terraza, clausurado
	Piscina, fondo
	Canal
	Acequia
	Río
	Arroyo
	Vaguada
	Lago, estanque
	Vertice
	Punto de ancho
	Bst: Bst, Bst, Bst, Bst
	Ml: Ml, Ml, Ml, Ml
	Mh: Mh, Mh, Mh, Mh
	Ml: Ml, Ml, Ml, Ml



EJERCITO DEL AIRE	
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
BASE AEREA DE LEON	
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26
FECHA: 26-06-26	FECHA: 26-06-26

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
C/ SAN ANTONIO 19 CV PEÑA CUERVO 1 LEON

PLANO
SERVIDUMBRES AÉREAS.

PROMOTOR
GONZALO ALBITO MENDEZ REY
ANGELA GARCIA POSTIGO

ARQUITECTO
GERMAN J. APARICIO RODRIGUEZ

ESCALA
S/N

FECHA
SEPTIEMBRE 2025

A-03

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C32094F068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
04/06/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
APARICIO RODRIGUEZ, GERMAN JOSE (FIRMA)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 26/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2E41AEF419925C14EBD

Documento firmado digitalmente

4. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE PGOU DE LEON. HOJA Nº K08

PLANO PGOU DE LEON. ESTADO VIGENTE AÑO 2.004. SITUACION INICIAL A LA APROBACION DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

