REGISTRO Número: 56779 / 2026
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 25/08/2026 13:50
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

CBNE2098202

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E.2-L

Polígono de la Lastra de León

Calles Campos Góticos, Juan Pablo II, 8 de marzo y Martín Castaño Unzué — León

Índice

1. Memoria informativa.

1.1. Datos generales y antecedentes.

1.1.1. Datos generales.

1.1.2. Situación y configuración de la parcela.

1.1.3. Entorno edificatorio.

1.2. Objeto del Estudio de Detalle.

1.3. Normativa de aplicación.

1.4. Datos catastrales.

1.5. Datos urbanísticos vigentes.

2. Memoria vinculante.

2.1. Objeto del Estudio de Detalle.

2.2. Marco normativo aplicable.

2.3. Justificación y motivaciones de la modificación.

2.3.1. Uso previsto de la parcela.

2.3.2. Relación entre ocupación en planta y altura de la edificación.

2.3.3. Condicionantes formales y funcionales.

2.3.4. Exigencias de evacuación y comunicación vertical.

2.3.5. Compacidad y eficiencia energética.

2.3.6. Integración formal del uso hotelero en el entorno residencial.

2.4. Regulación Estudios de Detalle según RUCyL

2.5. Conveniencia e interés público. Incidencia en el modelo urbanístico.

2.6. Modificación propuesta. Estado actual y modificado.

2.7. Cumplimiento de la normativa de carácter general y de ordenación detallada del PGOU.

2.8. Accesibilidad.

2.9. Protección ciudadana.

2.10. Patrimonio cultural y arqueológico.

2.11. Protección frente al ruido.

2.12. Telecomunicaciones.

2.13. Servidumbres aeronáuticas.

3. Resumen ejecutivo.

4. Tramitación del Estudio de Detalle.

Anexos/ Planos

- Situación y emplazamiento
- Ficha urbanística Plan Parcial parcela E.2-L Estado actual
- Ficha urbanística Plan Parcial parcela E.2-L Estado modificado

1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 04/11/2026 12:36:58

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035CF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2872E0129FFA6A348A8

CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

1. Memoria informativa

1.1. Datos generales y antecedentes

1.1.1. Datos generales

Propiedad de la parcela y promotor: ARCO Edificación Urbana, S.L.

C/ Santiesteban y Osorio 18 -1º LEÓN 24004 B24334682

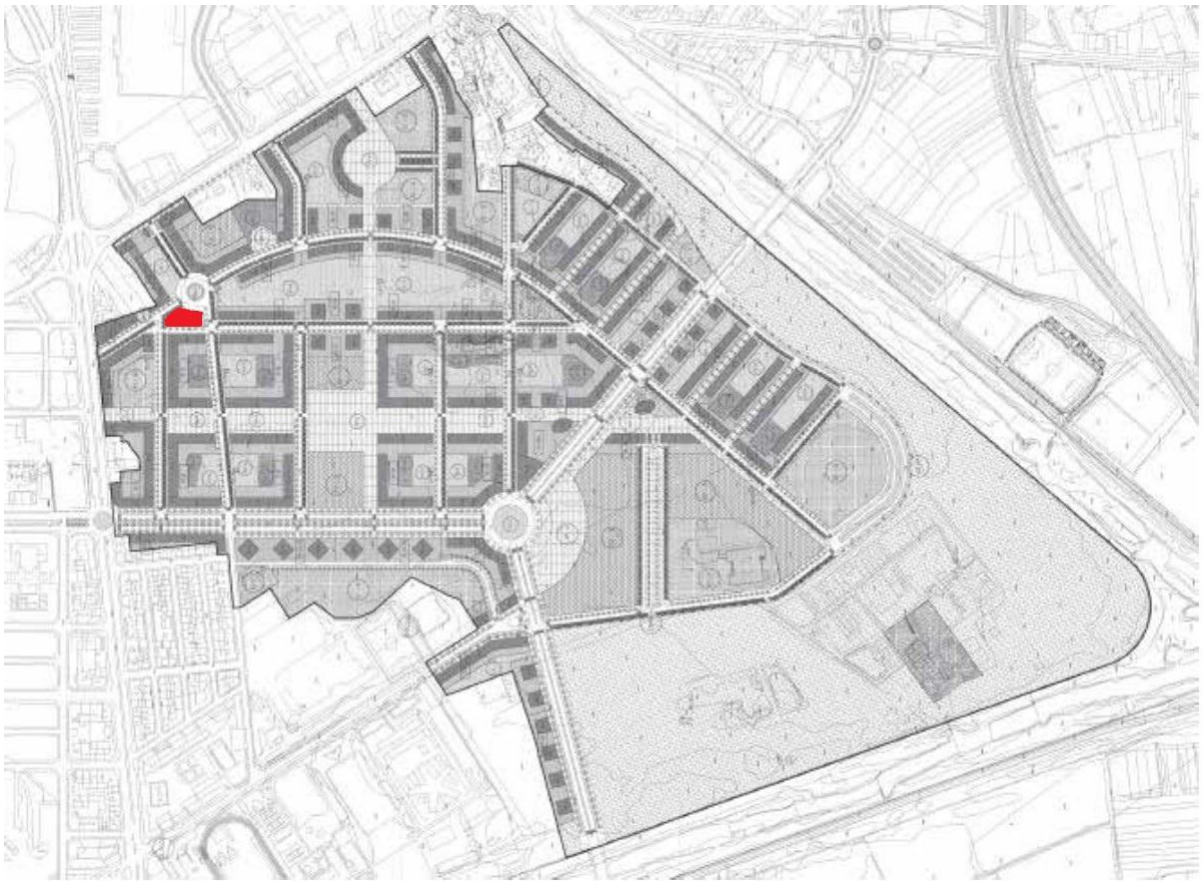
1.1.2. Situación y configuración de la parcela

La parcela se sitúa en la confluencia de las calles Campos Góticos, Juan Pablo II y Martín Castaño Unzué, así como junto a la calle peatonal 8 de marzo. Se ubica dentro del ámbito del sector “La Lastra” (actual sector SPA 21-01 del PGOU), siendo por tanto sus parámetros de ordenación los recogidos en el Plan Parcial del citado sector. Dicho ámbito se suelo se encuentra completamente desarrollado en el orden urbanístico, habiendo sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de León.

Este encuentro viario se resuelve mediante una glorieta de 28 m de radio. La forma irregular de la parcela queda especialmente condicionada por sus alineaciones hacia las calles Campos Góticos y Juan Pablo II, así como por la alineación circular cóncava orientada hacia dicha plaza o rotonda.

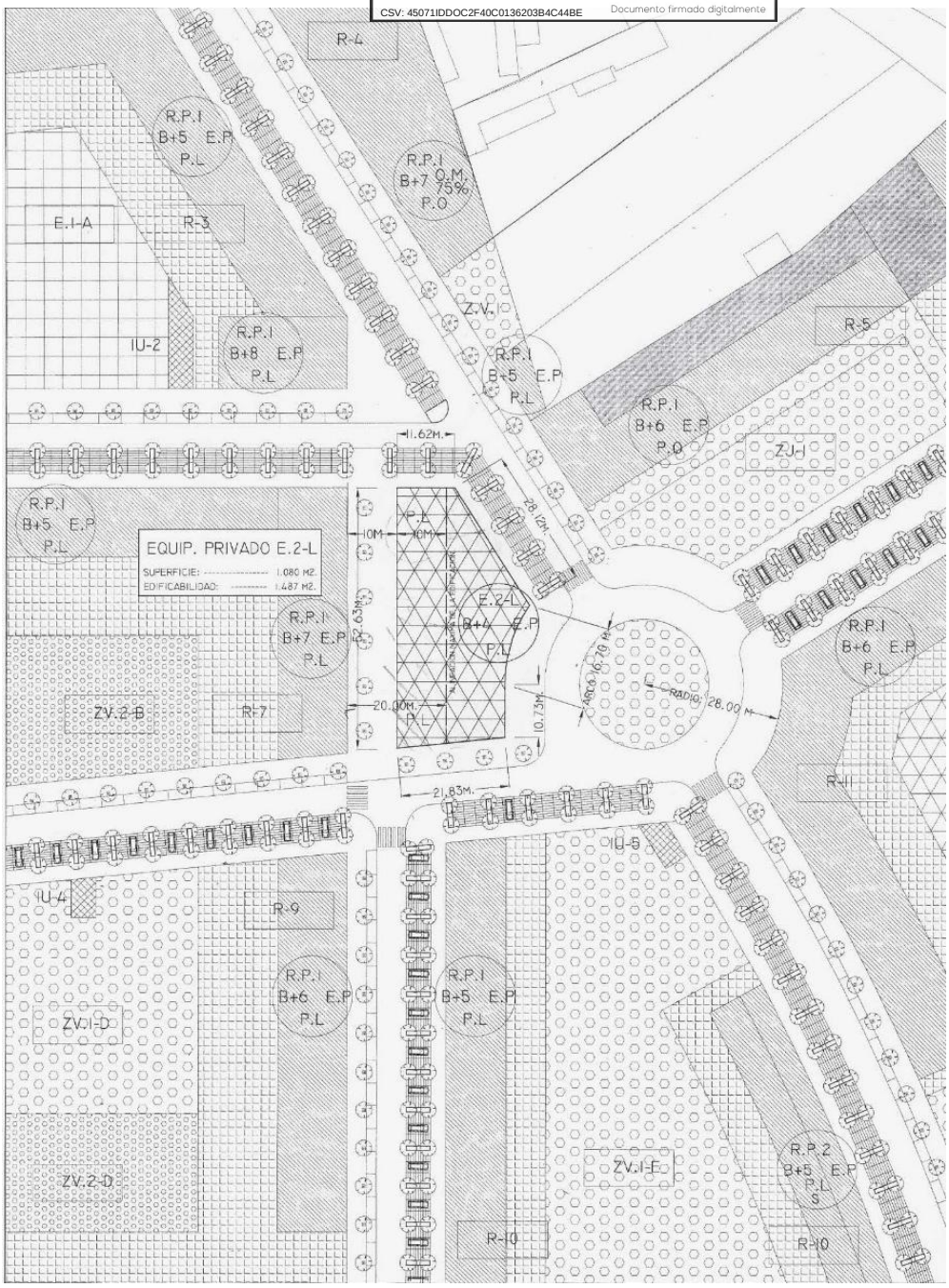
Las alineaciones de la parcela se recogen en el plano 95 del Plan Parcial del sector “La Lastra”. En dicho plano se define también una alineación variable en la calle 8 de marzo, con una separación mínima de 10 m respecto de la edificación que la delimita.

En consecuencia, la posición de la edificación, sus condiciones de ocupación en planta y sus límites quedan definidos con precisión en el citado plano.



FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente



1.1.3. Entorno edificatorio

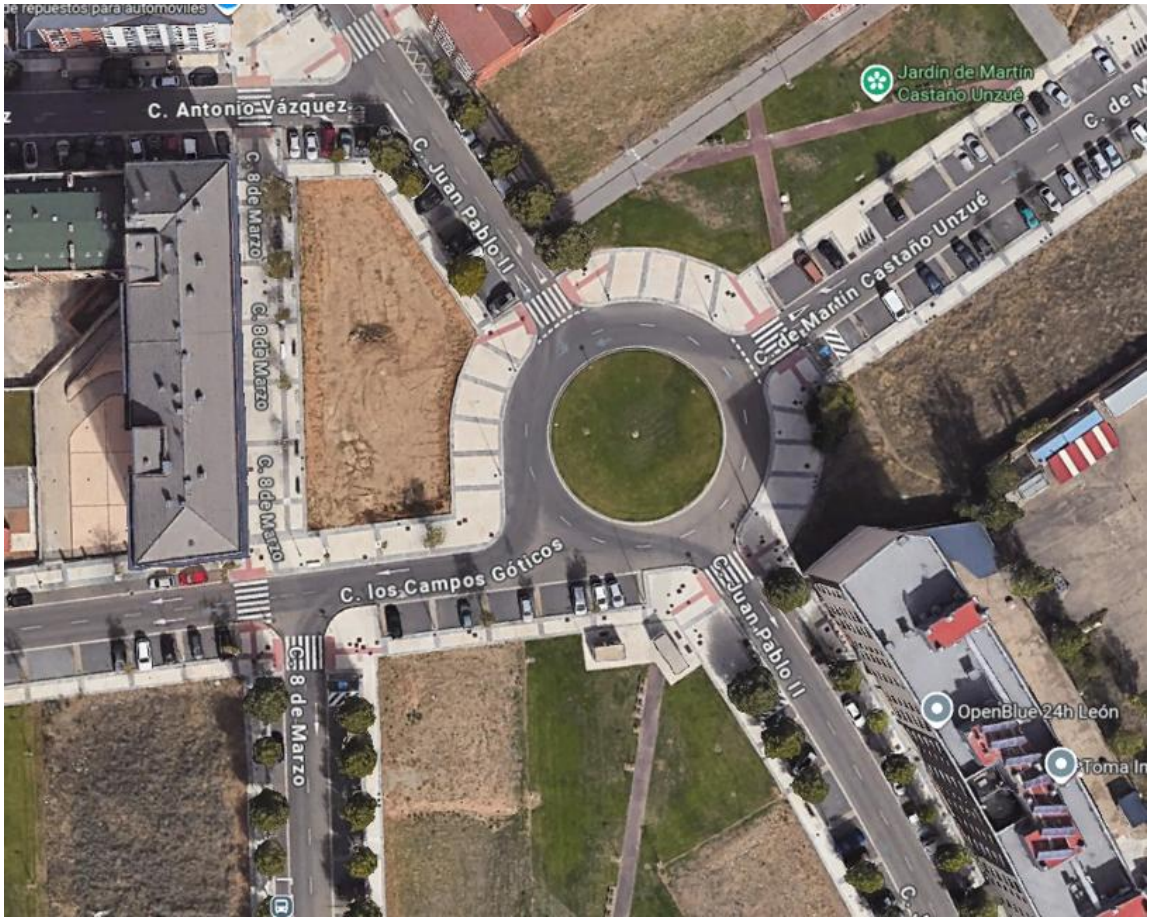
Las edificaciones residenciales que confluyen en la plaza presentan, con carácter predominante, alturas de baja más cinco plantas (B+5) o baja más seis plantas (B+6). No obstante, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene carácter aislado y no mantiene continuidad edificatoria directa con ninguna de las construcciones del entorno.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente



Vistas aéreas de la parcela y su entorno



FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

Según los parámetros de ordenación que rigen para la parcela en cuestión, correspondientes al Plan Parcial del sector “La Lastra”, se establece un número máximo de alturas permitidas de B+4 alturas, pero no se fija altura mínima.

En general, desde el punto de vista de las Normas reguladoras del Plan General, se admite la materialización de una altura menos de la máxima autorizable (artº 144.4 de las NNUU). El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer un rango de alturas entre la máxima de B+4 permitida (5 alturas) y una mínima de B+2 plantas (3 alturas), todo ello por las razones justificadas que más adelante se señalarán.

Esta modificación se plantea sin incrementar la ocupación en planta ni la edificabilidad máxima establecida en la ficha de ordenación detallada.

1.3. Normativa de aplicación

El presente Estudio de Detalle se redacta de conformidad con la legislación urbanística vigente y con las determinaciones del planeamiento aplicable al ámbito de actuación.

Resultan de aplicación, en primer lugar, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y sus posteriores modificaciones. En particular, constituyen el fundamento jurídico del presente instrumento el artículo 45.1.a) de la LUCyL, relativo al objeto de los Estudios de Detalle; los artículos 131 y siguientes del RUCyL, que regulan esta figura de planeamiento; y el artículo 169.3.b) del mismo Reglamento, referente al contenido de la Memoria Vinculante.

Asimismo, el presente documento se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU) y, en particular, a lo dispuesto en su artículo 18, relativo a las especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado. Igualmente, resulta de aplicación el Plan Parcial del Sector “La Lastra”, cuyas determinaciones regulan la ordenación detallada de la parcela objeto de actuación.

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle se adecúa a las determinaciones urbanísticas establecidas para la parcela, limitándose a modificar aspectos concretos de la ordenación detallada expresamente permitidos por la normativa urbanística. En todos aquellos extremos que no sean objeto de modificación, continuarán siendo plenamente aplicables las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León, del Plan Parcial del Sector “La Lastra” y de la ficha urbanística correspondiente a la parcela.

La ordenación propuesta no altera la estructura general del planeamiento vigente, no modifica la ordenación de las parcelas colindantes y no ocasiona perjuicio alguno a los predios o derechos afectados, manteniéndose inalteradas las condiciones urbanísticas esenciales del entorno.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

1.4. Datos catastrales 9982101TN8198S0001RJ

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9982101TN8198S0001RJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAMPOS GOTICOS Suelo PARCELA E.2-L-LA LASTRA
24005 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.082 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Identificación catastral de la parcela E.2-L

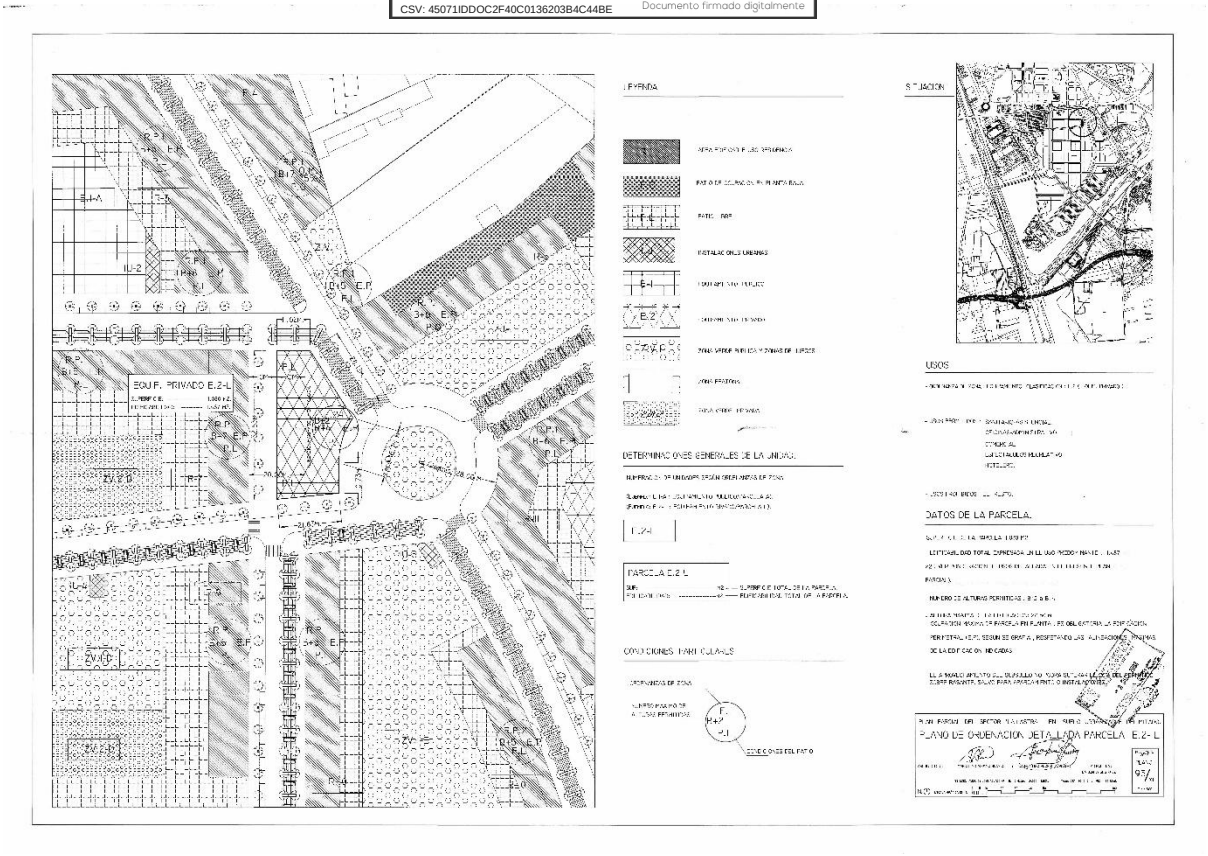
1.5. Datos urbanísticos vigentes

De acuerdo con la ficha y el plano de ordenación detallada que se adjunta, los parámetros urbanísticos actuales de la parcela son los siguientes:

- Ámbito de planeamiento: Plan Parcial del Sector “La Lastra”, en suelo urbanizable delimitado.
- Plano de ordenación detallada: parcela E.2-L, plano 95/I0I del Plan Parcial del sector.
- Calificación urbanística: equipamiento privado, parcela L.
- Superficie de la parcela: 1.080 m².
- Edificabilidad total, expresada en el uso predominante: 1.487 m².
- Número máximo de alturas permitidas: B+4.
- Altura máxima de la edificación: 22,50 m.

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente



Plano / ficha de ordenación detallada. Parcela E.2-L, Plan Parcial "Sector La Lastra"

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

2. Memoria vinculante

2.1. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar una determinación de ordenación detallada relativa a la altura de la edificación aplicable a la parcela E.2-L del Plan Parcial del Sector “La Lastra”.

En concreto, se propone establecer un rango de alturas comprendido entre un mínimo de tres plantas (B+2) y un máximo de cinco plantas (B+4), sustituyendo la determinación vigente, que únicamente fija una altura máxima de cinco plantas (B+4). De este modo, se posibilita la ejecución de edificios con una altura inferior a la actualmente prevista, sin modificar la altura máxima autorizada por el planeamiento.

La modificación afecta exclusivamente a la ficha individualizada de la parcela E.2-L, que forma parte de la ordenación detallada del Plan Parcial y se incorpora al presente documento, manteniéndose inalterado el resto de las determinaciones urbanísticas que le resultan de aplicación.

En particular, la propuesta no supone incremento alguno de la edificabilidad máxima, de la ocupación en planta ni del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Del mismo modo, permanecen invariables el resto de parámetros urbanísticos establecidos tanto en la ficha de ordenación detallada como en el plano de ordenación correspondiente a la parcela E.2-L.

En consecuencia, la modificación planteada se limita a introducir una mayor flexibilidad en la determinación de la altura edificatoria, permitiendo adaptar la solución edificatoria a criterios funcionales, constructivos y de eficiencia energética, sin alterar la intensidad edificatoria ni el modelo de ordenación previsto por el planeamiento vigente.

2.2. Marco normativo aplicable

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- establece la regulación a la que deben acomodarse los Estudios de Detalle, en particular, en su artºs 131 a 136, desarrollando lo establecido en el artº 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, LUCyL.

El artículo 144.4 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de León establece, con carácter general, que se permite la variación, en menos, de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de aplicación.

En consecuencia con lo expuesto, y para establecer la regulación volumétrica que se pretende, deberá tramitarse un Estudio de Detalle con el objeto pretendido, en base a las razones que más adelante se señalarán. Además de lo determinado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el artº 14 de las propias Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector, establece la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con este u otro tipo de finalidades de ordenación detallada.

2.3. Justificación y motivaciones de la modificación

Esta modificación resulta más adecuada para el uso previsto según se desarrolla en los siguientes apartados.

2.3.1. Uso previsto de la parcela

NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

El uso previsto por los promotores para esta parcela es hotelero, concretamente en la modalidad de apartamentos turísticos.

Este uso se ajustará a la normativa autonómica aplicable, en particular al Decreto 17/2015, de 26 de febrero, que regula de forma específica los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en Castilla y León.

2.3.2. Relación entre ocupación en planta y altura de la edificación

La ocupación máxima de la parcela, de acuerdo con las alineaciones y condiciones establecidas por el planeamiento, asciende a 562 m² en planta.

Si se materializara dicha ocupación en una edificación de cinco plantas (B+4), que constituye la altura máxima permitida por la ordenación vigente, se obtendría una edificabilidad de 2.810 m², muy superior a la edificabilidad máxima autorizada para la parcela, fijada en 1.487 m².

Del mismo modo, una edificación de cuatro plantas (B+3) con la ocupación máxima permitida alcanzaría una edificabilidad de 2.248 m², superando igualmente de forma significativa el límite establecido por el planeamiento.

En cambio, una edificación de tres plantas (B+2) daría lugar a una edificabilidad de 1.686 m², excediendo la edificabilidad máxima en únicamente 199 m². Esta diferencia resulta fácilmente corregible mediante pequeños ajustes en la configuración volumétrica del edificio, como la incorporación de espacios abiertos cubiertos, retranqueos o cualquier otra solución arquitectónica que reduzca la superficie computable sin menoscabo de la funcionalidad del proyecto.

De este análisis se desprende que la limitación determinante para el desarrollo edificatorio de la parcela no es la altura máxima autorizada, sino la edificabilidad asignada. En consecuencia, la posibilidad de alcanzar cinco plantas carece de una utilidad práctica, ya que únicamente podría materializarse reduciendo considerablemente la ocupación en planta, dando lugar a una solución edificatoria menos eficiente desde el punto de vista funcional, constructivo y compositivo.

Por el contrario, una edificación de baja más dos plantas (B+2) permite un mejor equilibrio entre ocupación y altura, aprovechando de forma más racional la superficie edificable disponible y requiriendo únicamente ajustes volumétricos de escasa entidad para adaptarse a la edificabilidad máxima permitida. Por ello, la reducción de la altura mínima propuesta resulta plenamente coherente con los parámetros urbanísticos de la parcela y constituye la solución más adecuada desde la relación entre ocupación en planta, edificabilidad y altura de la edificación.

En consecuencia con lo expuesto, en el Plan Parcial existe un evidente desequilibrio entre los parámetros edificatorios aplicables a la parcela, de tal manera que no existe una adecuada correspondencia entre ellos, por cuanto resulte de todo punto oportuno regular correctamente estas cuestiones, siendo el Estudio de Detalle la figura de planeamiento adecuada para ello.

2.3.3. Condicionantes formales y funcionales

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle configura un volumen edificatorio aislado, sin contacto directo con edificaciones colindantes de mayor altura. En consecuencia, la reducción del número de plantas no genera medianeras vistas, discontinuidades volumétricas ni alteraciones de la imagen urbana del entorno, manteniéndose plenamente la integración de la edificación en el conjunto del ámbito.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

Por otra parte, la geometría de la parcela condiciona de forma determinante la configuración del edificio. Su gran desarrollo longitudinal, derivado de la suma de las alineaciones obligatorias hacia las calles y la plaza, hace que la relación entre la ocupación en planta y el número de alturas tenga una incidencia directa sobre el fondo edificable disponible.

Tomando como referencia la edificabilidad máxima permitida, el fondo edificable aproximado resultante sería el siguiente:

- Cinco plantas (B+4): fondo edificable de 4,35 m.
- Cuatro plantas (B+3): fondo edificable de 5,45 m.
- Tres plantas (B+2): fondo edificable de 7,26 m.

Como puede observarse, las soluciones de cuatro y cinco plantas generan fondos edificables muy reducidos, incompatibles con una distribución interior eficiente y con unas condiciones adecuadas de funcionalidad para el uso previsto. Estos fondos obligan a plantear espacios excesivamente estrechos y condicionan negativamente la organización de apartamentos o habitaciones, las circulaciones y la disposición de los núcleos de comunicación.

Por el contrario, una edificación de **baja más dos plantas (B+2)** permite obtener un fondo edificable sensiblemente mayor, favoreciendo una distribución más racional y equilibrada de las estancias, una mejor resolución funcional del edificio y un aprovechamiento más eficiente de la edificabilidad disponible.

En consecuencia, la geometría de la parcela y la relación existente entre edificabilidad, ocupación y altura ponen de manifiesto que la solución de **baja más dos plantas (B+2)** constituye la alternativa más adecuada desde el punto de vista urbanístico, arquitectónico y funcional, justificando plenamente la conveniencia de establecer dicha altura como mínima para el desarrollo de la actuación prevista.

2.3.4. Exigencias de evacuación y comunicación vertical

De acuerdo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación, una edificación con una altura de baja más tres plantas (B+3) podría requerir la disposición de dos escaleras como elementos de comunicación vertical y de evacuación.

Esta circunstancia supondría un incremento de la complejidad funcional y constructiva del edificio, además de una reducción de la superficie útil destinada al uso previsto, al incrementarse los espacios comunes de circulación.

La reducción de la altura edificatoria a baja más dos plantas (B+2) permite simplificar la organización funcional del edificio, al hacer posible la resolución de la comunicación vertical mediante una única escalera, optimizando así el aprovechamiento de la superficie edificable y mejorando la eficiencia de la distribución interior.

2.3.5. Compacidad y eficiencia energética

La reducción del número de plantas favorece un incremento de la compacidad (K) del edificio, parámetro de especial relevancia para el cumplimiento de las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energía.

Una mayor compacidad del edificio se traduce en una relación más favorable entre la superficie de la envolvente térmica y el volumen acondicionado, lo que contribuye a reducir las pérdidas y ganancias

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

energéticas a través de dicha envolvente. Como consecuencia, disminuye la demanda energética del edificio y se facilita el cumplimiento de las exigencias reglamentarias de eficiencia energética, reduciendo asimismo el consumo global previsto durante su vida útil.

En este sentido, la disminución de una única planta puede producir una mejora significativa del parámetro K, con incrementos estimados del orden del 20 %, lo que evidencia la incidencia que la configuración volumétrica del edificio tiene sobre su comportamiento energético.

Por tanto, desde la perspectiva del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, y en particular de las exigencias relativas al ahorro de energía, la reducción de la altura de la edificación en una planta constituye una solución especialmente conveniente. Esta medida no solo favorece el cumplimiento de la normativa vigente, sino que también mejora el comportamiento energético del edificio, reforzando la idoneidad de la ordenación propuesta y aportando un criterio técnico adicional que justifica la reducción de la altura edificatoria al mínimo necesario para el adecuado desarrollo de la actuación.

2.3.6. Integración formal del uso hotelero en el entorno residencial

La implantación de un uso hotelero en una parcela situada dentro de un contexto predominantemente residencial permite plantear una volumetría más baja y equilibrada.

2.4. Regulación Estudios de Detalle según RUCyL

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- establece la regulación a la que deben acomodarse los Estudios de Detalle, en particular, en su artºs 131 a 136.

A tal efecto, se señala:

> Artº 131.- Este Estudio de Detalle tiene por objeto modificar una determinación específica de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.
>
> Artº 132.- El presente Estudio de Detalle se redacta en presencia de Plan General de Ordenación Urbana y no altera ningún tipo de determinación de ordenación general, respetando los objetivos y criterios de dicho instrumento. No consta la existencia de instrumento de ordenación del territorio que pueda afectarle. El documento es coherente con el planeamiento sectorial municipal y el planeamiento de municipios limítrofes. Quedan perfectamente identificadas en el documento las determinaciones de ordenación detallada alteradas del Plan Parcial “La Lastra”, y su justificación.
>
> Artº 133.- El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada de entre las previstas en los artículos 92 a 100 de este Reglamento. En concreto, se trata de aspectos muy específicos que afectan a la calificación del suelo (definición de la tipología arquitectónica). El ED no establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado.
>
> Artº 136.- El ED contiene la documentación exigida por el artº 136 del RUCyL, incluyendo una Memoria vinculante y un “resumen ejecutivo” con los contenidos indicados en este artículo. Incluye igualmente la justificación en cuanto que sus objetivos y propuestas respetan las determinaciones del PGOU, la relación y justificación de las modificaciones introducidas (estado actual y modificado) o las determinaciones que tengan por objeto completar la ordenación detallada establecida.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF4106 1EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

2.5. Conveniencia e interés público. Incidencia en el modelo urbanístico

Si bien el presente documento de Estudio de Detalle no constituye, en un plano estrictamente formal, una "Modificación" de planeamiento, su objeto resulta asimilable a una Modificación de aspectos de ordenación detallada, por cuanto, a los efectos de esta Memoria, se dará justificación a los contenidos que en el artº 169 del RUCyL, "Modificaciones", se establecen a tal efecto.

En concreto, en este artículo, se establece lo siguiente en cuanto a los contenidos que deben incluirse en los documentos de "Modificaciones" de planeamiento:

> *a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
>
> *b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
>
> *1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
>
> *2º. Identificación y justificación pormenorizada de determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto.*
>
> *3º. Análisis de la influencia de la modificación en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

A tal efecto, se señala que el presente documento:

-Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, en este caso, las dirigidas específicamente a regular el rango mínimo de alturas permitidas en la parcela, tratándose en cualquier caso de determinaciones de ordenación detallada, como es propio de los Estudios de Detalle.

-Contiene documentos necesarios para fijar adecuadamente sus determinaciones, en particular, incluye la presente Memoria Vinculante donde se expresan y justifican dichos cambios:

En concreto, se justifica la conveniencia de la modificación en los distintos apartados de la Memoria. En cuanto al interés público cabe señalar, además de lo ya expuesto, que la modificación propuesta:

-No altera el "skyline" previsto por el Plan Parcial de este ámbito residencial, pues se mantiene la altura máxima permitida, no alterándose las condiciones de "sólido capaz" y volumen aparente las edificaciones.

-Establece una definición volumétrica más adecuada al destino dotacional de la parcela, permitiendo que la volumetría se acomode a las necesidades y tipologías de los distintos usos dotacionales posibles a implantar.

-Corrige un evidente desequilibrio que concurre en los parámetros regulatorios de la parcela dentro del Plan Parcial, en cuanto que no existe una adecuada y lógica correspondencia entre edificabilidad, ocupación y número de plantas, dando lugar a volumetrías inadecuadas o imposibles. Tratándose el planeamiento de una competencia pública, resulta obvio el interés público que reside en establecer una adecuada correlación entre parámetros urbanísticos aplicables.

NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

-Adecúa también el resultado volumétrico desde el punto de vista de la racionalidad constructiva, sostenibilidad, eficiencia energética y adaptación a la normativa técnica sobre edificación (CTE).

-No altera en realidad el parámetro de plantas máximas permitido y altura total del inmueble, estableciendo simplemente un rango de alturas entre una mínima y una máxima, donde se pueda materializar la edificación con una tolerancia volumétrica razonable. En cualquier caso, se insiste, no altera la altura máxima, por cuanto la acción carece de incidencia sobre los tejidos residenciales adyacentes.

-Tratándose de una parcela con destino a usos dotacionales privados, regulados mediante parámetros que configuran una edificación aislada, resulta coherente introducir un cierto grado de flexibilidad volumétrica para la correcta implementación de los usos previstos en el planeamiento.

-Resulta adecuado también a los objetivos públicos del planeamiento, en cuanto que es a éste a quién corresponde el establecimiento con coherencia de los parámetros reguladores de la edificación en las condiciones más adecuadas para la ordenación y la implementación de los usos previstos.

-Se identifican y justifican, por otra parte, de forma pormenorizada, las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto, en concreto, aportando estado “Actual” y “Modificado” de la ficha de parcela del Plan Parcial del sector, Plano 95 del conjunto de planos.

-Resulta evidente que la modificación propuesta, por el alcance y contenido de la misma, carece en absoluto de influencia en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente, tratándose de una simple y limitada determinación de ordenación detallada contenida en un instrumento de planeamiento también de desarrollo del PGOU como es un Plan Parcial, afectando a una única y exclusiva parcela. No afecta por tanto a ninguno de los objetivos propios del modelo urbanístico del PGOU ni de la ordenación territorial.

2.6. Modificación propuesta. Estado actual y modificado

La modificación que se propone en este Estudio de Detalle únicamente pretende establecer el número de plantas mínimo que se podrá admitir en la construcción del edificio aislado de uso dotacional privado previsto para la parcela, estableciéndose un rango de entre B+2 y B+4 plantas.

A tal efecto, se acompaña a la presente Memoria la ficha urbanística de la parcela E.2-L del Plan Parcial del Sector “La Lastra”, en su estado actual y modificado.

Así, en el comparativo, quedaría:

Estado actual

Condiciones de edificación y parámetros generales de la ficha urbanística actual de la parcela E.2-L del Plan Parcial del Sector “La Lastra” del Plan General de Ordenación de León:

- Ordenanza de zona: equipamiento, clasificación E2, equipamiento privado.
- Usos permitidos: sanitario-asistencial, oficinas-administrativo, comercial, espectáculo-recreativo y hotelero.
- Edificabilidad total expresada en el uso predominante: 1.487 m².

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

- Número máximo de alturas permitidas: B+4.
- Altura máxima de la edificación: 22,50 m.
- Alineaciones grafiadas en plano de Ordenación detallada, parcela E.2-L.

Estado modificado — según Estudio de Detalle

Condiciones de edificación y parámetros generales de la ficha urbanística modificada de la parcela E.2-L del Plan Parcial del Sector "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León:

- Ordenanza de zona: equipamiento, clasificación E2, equipamiento privado.
- Usos permitidos: sanitario-asistencial, oficinas-administrativo, comercial, espectáculo-recreativo y hotelero.
- Edificabilidad total expresada en el uso predominante: 1.487 m².
- Número máximo de alturas permitidas: B+4.
- Número mínimo de alturas permitidas: B+2.
- Altura máxima de la edificación: 22,50 m. Alineaciones grafiadas en plano de Ordenación detallada, parcela E.2-L.

No se varía tampoco el parámetro de las alineaciones obligatorias establecidas.

2.7. Cumplimiento de la normativa de carácter general y de ordenación detallada del PGOU

El Plan General de León, en la Sección 2ª "Planes o instrumentos de desarrollo", Subsección 1ª "Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana", artículo 18 "Especialidades de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado", establece:

> *a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.*
>
> *d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.*
>
> *e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según la alineación a 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.*

Justificación de cumplimiento de los apartados a), d) y e):

- Apartado a). La edificación posible en la parcela E.2-L es del tipo de edificación aislada, siendo obligatorio un retranqueo mínimo de 10 metros respecto del lindero Oeste y de 20 m. con relación a la edificación existente en la calle 8 de Marzo.
- Apartado d). En ningún momento se reduce la latitud de los viales ni se aumentará la ocupación máxima del suelo ni la edificabilidad establecida. No se altera el régimen de usos

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

permitidos y compatibles establecido por el Plan Parcial. En concreto, dentro de los usos de equipamiento privado, se admiten en la parcela los de sanitario-asistencial, oficinas-administrativo, comercial, espectáculo-recreativo y hotelero.

- Apartado e). Con el Estudio de Detalle no se incrementa el número máximo de alturas permitidas, se mantiene la altura máxima de 22,50 metros y se reduce la altura mínima a B+2.

2.8. Accesibilidad

El presente Estudio de Detalle no afecta al dominio público ni modifica la configuración, dimensiones o características funcionales de los espacios públicos urbanizados existentes.

La actuación se circunscribe exclusivamente a una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado, concretamente la parcela E.2-L del correspondiente Plan Parcial del PGOU de León, y tiene por objeto la modificación de determinadas condiciones de ordenación pormenorizada relativas a la distribución de alturas de la edificación, sin alterar la ordenación general del ámbito, la red viaria, los espacios libres públicos, los itinerarios peatonales, las zonas estanciales, las infraestructuras urbanas o cualquier otro elemento integrante del dominio público.

En consecuencia, la propuesta no contempla actuaciones de urbanización, reurbanización o reforma de espacios públicos urbanizados, ni intervenciones que afecten a las condiciones de accesibilidad y utilización de dichos espacios por parte de la ciudadanía.

Por ello, no resulta de aplicación la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, al no producirse ninguna actuación sobre los elementos regulados por dicha disposición.

No obstante, las futuras actuaciones de edificación que se desarrollen al amparo del presente Estudio de Detalle deberán cumplir íntegramente la normativa vigente en materia de accesibilidad, tanto la contenida en el Código Técnico de la Edificación, en particular el Documento Básico DB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad), como la restante normativa estatal y autonómica que resulte de aplicación, garantizando las condiciones de accesibilidad universal y de no discriminación en los edificios y sus elementos de acceso y utilización.

En consecuencia, puede concluirse que el presente Estudio de Detalle no incide sobre el dominio público ni sobre los espacios públicos urbanizados, limitándose a modificar parámetros de ordenación de una parcela privada, por lo que la Orden TMA/851/2021 no resulta de aplicación al objeto y alcance del presente instrumento de planeamiento.

2.9. Protección ciudadana

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, establece en su artículo 12, relativo a la ordenación del territorio y el urbanismo como instrumentos de prevención de riesgos, que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán someterse a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana cuando el modelo territorial adoptado pueda generar o verse afectado por situaciones de riesgo.

Asimismo, el citado precepto dispone que los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones, únicamente deberán recabar dicho informe cuando afecten a ámbitos previamente delimitados por la Administración competente como áreas sometidas a riesgos

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

naturales o tecnológicos. En caso contrario, debera hacerse constar expresamente en la memoria del instrumento de planeamiento la inexistencia de afección.

En el presente caso, el ámbito objeto del Estudio de Detalle corresponde íntegramente a Suelo Urbano Consolidado, sin que el instrumento plantee alteraciones sustanciales del modelo territorial ni la implantación de usos susceptibles de incrementar los riesgos existentes o generar otros nuevos. Del análisis de la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, y en particular de su Memoria Informativa y de la cartografía de riesgos incorporada al planeamiento, se deduce que el ámbito no se encuentra incluido en zonas identificadas o delimitadas por la Administración competente como sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

Con el fin de verificar esta circunstancia, se ha procedido al análisis de la información disponible relativa a los principales riesgos contemplados en la normativa de protección civil aplicable en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, obteniéndose las siguientes conclusiones:

- Riesgo de inundación. Se ha consultado la información contenida en el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), aprobado y publicado en el BOCYL de 3 de marzo de 2010, así como la cartografía oficial elaborada por la Confederación Hidrográfica del Duero en el marco del Proyecto LINDE correspondiente a los ríos Esla, Bernesga y Torío. Del examen de dicha documentación se constata que la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle queda fuera de las zonas inundables para avenidas con un periodo de retorno de 500 años, por lo que no existe afección derivada del riesgo de inundación.

- Riesgo de incendios forestales. De acuerdo con las determinaciones del Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL), publicado en el BOCYL de 3 de noviembre de 1999, la parcela objeto de actuación se sitúa en un entorno plenamente urbano, alejado de masas forestales o terrenos susceptibles de originar o propagar incendios forestales. En consecuencia, no se aprecia riesgo significativo derivado de esta circunstancia.

- Riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas. Se ha considerado igualmente el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL de 23 de enero de 2008. La actuación no se encuentra en las proximidades inmediatas de corredores viarios o ferroviarios de especial relevancia para este tipo de transporte, por lo que no se identifica afección derivada de este riesgo.

- Riesgo derivado de establecimientos que manipulan o almacenan sustancias peligrosas. Se ha analizado la posible existencia de instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. No existen en las proximidades del ámbito establecimientos de estas características que puedan condicionar la ordenación propuesta o generar limitaciones desde el punto de vista de la protección civil.

Del conjunto del análisis realizado puede concluirse que el ámbito del presente Estudio de Detalle no se encuentra afectado por riesgos naturales ni tecnológicos de entidad suficiente que condicionen el desarrollo de la actuación urbanística prevista.

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

La ordenación propuesta no modifica las condiciones generales de seguridad del entorno, no incrementa la exposición de la población a riesgos existentes ni introduce nuevos factores de vulnerabilidad, limitándose a ordenar un ámbito de Suelo Urbano Consolidado conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar expresamente la ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, por lo que, atendiendo a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Detalle, no resulta necesaria la emisión del informe específico del órgano competente en materia de protección ciudadana, sin perjuicio de las competencias que correspondan a las Administraciones públicas en el procedimiento de tramitación del instrumento urbanístico.

2.10. Patrimonio cultural y arqueológico

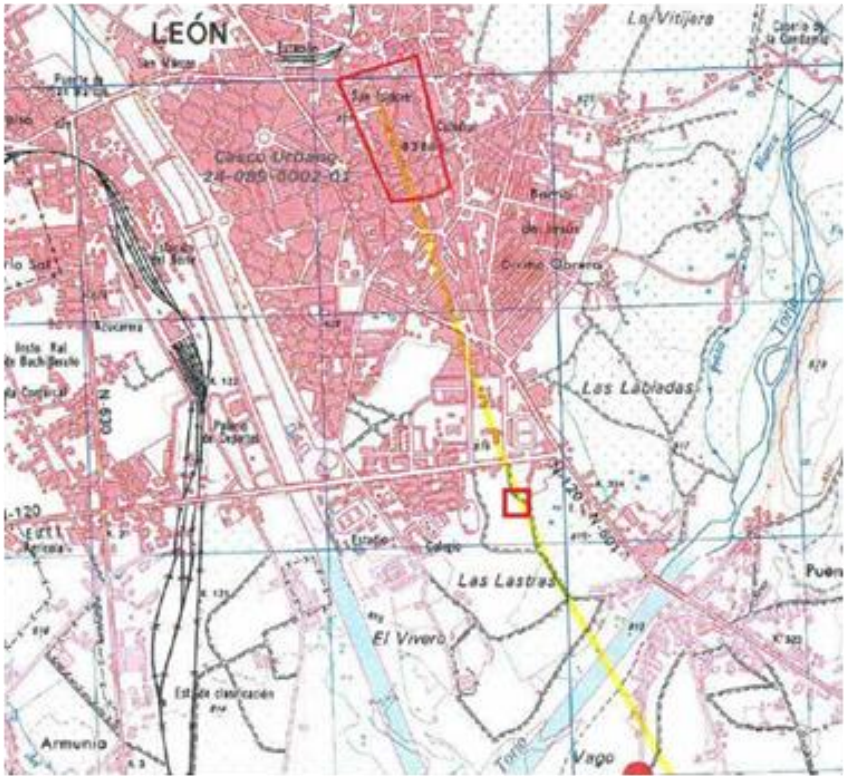
El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle no se encuentra incluido en ninguna de las áreas o zonas de Protección Arqueológica definidas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León. Del mismo modo, la parcela no forma parte del ámbito delimitado por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, ni se encuentra afectada por ningún otro instrumento específico de protección del patrimonio cultural que imponga limitaciones adicionales a la ordenación propuesta.

Asimismo, debe señalarse que el Estudio Arqueológico elaborado en su día para la tramitación del correspondiente Plan Parcial concluyó la inexistencia de evidencias o restos arqueológicos de interés en el ámbito de actuación, circunstancia que permite considerar que la parcela no presenta, en principio, afecciones conocidas sobre el patrimonio arqueológico.

Se adjunta, no obstante, a título informativo, imagen indicativa del trazado de la Vía romana denominada *“De Italia in Hispania”* (en línea amarilla), que discurre a través del ámbito del sector “La Lastra”, si bien no presenta afección sobre la parcela en cuestión.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente



Vía romana "De Italia in Hispania"

Sin perjuicio de lo anterior, la inexistencia de afecciones previamente identificadas no exime del cumplimiento de la normativa vigente en materia de patrimonio cultural durante la ejecución de las obras de urbanización o edificación que pudieran desarrollarse en el futuro.

En este sentido, resultan de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 312 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, relativo a las actividades arqueológicas, autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos, que remite a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como a la normativa reglamentaria que la desarrolla, modifica o sustituye.

Dicha legislación regula, entre otros aspectos, el régimen de autorización de las intervenciones arqueológicas, las obligaciones de los promotores y propietarios, la financiación de las actuaciones de carácter arqueológico cuando resulten necesarias, así como el procedimiento a seguir en el supuesto de producirse hallazgos casuales de bienes integrantes del patrimonio cultural durante la ejecución de movimientos de tierras o cualquier otro tipo de obras.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la citada Ley 12/2002, cualquier descubrimiento casual de restos arqueológicos, paleontológicos o de bienes integrantes del patrimonio cultural deberá ser comunicado de forma inmediata a la Administración competente, procediéndose a la suspensión cautelar de los trabajos en el área afectada hasta que ésta determine las medidas de protección o investigación que resulten procedentes. Los bienes descubiertos deberán conservarse en el lugar del hallazgo, adoptándose las medidas necesarias para garantizar su adecuada protección y evitar cualquier deterioro o alteración.

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035CF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

Por otra parte, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación pormenorizada de una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado, sin prever actuaciones que supongan una transformación significativa del territorio ni una incidencia directa sobre elementos catalogados del patrimonio histórico, arquitectónico, etnográfico o arqueológico. En consecuencia, la ordenación propuesta no afecta a bienes integrantes del patrimonio cultural conocidos ni modifica las condiciones de protección establecidas por el planeamiento urbanístico vigente.

En cualquier caso, con carácter previo al inicio de las obras que puedan derivarse del desarrollo del presente instrumento urbanístico, deberán atenderse las prescripciones que, en su caso, establezcan el Excmo. Ayuntamiento de León, a través de sus Servicios Técnicos de Arqueología, así como la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, en el ejercicio de las competencias que les atribuye la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En consecuencia, y a la vista de la información disponible, puede concluirse que el ámbito del presente Estudio de Detalle no presenta afecciones conocidas sobre el patrimonio cultural ni arqueológico, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las obligaciones preventivas y de protección previstas en la legislación sectorial durante la ejecución material de las futuras actuaciones.

2.11. Protección frente al ruido

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece en su artículo 7, relativo al planeamiento territorial y urbanístico, que los instrumentos de planeamiento deberán incorporar la correspondiente zonificación acústica del territorio, así como las zonas de servidumbre acústica y, en su caso, las reservas de sonido de origen natural, de conformidad con las determinaciones previstas en dicha Ley.

Asimismo, el citado precepto dispone que los instrumentos urbanísticos deberán incluir las medidas necesarias para prevenir, reducir y corregir la contaminación acústica, garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área, así como la efectividad de las servidumbres acústicas que pudieran resultar afectadas.

Estas determinaciones deben ponerse en relación con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y con el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, normativa básica que regula la protección frente al ruido ambiental en todo el territorio nacional.

El municipio de León dispone de Mapa Estratégico de Ruido y de la correspondiente zonificación acústica municipal, documentos que permiten conocer los niveles sonoros existentes y comprobar la compatibilidad de los usos previstos con los objetivos de calidad acústica establecidos para cada zona.

Consultada la documentación gráfica del citado Mapa Estratégico de Ruido, se constata que el ámbito del presente Estudio de Detalle, situado en el Sector La Lastra (Distrito 6), se localiza en un área de carácter predominantemente residencial, donde los niveles de ruido ambiental se mantienen, con carácter general, por debajo de los 55 dB(A) durante el período diurno, situándose dentro de los valores compatibles con los objetivos de calidad acústica establecidos para este tipo de uso.

Se adjunta mapa estratégico de ruido de León 2022 correspondiente al distrito 6 (La Lastra)

HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente



Imagen 02. Distribución por distritos de la ciudad de León

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

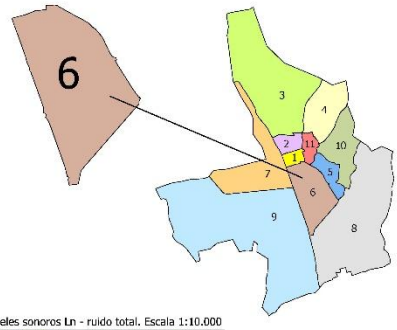
Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LEÓN 2022

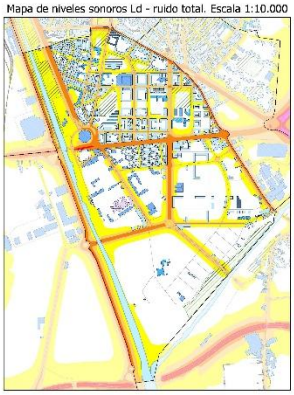
Distrito 6

Objetivos de Calidad Acústica aplicables a áreas urbanizadas, situación nueva. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Objetivos de Calidad Acústica			
Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de uso de suelo residencial	60	60	50



Mapa de niveles sonoros Ld - ruido total. Escala 1:10.000



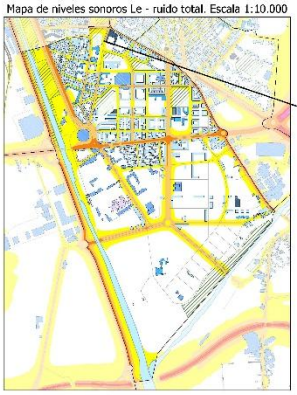


Mapa de niveles sonoros Ln - ruido total. Escala 1:10.000





Mapa de niveles sonoros Le - ruido total. Escala 1:10.000





C/ la Comedera



Plaza de Toros



Avda. de José Aguado - La Lastra

Conclusiones:

El 24,4% de la población residente en el Distrito 6 se encuentra expuesta a niveles superiores a 60 dBA durante el periodo diurno, lo que corresponde al 3,5% de la población de León.
El 15,5% de la población residente en el Distrito 6 se encuentra expuesta a niveles superiores a 60 dBA durante el periodo tarde, lo que equivale al 2,2% de la población de León.
El 32,4% de la población residente en el Distrito 6 se encuentra expuesta a niveles superiores a 50 dBA durante el periodo nocturno, lo que significa el 4,7% de la población de León.

* Periodos horarios:
Ld: niveles sonoros para el periodo día (de 08:00 h a 20:00 h). Le: niveles sonoros para el periodo tarde (de 20:00 h a 23:00 h). Ln: niveles sonoros para el periodo noche (de 23:00 h a 08:00 h).

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

La actuación prevista en el presente Estudio de Detalle se limita a modificar determinados parámetros de ordenación pormenorizada de la parcela E.2-L, sin alterar la clasificación ni el uso global del suelo, la red viaria existente, las infraestructuras urbanas o las condiciones generales de movilidad del entorno. Del mismo modo, no supone la implantación de actividades potencialmente generadoras de ruido ni un incremento significativo del tráfico rodado o de otras fuentes emisoras de contaminación acústica.

Por tanto, la ordenación propuesta no modifica el escenario acústico actualmente existente ni produce afecciones sobre los niveles sonoros del entorno, manteniéndose las condiciones de calidad acústica previstas por el planeamiento general y por el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de León.

En consecuencia, se considera que el presente Estudio de Detalle resulta plenamente compatible con los objetivos de calidad acústica establecidos por la normativa vigente y no hace necesaria la adopción de medidas correctoras específicas en materia de contaminación acústica, sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias que resulten de aplicación durante la fase de ejecución de las obras y, posteriormente, en la redacción y ejecución de los proyectos de edificación, conforme a la normativa sectorial vigente.

2.12. Telecomunicaciones

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.

Según el artículo antes mencionado, se hace constar la ausencia de afección a las redes de telecomunicaciones, pues la modificación de planeamiento que se propone no tiene incidencia ni afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, afectando el documento a terrenos enteramente privados.

2.13. Servidumbres aeronáuticas

De conformidad con el Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, publicado en el BOE núm. 238, de 3 de octubre de 2019, la totalidad del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectada por dichas servidumbres aeronáuticas.

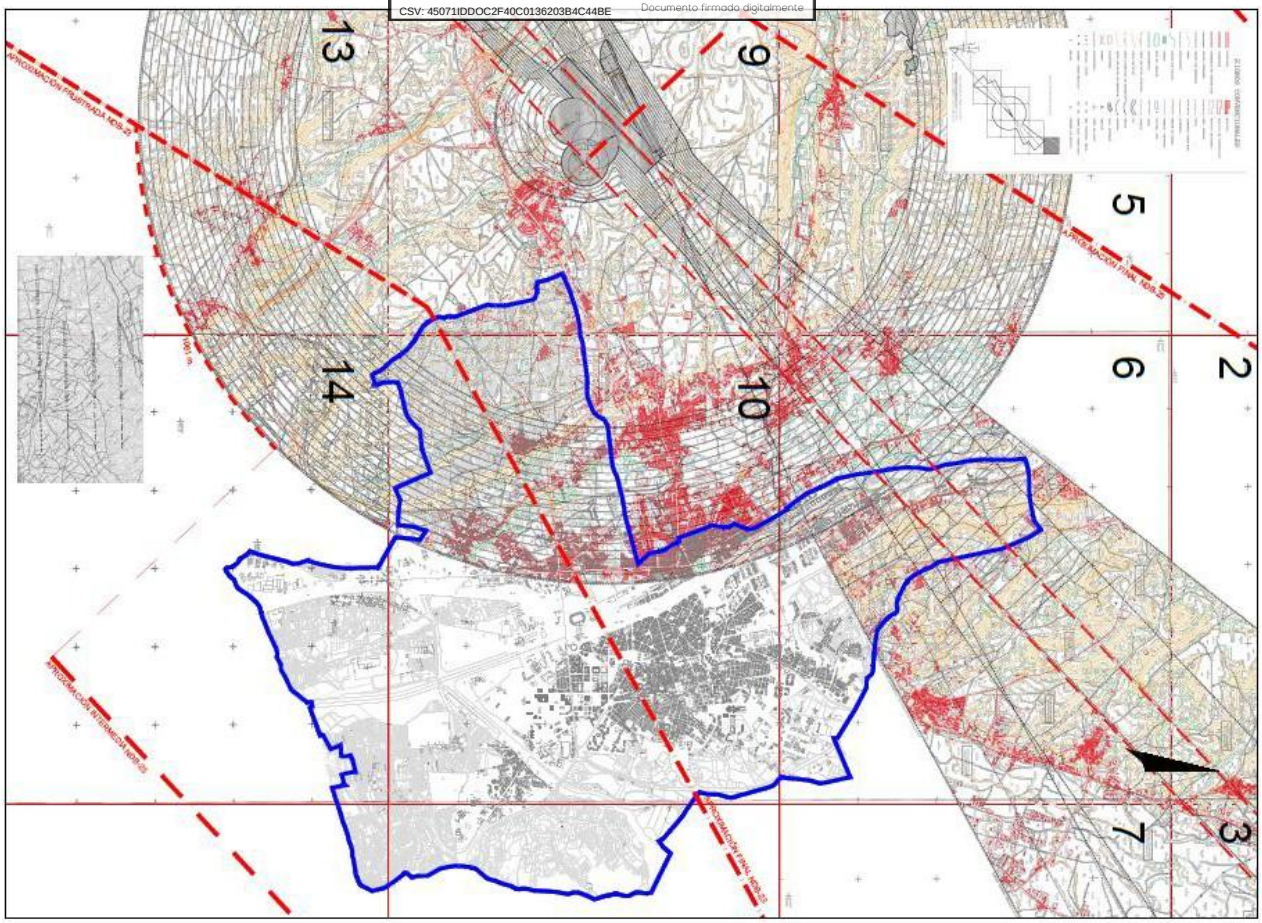
Al estar incluido íntegramente el ámbito del Estudio de Detalle en las zonas y espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, cualquier actuación que implique la ejecución de construcciones, instalaciones (tales como postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, medios auxiliares necesarios para la construcción, como grúas, u otros elementos similares) o plantaciones deberá contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del Ministerio de Defensa, a través de la Dirección General de Infraestructura, al encontrarse afectada por las citadas servidumbres aeronáuticas.

Esta circunstancia deberá quedar reflejada en la documentación de planeamiento urbanístico correspondiente.

A continuación, se incorpora el plano en el que se representan las servidumbres aeronáuticas y su afección sobre la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

HASH DEL CERTIFICADO: 7035cF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente



3. Resumen ejecutivo

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación sometida a información pública deberá incluir un denominado “Resumen ejecutivo”, en el que se identifiquen los siguientes aspectos:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada modifica la vigente, acompañada de un plano de situación y de la descripción del alcance de dichas alteraciones.
- En su caso, los ámbitos en los que se produzca la suspensión de la ordenación, de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, así como el plazo de duración de dicha suspensión.

También el artículo 136 del RUCyL, correspondiente a la documentación a incluir en los Estudios de Detalle, se refiere a estas mismas determinaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo, se detallan a continuación los aspectos requeridos:

Ámbito afectado por la modificación de la ordenación vigente

El presente Estudio de Detalle supone una alteración puntual de la ordenación vigente establecida por el Plan Parcial del Sector “La Lastra” de León, concretamente en la parcela E.2-L, de titularidad única en la actualidad.

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE Documento firmado digitalmente

La modificación propuesta afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, sin alterar el resto de parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente.

A estos efectos, el presente documento incorpora un plano de situación en el que se identifica la parcela objeto del Estudio de Detalle, así como la imagen adjunta en la que se representa gráficamente el ámbito afectado.

Suspensión de la ordenación, procedimientos de ejecución o intervención urbanística

En relación con la posible suspensión de la ordenación vigente, de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 156.5 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al que se remite el presente documento.

No obstante, a efectos de identificación del ámbito afectado, tanto en el plano de situación incluido en el documento como en la imagen adjunta se delimita la parcela E.2-L del Plan Parcial “La Lastra”, correspondiente al ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, sobre la que, en su caso, resultaría aplicable la suspensión de licencias urbanísticas prevista en la normativa vigente.

La duración de dicha suspensión será la establecida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, comprendiendo el periodo desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento hasta la entrada en vigor del planeamiento modificado, con el límite máximo de un año desde la citada publicación.

4. Tramitación del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la propiedad de la parcela Arco Edificación Urbana S.L. para su tramitación y aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de León.

Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento, deberán recabarse los informes sectoriales preceptivos que resulten de aplicación, de entre los previstos en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, relativa a la emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

5. Documentación que se presenta

El presente documento se formula como Estudio de Detalle para su tramitación urbanística ante el Excmo. Ayuntamiento de León, acompañado de los planos y de la restante documentación técnica que, en su caso, resulte necesaria para la correcta tramitación del expediente administrativo.

A tal efecto, el documento identifica la parcela objeto de actuación, recoge las determinaciones urbanísticas vigentes, define el alcance de la modificación propuesta y justifica su conveniencia desde los puntos de vista urbanístico, funcional, edificatorio y de su adecuada integración en el entorno.

En León, agosto de 2026.

Firmado digitalmente por ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
Fecha: 2026.08.25 11:30:26 +02'00'

Fdo.: Julio Alaejos González, Arquitecto colegiado en el COAL nº 1009.

FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M

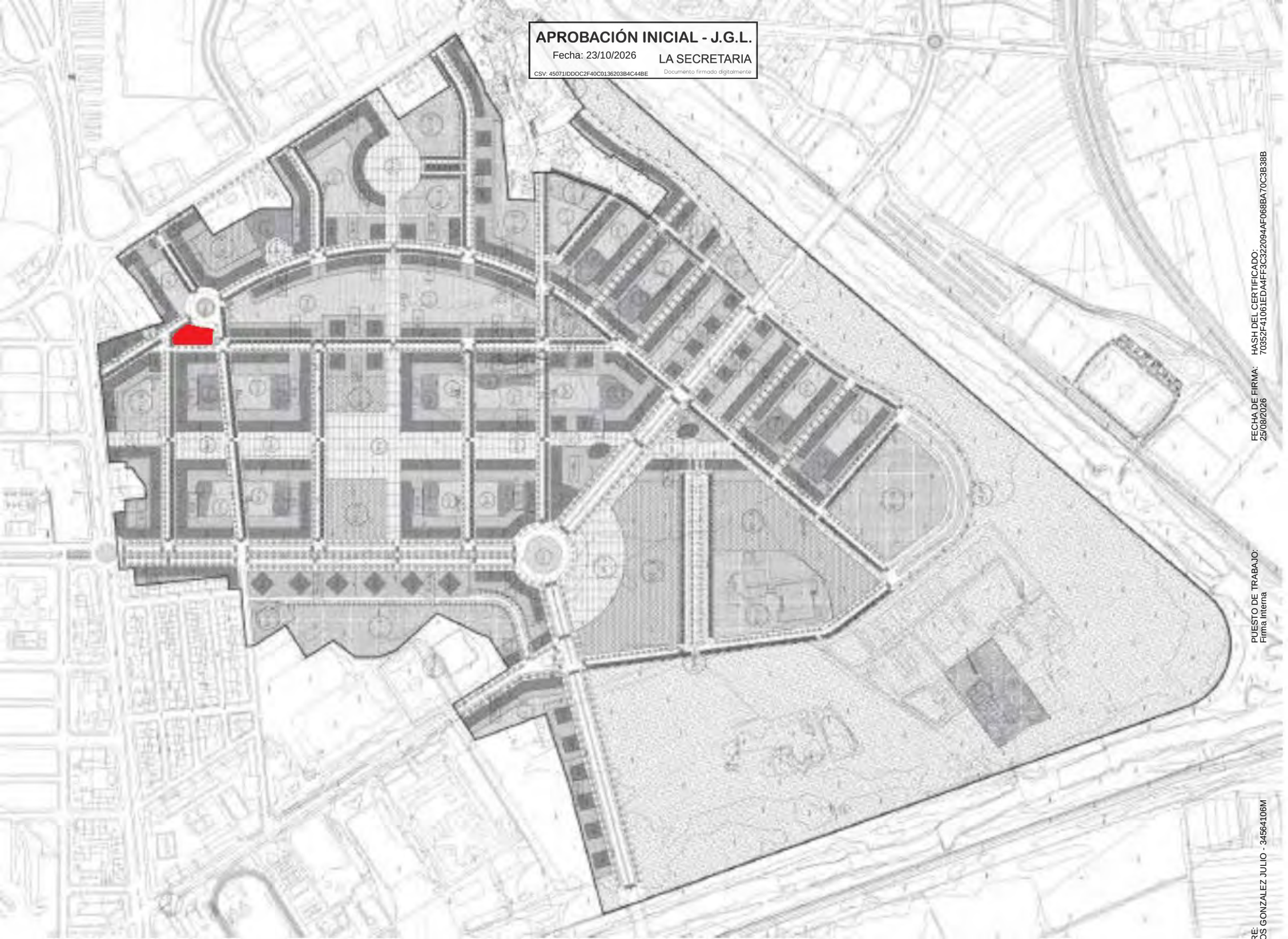
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente

Anexos. Planos

- **Situación y emplazamiento**
- **Ficha urbanística Plan Parcial parcela E.2-L Estado actual s/ planeamiento vigente**
- **Ficha urbanística Plan Parcial parcela E.2-L Estado modificado s/ Estudio de detalle**

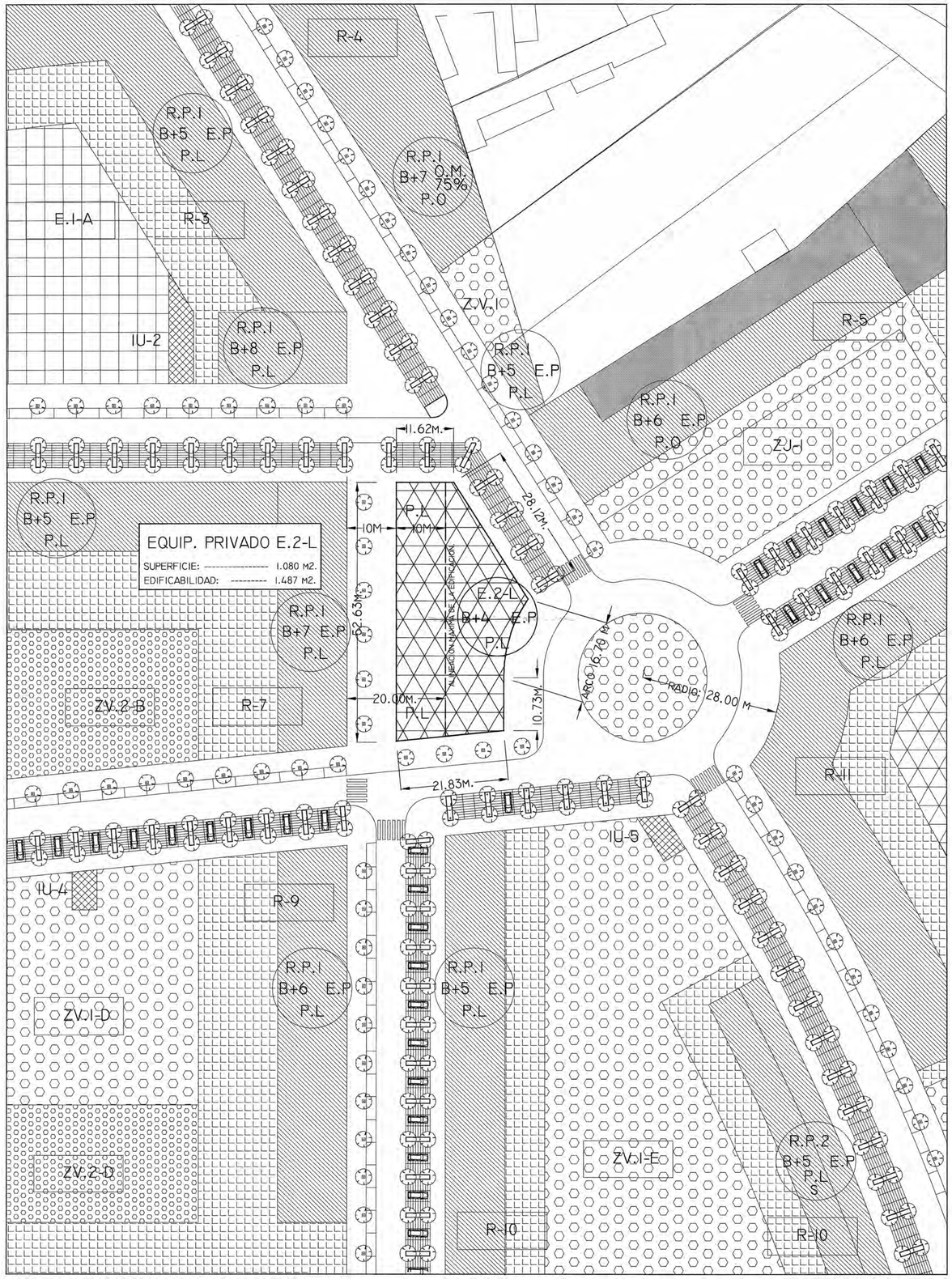
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F40C0136203B4C44BE
Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C3220944AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FIRMANTE: JOSE LUIS GONZALEZ JULIO - 34564106M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 4907U0D0OOFAGCS3O3SMTA8M
Comprueba su copia: sede.dipleon.es



LEYENDA

- R — AREA EDIFICABLE USO RESIDENCIAL
- P.O — PATIO DE OCUPACION EN PLANTA BAJA.
- P.L — PATIO LIBRE
- I.U — INSTALACIONES URBANAS
- E-I — EQUIPAMIENTO PUBLICO
- E-2 — EQUIPAMIENTO PRIVADO.
- Z.V.P — ZONA VERDE PUBLICA Y ZONAS DE JUEGOS
- ZONA PEATONAL
- Z.V.2 — ZONA VERDE PRIVADA

DETERMINACIONES GENERALES DE LA UNIDAD.

NUMERACION DE UNIDADES SEGÚN ORDENANZAS DE ZONA

(EJEMPLO: E.I-A : EQUIPAMIENTO PUBLICO/PARCELA A).
(EJEMPLO: E.2-L : EQUIPAMIENTO RIVADO/PARCELA L).

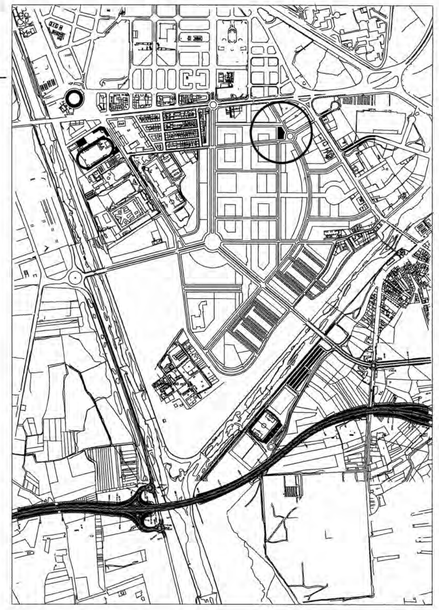
E.2-L

PARCELA E.2-L
SUP: ----------M2. — SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA.
EDIFICABILIDAD: ----------M2. — EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA.

CONDICIONES PARTICULARES

ORDENANZAS DE ZONA
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS
E.I B+2 P.L
CONDICIONES DEL PATIO

SITUACION



USOS

- ORDENANZA DE ZONA : EQUIPAMIENTO CLASIFICACION : E.2 (EQUIP. PRIVADO)

- USOS PERMITIDOS : SANITARIO-ASISTENCIAL.
  OFICINAS-ADMINISTRATIVO.
  COMERCIAL.
  ESPECTACULOS-RECREATIVO.
  HOTELERO.

- USOS PROHIBIDOS : EL RESTO.

DATOS DE LA PARCELA.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.080 M2

- EDIFICABILIDAD TOTAL EXPRESADA EN EL USO PREDOMINANTE : 1.487 M2.
(VER PONDERACION DE USOS DETALLADA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL).

- NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS : B+4

- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 22.50 M.

- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA EN PLANTA : ES OBLIGATORIA LA EDIFICACION PERIMETRAL (E.P), SEGUN SE GRAFIA , RESPETANDO LAS ALINEACIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION INDICADAS.

- EL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO NO PODRÁ SUPERAR EL 20% DEL PERMITIDO SOBRE RASANTE, SALVO PARA APARCAMIENTO O INSTALACIONES.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEON
- 2 DIC 2002
VISADO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA LASTRA" EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

PLANO DE ORDENACION DETALLADA PARCELA E.2- L

ARQUITECTOS : MARCELINO ALONSO BLANCO Y LAURENTINO ALONSO ALVAREZ
ESTUDIO: AVDA. DE JOSE AGUADO Nº - 9, 4-IZDA. 24003 LEON. Tfnos: 987 - 20 15 19. / 987 - 23 88 61.

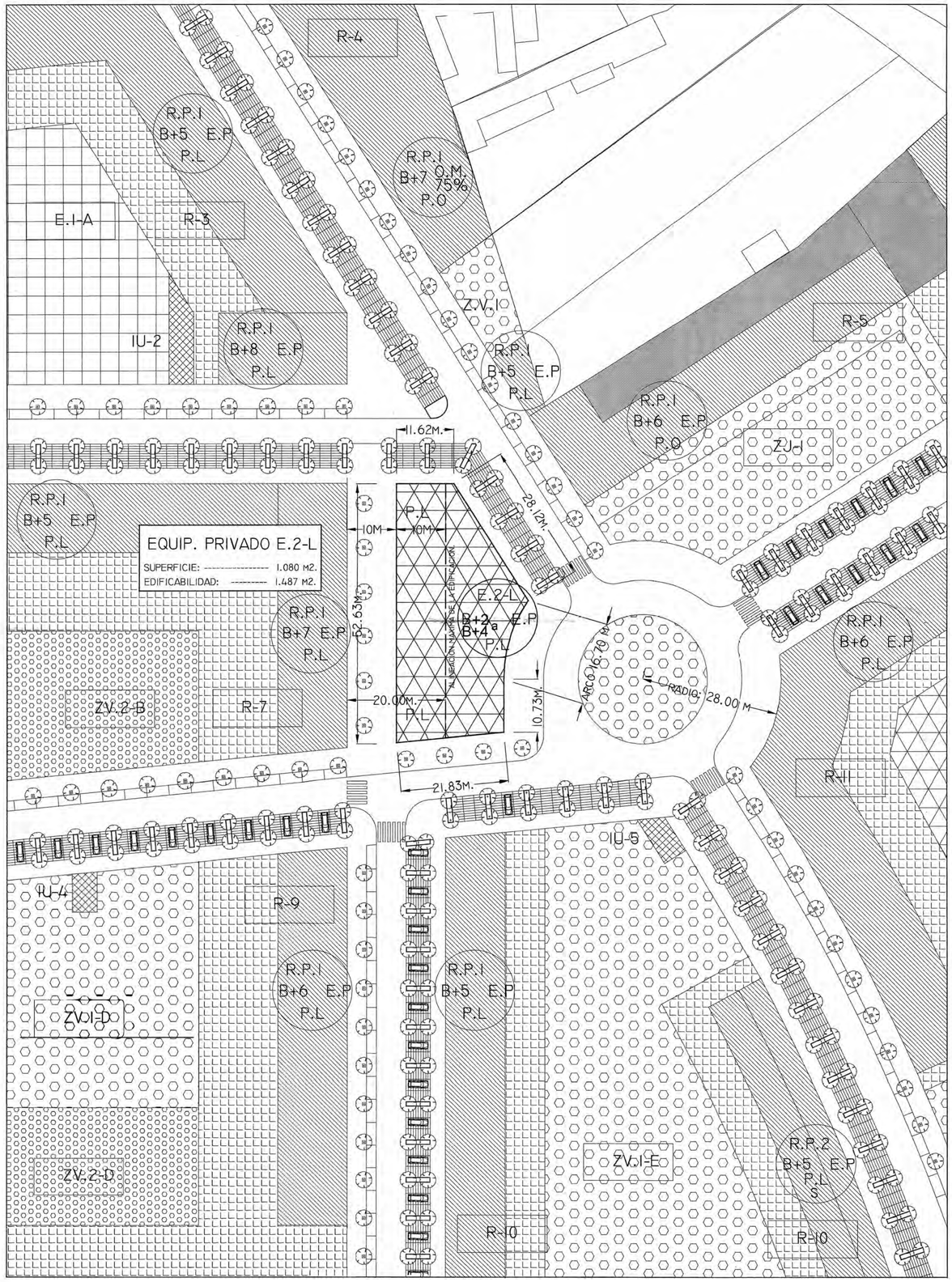
LA PROPIEDAD.
LA JUNTA GESTORA.

N. ESCALA GRÁFICA EN M. 0 5 10 20 30 40 50 100

NOVIEMBRE 2002
PLANO 95/101
E :1/ 500.

FECHA DE FIRMA: 14/05/2026
PUESTO DE TRABAJO: PUESTO 1
NOMBRE: ALBERTO GONZALEZ JULIO - 34954109M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 4907U0D0CDFA0D3 9D3D8A7A8B8 Dirección de validación: sede.dipuleon.es



LEYENDA

- R — AREA EDIFICABLE USO RESIDENCIAL
- P.O — PATIO DE OCUPACION EN PLANTA BAJA.
- P.L — PATIO LIBRE
- I.U — INSTALACIONES URBANAS
- E-1 — EQUIPAMIENTO PUBLICO
- E-2 — EQUIPAMIENTO PRIVADO.
- Z.V.P — ZONA VERDE PUBLICA Y ZONAS DE JUEGOS
- ZONA PEATONAL
- Z.V.P — ZONA VERDE PRIVADA

DETERMINACIONES GENERALES DE LA UNIDAD.

NUMERACION DE UNIDADES SEGÚN ORDENANZAS DE ZONA

(EJEMPLO: E.1-A : EQUIPAMIENTO PUBLICO/PARCELA A).
(EJEMPLO: E.2-L : EQUIPAMIENTO RIVADO/PARCELA L).

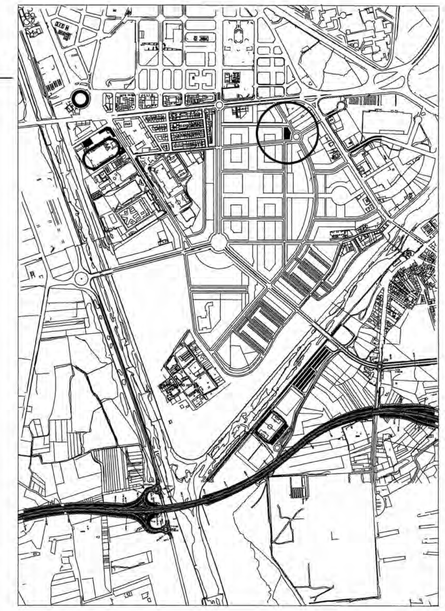
E.2-L

PARCELA E.2-L
SUP: ----------M2. — SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA.
EDIFICABILIDAD: ----------M2. — EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA.

CONDICIONES PARTICULARES

ORDENANZAS DE ZONA
NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS
E.1 B+2 P.L
CONDICIONES DEL PATIO

SITUACION



USOS

- ORDENANZA DE ZONA : EQUIPAMIENTO CLASIFICACION : E.2 (EQUIP. PRIVADO)

- USOS PERMITIDOS : SANITARIO-ASISTENCIAL.
  OFICINAS-ADMINISTRATIVO.
  COMERCIAL.
  ESPECTACULOS-RECREATIVO.
  HOTELERO.

- USOS PROHIBIDOS : EL RESTO.

DATOS DE LA PARCELA.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 1.080 M2

- EDIFICABILIDAD TOTAL EXPRESADA EN EL USO PREDOMINANTE : 1.487 M2.
(VER PONDERACION DE USOS DETALLADA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL).

- NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS : B+4
- NUMERO MINIMO DE ALTURAS PERMITIDAS : B+2
- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 22.50 M.

- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA EN PLANTA : ES OBLIGATORIA LA EDIFICACION PERIMETRAL (E.P), SEGUN SE GRAFIA , RESPETANDO LAS ALINEACIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION INDICADAS.

- EL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO NO PODRÁ SUPERAR EL 20% DEL PERMITIDO SOBRE RASANTE, SALVO PARA APARCAMIENTO O INSTALACIONES.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEON
+2 DICIEMBRE 2002

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA LASTRA" EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

PLANO DE ORDENACION DETALLADA PARCELA E.2- L

ARQUITECTOS : MARCELINO ALONSO BLANCO Y LAURENTINO ALONSO ALVAREZ
ESTUDIO: AVDA. DE JOSE AGUADO Nº - 11, 9 -IZQDA, 24005 LEON. TFNOS: 987 - 20 15 19. / 987 - 23 88 61.

LA PROPIEDAD.
LA JUNTA GESTORA.

NOVIEMBRE 2002
PLANO 95/101

N. ESCALA GRÁFICA EN M. 0 5 10 20 30 40 50 100
E :1/ 500.

FECHA DE FIRMA: 14/05/2003
FIRMANTE: ALVARO GONZALEZ JULIO - 34564109M
PUESTO DE TRABAJO: PRESIDENTE