REGISTRO Número: 55779 / 2026
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. 3/2026 13:50
Fecha: 23/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95 Documento firmado digitalmente

1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 04/11/2026 12:37:05

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E.2-L
Polígono de la LASTRA · LEÓN

Promotor: ARCO Edificación Urbana, S.L.

Redacción: Julio Alaejos González, arquitecto.

Agosto 2026

NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27731265 8DB6CCB4289

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Resumen ejecutivo

Objeto	Modificar la ordenación detallada de la parcela E.2-L para permitir una altura mínima de Baja + 2,
Parcela	Suelo urbano consolidado de 1080,00 m² en La Lastra, León.
Edificabilidad	1487,00 m² para equipamiento privado
Ocupación máxima	1487,00 m².
Altura máxima	22,50 m a cornisa; no se modifica el sólido capaz.
Cambio principal	Se mantiene el máximo B+4 y se reduce únicamente el mínimo de B+3 a B+2.
Usos	Equipamiento privado, sin alterar el régimen de usos del Plan Parcial.(sanitario-asistencial, oficinas-administrativo, comercial, espectáculo-recreativo y hotelero).
Conclusión ambiental	El documento considera que la alternativa B+2 es ambientalmente más favorable y que no se prevén efectos ambientales significativos.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Índice

- 1. Objetivos de la planificación
- 2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
- 3. Desarrollo previsible del plan
- 4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan
- 5. Efectos ambientales previsibles
- 6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- 7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- 8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- 9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos relevantes
- 10. Seguimiento ambiental del plan
- **Anexos. Planos**

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.1. Introducción

El presente informe constituye el Documento Ambiental Estratégico (DAE) del Estudio de Detalle de la parcela E.2-L, situada en el ámbito de La Lastra, en León.

El documento se redacta para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El Estudio de Detalle está promovido por ARCO Edificación Urbana, S.L. y ha sido redactado por Julio Alaejos González, arquitecto colegiado en el COAL nº 1009, en julio de 2026.

1.2. Objetivos

El Estudio de Detalle evaluado modifica la ordenación vigente de la parcela E.2-L del Plan Parcial de La Lastra, en León.

Su objetivo principal es reducir en una planta la altura mínima actualmente exigida para la parcela, de manera que se permita construir una edificación con planta baja más dos alturas (B+2), en lugar de la altura mínima vigente de planta baja más tres alturas (B+3).

La modificación propuesta no altera los parámetros urbanísticos esenciales de la parcela. En particular, se mantienen:

- La ocupación máxima permitida.
- La edificabilidad máxima asignada.
- El sólido capaz definido por la altura máxima a cornisa de 22,50 m.

En consecuencia, el Estudio de Detalle se limita a introducir una mayor flexibilidad en la altura mínima edificatoria, sin modificar la intensidad edificatoria ni el volumen máximo previsto por el planeamiento vigente.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

2.1. Localización

La parcela objeto de evaluación, identificada como E.2-L, cuenta con una superficie de 1.080,00 m² y se localiza en suelo urbano consolidado, dentro del núcleo urbano de La Lastra, en León.

Se sitúa en la confluencia de las calles Campos Góticos, Juan Pablo II y Martín Castaño Unzué, junto a la calle peatonal 8 de Marzo.

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

Datos urbanísticos de la parcela E.2-L

- **Propietario:** ARCO Edificación Urbana, S.L.
- **Referencia catastral:** 9982101TN8198S0001RJ.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

- **Superficie:** 1.080,00 m².
- **Edificabilidad:** 1.487 m² destinados a uso de equipamiento privado.

Linderos

- **Sur:** calle Campos Góticos.
- **Noreste:** calle Juan Pablo II.
- **Oeste:** calle peatonal 8 de Marzo.
- **Este:** glorieta.

Servicios urbanísticos disponibles

La parcela dispone de los servicios urbanísticos necesarios para su desarrollo, entre ellos:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Suministro de telefonía.
- Acceso rodado por vía pública.

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
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95



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
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95



2.2. Descripción de la propuesta evaluada

Objeto del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar determinadas condiciones de la ordenación detallada de la parcela E.2-L, definida por el Plan Parcial del sector “La Lastra” del PGOU de León.

La parcela se encuentra en suelo urbano consolidado y forma parte de una manzana completa destinada a edificación aislada.

Alcance de la modificación propuesta

La propuesta mantiene el sólido capaz permitido por la ordenanza y solicita admitir, para este caso concreto, la construcción de un edificio con planta baja más dos plantas (B+2).

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

La modificación se plantea para facilitar la implantación de un edificio aislado de uso hotelero en una parcela actualmente libre de edificaciones.

En concreto, se propone reducir la altura mínima edificatoria, pasando de la ordenación inicial de baja más cuatro plantas (B+4) a una altura mínima admisible de baja más dos plantas (B+2).

Determinaciones urbanísticas que se mantienen

La propuesta no altera las determinaciones urbanísticas esenciales de la parcela. En particular, se mantienen:

- La ocupación máxima de la parcela.
- La edificabilidad máxima permitida.
- El sólido capaz definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida de 22,50 m.
- El régimen de usos asignado por el Plan Parcial.
- Las alineaciones obligatorias establecidas en la ordenación detallada.

Modificación introducida

La única determinación que se modifica es el número mínimo de plantas admisible en la parcela. Con ello, se permite que el edificio previsto pueda desarrollarse con una altura mínima de baja más dos plantas (B+2), manteniendo el máximo de baja más cuatro plantas (B+4).

En consecuencia, el Estudio de Detalle introduce una mayor flexibilidad en la configuración volumétrica del edificio, sin incrementar la intensidad edificatoria ni modificar el modelo de ordenación vigente.

Comparación entre estado actual y estado modificado

La comparación entre la ficha urbanística vigente y la ficha modificada queda resumida del modo siguiente:

Estado actual

La ficha urbanística vigente de la parcela E.2-L establece las siguientes condiciones generales:

- 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.
- Nº máximo de plantas: B+4.
- Altura máxima de la edificación: 22,50 m.
- Alineaciones grafiadas en plano de Ordenación detallada, parcela E.2-L.

Estado modificado según el Estudio de Detalle

La ficha urbanística modificada mantiene las condiciones anteriores e incorpora únicamente la nueva altura mínima admisible:

- Ordenanza de zona: equipamiento, clasificación E2, equipamiento privado.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

- Usos permitidos: sanitario-asistencial, oficinas-administrativo, comercial, espectáculo-recreativo y hotelero.
- Edificabilidad total expresada en el uso predominante: 1.487 m².
- Nº máximo de plantas: B+4.
- Nº mínimo de plantas: B+2.
- Altura máxima de la edificación: 22,50 m. Alineaciones grafiadas en plano de Ordenación detallada, parcela E.2-L.

No se modifica el parámetro de las alineaciones obligatorias establecidas.

2.3. Descripción de las alternativas propuestas

La descripción y análisis ambiental de las diferentes alternativas planteadas se realiza en el apartado 8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS de este documento.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

3.1. Tramitación urbanística

La propiedad promueve el Estudio de Detalle para su aprobación por el Ayuntamiento de León. El documento deberá incorporar la documentación exigida por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con carácter previo a la aprobación inicial, deberán solicitarse los informes previos que resulten exigibles conforme al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, relativa a la emisión de informes previos en la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Una vez finalizado el periodo de información pública y recibidos los informes sectoriales correspondientes, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponderá al Ayuntamiento de León.

3.2. Evaluación ambiental estratégica simplificada

La evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Detalle se tramitará con carácter previo a su aprobación inicial, conforme a la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El procedimiento se desarrollará mediante las siguientes fases:

1. **Solicitud de inicio.** El promotor presentará ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del Estudio de Detalle y del presente Documento Ambiental Estratégico.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

2. **Comprobación documental.** El Ayuntamiento verificará que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos por la legislación aplicable.
3. **Remisión al órgano ambiental.** Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que deban acompañarla.
4. **Consultas.** El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el Documento Ambiental Estratégico y el borrador del Estudio de Detalle.
5. **Emisión de informes.** Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.
6. **Informe ambiental estratégico.** El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de la documentación completa.

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN

4.1. Medio socioeconómico

4.1.1. Contexto territorial del municipio de León

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza en una zona urbana del municipio de León, dentro de un entorno parcialmente desarrollado en el que todavía existen algunos solares sin edificar.

El término municipal de León se sitúa en la zona central de la provincia. Cuenta con una superficie total de 39,05 km² y presenta una altitud variable, comprendida aproximadamente entre los 800 m en el entorno del río Bernesga y los 944 m en el norte del municipio.

Localización del municipio de León en la provincia de León.

4.1.2. Población y estructura demográfica

A 1 de enero de 2023, el municipio de León contaba con una población de 121.281 habitantes, según los datos de la Junta de Castilla y León.

La distribución por sexo era la siguiente:

- **Hombres:** 54.837 habitantes.
- **Mujeres:** 66.444 habitantes.
- **Total municipal:** 121.281 habitantes.

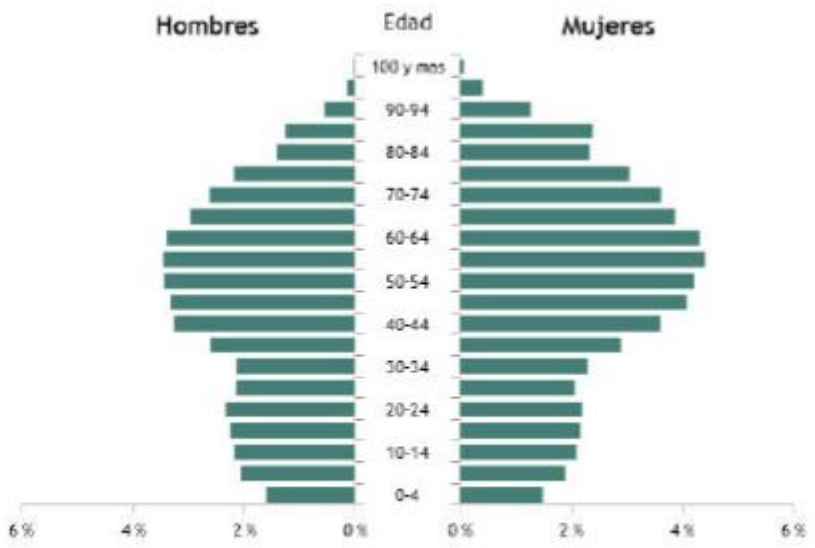
La densidad de población se sitúa en torno a 3.105 habitantes por km², de acuerdo con la información publicada por la Diputación de León.

La estructura por edades muestra los mayores efectivos poblacionales en los grupos de edad media, especialmente entre los 40 y los 65 años, junto con una presencia reducida de población infantil.

Esta distribución se recoge en la pirámide de edades correspondiente al 1 de enero de 2022, elaborada a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente



4.1.3. Actividad económica del municipio de León

La actividad económica del municipio de León se refleja, entre otros indicadores, en el número de personas afiliadas a la Seguridad Social.

Según los datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el municipio contaba con 68.263 personas afiliadas a la Seguridad Social en agosto.

Este dato permite valorar el peso de la actividad laboral y económica del municipio dentro del contexto socioeconómico del ámbito analizado.

La información procede de las estadísticas publicadas por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Afiliación a la Seguridad Social

	TOTAL
Régimen general	59.067
R.G. - S.E. Agrario	168
R.G. - S.E. Hogar	1.255
R.E.T Autónomos	7.773
TOTAL	**68.263**

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Paro registrado según sectores económicos

	TOTAL
Agricultura y pesca	129
Industria	400
Construcción	433
Servicios	4.566
Sin empleo anterior	894
TOTAL	**6.422**

Paro registrado según sexo

	TOTAL
Hombres	2.628
Mujeres	3.794
TOTAL	**6.422**

Paro registrado según grupos de edad

	TOTAL
Menos de 25 años	439
Entre 25 y 44 años	2.298
Más de 45 años	3.685
TOTAL	**6.422**

4.2. Medio físico

4.2.1. Suelo

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza en un suelo urbano ya alterado por la urbanización del entorno y por su inserción en el casco urbano de León.

Por esta razón, el suelo no presenta valores ambientales especialmente relevantes ni rasgos naturales que requieran una protección específica en el marco de la evaluación ambiental del plan.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

4.2.2. Agua

Cursos fluviales

El ámbito objeto del Estudio de Detalle se sitúa fuera de la afección directa de los cauces fluviales más próximos.

En concreto, la parcela se localiza aproximadamente a 635 m del río Torío y a 926 m del río Bernesga.

Estas distancias permiten concluir que el ámbito queda fuera del Dominio Público Hidráulico, así como de la zona de servidumbre y de la zona de policía de cauces.

La valoración se realiza conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Inundabilidad



Tras consultar el visor online de la Confederación Hidrográfica del Duero, se concluye que los terrenos considerados se encuentran fuera de zona inundable, fuera de zona de flujo preferente y fuera de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI).

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

4.2.3. Aire. Clima

Los datos climatológicos de referencia proceden de la estación meteorológica de La Virgen del Camino (León), considerada representativa de las condiciones climáticas del ámbito objeto del planeamiento.

A partir de estos datos, se resumen a continuación los principales parámetros climáticos:

- **Temperatura media anual:** 11,1 ºC. La media mensual máxima se registra en julio, con 19,8 ºC, y la mínima en enero, con 3,2 ºC.
- **Precipitación media anual:** 515 mm. El mínimo mensual se produce en julio, con 19 mm, y el máximo en diciembre, con 66 mm.
- **Horas medias anuales de sol:** 2.673 h. El mínimo mensual corresponde a diciembre, con 120 h, y el máximo a julio, con 358 h.

Valores climatológicos normales. León, Virgen del Camino

Periodo: 1991-2010 - Altitud (m): 912
Latitud: 42° 35' 18" N - Longitud: 5° 39' 4" O - Posición: Ver localización

Exportar a csv

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	3.2	7.1	-0.7	50	82	7.6	4.1	0.0	8.1	18.6	5.8	130
Febrero	4.7	9.5	0.0	34	74	6.0	3.1	0.1	2.8	15.0	5.8	161
Marzo	7.6	13.3	1.9	32	66	5.6	1.6	0.3	1.0	9.4	6.9	214
Abril	9.0	14.8	3.3	45	65	7.7	0.9	1.2	0.3	5.2	4.1	228
Mayo	12.6	18.6	6.6	56	62	8.8	0.1	3.9	0.6	0.7	3.6	259
Junio	17.1	24.0	10.2	31	56	4.6	0.0	2.9	0.2	0.0	7.3	314
Julio	19.8	27.4	12.2	19	52	2.8	0.0	3.0	0.1	0.0	12.3	358
Agosto	19.6	26.9	12.3	23	54	2.7	0.0	2.6	0.1	0.0	11.8	327
Septiembre	16.5	22.9	10.1	39	62	4.5	0.0	1.5	0.2	0.0	9.0	246
Octubre	11.7	16.7	6.7	61	74	8.2	0.0	0.4	1.7	0.7	4.9	178
Noviembre	7.0	11.2	2.8	59	80	7.5	0.8	0.0	4.8	7.3	5.4	137
Diciembre	4.2	8.0	0.4	66	83	8.7	2.2	0.1	7.9	14.6	6.3	120
Año	11.1	16.7	5.5	515	67	74.9	13.0	16.1	27.8	71.6	83.0	2673

Leyenda
T Temperatura media mensual/anual (°C)
TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R Precipitación mensual/anual media (mm)
H Humedad relativa media (%)
DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN Número medio mensual/anual de días de nieve
DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF Número medio mensual/anual de días de niebla
DH Número medio mensual/anual de días de helada
DD Número medio mensual/anual de días despejados
I Número medio mensual/anual de horas de sol

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), valores climatológicos de la estación de La Virgen del Camino.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

4.3. Medio biológico

4.3.1. Flora y vegetación

Especies protegidas

Se analiza la posible presencia de especies vegetales protegidas en el ámbito de actuación y en su entorno inmediato, tomando como referencia los principales catálogos y normas de protección vigentes.

Real Decreto 139/2011

El Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, desarrolla el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas.

En la zona de actuación y en su entorno inmediato no se ha detectado la presencia de ningún taxón incluido en dicho listado ni en el Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

La Ley 42/2007 incluye varios anexos en los que se relacionan especies vegetales de interés comunitario y se establece su régimen de protección o gestión.

En este análisis se consideran especialmente los anexos II, V y VI, por su relación con la protección y gestión de especies vegetales de interés comunitario.

- **Anexo II:** especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación.
- **Anexo V:** especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren protección estricta. Este anexo incorpora las especies vegetales incluidas en el apartado b) del anexo II, con excepción de las briófitas, además de otras especies expresamente citadas.
- **Anexo VI:** especies animales y vegetales de interés comunitario cuya recogida en la naturaleza y explotación pueden estar sujetas a medidas de gestión. Aunque no tiene carácter estrictamente protector, se considera en este estudio por su relevancia ambiental.

Tras el reconocimiento del ámbito de actuación, no se ha observado la presencia de ninguna especie vegetal incluida en los anexos citados de la Ley 42/2007.

Decreto 63/2007, de 14 de junio

El Decreto 63/2007 crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de Microrreserva de Flora, estableciendo el régimen autonómico de protección para determinadas especies vegetales.

En la zona de actuación no se ha detectado la presencia de ninguna especie vegetal incluida en este catálogo.

Vegetación actual de la parcela

La parcela objeto del planeamiento presenta una formación herbácea ruderalizada, propia de solares sin uso situados en entornos urbanos.

No se identifica en ella ninguna especie vegetal de especial significación ambiental.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Hábitats de interés comunitario

Se han revisado las comunidades vegetales presentes en el ámbito para comprobar si se corresponden con hábitats naturales de interés comunitario incluidos en el anexo I de la Ley 42/2007.

Estos hábitats son aquellos cuya conservación puede requerir la designación de zonas especiales de conservación e integración en la Red Natura 2000.

Para su identificación se ha tomado como referencia la publicación *Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitats de interés comunitario en España* (VV.AA., 2009).

En la zona de actuación no se ha identificado la presencia de ningún hábitat natural de interés comunitario.

Especies exóticas invasoras

Se analiza también la posible presencia de especies vegetales exóticas invasoras, por su capacidad para alterar la estructura y conservación de los ecosistemas.

La referencia normativa principal es el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Dicho Catálogo incluye aquellas especies para las que existe información científica y técnica que acredita una amenaza grave para las especies autóctonas, los hábitats, los ecosistemas, la agronomía o los recursos económicos asociados al patrimonio natural.

En la zona de actuación no se ha detectado la presencia de ninguna especie incluida en dicho Catálogo.

4.3.2. Fauna

Caracterización faunística del ámbito

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza en suelo urbano, dentro del núcleo de población de León y en un entorno intensamente transformado por la actividad humana.

Esta situación limita la diversidad faunística del ámbito. No se identifican especies de especial valor ambiental en la parcela ni en su entorno inmediato, y la fauna esperable está formada principalmente por especies comunes, adaptadas a medios urbanos y asociadas a la presencia humana.

Aves presentes en el entorno urbano

Las aves que pueden aparecer en el ámbito analizado son especies habituales en zonas urbanas y periurbanas. Entre ellas destacan:

- Paloma bravía (*Columba livia*), paloma torcaz (*Columba palumbus*) y tórtola turca (*Streptopelia decaocto*).
- Vencejo común (*Apus apus*), frecuente en la zona durante el periodo estival.
- Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) y cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), como especies ocasionales o visibles en el entorno.

El grupo de los paseriformes es el más representativo de este tipo de ambientes urbanos. Pueden citarse, entre otras, las siguientes especies:

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

- Cogujada común (*Galerida cristata*), golondrina común (*Hirundo rustica*) y avión común (*Delichon urbica*).
- Petirrojo (*Erithacus rubecula*) y colirrojo tizón (*Phoenicurus ochruros*).
- Graja (*Corvus frugilegus*), grajilla (*Coloeus monedula*) y urraca (*Pica pica*).
- Jilguero (*Carduelis carduelis*), pardillo común (*Linaria cannabina*), verdecillo (*Serinus serinus*) y verderón común (*Carduelis chloris*).
- Gorrión común (*Passer domesticus*) y gorrión molinero (*Passer montanus*).

La mayor parte de estas especies presenta una amplia distribución regional, carece de singularidad desde el punto de vista de la conservación y frecuenta habitualmente espacios antropizados.

Mamíferos y quirópteros

En el caso de los mamíferos, el elevado grado de antropización limita la presencia potencial a especies comunes vinculadas a ambientes urbanos. Entre ellas pueden citarse algunos roedores comensales, como el ratón doméstico (*Mus musculus*) y la rata parda (*Rattus norvegicus*).

Asimismo, el solar podría ser sobrevolado por quirópteros que utilizan construcciones próximas como refugio, como el murciélago enano (*Pipistrellus pipistrellus*) o el murciélago hortelano (*Eptesicus serotinus*), entre otros.

Valoración ambiental

En conjunto, la fauna potencial del ámbito está compuesta por especies comunes, ampliamente distribuidas y adaptadas a entornos urbanos. Por ello, no se prevé la presencia de comunidades faunísticas de especial relevancia ambiental en la parcela objeto del Estudio de Detalle.

4.4. Paisaje

Contexto paisajístico del ámbito

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra integrada en la malla urbana de la ciudad de León. Actualmente se configura como un solar sin urbanizar que presenta una imagen de deterioro dentro de un entorno urbano consolidado.

Componentes visuales del paisaje

El ámbito presenta una topografía llana y carece de relieves, láminas de agua u otros elementos naturales que aporten singularidad o incrementen la calidad visual del paisaje.

La vegetación existente se limita a comunidades herbáceas ruderales, propias de solares urbanos sin uso, con escaso valor estético y ambiental.

Los elementos antrópicos son predominantes, como corresponde a un área urbana consolidada. La parcela se encuentra rodeada de edificaciones y espacios urbanizados, sin que se identifiquen construcciones de especial singularidad, tipismo o valor estético que eleven la calidad paisajística del entorno.

Calidad, accesibilidad y fragilidad visual

La calidad visual del conjunto se considera baja, debido a la ausencia de elementos naturales, arquitectónicos o compositivos de especial atractivo.

La accesibilidad visual es elevada, ya que la parcela se sitúa en una zona urbana y resulta fácilmente perceptible desde el viario y las edificaciones del entorno inmediato.

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
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95

La fragilidad visual, en cambio, se considera baja. El ámbito forma parte de un tejido urbano ya transformado y rodeado de edificaciones, por lo que la incorporación de un nuevo volumen edificatorio no supondrá una alteración relevante del paisaje existente.

Valoración paisajística

En conjunto, el ámbito presenta una elevada capacidad de acogida para la implantación prevista. La actuación propuesta se integra en un contexto urbano consolidado y no se prevén afecciones paisajísticas significativas derivadas del volumen edificatorio planteado.

4.8. Patrimonio cultural

Situación patrimonial del ámbito

La parcela objeto del Estudio de Detalle no se encuentra incluida en ninguna de las áreas o zonas de protección arqueológica definidas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

Asimismo, el ámbito no forma parte de la delimitación del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

El estudio arqueológico del Plan Parcial concluye igualmente que no existen restos arqueológicos conocidos en el ámbito del plan.

Normativa arqueológica aplicable

Aunque no se identifican afecciones patrimoniales directas, deberán tenerse en cuenta las previsiones del artículo 312 de la normativa urbanística del PGOU de León, relativo a las actividades arqueológicas, su autorización, obligaciones, financiación y régimen de descubrimientos arqueológicos.

Dicho artículo remite, en su caso, a las actuaciones previstas en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como a la normativa que la complemente, desarrolle o sustituya.

Criterio de actuación ante posibles hallazgos

Si durante la ejecución de excavaciones u otras obras asociadas a futuros edificios se produjera algún hallazgo arqueológico, o resultara necesaria una actuación específica, se actuará conforme a las indicaciones de los Servicios de Arqueología del Excmo. Ayuntamiento de León y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

4.9. Espacios protegidos

Espacios naturales protegidos

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza fuera de los espacios naturales protegidos contemplados en el Título II de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En particular, la parcela no queda incluida en ninguna de las figuras de protección previstas en el artículo 30 de dicha ley:

- Parques.
- Reservas naturales.
- Áreas marinas protegidas.
- Monumentos naturales.
- Paisajes protegidos.

Red Natura 2000

El ámbito tampoco forma parte de ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000, regulada en el Capítulo III del Título II de la Ley 42/2007.

En concreto, no se localiza dentro de ninguna de las siguientes categorías:

- Zonas Especiales de Conservación (ZEC), amparadas por la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecidas conforme a la Directiva 2009/147/CE, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Otras figuras de protección ambiental

De acuerdo con el Capítulo IV del Título II de la Ley 42/2007, el ámbito tampoco se incluye en otras figuras de protección de espacios naturales de ámbito estatal o internacional.

En particular, no afecta a:

- Humedales Ramsar.
- Sitios naturales incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO.
- Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM).
- Geoparques.
- Reservas de la Biosfera.
- Reservas Naturales Fluviales, conforme al artículo 25 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Red de Áreas Naturales Protegidas de Castilla y León

En relación con la Red de Áreas Naturales Protegidas de Castilla y León, regulada por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, el ámbito no se localiza dentro de ninguna de las figuras incluidas en dicha red.

En concreto, no afecta a:

- Espacios de la Red Natura 2000: ZEC y ZEPA.
- Espacios de la Red de Espacios Naturales Protegidos: parques, reservas naturales, monumentos naturales o paisajes protegidos.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

- Zonas Naturales de Interés Especial, como montes catalogados de utilidad pública, montes protectores, zonas húmedas de interés especial, vías pecuarias de interés especial, zonas naturales de esparcimiento, microrreservas de flora y fauna, árboles notables o lugares geológicos o paleontológicos de interés especial.

Conclusión sobre espacios protegidos

En consecuencia, el ámbito del Estudio de Detalle no se encuentra incluido en espacios naturales protegidos, espacios de la Red Natura 2000 ni otras figuras estatales, internacionales o autonómicas de protección ambiental.

4.10. Espacios de interés para la biodiversidad y la geodiversidad

Inventarios y áreas de interés ambiental

En la zona considerada no se identifican espacios incluidos en inventarios o áreas reconocidas de interés para la biodiversidad o la geodiversidad.

En particular, el ámbito no afecta a:

- Humedales incluidos en el Inventario nacional de zonas húmedas, regulado por el Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo.
- Áreas Importantes para las Aves (IBA) propuestas por SEO/BirdLife.
- Áreas de importancia internacional o nacional para las aves limícolas en España.
- Áreas Importantes para los Anfibios y Reptiles de España.
- Prime Butterfly Areas.
- Zonas Importantes para los Mamíferos (ZIM).
- Áreas importantes para la flora amenazada española.
- Áreas Importantes para los Briófitos (IBrA).
- Lugares de Interés Geológico o Geosites.
- Corredores biológicos.

Conclusión sobre biodiversidad y geodiversidad

Por tanto, el ámbito del Estudio de Detalle no se encuentra incluido en espacios de especial interés para la biodiversidad o la geodiversidad, ni afecta a corredores biológicos identificados.

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

5.1. Sobre la población y la salud humana

Alcance de la modificación propuesta

El Estudio de Detalle propone establecer para la parcela E.2-L un rango de alturas comprendido entre un mínimo de tres plantas (B+2) y un máximo de cinco plantas (B+4). Esta nueva regulación sustituye la determinación vigente, que únicamente contempla una altura máxima de cinco plantas (B+4) .

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

De este modo, se permite ejecutar edificios de menor altura que la actualmente prevista como referencia mínima, sin modificar la altura máxima autorizada por el planeamiento.

La modificación afecta exclusivamente a la ficha individualizada de la parcela E.2-L, integrada en la ordenación detallada del Plan Parcial. El resto de determinaciones urbanísticas aplicables permanecen inalteradas.

En particular, la propuesta no supone incremento alguno de:

- La edificabilidad máxima.
- La ocupación en planta.
- El aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela.
- Los restantes parámetros urbanísticos definidos en la ficha y en el plano de ordenación de la parcela E.2-L.

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

Efectos previsibles sobre la población y la salud humana

Atendiendo al alcance limitado del Estudio de Detalle, no se prevén efectos negativos significativos sobre la población ni sobre la salud humana.

Por el contrario, la posibilidad de desarrollar una edificación con altura mínima B+2 se ajusta mejor a las necesidades reales del promotor y facilita la implantación efectiva de un uso hotelero o terciario en una parcela actualmente sin uso.

La modificación puede generar efectos positivos asociados al desarrollo urbano del ámbito, entre los que destacan:

- La puesta en uso de una superficie actualmente ociosa, con relevancia socioeconómica en la capital municipal.
- El aprovechamiento económico de un solar en desuso, con efectos favorables sobre la actividad urbana y económica.
- La contribución a la compactación urbana, al ocupar un vacío existente dentro de la ciudad en lugar de fomentar crecimientos hacia el exterior.
- La coherencia de la actuación con el entorno urbano en el que se localiza la parcela.

Por todo ello, no se identifican efectos negativos sobre la población ni sobre los usos del territorio derivados del desarrollo del Estudio de Detalle evaluado.

Mejora de la imagen urbana

El desarrollo de la parcela permitirá sustituir un solar actualmente sin uso, que transmite una imagen de abandono, por una edificación más acorde con el carácter urbano del entorno.

La propuesta contribuirá a completar la trama urbana en una zona de elevado dinamismo, incorporando una volumetría contenida y compatible con el paisaje urbano existente.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

En consecuencia, el paisaje urbano no se verá deteriorado por la actuación. Al contrario, la intervención permitirá mejorar la imagen actual del ámbito y reforzar su integración en el entorno consolidado.

5.2. Sobre el medio biológico

Flora y vegetación

La modificación propuesta no afecta a especies vegetales protegidas ni a hábitats naturales de interés comunitario.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a una pradera ruderalizada situada en un solar urbano de León. Se trata de una vegetación común en parcelas sin uso dentro de entornos urbanos, sin valores ambientales singulares.

Además, la parcela ya podría desarrollarse conforme al planeamiento vigente. Por ello, la modificación de la altura mínima edificatoria no introduce nuevas afecciones sobre la vegetación ni modifica las condiciones ambientales previamente previstas.

Fauna

Para valorar los posibles efectos sobre la fauna local, se consideran los siguientes aspectos:

- El ámbito se localiza en el casco urbano de León, en un entorno muy transformado por la actividad humana.
- La parcela no alberga ecosistemas de especial interés para la fauna, como zonas montañosas, bosques, cuevas, humedales, cantiles, ríos, lagos o medios litorales.
- La superficie afectada ya cuenta con desarrollo urbanístico aprobado, por lo que la modificación de la altura mínima resulta poco relevante desde el punto de vista faunístico.
- Las especies presentes o esperables son mayoritariamente comunes y asociadas a medios urbanos, como aves habituales en la ciudad y especies comensales vinculadas a la presencia humana.
- No se identifican especies catalogadas de especial valor en el entorno inmediato del ámbito.

En consecuencia, no se prevén afecciones apreciables sobre la fauna derivadas de la modificación evaluada.

Valoración ambiental

En conjunto, los efectos negativos sobre el medio biológico no se consideran significativos. La modificación del Estudio de Detalle no altera las condiciones ambientales esenciales del ámbito ni introduce nuevas afecciones relevantes sobre la flora, la vegetación o la fauna.

5.4. Sobre el medio físico

5.4.1. Suelo

La modificación de la altura mínima en el ámbito, manteniendo el resto de aspectos urbanísticos del mismo, no provoca efecto alguno sobre este factor ambiental, ya que no se altera la ocupación máxima de la parcela ni la edificabilidad máxima permitida.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Los desarrollos previstos no afectan a ningún espacio de interés para la geodiversidad (Lugar de Interés Geológico, Geosite ni Geoparque).

5.4.2. Agua

Dominio público hidráulico e inundabilidad

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se sitúa fuera del Dominio Público Hidráulico, así como de la zona de servidumbre y de la zona de policía de cauces, conforme al régimen jurídico establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, el ámbito no se localiza en zona de flujo preferente, zona inundable ni Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI).

Por tanto, la modificación de la altura mínima de la edificación no producirá afecciones sobre este factor ambiental.

Aguas subterráneas

No se esperan afecciones significativas sobre las aguas subterráneas, ya que el Estudio de Detalle no modifica la ocupación máxima de la parcela ni la edificabilidad máxima permitida.

La actuación no introduce nuevas presiones relevantes sobre el ciclo del agua respecto de las ya previstas por el planeamiento vigente.

Evaluación de posibles afecciones

El análisis de los posibles efectos sobre el agua se realiza tomando como referencia las recomendaciones del MITECO de 2019 para incorporar la evaluación de efectos sobre los objetivos ambientales de las masas de agua y zonas protegidas en los documentos de evaluación de impacto ambiental.

De acuerdo con dicha metodología, el Estudio de Detalle no genera afecciones relevantes sobre las masas de agua superficiales o subterráneas del ámbito.

Conclusión

En consecuencia, el Estudio de Detalle evaluado no afectará al cumplimiento de los objetivos de calidad de las masas de agua superficiales o subterráneas, ni producirá impactos significativos sobre el factor agua.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS DE LA ACTUACIÓN QUE PUEDEN INCIDIR SOBRE EL FACTOR AMBIENTAL "AGUA"	
Pregunta	Respuesta
¿Se ocupan zonas de dominio público hidráulico o marítimo-terrestre?	NO
¿Se ocupan zonas de ribera?	NO
¿Se ocupan zonas inundables?	NO
¿Se requiere el uso de agua directa o indirectamente detraída de alguna masa de agua superficial o subterránea?	SI Se requerirá el suministro de agua potable a la futura zona no obstante, este uso es el ya previsto en la actualidad. Esta agua procederá de la red municipal.
¿Se generan retornos de agua sobre alguna masa de agua superficial o subterránea?	NO
¿Se producen vertidos contaminantes directos o indirectos sobre alguna masa de agua superficial o subterránea?	NO Las aguas residuales generadas en el edificio se verterán a la red de saneamiento municipal y serán debidamente tratadas en la EDAR.
¿Se producen acúmulos de sustancias potencialmente contaminantes o de residuos que puedan generar lixiviados, escorrentías o infiltraciones que puedan contaminar alguna masa de agua superficial o subterránea?	NO
¿Hay riesgo de accidentes graves o catástrofes naturales que puedan afectar al proyecto con consecuencias sobre alguna masa de agua superficial o subterránea?	NO

Referencia metodológica

El análisis se ha realizado tomando como referencia las recomendaciones del MITECO de 2019 para incorporar la evaluación de los efectos sobre los objetivos ambientales de las masas de agua y las zonas protegidas en los documentos de evaluación de impacto ambiental de la Administración General del Estado.

Análisis de posibles interferencias

A partir de la identificación de posibles interferencias con el uso del agua, se analiza si el Estudio de Detalle puede afectar al cumplimiento de los objetivos de calidad de las masas de agua superficiales o subterráneas relacionadas con el ámbito evaluado.

Para ello, se emplea la tabla de evaluación incluida a continuación, basada en la metodología citada.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE AFECCIÓN DEL PP SOBRE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE UNA MASA DE AGUA O ZONA PROTEGIDA		
	Pregunta	Respuesta
Masas superficiales	¿La actuación puede tener alguna capacidad de influir negativamente a medio o largo plazo sobre alguno de los elementos de calidad hidromorfológicos, químicos, físico-químicos o biológicos que conceptualmente definen el estado (potencial) ecológico de la masa de agua?	NO
	¿La actuación puede causar contaminación con alguna de las sustancias prioritarias o demás contaminantes que definen el estado químico (anexo IV del Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre), incluyendo vertidos accidentales en caso de accidente grave o catástrofe?	NO
Masas subterráneas	¿Puede tener el proyecto alguna capacidad de influir negativamente a medio o largo plazo sobre: • El índice de explotación de la masa de agua, especialmente cuando se parte de valores superiores a 0,6? • El nivel piezométrico en una parte relevante de la extensión de la masa de agua subterránea? • El nivel piezométrico en zonas o surgencias que alimenten masas de agua superficial asociadas? • El nivel piezométrico en zonas o surgencias que alimentan ecosistemas terrestres directamente dependientes del agua subterránea? • El flujo en acuíferos costeros, o inducir alguna otra forma de salinización?	NO
	¿Puede causar el proyecto algún vertido contaminante, directo o indirecto, puntual o difuso, sobre la masa de agua subterránea, incluyendo vertidos accidentales en caso de accidente grave o catástrofes?	NO
Zonas protegidas	¿Puede tener el proyecto alguna capacidad de dificultar o de impedir a medio o largo plazo que se alcancen los objetivos o que se incumplan las normas de calidad de alguna zona protegida?	NO

Fuente metodológica

La tabla anterior se basa en las recomendaciones del MITECO recogidas en el documento *Recomendaciones para incorporar la evaluación de efectos sobre los objetivos ambientales de las masas de agua y zonas protegidas en los documentos de evaluación de impacto ambiental de la A.G.E.*, publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica en Madrid en 2019.

Conclusión de la evaluación

Atendiendo a las respuestas recogidas en la tabla, se concluye que el Estudio de Detalle evaluado no afectará al cumplimiento de los objetivos de calidad de las masas de agua superficiales ni subterráneas relacionadas con el ámbito de actuación.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

5.4.3. Aire. Ruido

Marco normativo acústico

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 deben incorporar la zonificación acústica del territorio, así como las zonas de servidumbre acústica y las zonas de reserva de sonido de origen natural, cuando proceda.

Asimismo, estos instrumentos deben incluir las medidas necesarias para prevenir y reducir la contaminación acústica, garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas delimitadas.

Situación acústica del ámbito

El municipio de León dispone de mapa estratégico de ruido y de zonificación acústica de la ciudad, documentación a la que se remite el presente análisis.

La parcela objeto del informe se sitúa en un área poco ruidosa, con predominio de suelo de uso residencial y niveles de ruido ambiental inferiores a 55 dB.

Efectos previsibles

No se prevé que los desarrollos que puedan implantarse como consecuencia de la modificación del número mínimo de plantas superen los valores acústicos máximos permitidos.

La modificación evaluada tiene un alcance limitado y no introduce actividades o usos que impliquen un incremento significativo de las emisiones acústicas respecto de las condiciones previstas por el planeamiento vigente.

Conclusión

En consecuencia, la aprobación del Estudio de Detalle no generará efectos ambientales significativos sobre el factor ruido.

5.4.4. Clima y cambio climático

Con la aprobación del planeamiento analizado no se esperan efectos ambientales

significativos de ningún tipo sobre este factor ambiental.

Tampoco se espera que el cambio climático suponga afecciones de ningún tipo sobre

el desarrollo hotelero que pudieran implantarse en el ámbito objeto del ED.

5.5. Sobre el paisaje

Contexto urbano y coherencia paisajística

La parcela se localiza en el casco urbano de León, dentro de un entorno plenamente urbano. En este contexto, la implantación de un uso terciario resulta coherente con el paisaje de la zona y con la estructura urbana existente.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Además, el desarrollo previsto permitirá poner en uso una parcela que hasta ahora ha permanecido sin actividad, lo que puede contribuir a mejorar la percepción urbana del entorno y favorecer su aceptación por parte de la población residente.

Integración volumétrica de la propuesta

La reducción del número mínimo de plantas propuesta por el Estudio de Detalle permite adaptar mejor la edificación a las necesidades del promotor y facilita el desarrollo efectivo de la parcela.

La parcela configura un volumen edificatorio aislado, sin contacto directo con edificaciones colindantes de mayor altura. Por ello, la reducción de plantas no genera medianeras vistas, discontinuidades volumétricas ni alteraciones relevantes de la imagen urbana del entorno.

La geometría de la parcela condiciona de forma importante la configuración final del edificio. Su acusado desarrollo longitudinal, derivado de las alineaciones obligatorias hacia las calles y la plaza, hace que la relación entre ocupación en planta y número de plantas tenga incidencia directa sobre el fondo edificable disponible.

Efectos positivos sobre el paisaje

La reducción de la altura de la edificación prevista constituye un efecto positivo desde el punto de vista paisajístico. Esta solución permite generar una volumetría más contenida, con mejor integración en un entorno urbano abierto.

Entre los efectos favorables asociados a la propuesta destacan:

- La mejora de la integración visual de la edificación en el paisaje urbano existente.
- La reducción de la presencia volumétrica respecto de una solución de mayor altura.
- La mejora potencial del soleamiento en el entorno inmediato.
- La sustitución de un solar sin uso por una actuación edificatoria ordenada y coherente con la trama urbana.

Valoración final

En conjunto, la modificación propuesta no producirá efectos negativos significativos sobre el paisaje. Al contrario, la actuación facilitará el desarrollo de una parcela actualmente vacante y permitirá una solución volumétrica más contenida, compatible con el entorno urbano consolidado.

5.6. Sobre el patrimonio cultural

Situación patrimonial del ámbito

En el ámbito objeto de estudio no se identifican bienes integrantes del patrimonio cultural que figuren inventariados o catalogados.

Valoración de efectos

Atendiendo a esta ausencia de bienes patrimoniales conocidos en la parcela y en su entorno inmediato, no se prevén efectos significativos sobre el patrimonio cultural derivados del Estudio de Detalle.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

5.7. Sobre los espacios protegidos

Situación respecto a espacios protegidos

El ámbito objeto de estudio no se encuentra incluido en ningún espacio protegido ni se localiza en su entorno inmediato.

Valoración de efectos

Atendiendo a esta situación, no se identifican afecciones directas o indirectas sobre espacios protegidos derivadas del Estudio de Detalle.

5.8. Sobre los espacios de interés para la biodiversidad y la geodiversidad

Situación del ámbito

El ámbito objeto de estudio no se encuentra incluido en ningún espacio de interés para la biodiversidad o la geodiversidad, ni se sitúa en su entorno inmediato.

Valoración de efectos

Atendiendo a esta situación, no se identifican afecciones sobre este factor ambiental derivadas del Estudio de Detalle.

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Fuente documental

Los contenidos de este apartado se apoyan en el *Estudio de Detalle de la parcela E.2-L, La Lastra, León*, redactado por Julio Alaejos González, arquitecto colegiado en el COAL nº 1009.

Planeamiento concurrente

Dado que el ámbito se localiza en el interior de una zona urbana consolidada, el análisis se centra en su relación con el planeamiento urbanístico vigente que afecta a la parcela.

En particular, se consideran los siguientes instrumentos:

- **Plan General de Ordenación Urbana de León**, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León el 5 de agosto de 2004.
- **Plan Parcial del Sector "La Lastra"**, aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2002.
- **Modificación del Plan Parcial "La Lastra"**, aprobada el 28 de febrero de 2007 y publicada en el BOCyL el 2 de abril de 2007.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Objeto del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle evaluado se redacta para modificar la ordenación detallada de la parcela E.2-L, resultante del Plan Parcial del sector “La Lastra” del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El planeamiento urbanístico actualmente aplicable a la parcela es la Modificación del Plan Parcial “La Lastra”, aprobada el 28 de febrero de 2007 y publicada en el BOCyL el 2 de abril de 2007.

Las características y parámetros urbanísticos de la parcela se recogen en el plano de ordenación detallada de la parcela E.2-L y en su ficha de parámetros y condiciones generales de edificación.

Encaje urbanístico de la parcela

La parcela se integra en suelo urbano consolidado, al tratarse de un ámbito de planeamiento asumido por el Plan General de León y ya desarrollado mediante:

- El correspondiente Plan Parcial.
- El Proyecto de Urbanización.
- El Proyecto de Reparcelación, con adjudicación de las parcelas resultantes.

La parcela se incluye en la zona de ordenanza de equipamiento privado E-2 L.

Los usos permitidos son:

- Sanitario-asistencial.
- Oficinas-administrativo.
- Comercial.
- Espectáculo-recreativo.
- Hotelero.

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 m^2.

● N^O máximo de plantas: B+4.

● N^O mínimo de plantas: 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.

En consecuencia, el Estudio de Detalle evaluado se limita a ajustar una determinación de la ordenación detallada de una parcela urbana ya desarrollada y no introduce incompatibilidades con los planes sectoriales o territoriales concurrentes identificados

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

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

Alcance territorial y ambiental del Estudio de Detalle

El ámbito objeto de desarrollo urbanístico tiene una superficie total de 1.487 m². Se trata de una superficie reducida en relación con la dimensión del término municipal de León.

Además, las actuaciones que puedan derivarse del Estudio de Detalle no afectarán a espacios incluidos en la Red Natura 2000.

Posible evaluación ambiental de proyectos posteriores

En función del uso concreto que finalmente se implante en la parcela, el desarrollo posterior podría requerir, en su caso, la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada.

Esta posibilidad estaría vinculada a los supuestos previstos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, relativo a los proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada.

Encaje en la Ley 21/2013

El Estudio de Detalle evaluado se ajusta a los supuestos previstos en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, al tratarse de una modificación de alcance limitado que afecta a una zona de reducida extensión a escala municipal.

El artículo 6 de dicha ley diferencia entre los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria y aquellos que deben tramitarse mediante evaluación ambiental estratégica simplificada.

Son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros:

- Las modificaciones menores de planes y programas.
- Los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que establezcan un marco para la autorización futura de proyectos, siempre que no cumplan los requisitos exigidos para la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Conclusión

Atendiendo al reducido alcance territorial del Estudio de Detalle, a la ausencia de afección sobre espacios Red Natura 2000 y a su encaje en los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, se considera procedente tramitar el documento mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Objeto del análisis de alternativas

En este apartado se exponen las alternativas consideradas para el desarrollo del Estudio de Detalle analizado y se valoran los criterios que justifican la selección de la alternativa finalmente propuesta.

El análisis se organiza en torno a los siguientes contenidos:

- Descripción de la Alternativa 0, correspondiente al mantenimiento de la ordenación vigente.
- Descripción de la Alternativa 1, que recoge la modificación propuesta.
- Valoración de los aspectos urbanísticos, funcionales, paisajísticos y ambientales que motivan la selección de la Alternativa 1.

8.1. Alternativa 0

Descripción de la alternativa

La Alternativa 0 consiste en mantener la ordenación actualmente vigente, conservando la altura mínima edificable de baja más cuatro plantas (B+4) establecida por el planeamiento aplicable.

Esta opción no introduce cambios en los parámetros urbanísticos existentes y, por tanto, supone mantener la situación normativa actual de la parcela.

8.2. Alternativa 1

Descripción de la alternativa

La Alternativa 1 se corresponde con la propuesta desarrollada en el apartado 2.2, relativo a la descripción y justificación de la actuación prevista en el presente documento.

Alcance de la modificación

Esta alternativa plantea reducir la altura mínima exigida por la ordenación vigente, actualmente fijada en baja más cuatro plantas (B+4), para permitir una edificación de menor altura dentro de la misma parcela.

Resultado propuesto

Con la modificación, la altura mínima admisible para el edificio destinado a equipamiento privado quedaría establecida en baja más dos plantas (B+2), sin alterar el resto de parámetros urbanísticos aplicables.

8.3. Selección de alternativa

Justificación de la alternativa seleccionada

La Alternativa 1 propone reducir la altura mínima exigida hasta baja más dos plantas (B+2), manteniendo inalterados el resto de parámetros urbanísticos esenciales de la parcela. Esta solución se ajusta mejor a las necesidades del promotor, que ha manifestado su voluntad de desarrollar

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

efectivamente la parcela, y permite una implantación más flexible del uso hotelero o de equipamiento privado previsto.

Ventajas urbanísticas y funcionales

Frente a la Alternativa 0, que mantiene la altura mínima vigente de B+4, la Alternativa 1 ofrece una solución más equilibrada desde el punto de vista urbanístico, arquitectónico y funcional. Sus principales ventajas son las siguientes:

- Permite un mejor equilibrio entre la ocupación en planta y la altura de la edificación.
- Facilita un aprovechamiento más racional de la superficie edificable disponible.
- Reduce la necesidad de soluciones volumétricas forzadas para alcanzar la edificabilidad máxima permitida.
- Favorece una configuración edificatoria más adecuada a la geometría de la parcela.

En consecuencia, la relación entre edificabilidad, ocupación y altura pone de manifiesto que la solución B+2 resulta plenamente coherente con los parámetros urbanísticos aplicables y constituye la alternativa más adecuada para el desarrollo de la actuación prevista.

Integración paisajística y eficiencia energética

Desde el punto de vista paisajístico, la reducción de la altura mínima permite generar un edificio de menor presencia volumétrica, lo que favorece su integración en el entorno urbano. Esta circunstancia constituye una ventaja clara frente a la Alternativa 0, al facilitar una imagen edificatoria más contenida y compatible con el contexto inmediato.

Asimismo, la reducción de la altura de la edificación contribuye a mejorar el comportamiento energético del edificio y facilita el cumplimiento de las exigencias del Código Técnico de la Edificación, especialmente las relativas al ahorro de energía. Este criterio técnico refuerza la idoneidad de la ordenación propuesta.

Valoración ambiental

En relación con los recursos naturales bióticos y abióticos, no se aprecian diferencias significativas entre ambas alternativas derivadas de la reducción de la altura mínima. La modificación no introduce nuevas afecciones relevantes sobre el medio físico, biológico o paisajístico.

Tomando en consideración lo anterior, se concluye que la Alternativa 1 es la opción ambientalmente más favorable, al permitir el desarrollo efectivo de la parcela mediante una solución urbanística más flexible, paisajísticamente más integrada y técnicamente más adecuada.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

9. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS

Objeto y alcance de las medidas ambientales

A continuación se sintetizan las actuaciones y medidas ambientales propuestas para el desarrollo del Estudio de Detalle evaluado, una vez analizadas las posibles afecciones sobre las infraestructuras, la población y el medio ambiente.

Las medidas ambientales que se recojan en la resolución que finalice el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada deberán incorporarse a los proyectos que desarrollen la actuación. Dichas medidas deberán quedar justificadas en la memoria y en los anejos correspondientes, y contar con la definición técnica y económica necesaria.

En particular, los proyectos deberán incluir:

- La localización, diseño y dimensiones de las medidas en el documento de planos.
- Las exigencias técnicas correspondientes en el pliego de prescripciones técnicas.
- La valoración económica de las medidas en el presupuesto.
- Los costes derivados de la ejecución del programa de vigilancia ambiental.

Medidas preventivas y correctoras

Dado que no se prevén impactos negativos significativos sobre la población, no se considera necesaria la adopción de medidas correctoras específicas más allá de las buenas prácticas ambientales durante la obra. No obstante, deberán incorporarse las siguientes medidas:

1. **Buenas prácticas en obra.** El proyecto deberá incluir medidas para la correcta gestión de los residuos, el control de los niveles sonoros y la minimización de molestias durante la ejecución de las obras.
2. **Protección de las zonas colindantes.** Se evitará la afección a los terrenos y espacios próximos a las áreas de trabajo. Las zonas que pudieran verse alteradas deberán restaurarse adecuadamente al finalizar las obras.
3. **Gestión de residuos.** El proyecto de desarrollo deberá prever medidas para minimizar la generación de residuos y garantizar su gestión adecuada durante la fase de obra.
4. **Control de horarios.** Se evitará la realización de trabajos constructivos durante los periodos nocturnos de descanso de la población residente.
5. **Reposición de infraestructuras.** Al finalizar las obras, deberán restituirse en buen estado todas las infraestructuras que hayan podido verse alteradas, garantizando especialmente la funcionalidad de la red viaria municipal.
6. **Restauración de superficies afectadas.** Todas las superficies afectadas por las actuaciones derivadas de la tramitación urbanística deberán restaurarse al finalizar las obras. No podrán permanecer superficies sin urbanizar o edificar que no cuenten con un tratamiento adecuado, preferentemente mediante ajardinamiento.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

7. **Criterios de ajardinamiento.** En las zonas ajardinadas se dará preferencia a especies adaptadas a las condiciones bioclimáticas del ámbito, con bajos requerimientos de mantenimiento y de riego. Se admite el uso puntual de especies alóctonas habituales en jardinería urbana, siempre que no tengan carácter invasor.
8. **Prevención de especies invasoras.** En el ajardinamiento del ámbito se evitará el empleo de especies incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras, regulado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto. Se priorizará, siempre que sea posible, el uso de especies leñosas autóctonas.

10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Alcance del seguimiento ambiental

Debido a la tipología y magnitud de las actuaciones que pueden derivarse de la aprobación del Estudio de Detalle evaluado, no se considera necesario establecer un plan de seguimiento ambiental exhaustivo.

No obstante, el proyecto que desarrolle el ámbito deberá comprobar la posible aparición de impactos ambientales no identificados en este documento. En caso de detectarse nuevas afecciones, deberán proponerse al órgano ambiental las medidas preventivas o correctoras necesarias para evitar efectos indeseados sobre los principales valores ambientales del territorio.

Aspectos prioritarios de control

Durante la fase de ejecución del proyecto deberán cumplirse las disposiciones ambientales aplicables, prestando especial atención a los siguientes aspectos:

1. **Gestión de residuos.** Deberá controlarse la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, así como de los materiales procedentes de excavación. Estos residuos deberán entregarse a un gestor autorizado, que se encargará de su retirada y tratamiento conforme a la normativa vigente.
2. **Ajardinamientos y superficies urbanizadas.** Se deberá garantizar el adecuado tratamiento de las superficies urbanizadas y ajardinadas, evitando su colonización por especies exóticas invasoras incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Seguimiento durante la fase de uso

Durante la fase de uso del nuevo ámbito urbanizado no se estima necesario implantar un seguimiento ambiental específico. Dado que la actuación se integra en la zona urbana de León, la gestión y el mantenimiento de estos espacios se incorporarán a la gestión ordinaria municipal.

Como medida de control, deberá evitarse la implantación de cualquier especie exótica invasora incluida en el Real Decreto 630/2013. Si se detectara algún ejemplar de estas especies en el ámbito urbanizado, deberá erradicarse de forma inmediata y sus restos deberán trasladarse a un destino autorizado.

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: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente

Conclusión

En consecuencia, el seguimiento ambiental del Estudio de Detalle se centrará en el control de la ejecución de las medidas ambientales previstas, la correcta gestión de residuos, el mantenimiento adecuado de las superficies urbanizadas y la prevención de especies exóticas invasoras.

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

León, agosto de 2026


Firmado digitalmente por ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
Fecha: 2026.08.25 11:38:08 +02'00'

Julio Alaejos González
Arquitecto Colegiado COAL nº1009

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

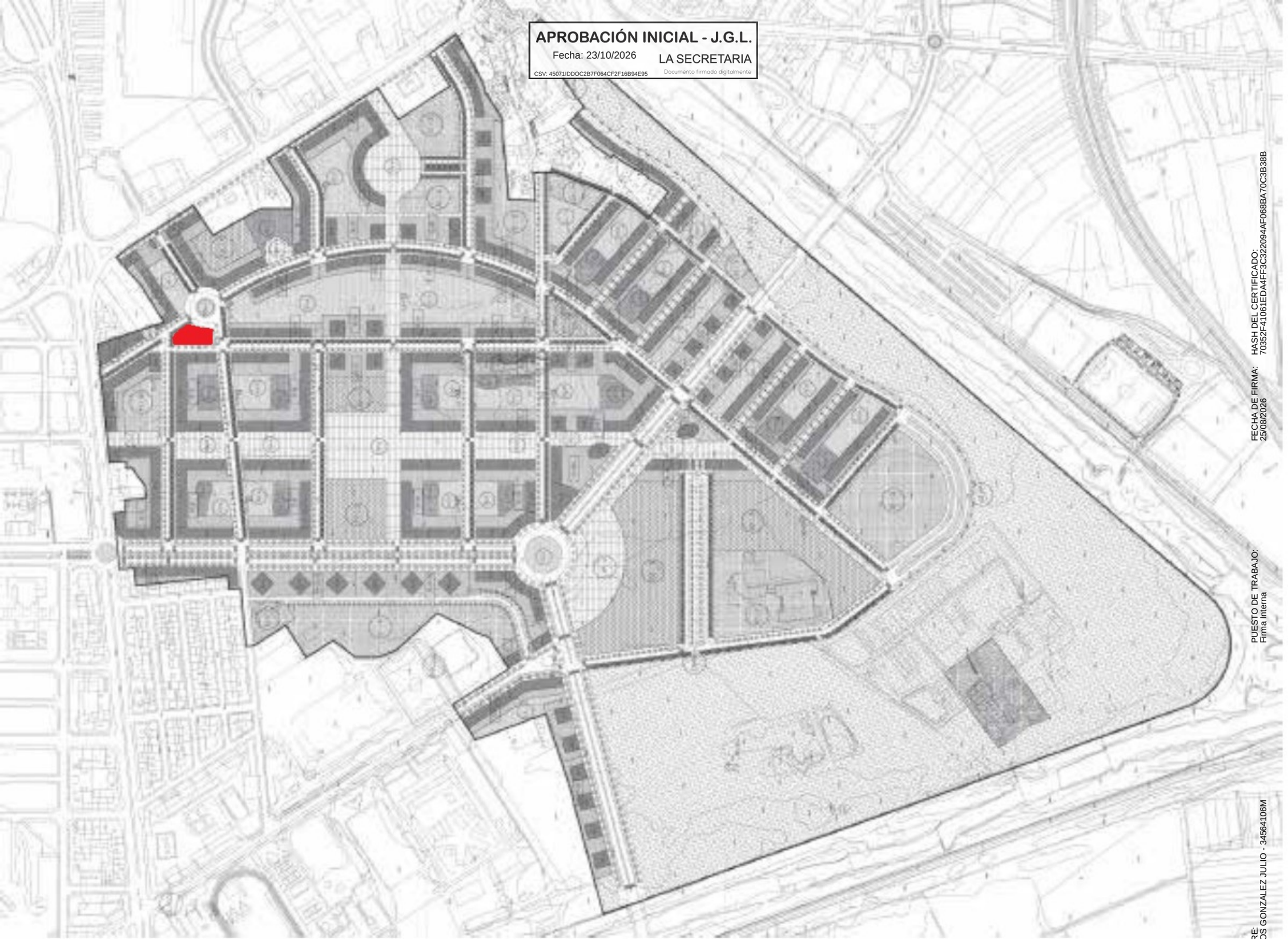
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95

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**

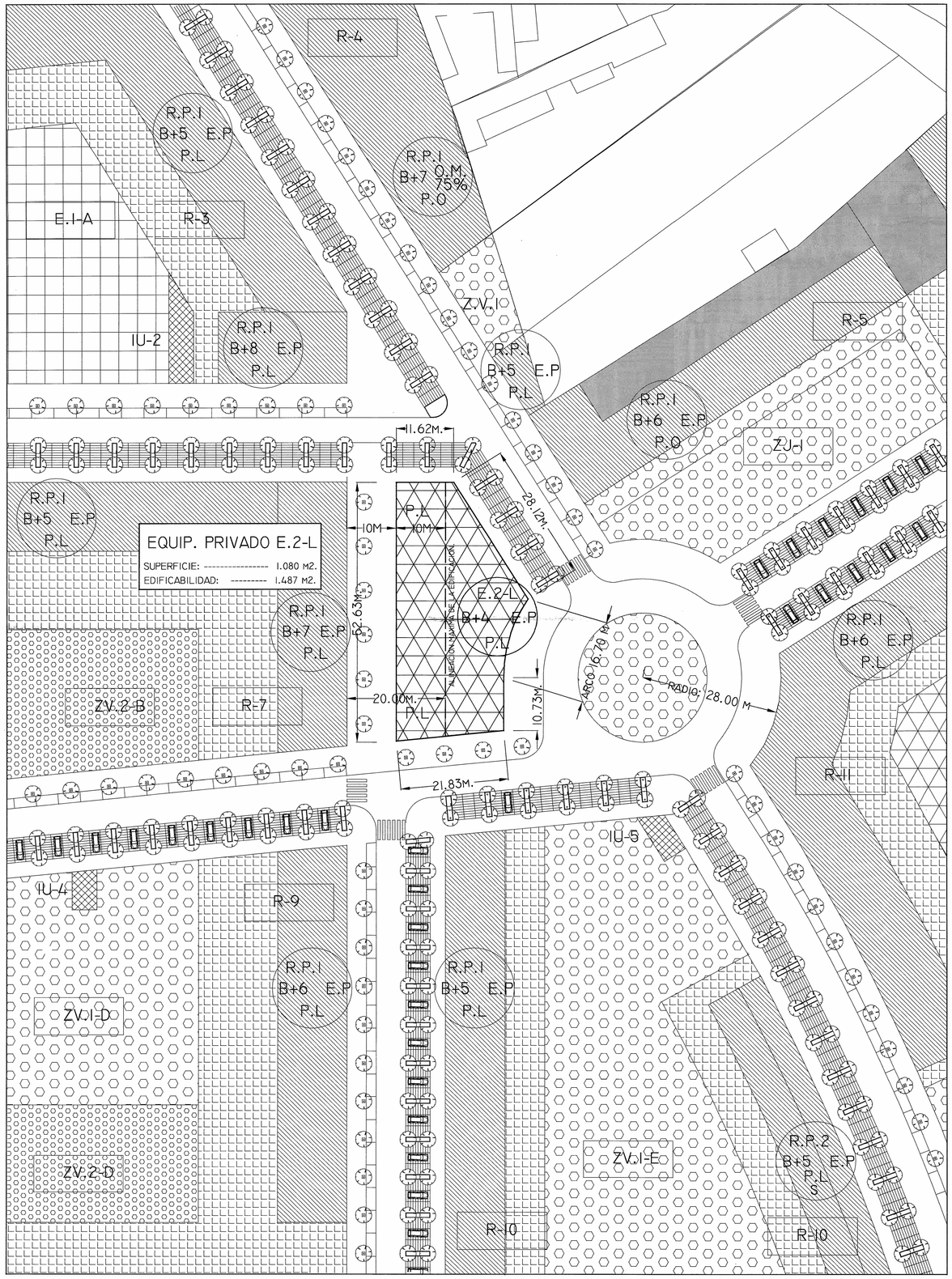
NOMBRE: ALAEJOS GONZALEZ JULIO - 34564106M
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 25/08/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 7035ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2B7F064CF2F16B94E95
Documento firmado digitalmente



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

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 4907U0D0CR0NAAOYQGMMM9E
Cód. validación: 4U2 4P4 MH



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.I — 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

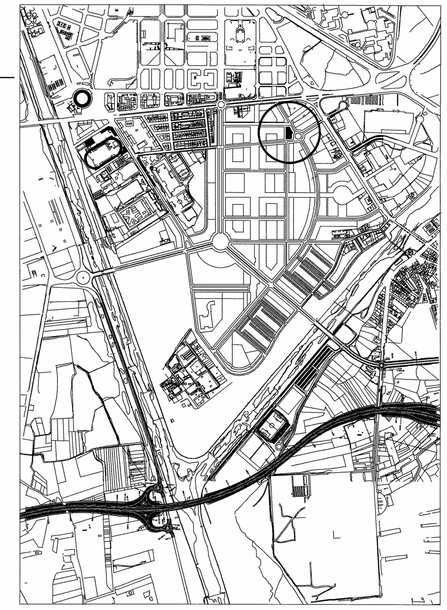
ORDENANZAS DE ZONA

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
DELEGACION DE LEON
-2 DIC. 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.

LA PROPIEDAD.
LA JUNTA GESTORA.

ESTUDIO: AVDA. DE JOSE AGUADO Nº - 11, 9 -IZQDA, 24005 LEON. TFNOS: 987 - 20 15 19. / 987 - 23 86 61.

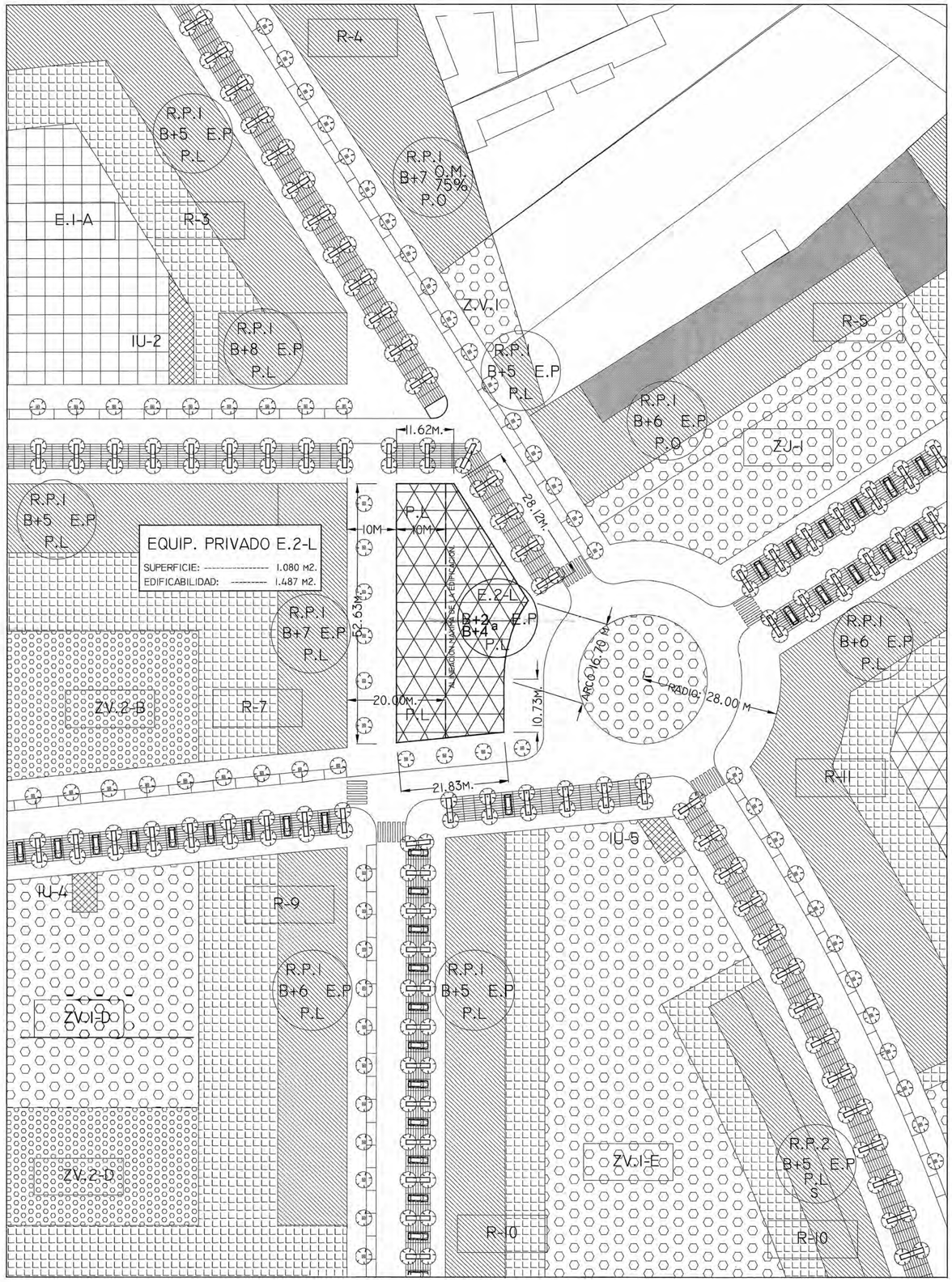
NOVIEMBRE 2002
PLANO 95/101

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

E :1/ 500.

FECHA DE FIRMA: 14/05/2003
VALIDEZ DOCUMENTO: 4YQSD-4TLVS-DTEYM-FJFCC-2QNH4-MFR6B-A7WC8-3B3B8
PUESTO DE TRABAJO: PRESTIGE
VICENTE ALONSO GONZALEZ JULIO - 34564109M

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 23/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 4507U0D0CDN1NAAC1FGKB4MW8
Cód. verific. para validación



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.2 — 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).

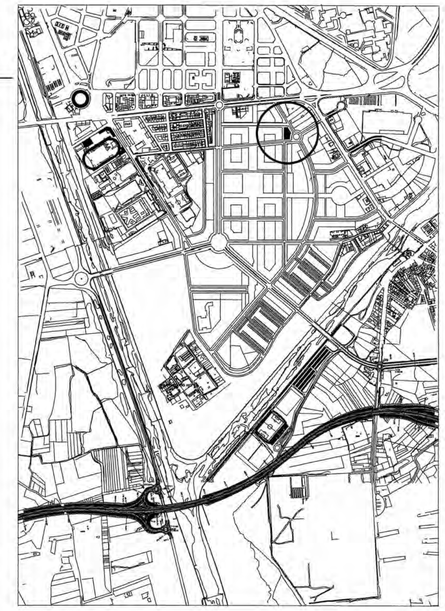
E.2-L

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: 14/05/2026
FIRMANTE: ALVARO GONZALEZ JULIO - 34564109M
PUESTO DE TRABAJO: PRESIDENTE
VISORES: ALVARO GONZALEZ JULIO - 34564109M