

ESTUDIO DE DETALLE
DE
PARCELA E2-O – LA LASTRA -LEÓN

Calle
Lázaro Cárdenas

EN
LA LASTRA
LEÓN

PROMOTOR:
ALIMERKA S.A.U

SEPTIEMBRE 2024

NOMBRE: GONZALEZ OLIVERA, PAULAGA UEDICI @9648791T
FECHA DE FIRMA: 25/09/2026
PUESTO DE TRABAJO: Presidencia
VERIFICACION: https://sede.sjpalaeon.es Código de verificación: 149071DD0002E27320B3883F0E244EBB

MEMORIA.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA E2-O – LA LASTRA -LEÓN

Calle
Lázaro Cárdenas

EN
LA LASTRA
LEÓN

PROMOTOR:
ALIMERKA S.A.

SEPTIEMBRE 2024

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

Por encargo de la empresa ALIMERKA, S.A.U con C.I.F. A-33093097, con domicilio a los efectos de notificaciones en Castiello nº145, 33690 Llanera (Asturias), se redacta este Estudio de Detalle para proceder a la modificación de la ordenación detallada de una parcela resultante del Plan Parcial del sector de "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León, situada en la calle Lázaro Cárdenas de La Lastra, en León.

Se incluye en esta Memoria copia del título acreditativo de la propiedad de los terrenos.

En cuanto a los **antecedentes**, se han llevado a cabo varios trámites en el Ayuntamiento de León que afectan a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

- Plan Parcial del Sector "La Lastra" con fecha de acuerdo de aprobación definitiva de 27 de diciembre de 2002.
- Modificación del Plan Parcial "La Lastra", con fecha de acuerdo de aprobación definitiva de 28 de febrero de 2007 y de publicación en el BOCyL 02.04/07.
- Proyecto de Actuación del Sector "La Lastra", con fecha de acuerdo de aprobación definitiva de 01 de julio de 2004, con modificaciones posteriores.

1.2- OBJETO

En la parcela objeto del Estudio de Detalle (sobre la que no existe ninguna construcción), se pretende flexibilizar la regulación del número de plantas aplicable, estableciendo un rango de entre un mínimo de 2 plantas (B+1) y un máximo de 5 (B+4), frente a la situación actual, en la que se establece exclusivamente un número máximo de 5 plantas (B+4). Estos parámetros se establecen en la Ficha individualizada de la parcela E.2-O, que se adjunta, y que forma parte del Plan Parcial del sector.

No se trata por tanto de un aumento de alturas, sino más bien de lo contrario, flexibilizar las condiciones volumétricas de la parcela a fin de que exista un cierto margen de juego de forma que no sea preciso llegar a alcanzar el máximo de alturas previstas en el planeamiento, manteniendo en cualquier caso un mínimo de B+1.

Todo ello se debe a las razones que luego se señalarán, entendiéndose que esta definición volumétrica resulta más adecuada porque permite que los distintos usos dotacionales posibles en la parcela definan su volumetría en función de sus respectivas necesidades. Según la Ficha individualizada de parcela, se permiten distintos usos tales como oficinas-administrativo, comercial, espectáculos-recreativo y hotelero, cada uno con sus específicos requerimientos.

Se pretende por tanto fijar un rango de alturas de entre un mínimo de 2 plantas (B+1) y un máximo de 5 (B+4).

Con el documento que se presenta para su aprobación, no se alteran otros parámetros tales como:

- **La ocupación máxima de la parcela, alineaciones y retranqueos.**
- **La edificabilidad máxima permitida en la parcela.**
- **El sólido capaz definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida, que se mantiene en 22,50 metros.**

El objeto del presente Estudio de Detalle se adecuaba tanto a lo establecido en la normativa urbanística de Castilla y León como en el PGOU de León, en concreto, el artº 18 de las NNUU de éste, que habilita la redacción de este tipo de instrumentos de planeamiento con

los fines de reordenación de volúmenes. Se trata en todo caso de determinaciones de ordenación detallada.

En cualquier caso, como se ha señalado, no se altera el sólido capaz establecido en el planeamiento, pues se mantiene la altura máxima de 22,50 metros que se señala en éste, no alterándose tampoco ningún otro parámetro de ordenación, tales como ocupación o edificabilidad máxima.

Se adjunta a esta Memoria el comparativo entre el "Estado actual" y el "Estado modificado" correspondiente a la Ficha urbanística individualizada de parcela E.2-O del Plan Parcial del Sector "La Lastra", único documento que resulta alterado por el presente instrumento.

1.3- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Este documento se redacta al amparo de la siguiente Normativa vigente:

- Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
 - Artículo 45.1 a) LUCyL. Objeto de los Estudios de Detalle.
 - Artículos 131 RUCyL y siguientes. Estudios de Detalle.
 - Artículo 169.3.b). RUCyL. Memoria Vinculante.
- Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU).
 - Art. 18. Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado.
 - Plan Parcial "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León.

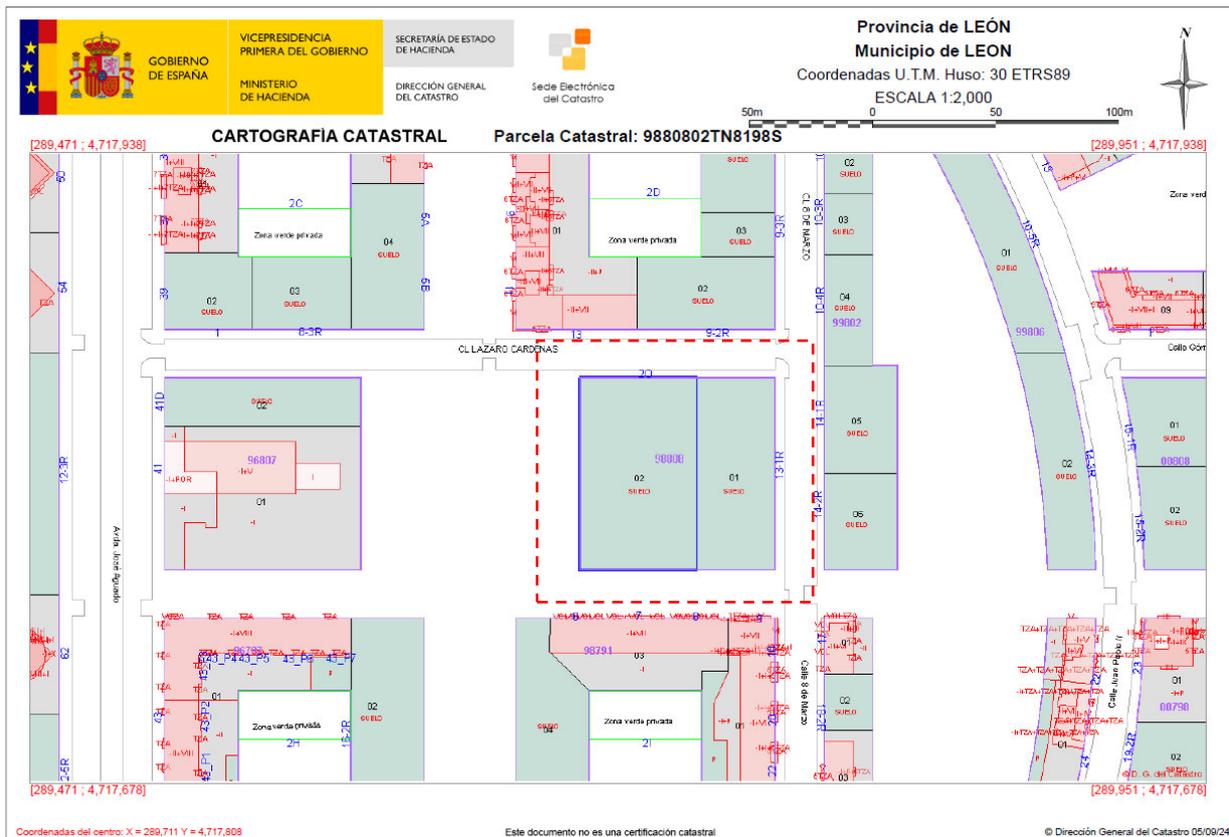
El presente Estudio de Detalle se adecúa a las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de León establece para la calificación propia de la parcela. En aquellos aspectos no recogidos en el presente documento, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Plan General de Ordenación Urbana de León y de las especificaciones de la Ficha urbanística propia de la parcela según el Plan Parcial del Sector "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León.

No se ocasiona, con el planteamiento expuesto, ningún perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de ningún predio colindante.

1.4- DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La parcela objeto de actuación del presente documento urbanístico se sitúa en el interior del Sector "La Lastra", dando frente en su lindero norte a la calle Lázaro Cárdenas, en sus linderos oeste y sur a una plaza urbana pública y en su lindero este a la parcela catastral 9880801TN8198S0001UJ.

NOMBRE: GONZALEZ OLIVERA, LAURA UEDdi@9448791T
 PUESTO DE TRABAJO: Prosecretaria
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 300325919091E0A040FF73632D048FB086255C7E3E38EF
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD868679FA4CBB



En el Plano de Ordenación Detallada y Ficha urbanística del Plan Parcial del sector se determinan las características y condiciones de edificación aplicables a la parcela E.2-O.

A continuación, se describen las características de la parcela objeto de este documento.

PARCELA E.2-O.

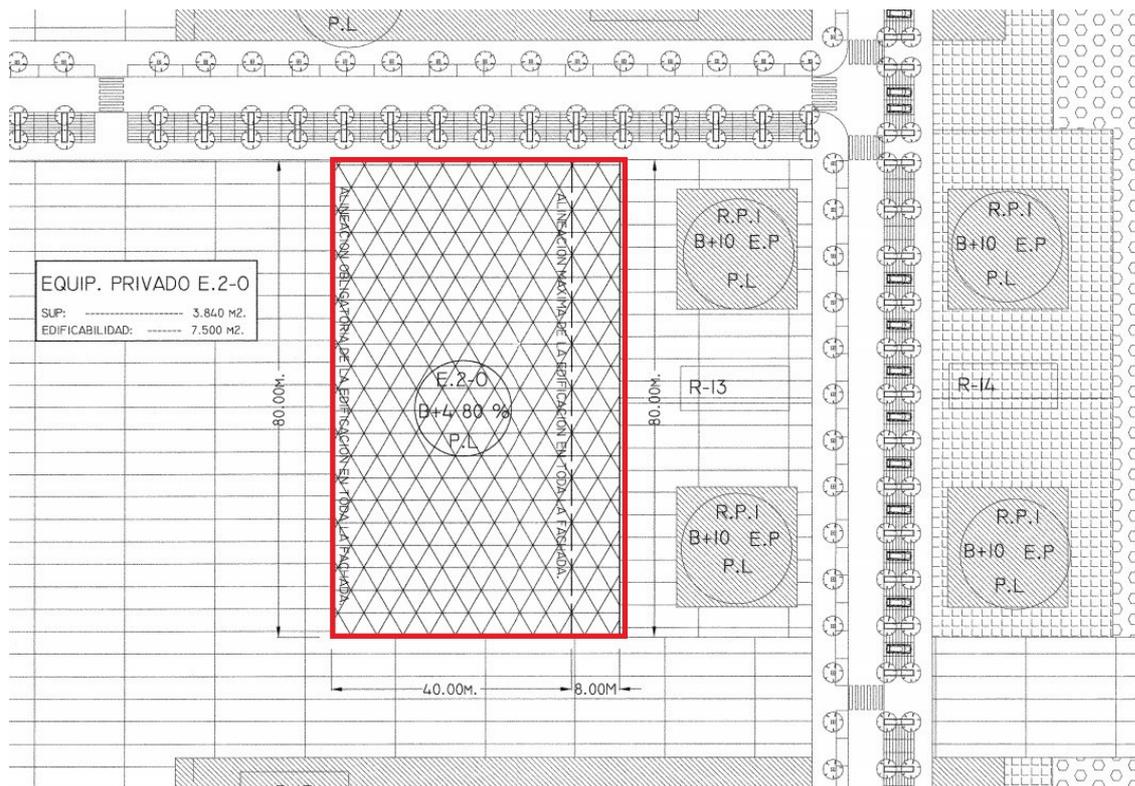
Propietario: Alimerka S.A.U
 Datos Catastrales: Referencia Catastral: 9880802TN8198S0001HJ.
 Localización: Sector La Lastra - 24005 León (Castilla y León).
 Superficie: 3.840,00 m2.
 Edificabilidad: 7.500 m2 en Uso complementario COMERCIAL
 Linderos:

- Norte: Calle Lázaro Cárdenas. EN LINEA RECTA 48 M
- Sur: Plaza pública - Plaza de la Cámara de Comercio. EN LINEA RECTA 48 M
- Este: Parcela 9880801TN8198S0001UJ. EN LINEA RECTA 80 M
- Oeste: Plaza pública - Plaza de la Cámara de Comercio. EN LINEA RECTA 80 M

Los servicios urbanísticos con los que cuenta la parcela son:

- 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
- Sistema de recogida neumática de residuos

NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, IPU. LA RAG UEDC: ig@agel8791T
 PUESTO DE TRABAJO: Presidencia
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD868679FA4CBB



En lo que respecta al planeamiento que le afecta, que es el Plan Parcial del sector "La Lastra" aprobado en 27/12/04 (SPA 21-01 según el vigente PGOU), y su Modificación aprobada en 28/02/07, hay que indicar lo siguiente:

-Se trata de un suelo urbano consolidado, al proceder de un instrumento de planeamiento totalmente gestionado, con la reparcelación efectuada y las obras de urbanización recibidas por el Ayuntamiento.

-La parcela está incluida en la zona de ordenanza correspondiente a la calificación de Equipamiento Privado E-2, regulada en los artículos 91 a 101 de las normas del Plan Parcial, teniendo atribuidos los usos de OFICINAS-ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, ESPECTÁCULOS-RECREATIVO, HOTELERO. Su superficie reconocida es de 3,840 m².

-La edificabilidad máxima de la parcela es de **7.500,00 m²c** y la ocupación del **80 %**, quedando ésta también limitada por las alineaciones fijadas en el Plan Parcial y un retranqueo obligatorio de **8,00 m.** respecto al lindero este.

-La altura máxima de la edificación es de **5 plantas (B+4)** y **22,50 metros** a la cornisa. Se admite el aprovechamiento del subsuelo, que no podrá superar el 20% del permitido sobre rasante, salvo que sea destinado a aparcamiento o instalaciones, tal y como se determina en la legislación urbanística de Castilla y León.

De acuerdo con la Ordenanza de aplicación, los datos de ocupación máxima y edificabilidad máxima serán:

Ocupación máxima = 3.840,00 m²s x 80 % = 3.072,00 m²s

Edificabilidad máxima (COMERCIAL) = 7.500,00 m²c

NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, PAULINA
 PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 3C030599091B0040FF7305E2D048FB08625E0C9E38E3EF

PUESTO DE TRABAJO: Proyectista

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2ECD3DD868679FA4CBB

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es el de la modificación de las determinaciones de ordenación detallada definida por el Plan Parcial de "La Lastra" y que afectan a esta parcela en concreto, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado en la actualidad, todo ello de acuerdo con las determinaciones de los Artículos 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Más concretamente, en nuestro caso, se pretende flexibilizar la regulación del número de plantas aplicable, estableciendo un rango de entre un mínimo de 2 plantas (B+1) y un máximo de 5 (B+4), frente a la situación actual, en la que se establece exclusivamente un número máximo de 5 plantas (B+4). Estos parámetros se establecen en la Ficha individualizada de la parcela E.2-O, que se adjunta, y que forma parte del Plan Parcial del sector.

Se mantiene por tanto el sólido capaz que permite actualmente la ordenanza, incluyendo la altura máxima permitida, que es de 22,50 m.

No se trata por tanto de un aumento de alturas, sino más bien de lo contrario, flexibilizar las condiciones volumétricas de la parcela a fin de que exista un cierto margen de juego de forma que no sea preciso llegar a alcanzar el máximo de alturas previstas en el planeamiento, manteniendo en cualquier caso un mínimo de B+2.

Se estima que esta definición volumétrica resulta más adecuada porque permite que los distintos usos dotacionales posibles en la parcela definan su volumetría en función de sus respectivas necesidades. Según la Ficha individualizada de parcela, se permiten distintos usos tales como oficinas-administrativo, comercial, espectáculos-recreativo y hotelero, cada uno con sus específicos requerimientos.

Con el documento que se presenta para su aprobación, no se alteran otros parámetros tales como:

- **La ocupación máxima de la parcela (80%), alineaciones y retranqueos.**
- **La edificabilidad máxima permitida en la parcela (7.500 m2c).**
- **El sólido capaz definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida, que se mantiene en 22,50 metros.**

Igualmente se da cumplimiento al Artículo 18 del PGOU de León, que admite la redacción de Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado para la reordenación volumétrica en casos de parcela aislada. Se cumple evidentemente la condición, establecida en dicho artículo del PGOU, de no superar en un 50% el número máximo de plantas que corresponde según el tipo de ordenación que le corresponde a la parcela de acuerdo a las Ordenanzas del Plan Parcial "La Lastra", toda vez que no se eleva la altura, al contrario, se establece la posibilidad de no alcanzar la altura máxima prevista.

No se altera tampoco el régimen de usos asignado desde el Plan Parcial.

Igualmente se cumplirían las condiciones impuestas por el Art 18 de las NNUU.

Se adjunta a esta Memoria el comparativo entre el "Estado actual" y el "Estado modificado" correspondiente a la Ficha urbanística individualizada de parcela E.2-O del Plan Parcial del Sector "La Lastra", único documento que resulta alterado por el presente instrumento.

NOMBRE: GONZALEZ ALBA, RAFAEL
 PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 3030259911B0A404FF73632D0489B6868679FA4CBB
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD868679FA4CBB
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es -

2.2.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO. INCIDENCIA EN EL MODELO URBANÍSTICO. DOCUMENTACIÓN

El Artº 169 del RUCyL, "Modificaciones", señala que las modificaciones de planeamiento deben:

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

"b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

- 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2º. 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.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de recoger un rango de juego en las alturas de edificación, entre el máximo que actualmente fija el Plan Parcial y un mínimo que ahora se plantea, manteniendo en todo caso el sólido capaz recogido en la Ordenanza de aplicación. El ED se limita a reflejar las determinaciones adecuadas a esta específica finalidad y contiene una denominada Memoria Vinculante.

La justificación del interés público atiende a varias razones:

- Por un lado, se plantea una modificación que no altera el Skyline previsto por el Plan Parcial de este ámbito residencial, pues se mantiene la altura máxima permitida a la cornisa (22,50 m. y B+4), por tanto, no se alteran las condiciones de "sólido capaz" y el volumen aparente de las edificaciones. El alcance de la modificación sobre el resultado volumétrico resulta, por tanto, en realidad, inexistente.
- Por otro lado, se establece una definición volumétrica más adecuada al destino de la parcela, dado que permite que la volumetría se acomode a las respectivas necesidades y tipologías de los distintos usos dotacionales posibles a implantar. Según la Ficha individualizada de parcela, se permiten distintos usos tales como oficinas-administrativo, comercial, espectáculos-recreativo y hotelero, cada uno con sus específicos requerimientos.
- Finalmente, la modificación tiene que ver con la sostenibilidad de los edificios y su eficiencia energética, pues por razones de eficacia se pretende concentrar, lo más posible, los servicios para los edificios que sean destinados a uso comercial, mejorando su eficiencia energética al concentrar su superficie en determinados puntos de la parcela. Sin duda la eficiencia energética es un aspecto perseguido desde los poderes públicos, lo que se traduce en la promulgación de abundante normativa y medidas tendentes a este objetivo.

En cualquier caso, el interés público-urbanístico queda de alguna manera implícito en el hecho de que el propio PGOU recoja en sus ordenanzas reguladoras la habilitación para desarrollar este tipo de instrumentos de planeamiento, fijando las condiciones para su redacción, en concreto, a través de su artº 18. Al desarrollarse este Estudio de Detalle de conformidad con los supuestos contemplados en dicho artículo, queda acreditado el interés y la oportunidad del documento, en cuanto a la adaptación volumétrica que se persigue.

En cuanto al punto 2º del artículo 169.b) del RUCyL, donde se pide reflejar el estado actual y propuesto, el presente documento contiene estas determinaciones, en concreto, Ficha urbanística de parcela, en su estado ACTUAL y MODIFICADO, perteneciente al Plan Parcial del sector.

En cuanto al punto 3º del artículo 169.b) del RUCyL, queda claro que tratándose de un instrumento que reajusta levemente un concreto aspecto de la ordenación detallada de una parcela, en modo alguno ello puede afectar al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes o sobre la ordenación general.

Artículo 136.1. Documentación de los Estudios de Detalle. (RUCyL).

En este apartado del citado Artículo, se establece:

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

- a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle **respetan las determinaciones de ordenación general vigentes**, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*
- b) *En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- c) *En su caso relación y justificación de las determinaciones que tuviera por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.”*

Estos extremos se contienen en los distintos epígrafes de este documento, y tratándose de la modificación de un aspecto puntual de la ordenación detallada establecida por un Plan Parcial, queda claro que se respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.

En los distintos apartados de esta Memoria se ha dado cuenta de las determinaciones que son objeto de modificación, que se especifican también en el apartado siguiente y en la Ficha urbanística de parcela que se adjunta.

2.3.- 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.

A tal efecto, se acompaña a la presente Memoria Ficha urbanística de la parcela E.2-O del Plan Parcial del sector de “La Lastra”, en su estado **ACTUAL** y **MODIFICADO**.

Así, en el comparativo, quedaría:

-Estado ACTUAL

NOMBRE: GONZALEZ OLIVERA, TULIO RAFAEL UEDC: 09048791T
 PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 30032599091E00404FF736E2D0480B082626C7E030EF
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD86879FA4CBB

(Según el punto III. Condiciones de edificación y parámetros generales de la Ficha urbanística ACTUAL de la parcela E.2-0 del Plan Parcial del sector de "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León):

Nº máximo de plantas B+4

-Estado MODIFICADO

(Según Estudio de Detalle, que se traslada al punto III. Condiciones de edificación y parámetros generales de la Ficha urbanística MODIFICADA de la parcela E.2-O del Plan Parcial del sector de "La Lastra" del Plan General de Ordenación Urbana de León:

Nº máximo de plantas	B+4
Nº mínimo de plantas	B+1

Como ha quedado señalado, no se modifica ningún otro parámetro de la ordenación detallada, manteniéndose incluso las condiciones de "sólido capaz", toda vez que no se modifica la altura máxima reguladora, permaneciendo en 22,50 m. Permanecen igualmente los parámetros básicos de ocupación máxima del suelo, en el 80 %, y edificabilidad máxima, en 7.500 m²c, para uso comercial.

No se varía tampoco el parámetro de retranqueo a lindero de 8,00 m en la fachada este, que se representa en el correspondiente plano de ordenación, ni las alineaciones obligatorias establecidas.

2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL Y DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU

El Plan General de León, en sus Normas Urbanísticas, impone unas condiciones específicas para cumplir en los Estudios de Detalle que modifiquen la Ordenación detallada en el Suelo Urbano Consolidado y que corresponden a los apartados a) d) y e) del Artículo 18, que dice:

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

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

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

"e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, **no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) 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 los apartados a), d) y e):

Apartado a). La edificación posible en la parcela E.2-O **es del tipo de edificación aislada**, siendo obligatorio un retranqueo de 8 metros respecto del lindero este.

NOMBRE: GONZALEZ GARCIA, IRENE
 PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 3003259909120404077303E2D0480B080250C70E303EF
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DDB68679FA4CBB

Apartado d). En ningún momento se reduce la latitud de los viales ni se aumentará la ocupación máxima del suelo, que se justificará con cada nueva intervención.

No se altera el régimen de usos permitidos y compatibles establecido por el Plan Parcial. En concreto, dentro de los usos de Equipamiento privado, se admiten en la parcela los de oficinas-administrativo, comercial, espectáculos-recreativo y hotelero.

Apartado e). Con el Estudio de Detalle no se incrementa el número máximo de alturas permitidas, ni se modifica el sólido capaz previsto en el Plan Parcial, manteniendo la altura máxima de 22,50 metros. Más bien se pretende lo contrario, esto es, que quepa la posibilidad de materializar una altura inferior a la máxima permitida actualmente por el planeamiento, permitiendo una cierta holgura en la definición volumétrica de las edificaciones.

2.5.- ACCESIBILIDAD.

Este Estudio de Detalle no afecta al dominio público. Se trata de suelo urbano consolidado, interviniendo en la ordenación de alturas en el interior de la parcela E.2-O del Plan Parcial del PGOU de León.

Por lo tanto, no es 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.

2.6.- PROTECCIÓN CIUDADANA.

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su Art. 12, "La Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos", en su apartado 1, dice:

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

Podemos decir en este caso, que el suelo afectado por este ED de suelo urbano consolidado, revisada la memoria informativa del PGOU, se entiende que lo ha considerado excluido de los riesgos naturales y tecnológicos.

De la información recabada sobre los riesgos existentes en el ámbito del Estudio de Detalle, se puede señalar:

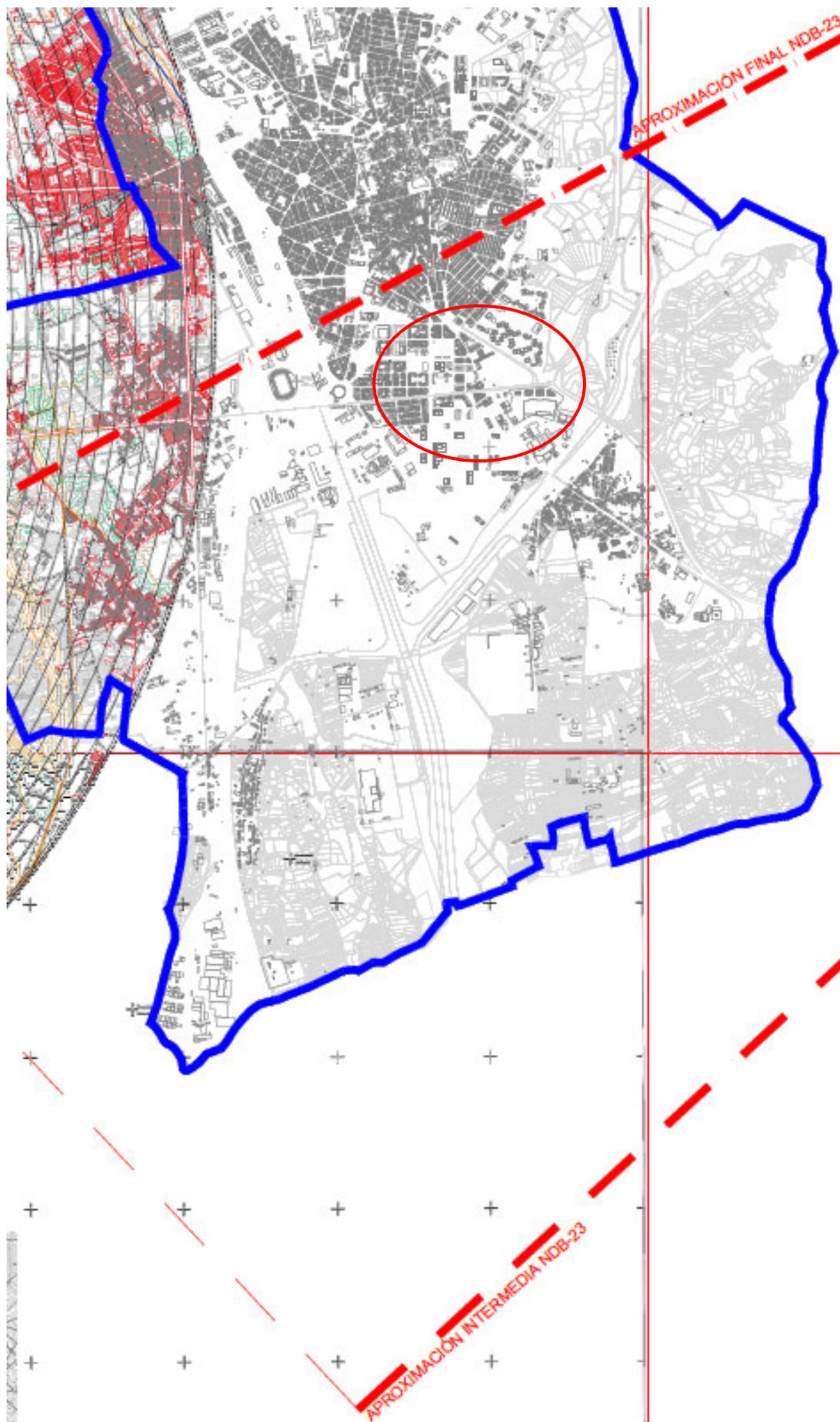
- Riesgo de Inundaciones, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional.
- Riesgo de incendios forestales, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999.
- Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad

NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, PUERTO DE TRABAJO: PROBABILIDAD
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 PUESTO DE TRABAJO: PROBABILIDAD
 FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DDB68679FA4CBB

zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, **la ejecución de cualquier construcción, instalación** (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) **o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa** (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

A continuación, se adjunta plano donde se representan las servidumbres aeronáuticas en relación a la afectación de la parcela objeto de estudio en el presente documento.

NOMBRE: GONZALEZ OLIVERA, PAULAGA UEDICI @96448791T
PUESTO DE TRABAJO: Presidencia
FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
HERRMIDEL CERRITIFICADO: 3f03029f99b1b2d440ff73c62d048fb686266c7e3e38ef
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DDB68679FA4CBB



NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, PAULINA
FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
NOMBRE DEL CERTIFICADO: 303025990118040407736320480608262C7E3030EF
Fecha de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD868679FA4CBB
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DD868679FA4CBB

3. RESUMEN EJECUTIVO.

Según el Art. 25 del RDL 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 expuesta al público deberá incluir un denominado "Resumen ejecutivo" que señale los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

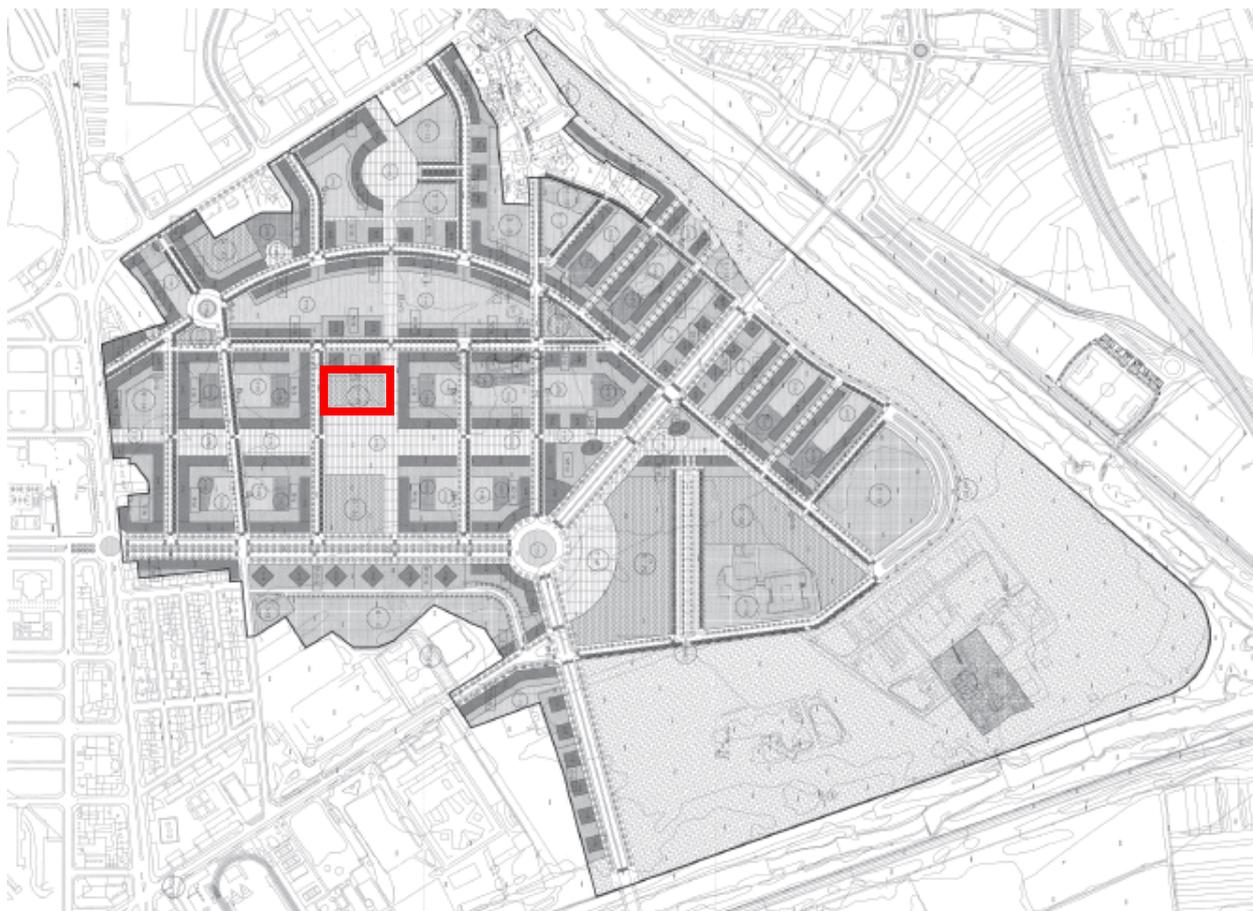
De acuerdo a estos requerimientos a continuación se detallan los extremos a los que hace referencia el citado artículo de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana.

1.- El Estudio de Detalle propuesto altera la Ordenación Vigente del Plan Parcial de La Lastra de León en la parcela E.2-O, actualmente de propietario único, y ello en una cuestión muy puntual correspondiente a determinaciones de ordenación detallada.

A tal efecto, en este documento se incluye Plano de Situación donde se identifica la parcela objeto de Estudio de Detalle, y también la imagen adjunta donde igualmente se señala el terreno.

2.- En cuanto a los ámbitos donde se deba suspender la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, se trata en realidad de una cuestión reglada en el vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto en el Artículo 156.5, al que nos remitimos. No obstante, tanto en el Plano de Situación que se incluye en el documento, como en la imagen adjunta, se señala el ámbito de afectación de este Estudio de Detalle, que es la parcela E.2-O del Plan Parcial "La Lastra", sobre la que teóricamente se deberían suspender las licencias urbanísticas. La duración de la suspensión, tal y como determina el RUCyL, será desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de la aprobación inicial hasta la entrada en vigor del planeamiento alterado o como máximo, un año desde la publicación.

NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, PUERKAS UEDC: 090448791T
 PUESTO DE TRABAJO: Presidencia
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 30032591901E0A040773062D0480B0682E5C7E303EF
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DDB68679FA4CBB



4. TRAMITACIÓN.

4.1.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La propiedad encarga este ED para su aprobación por el Ayuntamiento de León.

Se deberán solicitar, con anterioridad a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento, aquellos informes previos que correspondan de entre los previstos por el Artículo 153 del RUCYL, y por la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del ED por tratarse exclusivamente de determinaciones de ordenación detallada.

4.2.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Entendemos que este ED se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, concretamente en los apartados a) y b)

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) "Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión", por lo que el trámite ambiental para

NOMBRE: GONZALEZ GARCIA, PUERGA UEDCIG@leon.es
 PUESTO DE TRABAJO: Proyectista
 FECHA DE FIRMA: 25/02/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 36032591901E004040FF736E2D048FB68679FA4CBB
 FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DB68679FA4CBB

dicha modificación sería el establecido en la Sección 2ª, Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, Documento Ambiental Estratégico (DAE).

El DAE se aporta como documento independiente y se ajusta a los contenidos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013 que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

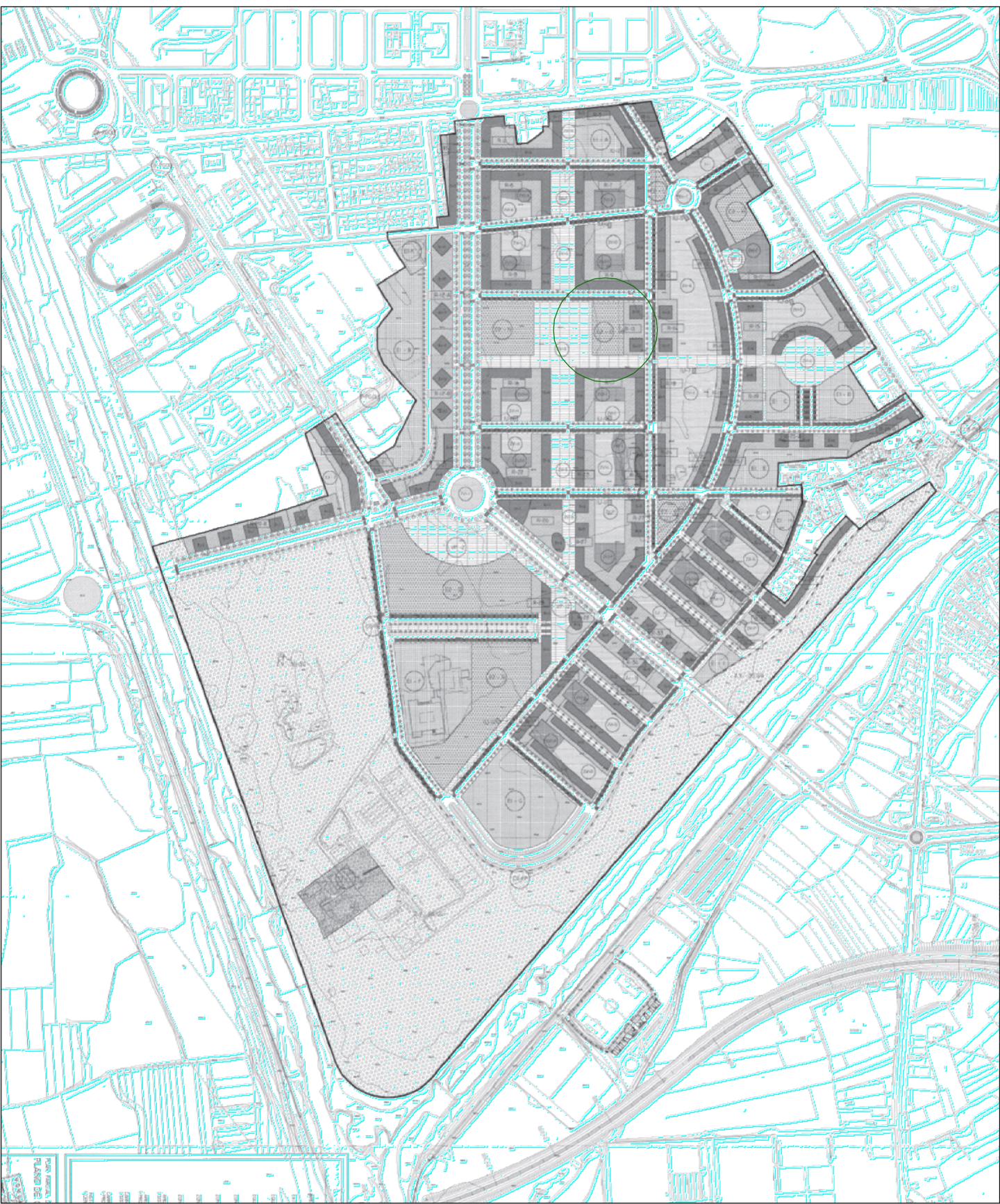
- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En todo caso, el documento de ED queda supeditado, en cuanto al procedimiento y tramitación del mismo, a lo que el Ayuntamiento de León determine en su calidad de administración competente.

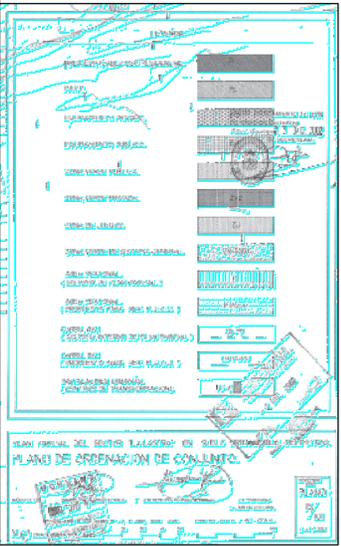
Lugo de Llanera, septiembre de 2024

Raquel González Cuesta
Arquitecta en COAA nº 1702

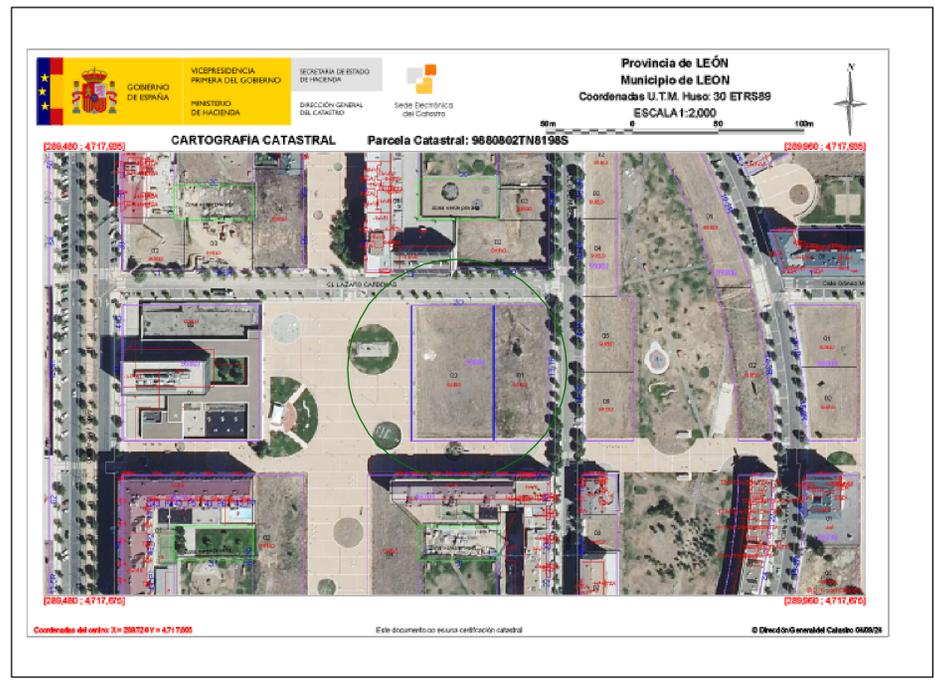
Plano de ORDENACIÓN DE CONJUNTO. Plan Parcial del Sector "La Lastra" en suelo urbanizable delimitado



PARCELA E.2-O La Lastra



Plano de situación Sede electrónica de catastro



FICHA PARCELA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de LEÓN Provincia de LEÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 98802TN8198S0001HJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 CL LAZARO CARDENAS Suelo PARCELA E2-O LA LAZTRA
 24005 LEON (LEÓN)

USO SOCIAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 CL LAZARO CARDENAS PARCELA E2-O LA LAZTRA
 LEON (LEÓN)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE TOTAL (m²): 3.840 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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

Lunes, 25 de Abril de 2016



Estudio de Detalle
 Nueva ordenación de edificación en parcela
 calle Lázaro Cárdenas, Parcela E2-O, La Lastra, León.

Urbanismo e.1.2000 / 1.800

Plano de situación y emplazamiento

septiembre 2024

correo electrónico: raquelgc@alimerka.es
 teléfono: 604044253

RaquelGonzálezCuesta.arquitecta.

01

El presente documento es copia del original que se encuentra en el archivo de proyecto. Toda modificación o actualización de este documento debe ser realizada por el autor del mismo.

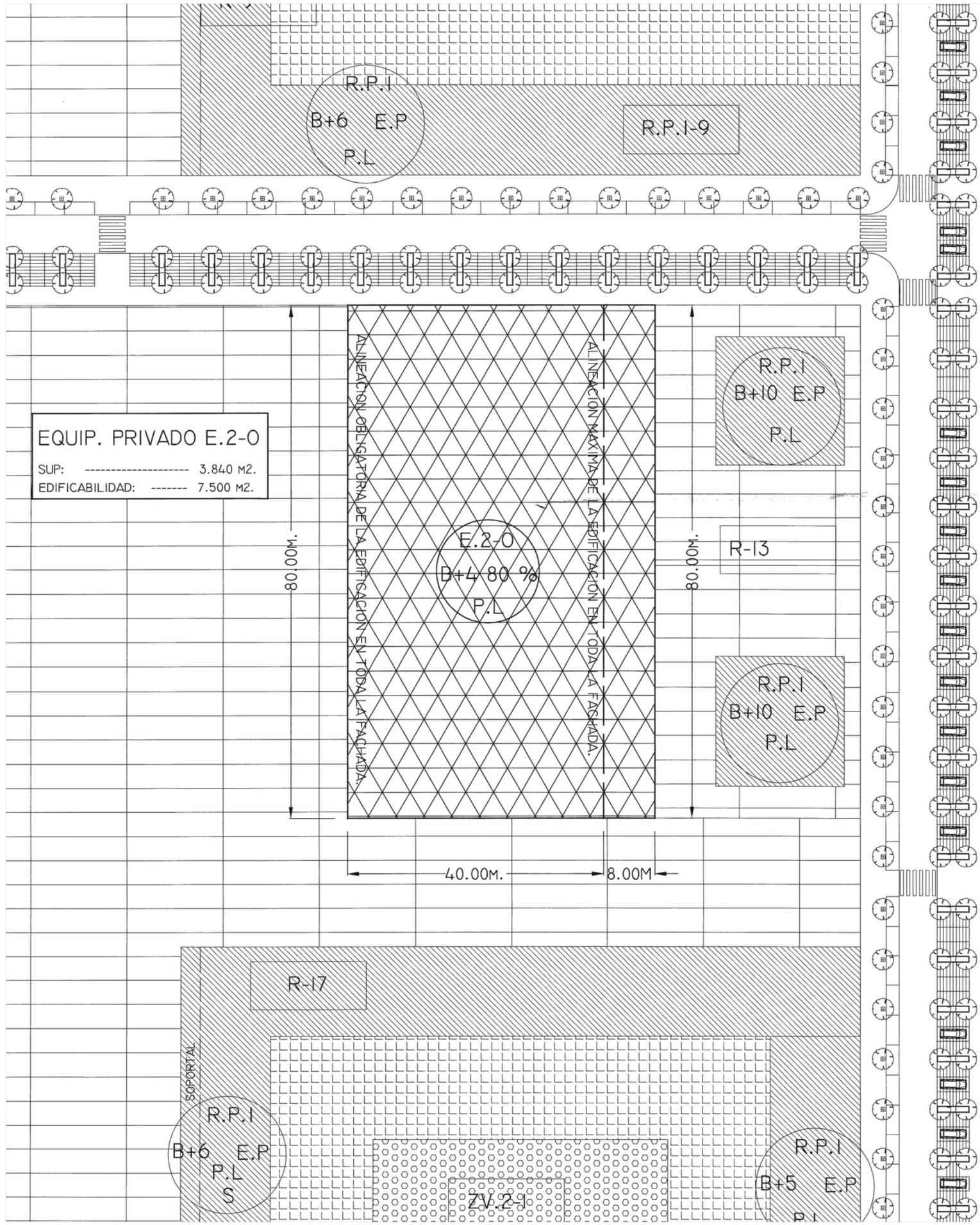
CONSULTA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. Municipio de LEÓN Provincia de LEÓN. Código Seguro de Verificación: 4571DDCCCE3D3DB86879FAC8B

FICHA URBANÍSTICA PLAN PARCIAL PARCELA E2-O

-ESTADO MODIFICADO

NOMBRE: GONZÁLEZ GARCÍA, PAULINA
PUESTO DE TRABAJO: Presidencia
FECHA DE FIRMA: 23/02/2025
IDENTIFICACION: 30030599GIBD040FF7365ZD948P030265C9E30EF
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2ECD3DDB68679FA4CBB

PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA LASTRA EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PARCELA E2-O



EQUIP. PRIVADO E.2-0
 SUP: ----- 3.840 M2.
 EDIFICABILIDAD: ----- 7.500 M2.

LEYENDA

- AREA EDIFICABLE USO RESIDENCIAL
- PATIO DE OCUPACION EN PLANTA BAJA.
- PATIO LIBRE
- INSTALACIONES URBANAS
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO.
- ZONA VERDE PUBLICA Y ZONAS DE JUEGOS
- ZONA PEATONAL
- 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 PRIVADO/PARCELA L).

E.2-L

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

USOS

- ORDENANZA DE ZONA : EQUIPAMIENTO CLASIFICACION : E.2 (EQUIP. PRIVADO)
- USOS PERMITIDOS : OFICINAS-ADMINISTRATIVO.
 COMERCIAL.
 ESPECTACULOS-RECREATIVO.
 HOTELERO.
- USOS PROHIBIDOS : EL RESTO.

CONDICIONES PARTICULARES

ORDENANZAS DE ZONA

NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS

CONDICIONES DEL PATIO

DATOS DE LA PARCELA.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA: 3.840 M2
- EDIFICABILIDAD TOTAL EXPRESADA EN EL USO PREDOMINANTE : 7.500 M2.
- (VER PONDERACION DE USOS DETALLADA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL).
- NUMERO MAXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS: B+4
- NÚMERO MÍNIMO DE ALTURAS PERMITIDAS: B+1
- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 22.50 m.
- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA EN PLANTA : 80 % .
- DEBERAN RESPETARSE LAS ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y/O MAXIMAS GRAFIADAS.
- EL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO NO PODRÁ SUPERAR EL 20% DEL PERMITIDO SOBRE RASANTE, SALVO PARA APARCAMIENTO O INSTALACIONES

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45771DDCCCECD3D86879FA4CB8