

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León,
nº 31(3) y 31(4) de León (León)



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTORA:

ARQUITECTO REDACTOR:

SECO BERCIANO C.B.
D. JAVIER ANTÓN GARCÍA

Octubre de 2.023

Índice del Estudio de Detalle

A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Autor del encargo.
2. Redactor del Estudio de Detalle.
3. Objeto.
4. Descripción de las Parcelas.
5. Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación.
6. Régimen Urbanístico de Aplicación.
7. Determinaciones Básicas del Planeamiento.
8. Infraestructuras.

B. MEMORIA VINCULANTE.

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

C. PLANOS.

- P-1 Situación.
- P-2 Emplazamiento y Ordenación en el PGOU.
- P-3 Levantamiento del conjunto de las parcelas.
- P-4 Propuesta volumétrica en las parcelas agrupadas. Planta y secciones.
- P-5 Emplazamiento del conjunto de parcelas sobre plano de servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de León (Hoja 10/16)

D. ANEXO.

1. Nota simple informativa de la finca nº: 14614, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
2. Nota simple informativa de la finca nº: 14616, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
3. Nota simple informativa de la finca nº: 21006, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
4. Documento Ambiental Estratégico

A.

MEMORIA INFORMATIVA

NOMBRE: JAVIER ANTÓN GARCÍA
ANTÓN GARCÍA JAVIER

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA:
14/10/2023

HASH DEL CERTIFICADO:
F28272F495261B336A2E58C38289095078BA76E383AB

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

A. Memoria Informativa

1. Autor del encargo.

El presente Estudio de Detalle se hace por encargo de la comunidad de bienes compuesta por los propietarios de las dos parcelas afectadas sitas en Av./ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4), que es SECO BERCIANO C.B. con CIF. E-05.358.163 y domicilio en la C/ Padre Arintero, nº 10, 2º A, CP. 24001, León (LEÓN), representada legalmente por D. José Vicente Seco Berciano con DNI nº 09.704.802-K, con domicilio a estos efectos en la dirección anterior.

2. Redactor del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle del PGOU de León se redacta por D. Javier Antón García, con DNI 13.150.084-H, arquitecto colegiado nº 3.659 en el COAL, con dirección profesional en C/ Amargura, nº 17, entreplanta 1, CP. 49.007 de Zamora (Zamora).

3. Objeto.

El presente documento tiene como objetivo la elaboración de un Estudio de Detalle de **Ordenación de Volúmenes** en suelo urbano consolidado en dos parcelas situadas en la Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de ciudad de León, entendido que el resultado será una edificación con las dos parcelas agrupadas en una sola.

El motivo que lleva a elaborar este documento es la **obligatoriedad señalada en el PGOU** de León (artículo 245, punto 2, apartado f) ya que el conjunto de las dos parcelas que se pretenden edificar superan los 50 metros de fondo.

4. Descripción de las Parcelas.

Las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentran en la parte suroeste de la ciudad, situada en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León). El conjunto de las dos parcelas tiene forma irregular de trapecio rectángulo, con una orografía prácticamente plana, se encuentra vallada en su perímetro exterior, no estando separadas las dos parcelas entre sí.

Linda:

- Noreste con la Av./ Agustinos de León, en una longitud de aproximadamente 54,70 m.
- Sureste con la parcela sita en la Av./ Agustinos de León nº 31(2), en una longitud de aproximadamente 88,07 m, ocupada parcialmente por una nave aislada.
- Suroeste con el Camino de Oteruelo (servidumbre de paso) en una longitud de aproximadamente 61,79 m.
- Noreste con la parcela sita en la Av./ Av./ Agustinos de León nº 33, suelo sin edificar en la actualidad, en una longitud de aproximadamente 98,54 m.

Superficie conjunta (según medición): 5.356,72 m².

Las dos parcelas que ya se han agrupado para formar la finca catastral anterior, tenían los datos que a continuación se detallan:

FINCA SITA EN AV./ AGUSTINOS DE LEÓN Nº 31(3)

Datos registrales:

- Finca nº: 14.614 del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
- CRU: 24014000375204
- Descripción registral: "URBANA. FINCA 3.- Parcela de terreno o solar en término de León, en su anejo de Oteruelo, al Camino de Trabajo o Alfageme. Tiene una superficie de mil setecientos metros cuadrados (1.700 m²) y linda: frente o Este, en línea de diecinueve metros y treinta centímetros, con carretera de Alfageme; derecha entrando o Norte, en línea de noventa metros, con resto de finca matriz que forma la Finca Cuatro de Repsol Butano, SA, hoy de herederos de Vicente Seco Navedo; izquierda o Sur, en línea de ochenta y ocho metros, con Finca Dos de Repsol Butano, SA, hoy herederos de Vicente Seco Navedo y fondo u Oeste, en línea recta de diecinueve metros y treinta centímetros, con camino de servidumbre.".

Titulares:

- D. José Vicente Seco Berciano, D.N.I. 09.704.802-K, 33,000000% del pleno dominio, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 154, Alta 4.
- Dª. María Alicia Seco Berciano, D.N.I 09.730.240-K, 33,000000% del pleno dominio, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 154, Alta 4.
- D. Carlos Seco Berciano, D.N.I 09.762.616-J, 33,000000% del pleno dominio, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 154, Alta 4.

Datos catastrales:

- Localización: Av./ Agustinos de León nº 31(3), suelo, CP. 24.009 León (León);
- Clase: Urbano
- Uso Principal: Suelo sin edif.
- Superficie gráfica: 1.970 m².
- Referencia catastral: 6486668TN8168N0001EB.

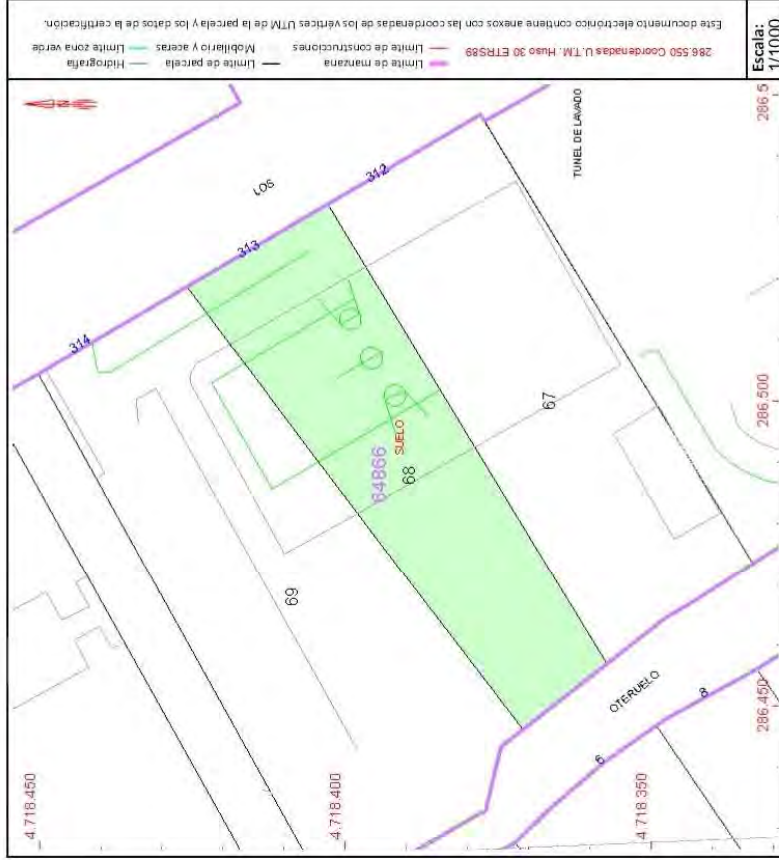
Se acompaña la ficha catastral.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6486668TN8168N0001EB

PARCELA

Superficie gráfica: 1.970 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV AGUSTINOS DE LEON 31[3] Suelo
24009 LEON [LEÓN]

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

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

Viernes , 20 de Enero de 2023

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

FINCA SITA EN AV./ AGUSTINOS DE LEÓN Nº 31(4)

Datos registrales:

- Finca nº: 14.616 del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
- CRU: 24014000623251
- Descripción registral: "PARCELA DE TERRENO o SOLAR en término de León, anejo de Oteruelo, al camino de Trobajo o de Alfageme. Tiene una superficie de TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN METROS Y OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente o este, en línea de 36,25 metros, con la carretera de Alfageme; derecha entrando o norte, en línea de 98,52 metros, con parcela segregada, de González y Cia, S.L.; izquierda o sur, en línea recta de 90,00 metros, con finca de los esposos don Vicente Seco Navedo y doña Alicia Berciano Pérez, hoy sus herederos; y fondo u oeste, en línea quebrada formada por tres rectas de 28,45, 10,00 y 5,50 metros con camino de servidumbre. Referencia catastral: 6486669TN8168N0001SB, figurando catastrada en Agustinos de León, 31 -4-".

Titulares:

- D. Carlos Seco Berciano, D.N.I 09.762.616-J, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 158, Alta 4.
- D. José Vicente Seco Berciano, D.N.I. 09.704.802-K, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 158, Alta 4.
- Dª. María Alicia Seco Berciano, D.N.I 09.730.240-K, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio por título de herencia , inscrita en el Tomo 2.809, Libro 240 de la sección 3ª, Folio 158, Alta 4.

Datos catastrales:

- Localización: Av./ Agustinos de León nº 31 (4), suelo, CP. 24.009 León (León);
- Clase: Urbano
- Uso Principal: Suelo sin edif.
- Superficie gráfica: 3.386 m².
- Referencia catastral: 6486669TN8168N0001SB.

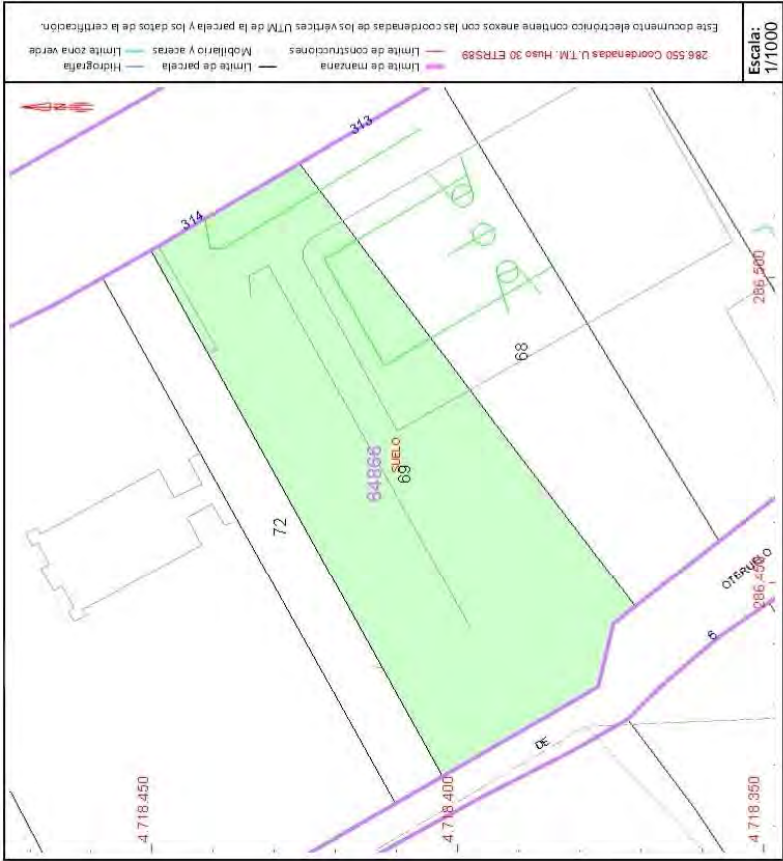
Se acompaña la ficha catastral.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6486669TN8168N0001SB

PARCELA

Superficie gráfica: 3.386 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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

Viernes, 20 de Enero de 2023



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV AGUSTINOS DE LEON 31[4] Suelo
24009 LEON [LEÓN]

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

En la actualidad, el conjunto de las dos parcelas sobre las que se realiza el presente Estudio de Detalle, **SE ENCUENTRAN YA AGRUPADAS**, habiéndose realizado ya su agrupación en el **Registro de la Propiedad de León nº3**, siendo los datos registrales de la finca resultante:

FINCA SITA EN AV./ AGUSTINOS DE LEÓN Nº 31(3)

Datos registrales:

- Finca nº: 21.006 del Registro de la Propiedad nº 3 de León.
- CRU: 24018001109592
- Descripción registral: "URBANA. PARCELA de terreno o SOLAR en término de León, en su anejo de Oteruelo, al camino de Trabajo o Alfa geme. Tiene una superficie según catastro de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda, frente oeste, en línea recta, con carretera de Alfageme; derecha entrando o norte, en línea recta, con parcela de González y Cia. S.L., hoy Inmobiliaria Comercial Muygon, S.L., parcela catastral 6486672; izquierda o sur, en línea recta, con finca de herederos de Vicente Seco Navedo y Alicia Berciano Pérez, parcela catastral 6486667; y fondo u oeste, en línea quebrada formada por tres rectas, con camino de servidumbre. Referencia Catastral: 6486673TN8168N001ZB. (COORDINACIÓN CON EL CATASTRO: Coordinado con catastro)".

Titulares:

- D. José Vicente Seco Berciano, D.N.I. 09.704.802-K, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de agrupación, inscrita en el Tomo 3.780, Libro 521, Folio 45, Alta 1.
- Dª. María Alicia Seco Berciano, D.N.I 09.730.240-K, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de agrupación, inscrita en el Tomo 3.780, Libro 521, Folio 45, Alta 1.
- D. Carlos Seco Berciano, D.N.I 09.762.616-J, UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de agrupación, inscrita en el Tomo 3.780, Libro 521, Folio 45, Alta 1.

Habiéndose realizado también ya su **agrupación en la Dirección General de Catastro**, siendo los datos catastrales de la finca resultante:

- Localización: Av./ Agustinos de León nº 31(3), suelo, CP. 24.009 León (León);
- Clase: Urbano
- Uso Principal: Suelo sin edif.
- Superficie gráfica: 5.357 m².
- Referencia catastral: 6486673TN8168N0001ZB.

Se acompaña la ficha catastral.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6486673TN8168N0001ZB

PARCELA

Superficie gráfica: 5.357 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV AGUSTINOS DE LEON 31[3] Suelo
24009 LEON [LEÓN]

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

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

Miércoles , 8 de Febrero de 2023

5.

Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación.

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

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015).
- b) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10 diciembre 1998) y sus referencias posteriores:
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30 diciembre 2003).
 - Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31 diciembre 2004).
 - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29 diciembre 2005).
 - Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18 diciembre 2006).
 - Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30 marzo 2010).
 - Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7 marzo 2013).
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- c) Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- d) Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno Del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 01/10/2013).
 - Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 5/2018, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno.
- e) Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- f) Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.

- g) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- h) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- i) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- j) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- k) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- l) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 09/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - Ley 04/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
 - Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León.
 - Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.
 - Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León.
 - Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica

(BOCyL 24/06/2022).

m) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (Texto consolidado).
- Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Decreto 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico.

n) Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

o) Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre.

p) Orden FOM/1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

q) Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

(ITPLAN).

- r) Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica fotovoltaica.
- s) R.D.1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

6. Régimen Urbanístico de Aplicación.

Las normativas urbanísticas de aplicación son:

- a) Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004, publicándose el mismo en el BOCyL de 5 de agosto de 2.004.
- b) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de León, relativo a determinados artículos de las Normas Urbanísticas, aprobado definitivamente el 4 de diciembre de 2.008, publicándose el mismo en el BOCyL de 31 de diciembre de 2.008.

7. Determinaciones Básicas del Planeamiento.

Las parcelas iniciales objeto del presente Estudio de Detalle se ubican en suelo urbano, siendo la situación urbanística la siguiente:

7.1. Conforme al contenido del PGOU de León:

- **Tipo de suelo:** Suelo urbano consolidado SUC; (*Planos de Ordenación, Hojas nº: G-13 y H-13*). Se señala el conjunto de las parcelas en color rojo.



- **Norma particular de zona y condiciones de aplicación:** ACTIVIDADES ECONÓMICAS, Industrias y almacenes; **Subzona I2.** Pequeña Industria, Talleres y Artesanía. Se acompaña la transcripción de la ordenanza correspondiente.

“Subsección 8ª, Ordenanza de Industrias y Almacenes. (IA).

Art. 242. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

Art. 243. Subzonas o Grados

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

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

Art. 245. Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía.

1 - Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de alineación a vial.

2 - Condiciones de edificación

- a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
- b) La parcela mínima se fija en 500 m² (quinientos) metros cuadrados.
- c) La superficie máxima edificable por parcela será de 0,75 m² (setenta y cinco centésimas) por metro cuadrado.
- d) Las separaciones mínimas de la edificación respecto de los linderos en que coincida cambio de zona será de 6,00 m (seis metros).
- e) La altura máxima será de 8,00 m (ocho metros) equivalente a dos plantas permitiéndose

elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.

f) La ordenación de los volúmenes autorizados en cada zona se hará necesariamente mediante Estudios de Detalle, siempre que la superficie total de la misma sea superior a 10.000 m (diez mil metros), o su fondo superior a cincuenta metros, con las siguientes condiciones:

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

3 - Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

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

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

c) Comercial

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

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

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

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

h) Religioso: en categoría 4ª.

i) Talleres y Artesanía: en todas sus categorías.

j) Industrial: en categorías 1ª a 4ª.

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

8. Infraestructuras.

Las dos parcelas iniciales tienen frente a la Av/ Agustinos de León, poseen las infraestructuras exigibles. La alineación oficial es la existente, disponiendo en su frente de encintado de la acera, de pavimentación en la calzada, de redes de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público.

En León, Octubre de 2.023

D. Javier Antón García

B.

MEMORIA VINCULANTE

NOMBRE: JAVIER ANTÓN GARCÍA
ANTON GARCIA JAVIER

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA:
18/10/2023

HASH DEL CERTIFICADO:
02872F495281B386E58C382899A5078BA76E383B3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

1. Fundamentos jurídicos. Encuadre Legal.

Se redacta el presente Estudio de Detalle del PGOU de León, teniendo en cuenta:

Las parcelas están clasificadas como suelo urbano consolidado, que tienen la condición de solar y son aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el artículo 22 de la LUCyL y en el artículo 24 del RUCyL, al contar con:

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

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

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

3º. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4º. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

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

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

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

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.”

En cuanto a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), esta nos afecta, entre otros:

- Artículo 45, Estudios de Detalle.

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

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

Del RUCyL nos afectan especialmente los siguientes artículos:

- Artículo 94, Calificación Urbanística.

“1. La calificación urbanística comprende: [...]”

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis. [...]”

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

- Artículo 131. Objeto

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

a) En Suelo Urbano Consolidado, **completar** o modificar **las determinaciones de ordenación**

detallada.[...]"

- Artículo 136. Documentación.

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

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

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

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

- Artículo 157. Trámite ambiental.

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

- Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

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

Del PGOU nos afectan especialmente los siguientes artículos:

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

1 - Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

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

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

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

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

1 - Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación

según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.

b) Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.

c) En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3 (dos tercios) la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.

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. [...]

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

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

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

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

2 - En todo caso, la documentación escrita y gráfica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.

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

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

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

2.

Finalidad del Estudio de Detalle.

La finalidad del presente Estudio de Detalle del PGOU de León, en el ámbito definido anteriormente, parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León), es único: **establecer el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) en la que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas que nos ocupan, respetando lo establecido por la Ordenanza de Industrias y Almacenes (IA), Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía. Todo ello para poder conseguir un resultado arquitectónico y urbano aceptable y materializar el aprovechamiento

urbanístico, cumpliendo estrictamente con las alineaciones previstas y resto de parámetros urbanísticos establecidos en el P.G.O.U. 2.004 de León.

La necesidad de realizar este Estudio de Detalle es dar cumplimiento a la **obligatoriedad** que emana de lo establecido en el artículo 245, punto 2, apartado f) del PGOU de León ya que el conjunto de las parcelas que se pretenden edificar tienen un fondo mínimo de 88,07 m superior a los 50 metros indicados:

"La ordenación de los volúmenes autorizados en cada zona se hará necesariamente mediante Estudios de Detalle, siempre que la superficie total de la misma sea superior a 10.000 m (diez mil metros), o su fondo superior a cincuenta metros, con las siguientes condiciones:

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

El Estudio de Detalle propuesto no cambia las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el P.G.O.U. 2.004 de León, solo ordena los volúmenes, respetando en todo caso los parámetros urbanísticos establecidos en él, por lo tanto, como se indica el artículo 131 del RUCyL, es el Estudio de Detalle el instrumento de planeamiento adecuado para realizarlo.

3. Conveniencia y oportunidad.

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

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

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

Dado que el fundamento de este Estudio de Detalle, necesario para poder autorizar cualquier edificación, consiste en dar cumplimiento a la obligatoriedad que procede de lo establecido en el artículo 245, punto 2, apartado f) del PGOU de León, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse que la conveniencia e interés público emana de la regulación normativa. En todo caso **no es preciso acreditar el interés público puesto que no se realiza cambio o modificación alguna del PGOU vigente**.

La oportunidad de proceder a la redacción del presente Estudio de Detalle, viene determinada por la voluntad de la entidad propietaria de hacer efectivos sus derechos urbanísticos: promover la construcción de un edificio destinado a uso comercial.

4. Descripción de ordenación de volúmenes propuesta

El edificio previsto, destinado a uso comercial, tendrá las siguientes características volumétricas:

- Su fachada se situará sobre la **alineación oficial**.
- Se realizará en **dos plantas (PB+I)**, destinándose:
 - la planta baja diáfana, a aparcamiento, accesos (tanto peatonal al edificio y al aparcamiento, como vehicular al aparcamiento y al carga y descarga) y locales de instalaciones.
 - la planta primera a establecimiento comercial.
- **Altura máxima 8 m.**
- En las **medianerías** la edificación **se retranqueará al menos 4 m de los colindantes** en una longitud de al menos **40 m en la medianera norte y 55 m en la medianera sur**.
- La edificación **se retranqueará del lindero trasero al menos 6 m** del sector colindante.
- El **porcentaje de ocupación será $\leq 75 \%$** , que sobre la superficie de la parcela ($S = 5.356,72 \text{ m}^2$) implica una ocupación $\leq 4.017,54 \text{ m}^2$.
- La **superficie edificable es de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$** de superficie de la parcela: $4.017,54 \text{ m}^2$.
- El **gálibo máximo** de cubierta será la intersección de la línea con pendiente 100% desde el plano máximo vuelo permitido alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado.
- Edificio será único, sin división horizontal, contado con los siguientes accesos desde la vía pública:
 - Al **aparcamiento** ($2000 \text{ m}^2 < S < 6000 \text{ m}^2$):
 - Una entrada y una salida de vehículos automóviles diferenciadas y controladas;
 - dos accesos para peatones controlados separados de las anteriores.
 - **Carga y descarga**: único y controlado.
 - **Peatonal** controlado al núcleo de comunicaciones (planta baja – primera) del edificio.
- **No existen calles interiores**. Edificio único, sin división horizontal, para todo el ámbito.

La ordenación de volúmenes propuesta (ver planos anexos) cumple lo estipulado en el PGOU para este conjunto de las parcelas:

CONCEPTO	En PGOU	ESTUDIO DETALLE
% OCUPACIÓN MÁXIMO	75%	75%.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,75 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA	500 m ²	5.356,72 m ² > 500 m ²
SEPARACIÓN MÍN. EDIF. DE LINDEROS CON CAMBIO ZONA	6 m.	> 6,00 m (a Camino de Oteruelo, servidumbre de paso, DU dentro de la ULD16-02).
SEPARACIÓN MÍN. EDIF. DE LINDEROS LATERALES	No se establece	Retranqueo de al menos 4 m en una longitud de al menos 40 m en la medianera norte y 55 m en la medianera sur.
ALTURA MÁXIMA	8 m. (2 plantas)	8 m. (2 plantas)
TIPO DE ORDENACIÓN	Alineación a Vial	Fachada sobre alineación oficial.
GÁLIBO DE CUBIERTA	Intersección de línea con pendiente 100% desde el plano máximo vuelo permitido alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado	Intersección de línea con pendiente 100% desde el plano máximo vuelo permitido alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado
ACCESO	Acceso único y controlado para todo el Ámbito territorial del Estudio de Detalle	Edificio único, sin división horizontal: - Acceso al aparcamiento (2000 m ² < S < 6000m ²): entrada y salida de vehículos diferenciadas; y separado de los de peatones. - Acceso carga y descarga: único.
CALLES INTERIORES	Anchura mínima 12 m.	No existen calles interiores. Edificio único, sin división horizontal, para todo el ámbito.

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

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

- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), desarrollado por el Decreto 45/2009, así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente el 26 de febrero de 2.016, publicándose el mismo en el BOCyL de 8 de marzo de 2.016.

En cuanto a la LUCyL:

- El conjunto de ambas parcelas está clasificado como suelo urbano consolidado, tiene la condición de solar, siendo apto para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el **artículo 22** de la LUCyL. Se clasifica como suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la LUCyL.
- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el **artículo 45**, ya que completa la ordenación detallada ordenando los volúmenes edificables ya establecida por el planeamiento general.

En cuanto al **RUCyL**:

- El conjunto de ambas parcelas está clasificado como suelo urbano consolidado, tiene la condición de solar y siendo apto para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el **artículo 24** del RUCyL. Se clasifica como suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el **artículo 25** del RUCyL.
- El Estudio de Detalle no altera la calificación urbanística del conjunto de las parcelas que nos ocupa, descrita en el **artículo 94**, solamente establecimiento de la ordenación volumétrica de la edificación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.
- El Estudio de Detalle es la figura idónea para completar las determinaciones de ordenación detallada que se plantean, tal y como se indica en el **artículo 131**.
- El Estudio de Detalle tiene coherencia con el planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004) y con los objetivos generales de la actividad urbanística pública cumpliéndose, de este modo el **artículo 132**. No se suprimen, modifican, ni alteran determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señaladas. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no hay planeamiento sectorial que le afecte. No se suprimen, modifican, ni alteran determinaciones de ordenación detallada vigentes. **No se produce en ningún caso aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos** en el PGOU de León. Tanto en el Resumen Ejecutivo como el la Documentación Gráfica, se justifica como los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- Conforme con el **artículo 133** del RUCyL, "Determinaciones en suelo urbano consolidado", este Estudio de Detalle se limita a aplicar las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las previstas en el PGOU de León. Además no establece una ordenación detallada diferente de la que se encuentra vigente.
- El Estudio de Detalle incluye la documentación establecida en el **artículo 136**, con finalidad de modificar la ordenación detallada:
 - contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación.
 - se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente,
 - un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración,

- así como los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.
- 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.
- relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cuanto al **PGOU**:

- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el **Artículo 3.5.3.2**, ya que incluye la documentación exigida en el mismo para los Estudios de Detalle que completan la ordenación detallada ordenando volúmenes edificables. No se modifica la ordenación general. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

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

6.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

Estos instrumentos, no se ven influidos por las modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle, que solo influyen en las determinaciones de ordenación detallada dentro del planeamiento general y que no se encuentran incluidos dentro de las determinaciones de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

6.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

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

Objetivos y propuestas de ordenación

Los objetivos y propuestas de ordenación del PGOU no se ven alterados en ningún caso por la ordenación detallada que se determina en el presente Estudio de Detalle dado su limitado alcance y ámbito.

Clasificación del suelo

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

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

El presente Estudio de Detalle no altera los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos o espacios protegidos establecidos por el vigente PGOU.

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

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

Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo

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

División en unidades urbanas en suelo urbano consolidado

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

Determinaciones de ordenación general potestativas

El Estudio de Detalle no altera determinaciones de la Ordenación General Urbanística del vigente PGOU del municipio, en coherencia con el alcance que puede tener legalmente y con sus fines, circunscribiéndose a establecer y desarrollar potencialidades ya previstas en el planeamiento general.

La ordenación de volúmenes propuesta en el conjunto de las parcelas que nos ocupa es coherente con el planeamiento en vigor. El Estudio de Detalle se limita a ordenar los volúmenes adaptándose a la Ordenación Detallada de las parcelas que nos ocupan, *Subzona I2. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía*:

	Estudio de Detalle	PGOU
• <u>Tipo de Ordenación:</u>	Alineación a Vial	Alineación a Vial
• <u>% Ocupación máximo:</u>	$\leq 75\%(4.017,54 \text{ m}^2)$.	$\leq 75\%$.
• <u>Superficie de parcela:</u>	$5.356,72 \text{ m}^2$	$\geq 500 \text{ m}^2$.
• <u>Separación mínima de la edificación respecto a linderos con cambio de zona:</u>	$\geq 6,00 \text{ m}$ (DU de la ULD16-02).	$\geq 6,00 \text{ m}$ (DU de la ULD16-02).
• <u>Altura máxima:</u>	$\leq 8,00 \text{ m}$	$\leq 8,00 \text{ m}$.
• <u>Fondo edificado:</u>	No se limita, salvo retranqueo trasero.	No se marca
• <u>Retranqueos laterales:</u>	$R \geq 4 \text{ m}$, en $\geq 40 \text{ m}$ en P1ª de la medianera norte y en $\geq 55 \text{ m}$ en la medianera sur	No se marca
• <u>Superficie máxima edificable:</u>	$0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($4.017,54 \text{ m}^2$)	$0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Por ello tampoco afecta a la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de

energía eléctrica.

7.

Resumen Ejecutivo.

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

- El Estudio de Detalle, afecta a dos parcelas de suelo urbano consolidado, y su fin es **ordenar los volúmenes, estableciendo el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas que nos ocupan respetando lo establecido por la ordenanza de aplicación a las mismas: Ordenanza de Industrias y Almacenes (IA), Subzona 12. Pequeña Industria, Talleres y Artesanía del PGOU vigente.
- En el **Plano de Situación** se marca el ámbito de desarrollo del Estudio de Detalle.
- El Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar volumétricamente la edificación prevista, mediante **la definición del volumen construible**. De este modo, el presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de ordenación general vigentes y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.
- Al establecer el artículo 245, punto 2, apartado f) del PGOU de León la **obligatoriedad de realizar un Estudio de Detalle previamente a obtener licencia de obra**, ya que el conjunto de las parcelas que se pretenden edificar tienen un fondo mínimo de 88,07 m superior a los 50 metros indicados, **no se puede obtener licencia de obra hasta la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle**.

8.

Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

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

No resulta exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo puesto que se trata de una modificación de planeamiento que **no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas** (ITU 1/2016, art. 5.c).

9. Análisis de Riesgos de La Zona.

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, "Modificaciones de planeamiento. Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones: [...]

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

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

y en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº 246 del 23 de diciembre de 2010), "1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

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

Se determina que es preceptivo solicitar Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, por tanto, se hace un análisis de riesgos sobre las zonas que se pretende actuar, en el que se incluyen tanto los riesgos naturales como los tecnológicos:

9.1. ANALISIS DE RIESGOS NATURALES.

a. RIESGO DE INUNDACIONES.

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



b. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

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

c. RIESGOS GEOTÉCNICOS

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

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

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

d. RIESGOS SÍSMICOS.

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio se encuentra

dentro de la zona de sismicidad baja ($a_b < 0,04g$).

9.2. ANALISIS DE RIESGOS TECNOLÓGICOS.

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

QUÍMICAS.

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

b. RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

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

10. Análisis de Impacto Acústico

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

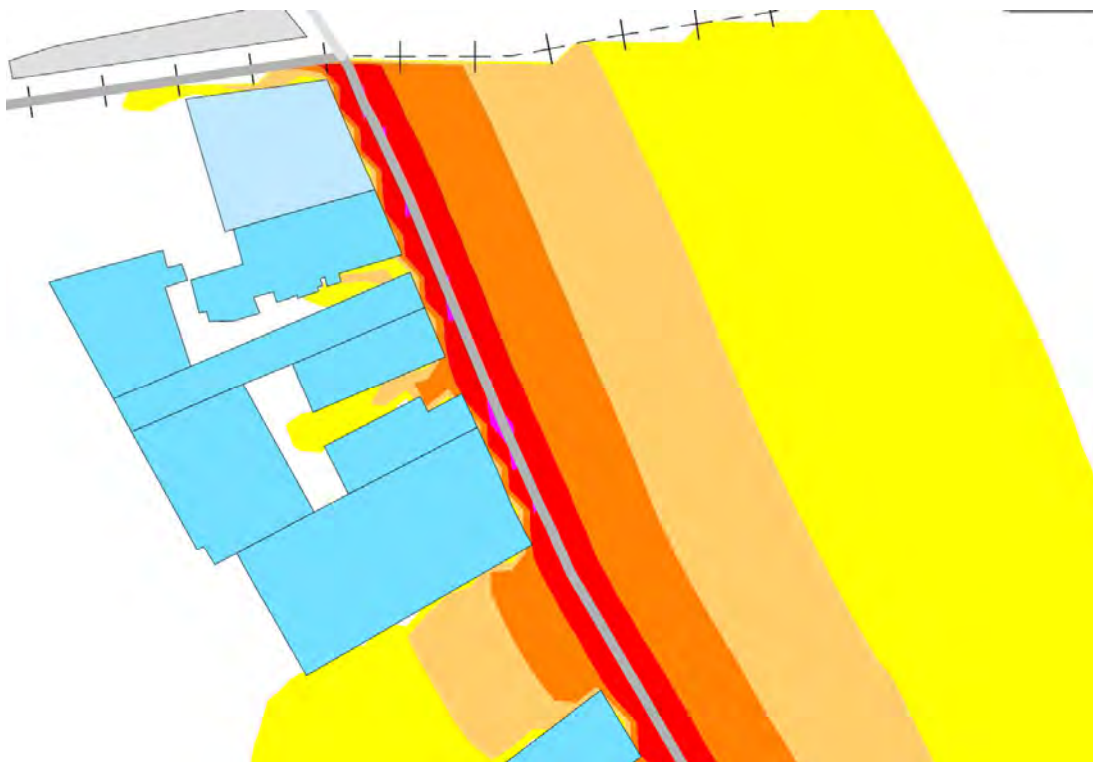
Asimismo y en aplicación de art 7.3 que indica “La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo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

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

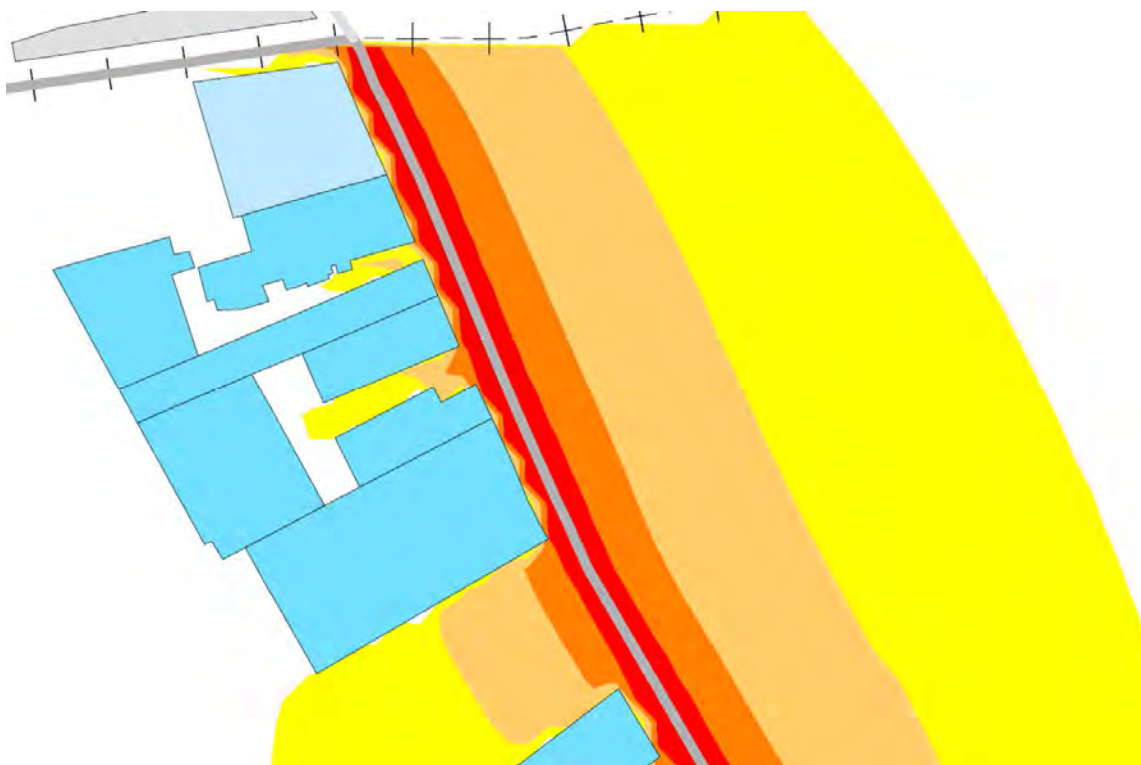
El ámbito del estudio de detalle se clasifica como Área ruidosa según se indica en el Artículo 8.d). Tipo 4 de la indicada Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León (Estudio de Ruido del PGOU de León, Mapa de Zonificación acústica, Hojas 11 y 16:

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

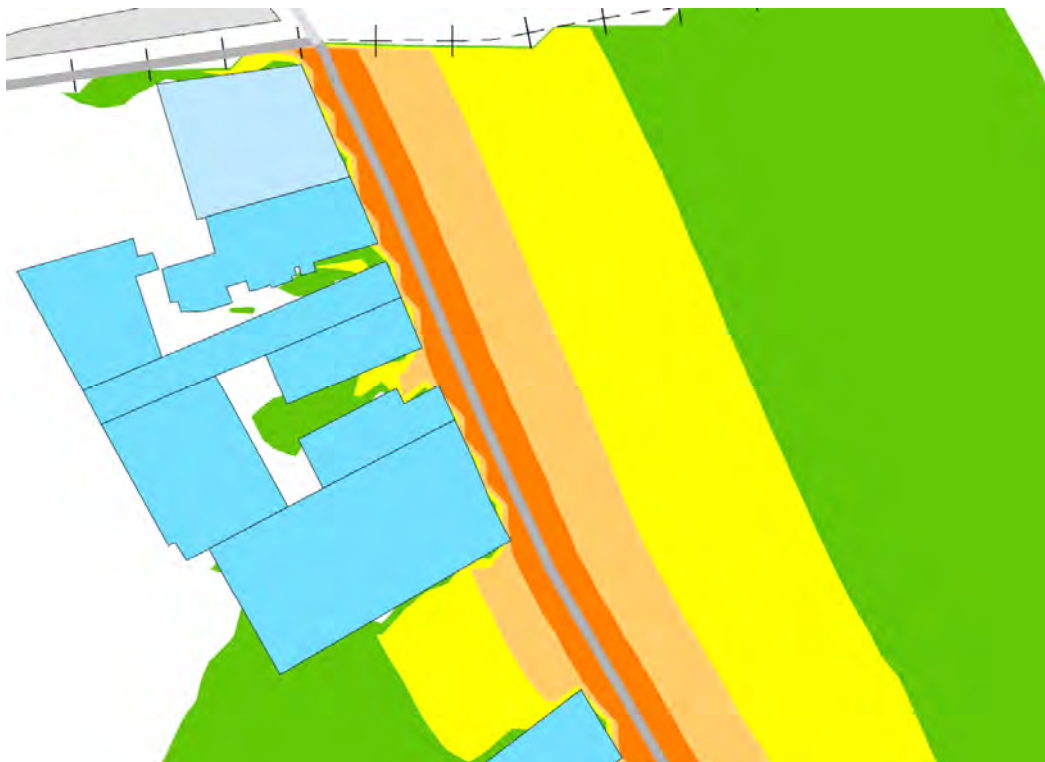
- *Uso industrial.*



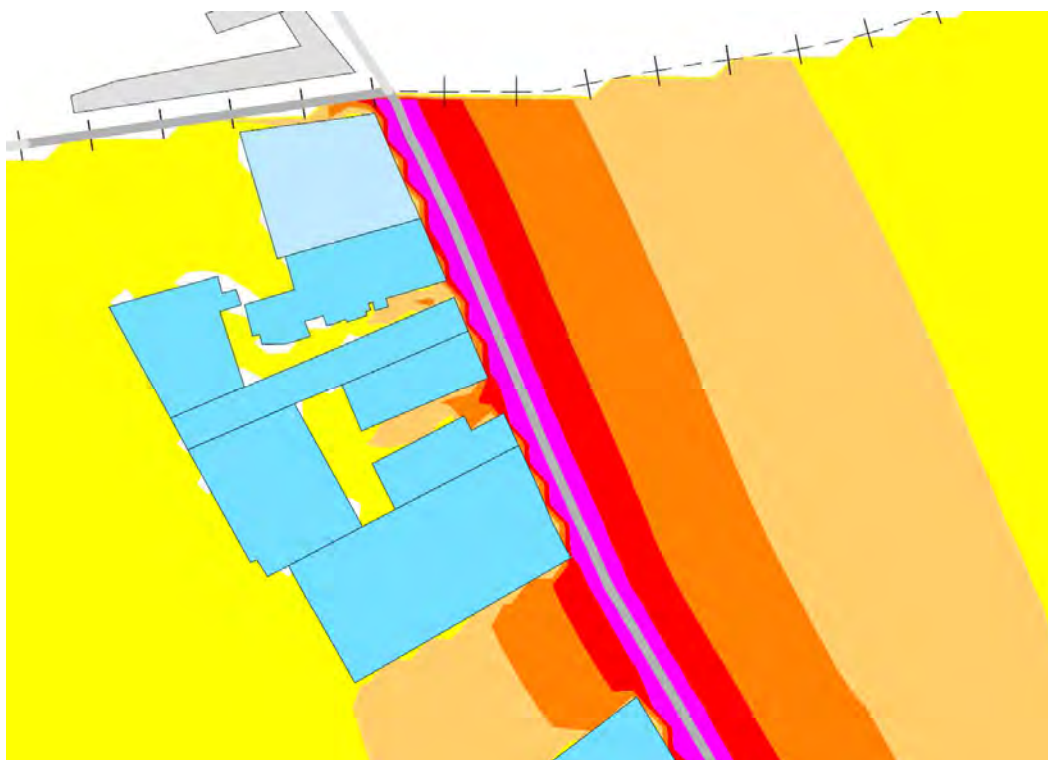
Fragmento de la Hoja 11 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Ld." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)



Fragmento de la Hoja 11 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Le." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)



Fragmento de la Hoja 11 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Ln." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)



Fragmento de la Hoja 11 del "Mapa de niveles sonoros Ruido Total-Lden." del Mapa Estratégico de Ruido de León (2.012)

NOMBRE: JAVIER ANTÓN GARCÍA
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal
FECHA DE FIRMA: 18/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 02272F405201D31636258C38206095068BA76E383AB
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC262CD26E18FED364697

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

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

El presente Estudio de Detalle no altera la calificación (uso) ni la intensidad urbanística (edificabilidad) previstas en el PGOU de las parcelas afectadas.

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

11. Evaluación ambiental

Puesto que el presente Estudio de Detalle se circunscribe a definir una volumetría concreta dentro del volumen permitido por la normativa aplicable en una única parcela, sin incremento sobre la edificabilidad total, resulta notoria la ausencia de efectos reseñables o significativos sobre el Medio Ambiente.

Conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en los artículos 49 y 50 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, **resulta preceptiva la evaluación ambiental estratégica simplificada**, ya que se trata de un Estudio de Detalle, en cuyo ámbito de aplicación no existen valores ambientales con normativa específica (espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por ejemplo) y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla (Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004) no ha sido sometido a evaluación ambiental.

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

12. Otras Afecciones Sectoriales.

Se detallan a continuación otras afecciones respecto a la legislación autonómica y estatal relacionadas con:

- **Patrimonio:** Ley de Patrimonio de Castilla y León Ley 12/2002 de 11 de julio, Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León Acuerdo 37/2005 de 31 de marzo y Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León Decreto 37/2007. **No existen afecciones** puesto que:
 - Las parcelas que nos ocupan se encuentra dentro del ámbito de afección de ningún B.I.C.
 - Elementos protegidos: No existen en la parcela catastral que nos ocupa, como se desprende de lo reflejado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, aprobado definitivamente el 28 de abril de 2.000.
- **Accesibilidad:** Cumplimiento de Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, Ley 3/1998 de 24 de junio (modificada por Ley 5/2014 de 11 de septiembre), y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, Decreto 217/2001 de 30 de Agosto (modificada por Ley 11/2000 de 28 de diciembre y por Decreto Legislativo 1/2006 de 25 de mayo): Según se ha descrito en la memoria informativa, y tratándose de una parcela en suelo urbano consolidado, el cumplimiento de la accesibilidad se justifica en las condiciones de la trama urbana existente.
- **Real Decreto 513/2019**, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León:
 - **La totalidad del ámbito del presente ESTUDIO DE DETALLE – ORDENACIÓN DE VOLUMENES - Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León) se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León**, establecidas por Real Decreto 513/2.019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), por lo que **se incorpora entre sus planos normativos** (ver **plano P-5** de este Estudio de Detalle) **los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación.**
 - Al encontrarse la totalidad del ámbito del presente ESTUDIO DE DETALLE – ORDENACIÓN DE VOLUMENES - Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León) incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, **la ejecución de cualquier construcción, instalación** (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) **o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa** (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

13.

Conclusión.

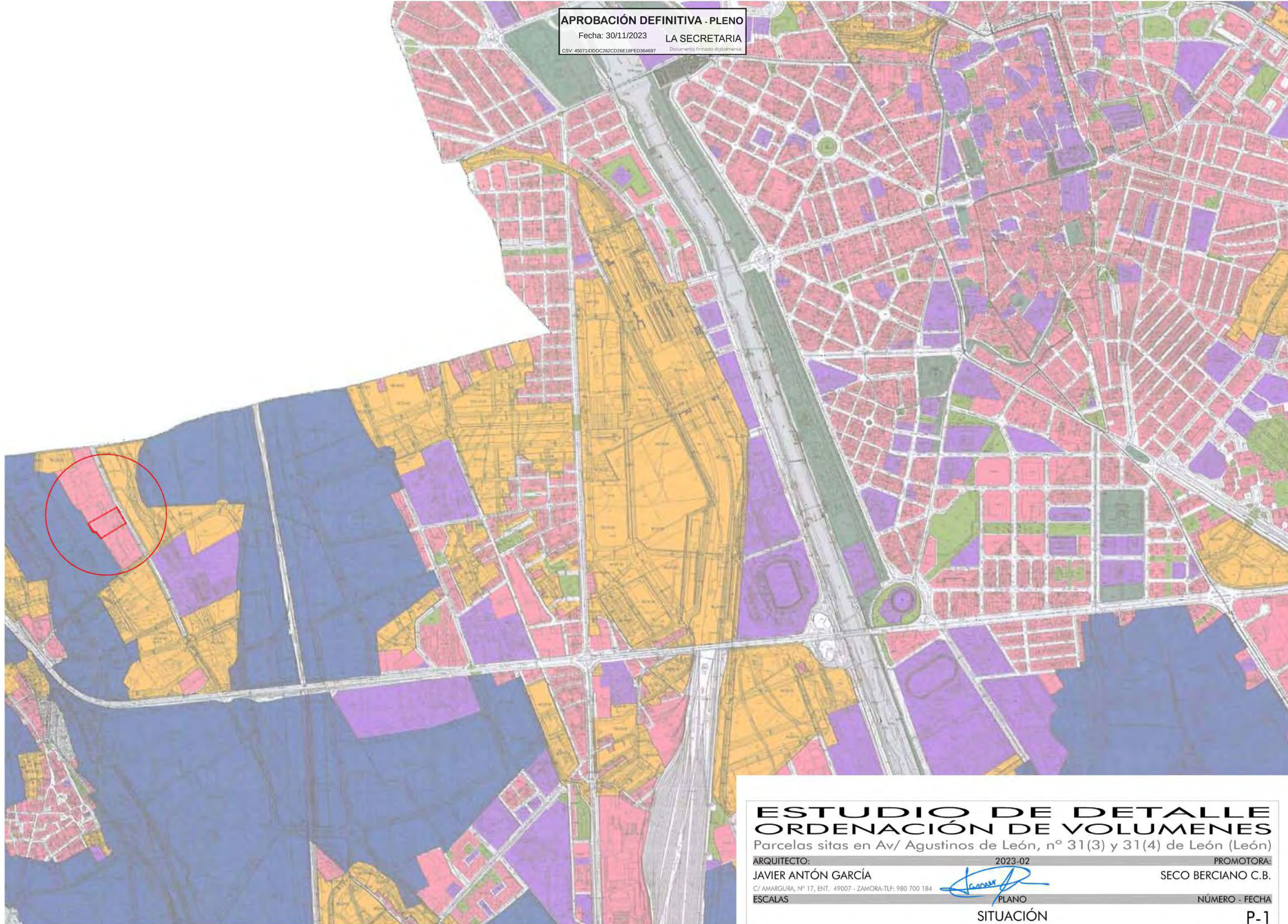
Estimando que el presente **ESTUDIO DE DETALLE – ORDENACIÓN DE VOLUMENES - Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León)**, ha sido redactado con arreglo a las condiciones de la

legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de León para que, sometida a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva, en los términos expresados en este documento, y a cuantas indicaciones nos sean requeridas.

En León, Octubre de 2.023



D. Javier Antón García



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/11/2023 LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC262CD26E18FED364697 Documento firmado digitalmente

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León)

ARQUITECTO: JAVIER ANTÓN GARCÍA 2023-02 PROMOTORA: SECO BERCIANO C.B.

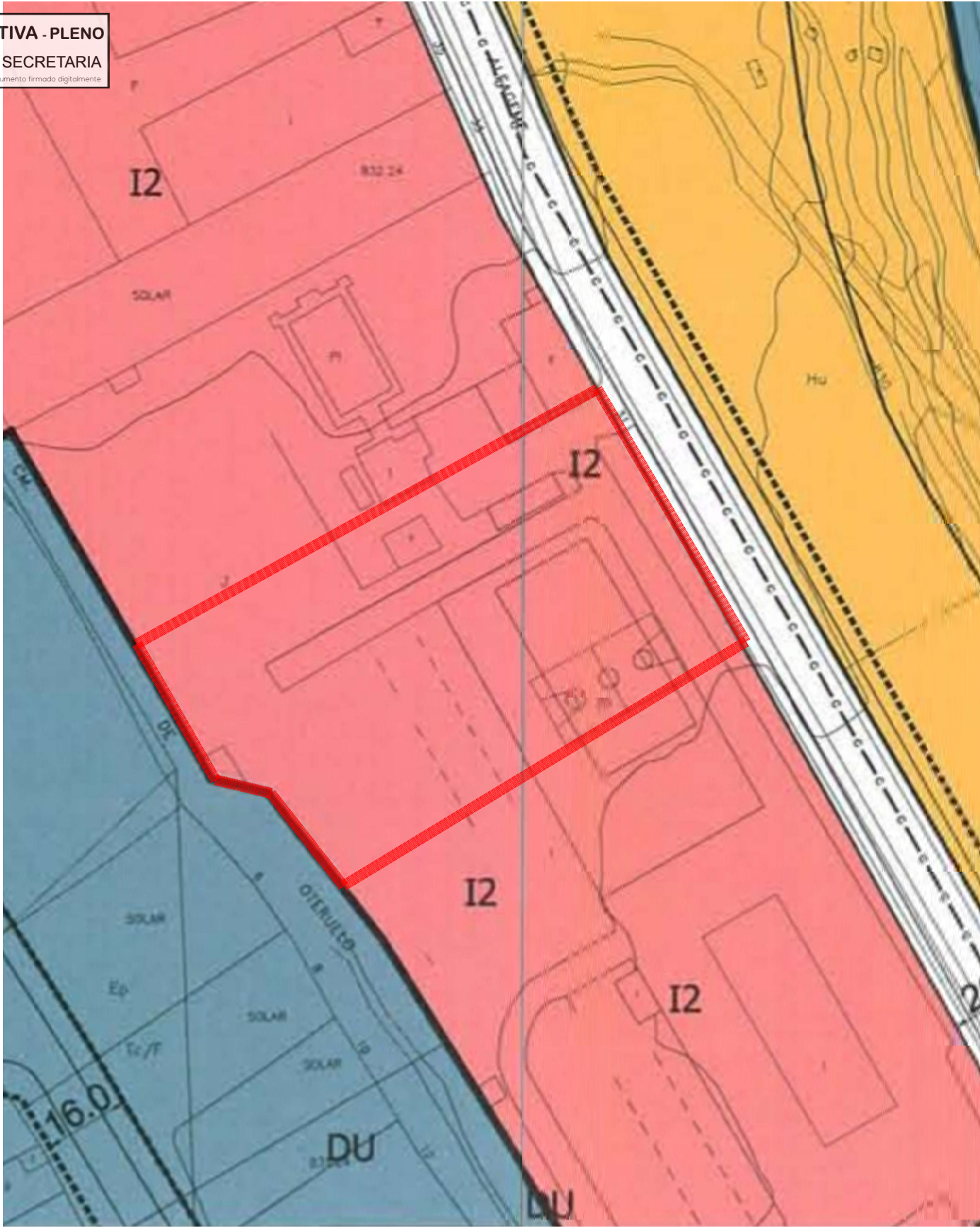
C/ AMARGURA, Nº 17, ENT. 4º 49007 - ZAMORA-TLF: 980 700 184 ESCALAS PLANO NÚMERO - FECHA

SITUACIÓN P-1

1/10.000 OCTUBRE DE 2.023

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal
FECHA DE FIRMA: 13/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 6285751455671B36655C382820095656783279E385A8
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC262CD26E18FED364697



ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León)

ARQUITECTO:

2023-02

PROMOTORA:

JAVIER ANTÓN GARCÍA

SECO BERCIANO C.B.

C/ AMARGURA, Nº 17, ENT. 49007 - ZAMORA-TLF: 980 700 184

ESCALAS

PLANO

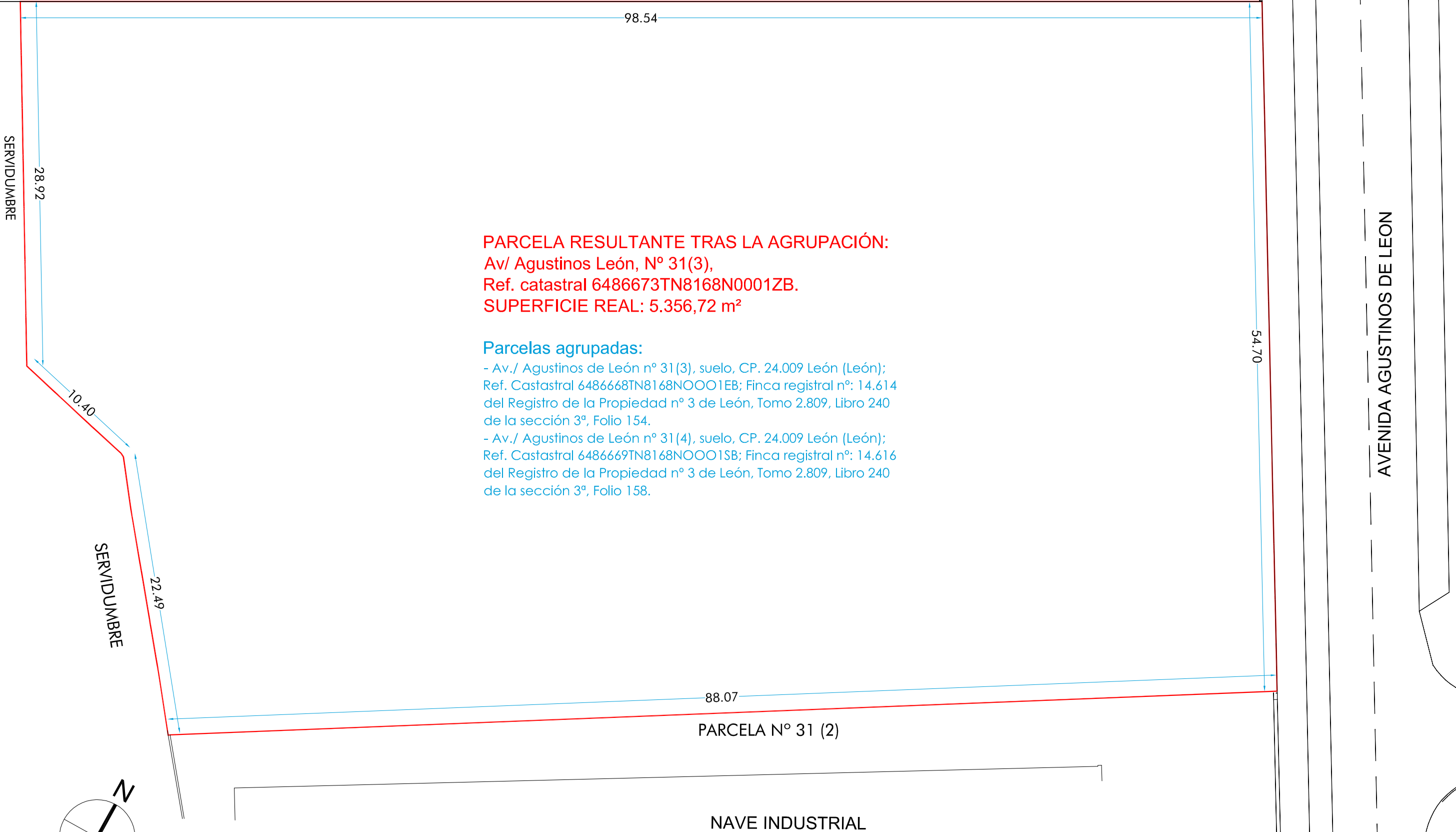
NÚMERO - FECHA

1/1.000

EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN EN PGOU

P-2

OCTUBRE DE 2.023



PARCELA RESULTANTE TRAS LA AGRUPACIÓN:
Av/ Agustinos León, N° 31(3),
Ref. catastral 6486673TN8168N0001ZB.
SUPERFICIE REAL: 5.356,72 m²

Parcelas agrupadas:
- Av./ Agustinos de León n° 31 (3), suelo, CP. 24.009 León (León);
Ref. Catastral 6486668TN8168N0001EB; Finca registral n°: 14.614
del Registro de la Propiedad n° 3 de León, Tomo 2.809, Libro 240
de la sección 3ª, Folio 154.
- Av./ Agustinos de León n° 31 (4), suelo, CP. 24.009 León (León);
Ref. Catastral 6486669TN8168N0001SB; Finca registral n°: 14.616
del Registro de la Propiedad n° 3 de León, Tomo 2.809, Libro 240
de la sección 3ª, Folio 158.

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, n° 31(3) y 31(4) de León (León)

ARQUITECTO: 2023-02 PROMOTORA:

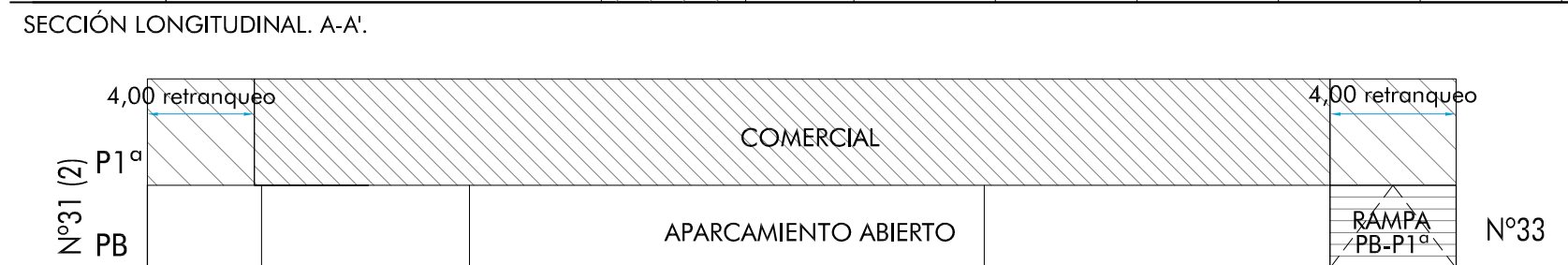
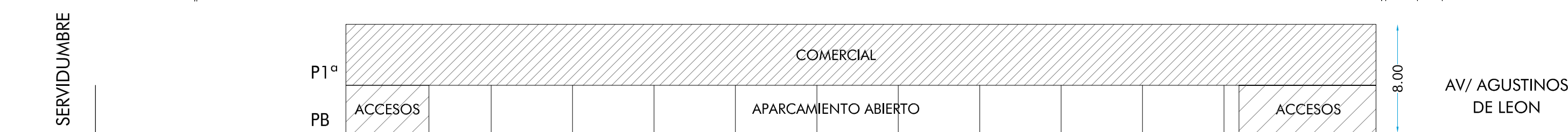
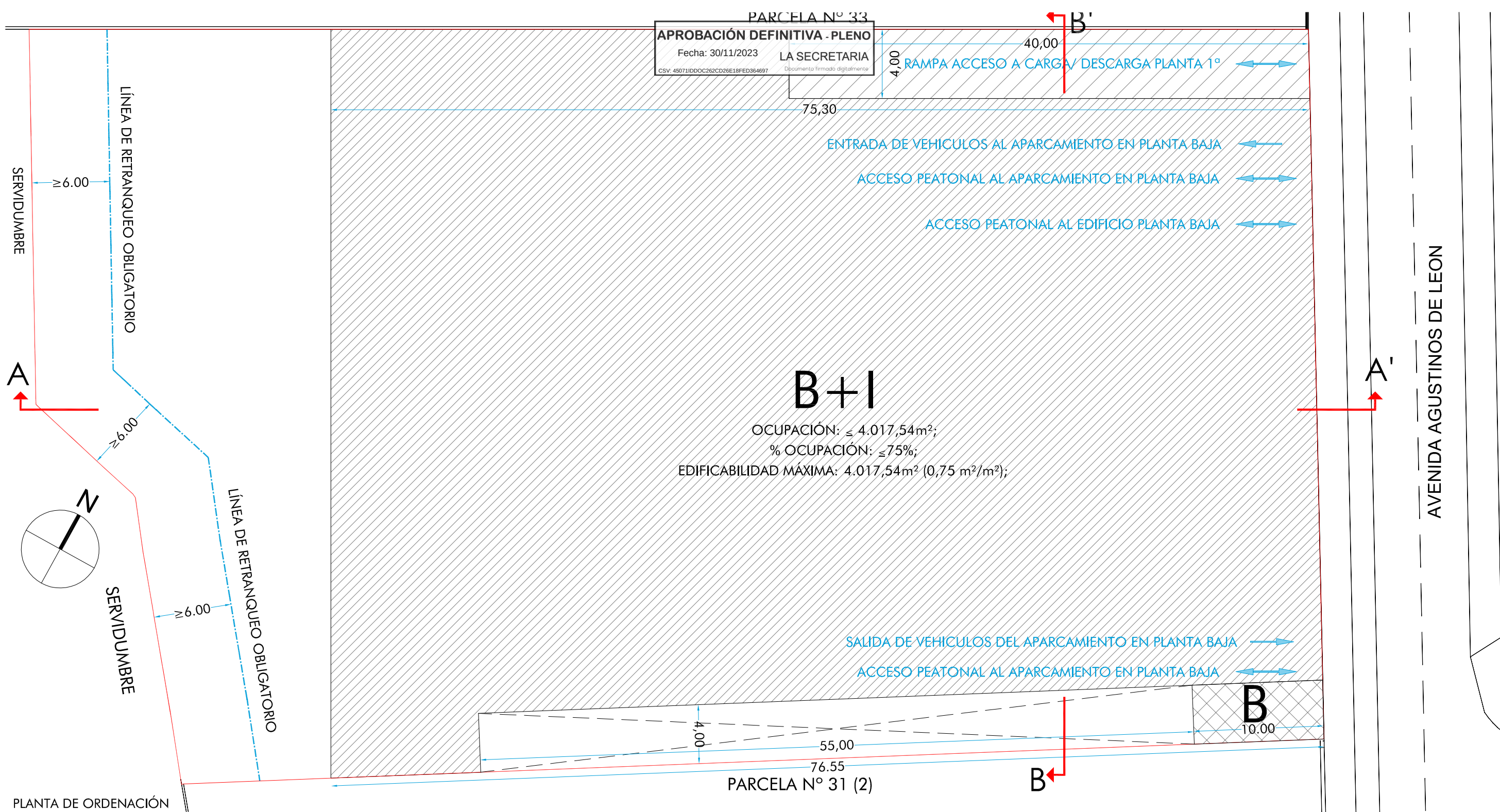
JAVIER ANTÓN GARCÍA SECO BERCIANO C.B.

C/ AMARGURA, N° 17, ENT. 49007 - ZAMORA-TLF: 980 700 184

ESCALAS PLANO NÚMERO - FECHA

LEVANTAMIENTO DEL CONJUNTO DE LAS PARCELAS P-3

1/300 OCTUBRE DE 2.023



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS FIRMANTES, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, n° 31(3) y 31(4) de León (León)

ARQUITECTO: JAVIER ANTÓN GARCÍA

2023-02

PROMOTORA: SECO BERCIANO C.B.

C/ AMARGURA, N° 17, ENT. 49007 - ZAMORA-TLF: 980 700 184

ESCALAS

PLANO

NÚMERO - FECHA

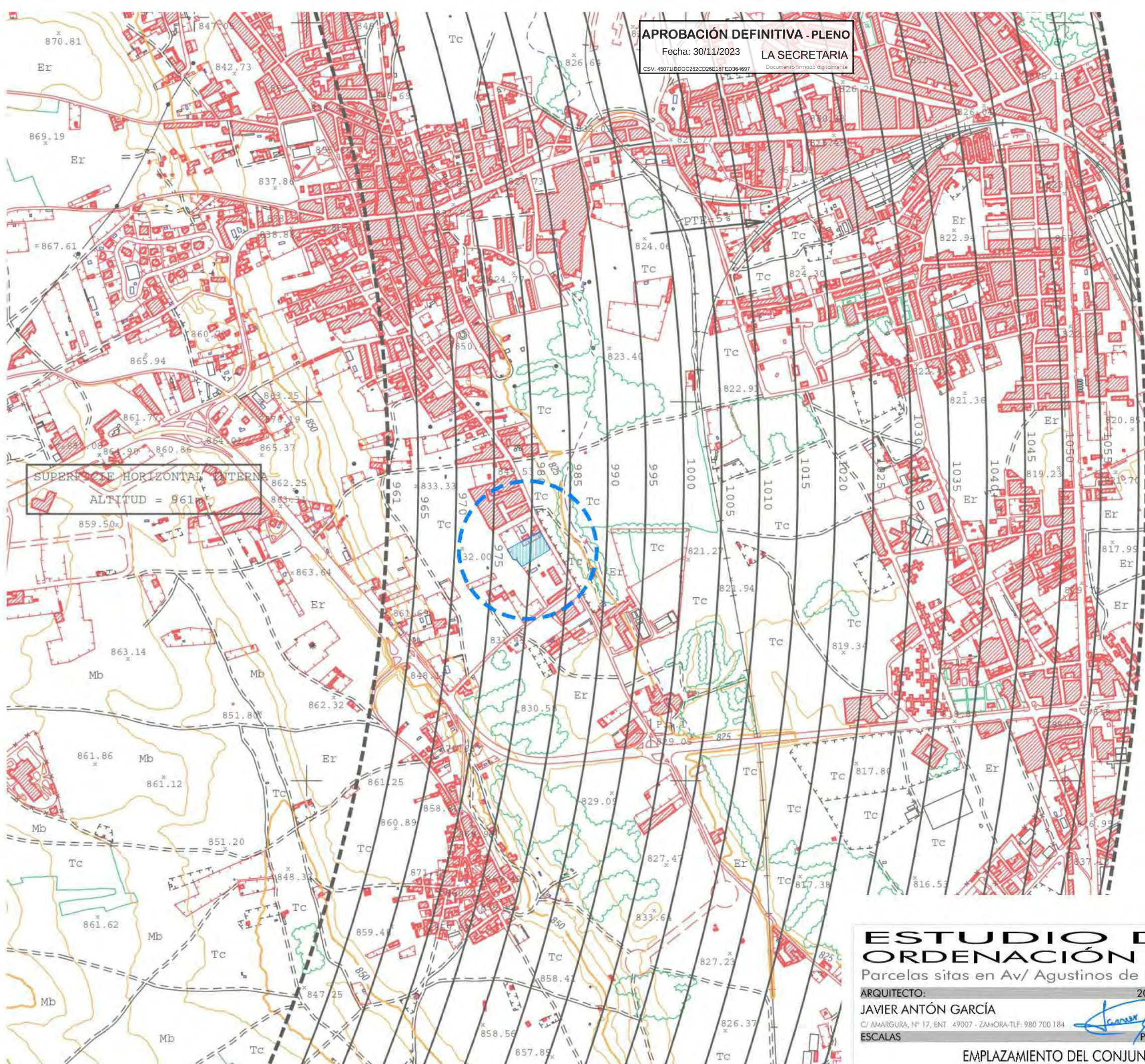
PROPUESTA VOLUMÉTRICA PARCELAS AGRUPADAS

P-4

1/300

PLANTA Y SECCIONES

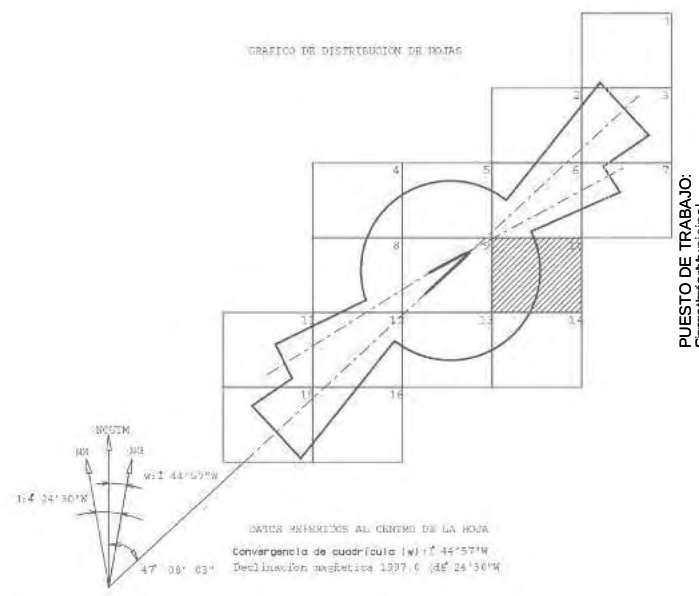
OCTUBRE DE 2.023



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 30/11/2023 LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC262CD26E18FED364697 Documento firmado digitalmente

SIGNOS CONVENCIONALES

	AUTOPISTA		EDIFICIO
	CARRETERA		EDIFICIO EN CONSTRUCCION
	CARRETERA EN CONSTRUCCION		EDIFICIO EN RUINAS
	CAMINO CARRETERO		MURO, MURALLA
	CAMINO DE HERRADURA		TAPIA
	SENDA		ALAMEDA SOBRE MURO
	FERROCARRIL		ALAMEDA
	LIMITE DE CULTIVO		MURETE DE PIEDRA
	JARDIN		TUBERIA, OLODUCTO
	MASA DE ARBOLES		PISCINA, POZO
	CORTAFUEGOS		CANAL
	CURVA DE NIVEL DIRECTORA		ACEQUIA
	CURVA DE NIVEL		RIO
	CURVA DIRECTORA DE DEPRESION		ARROYO
	CURVA DE NIVEL DE DEPRESION		VAGUADA
	PLATAFORMA		LAGO, ESTANQUE
	PUENTE		VERTICE
	QUITAMIEDOS		PUNTO DE APOYO
	FAROLAS, POSTE		REP. FORESTAL, ERIAL
	ANTENA, TORRE METALICA		MONTE ALTO, MONTE BAJO
	BALIZA		TERRENO DE CULTIVO



ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León)

ARQUITECTO: JAVIER ANTÓN GARCÍA
C/ AMARGURA, Nº 17, ENT. 4º 007 - ZAMORA-TLF: 980 700 184

2023-02

PROMOTORA: SECO BERCIANO C.B.

ESCALAS: PLANO

NÚMERO - FECHA: P-5

EMPLAZAMIENTO DEL CONJUNTO DE PARCELAS SOBRE PLANO DE

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DE LA BASE AÉREA DE LEÓN (HOJA 10/16)

OCTUBRE DE 2.023

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

NOMBRE/NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
FECHA DE FIRMA: 13/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC262CD26E18FED364697
HASH DEL CERTIFICADO: 623575105061E366656C362809495636376C363636

1. Nota simple informativa de la finca nº: 14614, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.

Información Registral expedida por

MARIA PILAR FERNANDEZ ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de LEON 3

Calle del Carmen 7, 1º - LEON

tlfno: 0034 987 273752

correspondiente a la solicitud formulada por

ASESORIA MERCANTIL SL

con DNI/CIF: B24004699



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F20PF76U3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1

24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

FINCA DE LEÓN SEC 3 N°: 14614

CRU: 24014000375204,

URBANA: FINCA 3.- Parcela de terreno o solar, en término de León, en su anejo de Oteruelo, al Camino de Trobajo o de Alfageme. Tiene una superficie de 1.700 m2, y linda: al frente o Este, en línea de diecinueve metros y treinta centímetros, con la Carretera de Alfageme; derecha entrando o Norte, en línea de noventa metros, con resto matriz que forma la Finca Cuatro procedente de esta segregación o parcelación, de "Repsol Butano, SA"; izquierda o Sur, en línea de ochenta y ocho metros, con FincaDos procedente de la misma parcelación, de "Repsol Butano, SA"; y fondo u Oeste, en línea recta, como todas las anteriores, de diecinueve metros y treinta centímetros, con camino de servidumbre.

No consta

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

_____ TITULARIDADES _____

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

SECO NAVEDO, VICENTE 10106451K 2809 240 154 3

BERCIANO PEREZ, ALICIA

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter ganancial por titulo de compraventa.

_____ CARGAS _____

NO hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de

<http://www.registradores.org>

FECHA DE FIRMA: 13/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 02a272f493201e336a555c38289695698a76e3638b

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a

<http://www.registradores.org>

2.
- Nota simple informativa de la finca nº: 14616, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.

Información Registral expedida por:

MARIA PILAR FERNANDEZ ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD LEÓN N°3

C/ CARMEN, 7 1º 24001

24001 - LEÓN (LEÓN)

Teléfono: 987273752

Fax: 987244495

Correo electrónico: leon3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ASESORIA MERCANTIL SL

con DNI/CIF: B24004699

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q10HN16

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



C.S.V.: 22401828A36D259B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal
FECHA DE FIRMA: 18/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B2B72F45501B336A558C38280995078A76E383B3B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1

24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: OCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante: ASESORIA MERCANTIL SL

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC 3 N°: 14616

CRU: 24014000623251,

trasladada de FINCA DE ARMUNIA DE LA VEGA N°: 2854

URBANA: PARCELA DE TERRENO o SOLAR en término de León, anejo de Oteruelo, al camino de Trobajo o de Alfageme. Tiene una superficie de TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN METROS Y OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente o este, en línea de 36,25 metros, con la carretera de Alfageme; derecha entrando o norte, en línea de 98,52 metros, con parcela segregada, de González y Cia, S.L.; izquierda o sur, en línea recta de 90,00 metros, con finca de los esposos don Vicente Seco Navedo y doña Alicia Berciano Pérez, hoy sus herederos; y fondo u oeste, en línea quebrada formada por tres rectas de 28,45, 10,00 y 5,50 metros con camino de servidumbre. Referencia catastral: 6486669TN8168N0001SB, figurando catastrada en Agustinos de León, 31 -4-.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

TITULARIDADES

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

SECO BERCIANO, CARLOS	9762616J	2809	240	158
4				
UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.				
SECO BERCIANO, JOSE VICENTE	09.704.802-K	2809	240	158
4				
UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.				
SECO BERCIANO, MARIA ALICIA	09.730.240-K	2809	240	158
4				
UNA TERCERA PARTE INDIVISA del pleno dominio por título de herencia.				

CARGAS

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS y/o SUCESSIONES Y DONACIONES, como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas por razón de los actos inscritos o anotados.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su

instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

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

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

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



(*) C.S.V. : 22401828A36D259B

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

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

3.
- Nota simple informativa de la finca nº: 21006, del Registro de la Propiedad nº 3 de León.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE LEÓN NÚMERO 3

Calle del Carmen, n.º 7, 1.ª, Oficina 3
24001 León - Tlf.: 987 27 37 52

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO TRES DE LEÓN, LA REGISTRADORA QUE
SUSCRIBE,

HACE CONSTAR:

1.º- Que el precedente documento ha sido calificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resultando la calificación favorable a su inscripción. Se ha verificado en la Sede Electrónica del Catastro la autenticidad del CSV de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, de lo cual certifico.

2.º- Que, de conformidad con tal calificación, **SE HA PRACTICADO LA INSCRIPCIÓN** del título en el tomo 3780 del archivo, libro 521 de la Sección 3.ª del Ayuntamiento de León, folio 45, finca registral número 21006, Código Registral Único 24018001109592, e inscripción 1.ª, quedando inscrita en pleno dominio a favor de DON JOSÉ VICENTE, DOÑA MARÍA ALICIA Y DON CARLOS SECO BERCIANO, en proindiviso y por terceras partes iguales, por título de agrupación, dejando igualmente inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, en los términos que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica hecha referencia, al amparo de lo dispuesto en los artículos 9.1.ºb) y 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, procediéndose a enviar las notificaciones prevenidas en dicho artículo 201.3.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por el plazo de cinco años, así como la nota marginal prevista en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

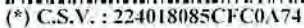
Se ha consignado la **Referencia Catastral** de la finca, quedando coordinada con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se incorpora nota simple informativa de la relacionada finca, expedida con esta misma fecha, en la que consta su descripción, titularidad y estado de cargas.

Y para que así conste, y de conformidad con lo ordenado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, extiendo la presente nota de despacho, que firmo y sello en León.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA PILAR FERNÁNDEZ ÁLVAREZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 3 a día treinta y uno de marzo del dos mil veintitrés.





Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS y/o SUCESIONES Y DONACIONES, como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas por razón de los actos inscritos o anotados.

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

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia de euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta pesetas a que se refiere la precedente información resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art.354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



**Nota simple informativa
SIN VALOR PROBATORIO
(Arts. 222 y 225 L.H.)**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 30/11/2023

LA SECRETARÍA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE
CSV: 45071DDOC262CD26E18FED364697

Documento firmado digitalmente

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6486673TN8168N0001ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV AGUSTINOS DE LEON 31[3] Suelo 24009 LEON [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]:

102.018,24 €

Valor catastral suelo:

102.018,24 €

Valor catastral construcción:

0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
SECO BERCIANO JOSE VICENTE

NIF/NIE

09704802K

Derecho

33,33% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL PADRE ARINTERO 10 Es:1 Pl:02 Pt:A
24001 LEON [LEÓN]

SECO BERCIANO MARIA ALICIA

09730240K

33,33% de
propiedad

CL ASTURIAS 9 Es:1 Pl:04 Pt:A
33004 OVIEDO [ASTURIAS]

SECO BERCIANO CARLOS

09762616J

33,33% de
propiedad

CL ALCAZAR TOLEDO 7 Es:1 Pl:03 Pt:0B
24001 LEON [LEÓN]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.357 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: EMPLEADO REGISTRADOR 18 DE LEON 3

Finalidad: Agrupación Registro Propiedad

Fecha de emisión: 31/03/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BVVGMXXS0F3FHXP (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/03/2023
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
18/10/2023
F02E2F405061B3636E55C382090950698A76E383AB
NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC262CD26E18FED364697

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 30/11/2023

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

Documento firmado digitalmente

SECRETARIA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6486673TN8168N0001ZB



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6486667TN8168N0001JB

Localización: AV AGUSTINOS DE LEON 31[2]
LEON [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

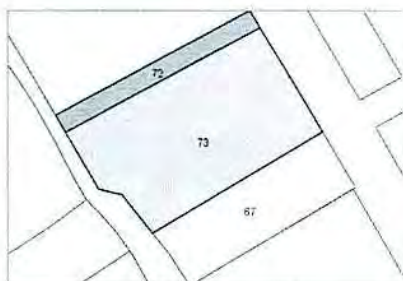
NIF

Domicilio fiscal

SECO BERCIANO JOSE VICENTE

09704802K

CL PADRE ARINTERO 10 Es:1
Pl:02 Pt:A
24001 LEON [LEÓN]



Referencia catastral: 6486672TN8168N0001SB

Localización: AV AGUSTINOS DE LEON 33
LEON [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

INMOBILIARIA COMERCIAL
MUYGON, SL

B74206475

TR DEL CRISTAL 3
33409 AVILES [ASTURIAS]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE LEÓN

Referencia al precedente documento en la inscripción
a que hace referencia el asiento de presentación número

1225 al folio 154 del Diario 107º

León, 31 de marzo de 2023.



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BVVGMXXS
FECHA DE FIRMA: 30/11/2023
FECHA DE CERTIFICACIÓN: 11/01/2023
NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 45071IDDOC262CD26E18FED364697
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

4. Documento ambiental estratégico

NOMBRE: ANTON GARCIA JAVIER
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal
FECHA DE FIRMA: 18/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 02872F40501B386258C382809A5078A76E383AB

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC262CD26E18FED364697

Índice del Documento Ambiental Estratégico

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

0. Introducción.

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta con el objetivo de formar parte de **la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada** del correspondiente **ESTUDIO DE DETALLE – ORDENACIÓN DE VOLUMENES - Parcelas sitas en Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de León (León)**, dando cumplimiento así al **artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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

1. Objetivos de la planificación.

El **objeto** del presente *Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes*, en el ámbito de las parcelas situadas en la Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de ciudad de León (actualmente ya agrupadas catastralmente), **es ordenar los volúmenes, estableciendo el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas que nos ocupan respetando lo establecido por la ordenanza de aplicación a las mismas: Ordenanza de Industrias y Almacenes (IA), Subzona I2: Pequeña Industria, Talleres y Artesanía del PGOU vigente.

El motivo que lleva a elaborar el Estudio de Detalle que nos ocupa es la **obligatoriedad señalada en el PGOU** de León (artículo 245, punto 2, apartado f) ya que el conjunto de las dos parcelas que se pretenden edificar superan los 50 metros de fondo.

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

El alcance del Estudio de Detalle es, exclusivamente, el área definida por el conjunto de las parcelas situadas en la Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de ciudad de León (actualmente ya agrupadas catastralmente).

En la ordenación de volúmenes establecida por este Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas que nos ocupan, **NO SE MODIFICAN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS INDICADOS EN EL PGOU VIGENTE**, de modo que:

- No se altera la edificabilidad.
- No se aumenta la ocupación máxima permitida.
- Se respetan los retranqueos aplicables.
- No se aumenta la altura máxima permitida.
- No se aumenta el volumen edificable.
- No se altera el número máximo de viviendas.

- No se varía los usos permitidos.

Todo ello al no alterar las determinaciones de ordenación general vigentes y respetando los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante. Simplemente se **define el volumen construible que contendrá la futura edificación.**

No existen alternativas que respondan a estos requerimientos planteados en el Estudio de Detalle que nos ocupa (volumen construible para el edificio comercial previsto que es coherente con los términos establecidos en el PGOU vigente), excepto la **opción "0"**, de no permitir la definición del volumen edificable en los términos señalados en el Estudio de Detalle.

3. Desarrollo previsible del plan o programa.

La aprobación del Estudio de Detalle propuesto es la condición previa según el artículo 245, punto 2, apartado f) del PGOU de León, para poder edificar en el conjunto de las parcelas que nos ocupan. Su aprobación lo que permitirá la **ejecución del edificio previsto, destinado a uso comercial** (tras la obtención de las pertinentes licencias urbanísticas).

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

El Estudio de Detalle propuesto afecta exclusivamente al conjunto de las parcelas situadas en la Av/ Agustinos de León, nº 31(3) y 31(4) de ciudad de León. Estas están clasificadas como **suelo urbano consolidado SUC** (ver *Planos de Ordenación*, Hojas nº: G-13 y H-13 del PGOU), y se engloban dentro del ámbito de la norma particular de zona: **ACTIVIDADES ECONÓMICAS, Industrias y almacenes, Subzona I2** (Pequeña Industria, Talleres y Artesanía). El conjunto de parcelas está situado en la periferia del núcleo urbano de León, en el anejo de Oteruelo de la Valdoncina, en las cercanías del término municipal de Trobajo del Camino, y tiene las siguientes características:

- Una superficie de 5.356,72 m²,
- Está libre de edificaciones, salvo unas antiguas marquesinas (60 m²) con cubierta de chapa en estado ruinoso.
- El conjunto esta vallado perimetralmente con muros de fábrica de ladrillo y bloque de mortero.
- Existe arbolado, pero no perteneciente a especies protegidas ni forman parte del "*Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León*" (ORDEN MAM/1156/2006) ni en el ámbito de aplicación existen valores ambientales con normativa específica (espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por ejemplo). Aproximadamente hay:
 - 5 ejemplares de ciprés de Arizona, *Cupressus arizonica*, (especie foránea), ejemplares

no protegidos de unos 9-10 m de altura.

- 1 ejemplar de falsa acacia, *Robinia pseudoacacia* (especie foránea), ejemplar no protegido de unos 5 m de altura.
 - 1 ejemplar de abeto blanco, *Abies alba* (especie foránea), ejemplar no protegido de unos 7 m de altura.
 - y 6 ejemplares de álamo blanco, *Populus alba*, ejemplares no protegidos de unos 8 m de altura.
 - Además de varios ejemplares en fase arbustiva de las especies anteriores.
- Existen restos de pavimentaciones (unos 2.400 m²) del anterior uso industrial de las parcelas que fue el Almacén y planta de llenado de gas de Butano S.A., en uso desde mediados de los años 60 hasta principios de los 80 del siglo pasado. A continuación se adjunta fotograma de la zona obtenido por vuelo con fecha 27/07/1.968, donde se ha señalado el límite de las parcelas actuales y se pueden observar los depósitos de gas butano.



O.A. CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
C/ General Ibáñez de Ibero, 3 - 28003 Madrid - España
Tel: +34 91 597 9628/9780/9696
fototeca@cniq.es



Fecha de vuelo del fotograma (1)	27/07/1968	Nombre del fichero	H0161_35_02139.ecw		
Escala del vuelo / Tamaño pixel (m)	1/45000	Escala aproximada de la ampliación (2)	1/2000	Fecha de la impresión	19/04/2023
Solicitado por					

1: La fecha de vuelo del fotograma se obtiene de la información que aparece registrada en el archivo de la Fototeca del O. A. Centro Nacional de Información Geográfica.

2: La imagen mostrada en este documento es reproducción de un fotograma aéreo original, por tanto no ha sido sometida a las correcciones geométricas necesarias para que tenga el rigor métrico de un mapa.

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

No se prevén efectos ambientales reseñables, puesto que el ámbito de este Estudio de Detalle ya tenía un uso industrial desde la década de 1.960. El Estudio de Detalle propuesto permitirá:

- la realización del **edificio previsto, destinado a uso comercial**.
- facilitará la consolidación del crecimiento del núcleo urbano, **destinando el suelo urbano consolidado al fin previsto en el PGOU vigente**, evitando consumir de más suelo rústico productivo (desarrollando a través de nuevos suelos urbanizables) para la creación de parcelas urbanas de uso industrial/comercial.
- Aumentará la recaudación municipal al edificarse en el conjunto de las parcelas que nos ocupan (IBI, tasas,...), lo que costeará de mejor manera los gastos por el mantenimiento y la prestación de los servicios urbanos (alumbrado, saneamiento, limpieza, ...) que ya se prestan en dichas parcelas.
- se generará mayor actividad productiva/de servicios comerciales a los ciudadanos.

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

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

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

A modo resumen, el Estudio de Detalle propuesto consiste en:

- **ordenar los volúmenes, estableciendo el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas que nos ocupan respetando lo establecido por la ordenanza de aplicación a las mismas: Ordenanza de Industrias y Almacenes (IA), Subzona I2; Pequeña Industria, Talleres y Artesanía del PGOU vigente, **no alterando las determinaciones de ordenación general vigentes**.
- dar cumplimiento a la obligatoriedad que emana de lo establecido en el artículo 245, punto 2, apartado f) del PGOU de León ya que el conjunto de las parcelas que se pretenden edificar tienen un fondo mínimo de 88,07 m superior a los 50 metros indicados.

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

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

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

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

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

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

A parte de la alternativa "0", de no aprobar el desarrollo el planeamiento (PGOU vigente), no se contempla otra alternativa distinta a la presentada, es decir, no existe otra alternativa para la definición del volumen edificable para el edificio que se pretende construir en los términos señalados en el Estudio de Detalle, que son coherentes con los establecidos en el PGOU vigente, en el conjunto de las parcelas que nos ocupan.

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

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

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

Desde el Estudio de Detalle propuesto que se propone, en caso de su aprobación definitiva, se derivará la definición del volumen edificable en los términos señalados en el Estudio de Detalle, que son coherentes con los establecidos en el PGOU vigente, en el conjunto de las parcelas que nos ocupan y, posteriormente, la construcción del edificio previsto, destinado a uso comercial, sobre el conjunto de las mismas tras la obtención de las licencias urbanísticas oportunas.

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

En León, Octubre de 2.023



D. Javier Antón García