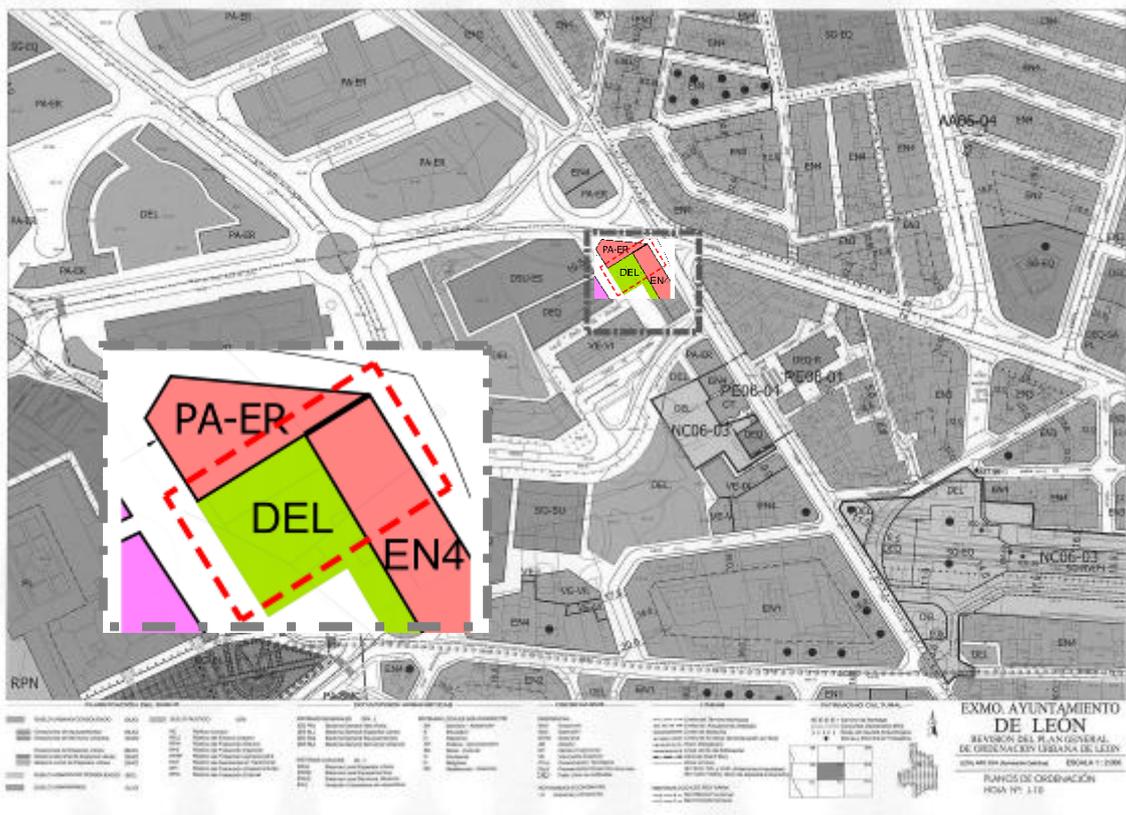


## Parcela Avda. de Padre Isla 71. León



Promotor:

**INVERSIONES PADRE ISLA SL.**

JUNIO 2019

VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO

arquitecta

<b>APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.</b>	
Fecha: 31/10/2019	
<b>APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO</b>	
Fecha: 29/05/2020	LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3	Documento firmado digitalmente

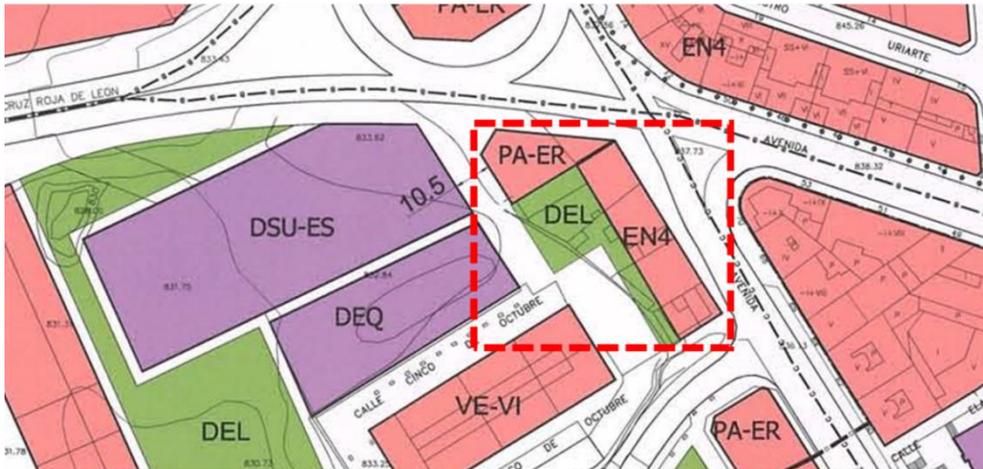
## Índice

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	2
2. TERRENOS AFECTADOS. TITULARIDAD.....	4
3. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	5
4. TRAMITACIÓN.....	6
5. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ....	8
6. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	10
7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	11
8. ESTADO ACTUAL y ESTADO MODIFICADO.....	14
9. REGULACIÓN DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	18
10. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	19
11. IMPLICACIÓN EN DOTACIONES URBANÍSTICAS O AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	19
12. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL.....	20
13. RESUMEN EJECUTIVO.....	24
14. PRESENTACIÓN.....	26
15. ANEXO I: PLANOS.....	27
16. ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO.....	32
17. ANEXO III: TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS.309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN.....	45
18. ANEXO IV: DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	53

**MEMORIA VINCULANTE****1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

El presente documento constituye un Estudio de Detalle que afecta a la parcela del nº 71 de la Avda. Padre Isla de la ciudad de León.

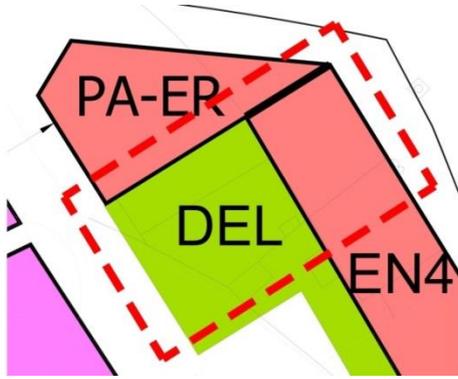
a) Los terrenos en cuestión se encuentran clasificados en el vigente PGOU de León como suelo urbano consolidado, gozando de la condición de solar al estar dotados de servicios urbanísticos completos y acceso rodado pavimentado desde la avenida de su situación, a la que da frente, también desde la vía posterior, calle Cinco de Octubre. La parcela, en la parte que da frente a la Avenida Padre Isla, se encuentra calificada con la ordenanza de edificación Ensanche 4 (EN 4), sin patio de manzana, y en la parte posterior (y a una rasante considerablemente más baja), con la calificación de Sistema Local de Espacios Libres, DEL, colindando con zonas de dominio público, calle Cinco de Octubre y su zona verde anexa. Esta última calificación comporta la obligada obtención por la administración municipal de los terrenos afectados por tal condición dotacional pública, y con ello, la reducción de la zona privativa disponible para la futura edificación. Como puede entenderse, ello supone una evidente dificultad para la dotación a la futura edificación de las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa urbanística y recomendadas por la adecuada práctica comercial, toda vez que la zona ocupable por la edificación resulta exigua a tales efectos.



Es por esta razón que, a petición de parte, se suscribió en su momento determinado CONVENIO URBANÍSTICO entre el Ayuntamiento de León y el titular de los terrenos (del que el presente Estudio de Detalle trae causa), y que adjunto se incorpora al presente documento, y cuyo objeto básico consistía en la habilitación del desdoblamiento o disociación de la calificación urbanística de la zona de la parcela adscrita en el PGOU a Sistema Local de Espacios Libres, distinguiendo el suelo, con esta misma calificación, y el subsuelo, con calificación privativa que permita su destino para el uso de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71.

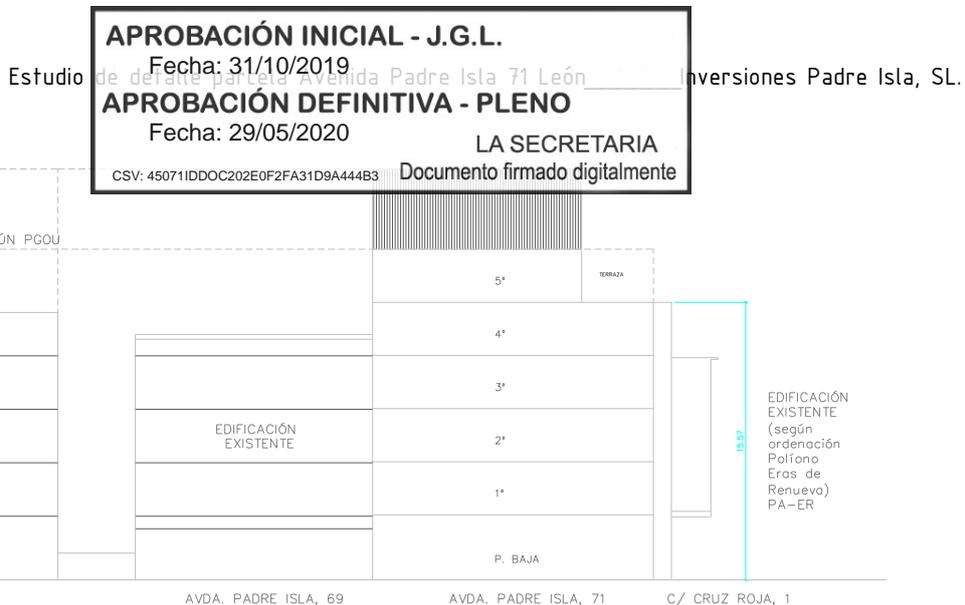
Con ello se habilita también el desdoblamiento de la titularidad de los terrenos, de tal forma que el Ayuntamiento de León, como resultado del CONVENIO, obtendría de forma gratuita, y

urbanizada, la parcela de suelo destinado a Suelo de Uso Especial para Vivienda Libre, DEL, que da frente a la calle Cinco de Octubre, con lo que se evitaría así su obtención onerosa como ocurriría de tener que instrumentarse un procedimiento expropiatorio conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del RUCyL. La parcela de subsuelo, con calificación privativa y destino a aparcamiento y servicios generales del edificio, permanecería bajo la titularidad de la mercantil solicitante.



Evidentemente, la disociación de calificación de terrenos dotacionales, tal y como se justifica pormenorizadamente en el CONVENIO señalado (al que nos remitimos), tiene amparo tanto en la vigente legislación estatal sobre suelo (singularmente el artº 26.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*), como la legislación urbanística autonómica (singularmente el artº 38 de la *Ley de Urbanismo de Castilla y León*), si bien tal acción debe venir prevista en el planeamiento urbanístico. Es por ello que el CONVENIO en cuestión remite a la redacción de un Estudio de Detalle que sustente dicha acción, en su condición de instrumento de planeamiento que está habilitado para modificar o completar la ordenación detallada prevista en el Plan General.

b) Dicho Estudio de Detalle tendría otra finalidad adicional (de acuerdo también con lo expresado en el CONVENIO), que en este caso estaría referida únicamente a la zona edificable de la parcela, y que consistiría en la modificación parcial de un Estudio de Detalle anterior que afecta tanto a esta parcela, Av. Padre Isla 71, como a la colindante, Av. Padre Isla 69, y que fue aprobado en 28 de febrero de 2.007. Tal Estudio de Detalle se formuló con el objeto de resolver la transición de alturas previstas entre la parcela de Av. Padre Isla 71, en B+V, según el PGOU, y el inmueble colindante por el Norte, en esquina, C/ Cruz Roja nº 1, en B+III, en dos escalonamientos (eliminando con ello la medianería vista que se generaría), estimándose ahora más conveniente, desde el punto de vista volumétrico, resolverlo en un único escalonamiento.



Debe precisarse que aquel Estudio de Detalle se formuló en su momento sobre las parcelas de los nºs 69 y 71 de la Av. Padre Isla, pues se pretendía entonces una promoción edificatoria única, pero a fecha de hoy se pretende la posibilidad de edificación independiente de cada una de las parcelas, muy específicamente en el nº 71, hoy carente de edificación. Por todo ello se trata de una modificación parcial de aquel Estudio de Detalle, en lo que se refiere básicamente al nº 71, quedando el nº 69 en idéntica situación. En cualquier caso, al tratarse de parcelas independientes, es preciso diferenciar la edificabilidad parcial que corresponde a cada una de ellas, cosa que se hace en el presente documento. Una copia de aquel Estudio de Detalle se incluye en el propio CONVENIO suscrito, que se anexa a este documento.

A título de resumen, se transcribe a continuación, de forma literal, parte de la **Estipulación SEGUNDA** del Convenio, donde se expresan los objetivos que anteriormente se han señalado:

“...

- La redacción de un Estudio de Detalle, con las finalidades señaladas en apartado anterior, en la parcela descrita del nº 71 de la Av. Padre Isla, que en síntesis son:

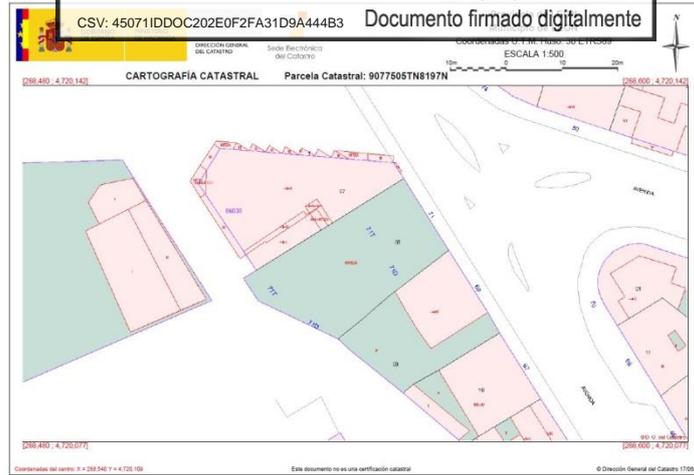
1. *Habilitación del desdoblamiento de calificación urbanística de la zona de la parcela descrita en el apartado II de la parte expositiva del presente convenio, calificada en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres, en suelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71, todo ello según lo indicado en el apartado V.*
2. *Ligera modificación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad para los nºs 69 y 71 de la Av. Padre Isla, únicamente en lo que se refiere a esta última parcela, en orden a procurar una ligera readaptación volumétrica en la colindancia Norte con el edificio de Av. Cruz Roja 1, todo ello según lo indicado en el expositivo VII. ... /*

...”

## 2. TERRENOS AFECTADOS. TITULARIDAD

El presente Estudio de Detalle se refiere básicamente a la parcela sita en Av. Padre Isla 71 de la ciudad de León, afectada por dos calificaciones distintas, según se ha señalado en el punto anterior, y de forma incidental también al nº 69.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente



La parcela tiene todos los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, acceso rodado pavimentado y encintado de aceras, saneamiento, abastecimiento, servicio de energía eléctrica y telefonía. Actualmente se encuentra sin edificaciones.

La referencia catastral del terreno es 8603808TN8280S0001GB, y su descripción es la siguiente:

FINCA URBANA.- SOLAR señalado con el N° 71 de la Avda. Padre Isla en León. Ocupa una superficie de 514,59 m2 que linda: frente (NE), Avda. Padre Isla; derecha (NO) entrando solar 71-D, propiedad de Carbajal de Inversiones, S.L.; izquierda (SE), edificio N° 69 de la Avda. Padre Isla; y fondo (SO), C/ Cinco de Octubre.

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de León nº 1, en el tomo 3.180, libro 395 de la sección 2º, folio 38, finca 118.975, inscripción 5º.

La propiedad de la finca afectada por el Estudio de Detalle corresponde a la sociedad "INVERSIONES PADRE ISLA, SL." con C.I.F. B24716490, de nacionalidad española, duración indefinida y domicilio en León, Avda, Reyes Leoneses, número 14, 3º H, constituida mediante escritura otorgada ante el notario de San Andrés del Rabanedo, don Marceliano Cuesta Martínez, el día 24 de mayo de 2.018, número 789 de protocolo, e Inscrita en el Registro Mercantil de León, al tomo 1.331, folio 108, hoja LE-25.353, inscripción 1ª, actuando como administradora solidaria DÑA VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO, mayor de edad casada, industrial, vecina de León, con domicilio en avenida Peregrinos, número 49 y con D.N.I. y N.I.F. número 10202057-Q, con facultades suficientes para la presentación del Estudio de Detalle y arquitecta, redactora del Estudio de Detalle.

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Legislación Autonómica

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. Se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Los Estudios de Detalle, cuando tengan por objeto modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto modificar la ordenación detallada del solar en lo que se refiere su parte posterior, desdoblado su calificación urbanística en suelo y subsuelo, y modificar ligeramente la volumetría en lo que se refiere a su parte edificable con frente a la Av. Padre Isla, en este caso sin aumento de la edificabilidad, adaptándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León.

### Planeamiento Municipal

La ordenación del Municipio en materia urbanística está regulada por el PGOU aprobado por orden de FOM1270/1004 el 4 de agosto en la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de Agosto de 2004, y sus modificaciones posteriores.

El Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, en lo que se refiere a ciertos aspectos volumétricos (igualación de cornisas y ocultación de medianerías), está regulado por el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El Plan General regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, admitiendo la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento 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 de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad inicial que especifique el Plan General actual en vigor, para lo cual hay que realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad inicial según el Plan General y la edificabilidad resultante según el Estudio de Detalle.

Este instrumento de planeamiento, conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es documento adecuado para modificar la ordenación detallada dentro del ámbito de suelo urbano consolidado, tal y como se ha enunciado, y según se desprende también de lo enunciado en el expediente municipal 15.671/2018 GD, del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, por el que se tramitó el citado CONVENIO.

## **4. TRAMITACIÓN**

Los propietarios del solar promueven el presente Estudio de Detalle para su presentación ante el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL para su aprobación inicial por dicha administración.

De acuerdo con lo establecido en el art 52 de la LUCyL y 153 del RUCyL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre "Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", aprobada mediante Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Estudio

<b>APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.</b> Fecha: 31/10/2019
<b>APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO</b> Fecha: 29/05/2020
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

Inversiones Padre Isla, SL.

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

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

NOMBRE:  
Miguel Carpintero Suárez

PUESTO DE TRABAJO:  
VICESECRETARIO ACCIDENTAL

FECHA DE FIRMA:  
30/06/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

## 5. REGULACIÓN NORMATIVA DE ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los artículos:

*Artº 131: "Objeto"*

*Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general"*

*Artº 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"*

*Artº 136: "Documentación"*

A continuación se justifica su cumplimiento:

*Artº 131: "Objeto":*

Dicho artículo señala que los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano. En este caso, se pretenden dos objetos básicamente, referidos a cada una de las partes de la parcela que cuentan con distinta calificación:

-la primera referida a la parte edificable que da frente a la Av. Padre Isla, afecta a la ordenanza de ENSANCHE (EN4), sobre la fue aprobada en su momento un Estudio de Detalle con objeto de practicar una pequeña reordenación de volúmenes, y que ahora se reajusta ligeramente,

-la segunda, correspondiente a la parte posterior del terreno, que tiene la condición de Sistema Local de Espacios Libres, en la que se pretende el desdoblamiento de la calificación en suelo (dotacional) y subsuelo (privativa).

Ambos tipos de determinaciones se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de "ordenación detallada", según regulación del artº 42 de la LUCyL (en el segundo caso por tratarse dotaciones de carácter local), por tanto, dentro del marco de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

*Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general":*

Este artículo establece que no pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2.004.

El Estudio de Detalle puede establecer determinaciones dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general.

*"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, alterar o modificar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante".*

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

CSV: 45071DDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

La ordenación del Estudio de Detalle propuesto como se ha señalado, a determinaciones de ordenación detallada, respeta los criterios y objetivos del PGOU, y expresa su carácter vinculante.

*“Los Estudios de Detalle deben también:*

*Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*

*Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio”.*

El Estudio de Detalle propuesto es coherente con la actividad urbanística propuesta por el Plan General y queda enmarcado dentro de las determinaciones que establece el PGOU de León para el solar. No afecta ni incide en el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, ni en ninguna determinación de coordinación que puedan establecer los instrumentos de ordenación del territorio.

*“Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstas en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173”.*

En los siguientes apartados se identifican de forma clara y expresa las determinaciones de ordenación detallada que se modifican como consecuencia del presente Estudio de Detalle, así como su justificación. En lo que se refiere a la ligera redistribución del volumen edificable en el nº 71, ello se hace sin incremento de la edificabilidad, mientras que la recalificación de la zona de subsuelo de la parte de la parcela afecta a la calificación DEL, puede suponer un ligero incremento de la edificabilidad privativa bajo rasante, por lo que tanto en epígrafe posterior como en el propio cuerpo del CONVENIO cuya copia se anexa, se trata específicamente esta cuestión.

*Artº 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”:*

*“En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*

*En los artículos 92 a 100, para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana”.*

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

*Artº 136: “Documentación”:*



El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, tal y como se prescribe en el artº 136 del RUCyL. Esta Memoria contiene igualmente, un “resumen ejecutivo” comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en esta Memoria se justifica que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En los distintos apartados se justifican estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, específicamente en lo que se refiere a los reajustes de volumen con el fin de ocultar total o parcialmente las medianerías, con referencia al artº 18 de sus Normas Urbanísticas que establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos.

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

El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico, así como aspectos parciales de calificación urbanística.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el artº 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

## 6. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como quedó señalado al comienzo de esta Memoria, el presente Estudio de Detalle en parcela de suelo urbano consolidado se realiza con un doble objetivo, de conformidad con el CONVENIO urbanístico suscrito, del que se transcribe parte de su estipulación SEGUNDA:

- La redacción de un Estudio de Detalle, con las finalidades señaladas en apartado anterior, en la parcela descrita del nº 71 de la Av. Padre Isla, que en síntesis son:

1. *Habilitación del desdoblamiento de calificación urbanística de la zona de la parcela descrita en el apartado II de la parte expositiva del presente convenio, calificada en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres, en suelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71, todo ello según lo indicado en el apartado V.*
2. *Ligera modificación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad para los nºs 69 y 71 de la Av. Padre Isla, únicamente en lo que se refiere a esta última parcela, en orden a procurar una*

El objeto de este Estudio de Detalle es por tanto el desdoblamiento del terreno calificado en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres, en suelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71, así como una ligera readaptación volumétrica en cuanto la colindancia Norte con el edificio de Av. Cruz Roja 1 respecto de Estudio de Detalle aprobado anteriormente (que afectaba también al nº 69, aunque en este caso, éste permanecería sin alteración), todo ello con el fin de resolver la transición de alturas previstas en el PGOU para dichas edificaciones.

El solar en cuestión carece actualmente de edificación, no estando sometido en cualquier caso a ningún tipo de protección edificatoria o catalogación, específicamente, del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León (PECU).

## 7. MODIFICACIÓN PROPUESTA

Según se cita en el CONVENIO:

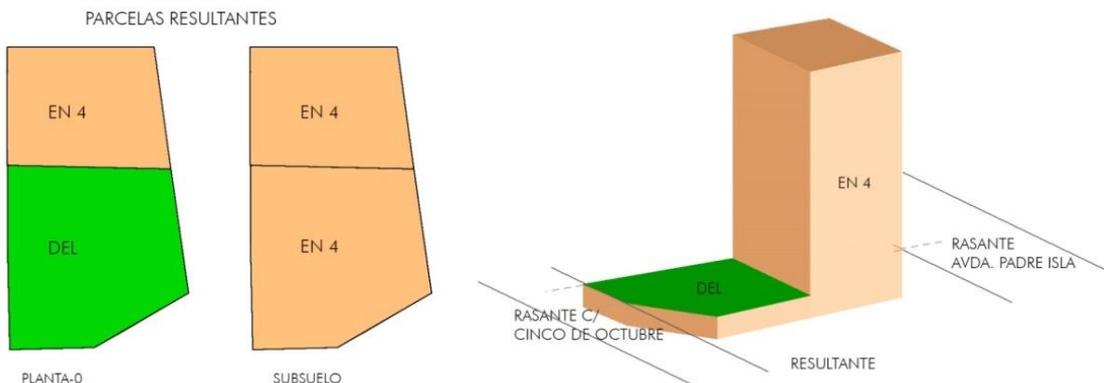
“ ...

- 1- *Habilitación del desdoblamiento de calificación urbanística de la zona de la parcela REF. CATASTRAL: 8603808TN8280S0001GB correspondiente con el nº 71 de la avenida Padre Isla, calificada en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres.*

...”

Se propone el desdoblamiento de esta zona de la parcela de la siguiente forma, considerando como rasante de referencia la correspondiente a la calle Cinco de Octubre (a la que da frente la parcela por su parte posterior):

- **SUELO**, con calificación de Sistema Local de Espacios Libres (acrónimo DEL en el PGOU, y trama verde).
- y **SUBSUELO**, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71, en una única planta o nivel. En este caso, la parcela de subsuelo quedaría calificada con la misma Ordenanza de ENSANCHE 4 (EN4) prevista en el PGOU para el resto de la parcela, y que posibilita los usos privativos previstos en el subsuelo.





Es importante precisar que como consecuencia de la aprobación del CONVENIO y del Estudio de Detalle que trae causa en aquél, se producirá el desdoblamiento de calificación de suelo, pero también el desdoblamiento (patrimonial) en dos parcelas superpuestas, una de naturaleza pública y otra de naturaleza privada. A estos efectos sería necesario delimitar la cota o altura de desafectación de cada una de las parcelas superpuestas de tal manera que se posibilite su descripción individualizada, ello en orden tanto a su posterior inscripción registral como para permitir otro tipo de gestiones patrimoniales, entre ellas, la de constitución de futuro complejo inmobiliario.

Entendiéndose que estos aspectos constituyen, por su nivel de concreción, determinaciones más propias de futuros documentos de desarrollo o de gestión, como pueden ser los proyectos de parcelación o de constitución de complejo inmobiliario a desarrollar, es por lo que el presente Estudio de Detalle habilita expresamente a dichos documentos de desarrollo para la delimitación de estos concretos aspectos definitorios de las futuras parcelas (de forma muy específica, en lo que se refiere a las cotas o alturas de desafectación de la parcela de subsuelo, que en todo caso, tendrá una sola planta o nivel).

Ello queda justificado doblemente si tenemos en cuenta que la citada cota o altura depende en gran medida de cuestiones de orden técnico-constructivo (topografía del terreno, espesores de elementos estructurales o espesor necesario del terreno superior para acometer las obras de urbanización y jardinería a ejecutar a nivel de suelo) y por ello es conveniente diferir la concreción de tales aspectos al momento de que algunas cuestiones de orden técnico o constructivo estén suficientemente definidas.

“ ...

- 2-** *Ligera readaptación volumétrica, únicamente en lo que se refiere a la parcela 71 en la colindancia Norte con el edificio calle Cruz Roja nº 1.*

...”

El Estudio de Detalle aprobado en 28 de febrero de 2.007 para esta parcela del nº 71 de la Av. Padre Isla, y también para la colindante nº 69, actualmente en vigor, pretendía la transición de alturas con el edificio colindante por el Norte, calle Cruz Roja 1, mediante dos escalonamientos, pasando de B+V alturas que el PGOU establece para el nº 71, a B+III, altura prevista para el nº 1 de la calle Cruz Roja. Hay que precisar que la altura de ese último edificio es conforme a la que el PGOU confiere, pues coincide en este caso un cambio de área de ordenación, correspondiéndole dichas alturas de conformidad con el planeamiento asumido del Polígono Eras de Renueva, PA-ER.

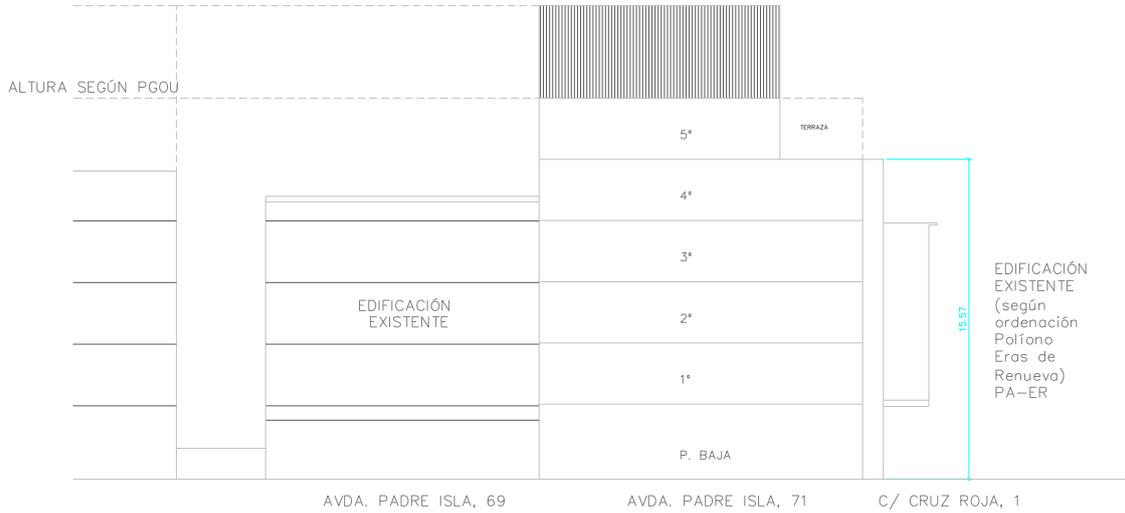
Con el presente Estudio de Detalle se pretende una ligera modificación de aquel Estudio de Detalle, en lo que se refiere únicamente al nº 71, proponiéndose un único escalonamiento, que igualmente evita la medianería vista, por entenderse que esta solución volumétrica constituye mejor fórmula de contacto entre los dos volúmenes, evitando la excesiva proximidad por debajo del alero entre los dos edificios. Hay que tener en cuenta que el edificio de Av. Cruz Roja nº 1, aunque con B+III plantas, presenta una altura equivalente cercana a B+IV. Esta readaptación únicamente afecta a las dos últimas plantas y no supone alteración de la edificabilidad correspondiente al nº 71, como luego se justificará.

Con la propuesta de ordenación se obtiene una edificación acorde con las edificaciones colindantes existentes en la Avenida Padre Isla, permitiendo la ocultación de la medianería que

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
 Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
 Fecha: 29/05/2020  
 LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

se hubiese generado de conformidad con los Documento firmado digitalmente el artº 18 de las NNUU del PGOU), y obteniendo un perfil en la manzana, más armónico e integrado.



**Justificación de edificabilidad:**

La modificación de volumetría propuesta no altera la edificabilidad inicial marcada en el Estudio de Detalle, tal como prescribe el artículo 18 de las NNUU, proponiendo una solución adecuada a la medianería existente.

Tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos que forman parte de este documento, se reflejan cuadros resúmenes donde se hace la comparación entre la edificabilidad actual (según el Estudio de Detalle vigente) y la edificabilidad correspondiente al estado modificado. En cualquier caso, al tratarse los nºs 69 y 71 de parcelas susceptibles de edificación independiente, se procede a distribuir la edificabilidad total entre ambas parcelas, en la proporcionalidad que el PGOU atribuye para cada suelo.

Según el artículo 241.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, que establece el régimen de uso predominante y compatibles en diferentes ordenanzas, la planta baja se deberá dedicar a usos compatibles, diferentes del de vivienda, (aparte accesos y usos generales del edificio), mientras que el resto de las plantas podrán destinarse al uso de vivienda, admitiéndose también usos compatibles siempre que el conjunto de éstos no supere el 40% de la edificabilidad total del edificio. Este criterio sería aplicable tanto para el estado actual como el reformado.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio materializará la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o “sólido capaz” definido por los fondos interiores máximos, y dentro también de la edificabilidad máxima que se define en cada planta. El resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU, y el aprovechamiento bajo cubierta, según criterios del artículo 149 de las NNUU, serán aplicables al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el Estudio de Detalle.

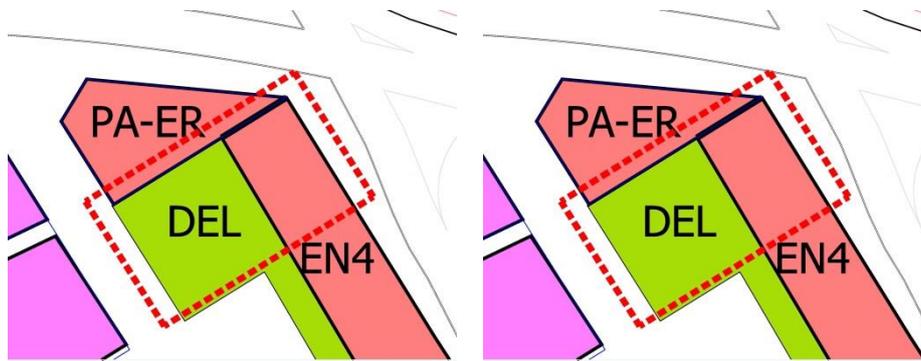
NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
 PUESTO DE TRABAJO: VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
 FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
 Fecha de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3  
 Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es -

## 8. ESTADO ACTUAL y ESTADO MODIFICADO.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA.

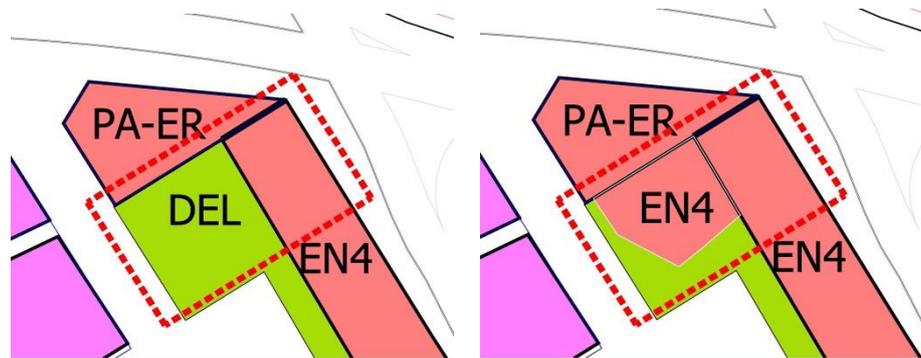
En relación con lo señalado en el artº 131 del RUCyL, que prescribe un estudio comparativo entre el estado actual y el propuesto, se señalan a continuación los dos estados, donde se pueden comprobar las modificaciones introducidas respecto de la ordenación detallada previa:

- a) **En cuanto a la calificación de los terrenos afectos al Sistema Local de Espacios Libres DEL**



ESTADO ACTUAL  
SUELO-0

ESTADO ACTUAL  
SUBSUELO



ESTADO REFORMADO  
SUELO-0

ESTADO REFORMADO  
SUBSUELO

La superficie de subsuelo afectada por esta acción es de 332,87 m2.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, S.L.

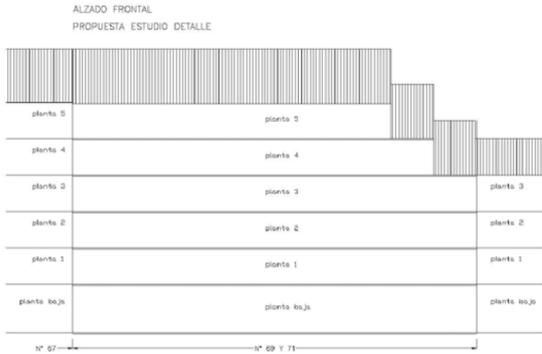
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

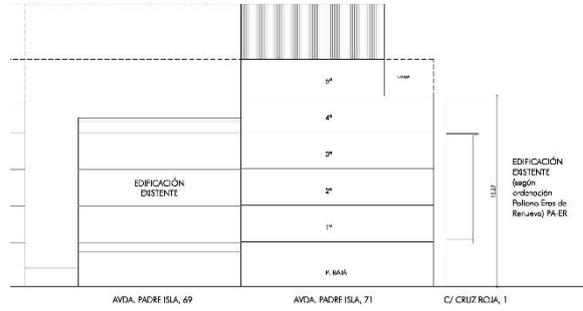
LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

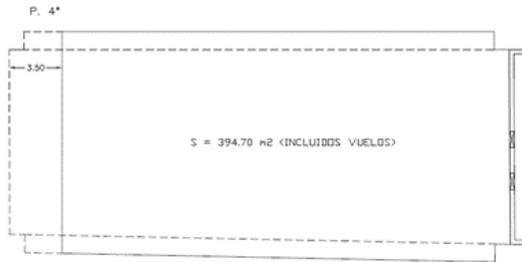
b) En cuanto a la modificación volumétrica que se refiere al nº 71 de la Av. Padre Isla. **Valle en vigor en lo que**



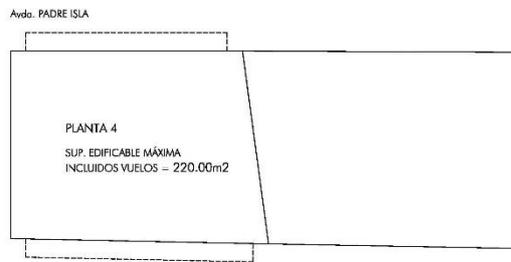
Estado ACTUAL nº 69 - 71



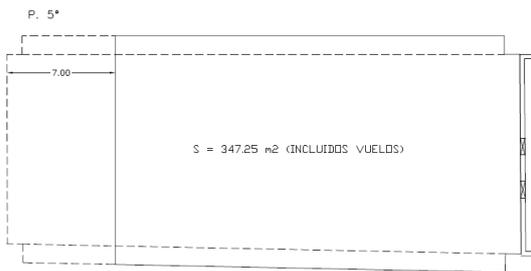
Estado REFORMADO Nº 69 - 71



nº 69 - 71  
Estado ACTUAL



nº 71 nº 69  
Estado REFORMADO



nº 69 - 71  
Estado ACTUAL



nº 71 nº 69  
Estado REFORMADO

FECHA DEL CERTIFICADO: 30/06/2020  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez

Como puede observarse, la ordenación vigente está constituida por el Estudio de Detalle aprobado en 2007 conjuntamente sobre las dos parcelas del nº 69 y 71 de la Av. Padre Isla.

Se reflejan a continuación sus determinaciones, así como el preceptivo estudio comparativo de edificabilidad entre el estado actual (Estudio de Detalle en vigor) y reformado (Estudio de Detalle que se propone), prescrito por el artº 18 de las NNUU, comprobando que no se produce incremento en este apartado concreto.

**PROPUESTA DE ORDENACIÓN APROBADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE EN VIGOR**

*Se mantienen las alineaciones en la planta baja, así como los anchos del bloque en las demás plantas.*

*Se organiza la volumetría, con planta baja y tres plantas de piso, enrasando con el edificio situado en la medianería por el Norte y una planta cuarta y quinta, retranqueándolas 3,50 y 7,00 m. respectivamente desde dicha medianería, con tratamiento de fachada, dando luces y vistas al espacio resultante.*

*Se remata el edificio con la planta bajo cubierta, dejándose todo ello en condiciones para la edificación del solar colindante por el Sur, el nº 67 del Padre Isla, que tendrá las mismas alturas.*

*Las superficies edificables que se proponen con esta nueva reordenación serían:*

-Planta baja.....	400,60 m <sup>2</sup>
-Plantas de piso ( 1ª a 3ª ) ( 3p de 438,75 m2) .....	1.334,40 m <sup>2</sup>
-Planta 4ª .....	394,70 m <sup>2</sup>
-Planta 5ª .....	347,25 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE .....</b>	<b>2.476,95 m<sup>2</sup></b>

En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con el Estudio de Detalle en vigor y las condiciones de medianería del edificio colindante de la Avenida Cruz Roja 1.

Se distingue la edificabilidad de cada una de las fincas nº 69 y 71, toda vez que se trata de parcelas susceptibles de edificación independiente, de tal manera que su suma resulta igual a la edificabilidad total máxima. Ello se hace en proporcionalidad a los derechos de cada una de las fincas según el PGOU. Teniendo en cuenta que la zona ocupable por la edificación es de 214,25 y 204,55 m2, respectivamente para los nºs 69 y 71 (según ED anterior), con frentes de fachada totales de 33,10 y 33,15 m., también respectivamente, los derechos edificatorios teóricos según PGOU serían (por aplicación de Ordenanza EN4):

<b>Av. Padre Isla nº 69:</b>	
Baja	214,25 m2
1ª a 5ª: 214,25 x 0,85 x 5 =	910,56 m2
Vuelos: 33,10 x 0,70 x 1,20 x 5 =	139,02 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1263,83 m2</b>

**Av. Padre Isla nº 71**

Baja:	204,55 m <sup>2</sup>
1ª a 5ª: 204,55 x 0,85 x 5 =	869,34 m <sup>2</sup>
Vuelos: 33,15 x 0,70 x 1,20 x 5 =	139,23 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1213,12 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL 2.476,95 m<sup>2</sup>**

Planteándose la siguiente distribución de edificabilidad en el presente Estudio de Detalle:

## PROPUESTA DE ORDENACIÓN SEGÚN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

<b>AV. PADRE ISLA 69</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BAJA	214,25
1ª (incluido vuelos)	209,92
2ª (incluido vuelos)	209,92
3ª (incluido vuelos)	209,92
4ª (incluido vuelos)	209,92
5ª (incluido vuelos)	209,90
<b>TOTAL COMPUTABLE S/R nº 69</b>	<b>1.263,83</b>

<b>AV. PADRE ISLA 71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BAJA superficie máxima sólido capaz	204,55
1ª superficie máxima sólido capaz (incluido vuelos)	220,00
2ª superficie máxima sólido capaz (incluido vuelos)	220,00
3ª superficie máxima sólido capaz (incluido vuelos)	220,00
4ª superficie máxima sólido capaz (incluido vuelos)	220,00
5ª superficie máxima sólido capaz (incluido vuelos)	170,00
<b>TOTAL COMPUTABLE S/R nº 71</b>	<b>1.213,12</b>
<b>TOTAL PARCELA 69 Y PARCELA 71</b>	<b>2.476,95</b>

Como se puede observar, se refleja una edificabilidad máxima por planta en términos de “*sólido capaz*”, que admite un pequeño juego o tolerancia por planta para la elaboración del proyecto constructivo, se justificará en el procedimiento de licencia que se cumple la **edificabilidad máxima total de 1.213,12 m<sup>2</sup> para el nº 71**.

La edificabilidad máxima total para ambas parcelas es igualmente de **2.476,95 m<sup>2</sup>**.

La parcela del nº 69 mantendría las condiciones volumétricas del Estudio de Detalle anterior y del PGOU, sin alteración, mientras que es en el nº 71 donde se plantea una cierta reordenación volumétrica.

## 9. REGULACIÓN DEL PGOU PARCELARIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Algunos supuestos de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se encuentran regulados por el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, en concreto los referidos a ciertas modificaciones volumétricas con el fin de igualar cornisas u ocultar medianerías. Siendo el caso de uno de los objetos del presente Estudio de Detalle, en cuanto al acuerdo volumétrico que se pretende en el frente a la Av. Padre Isla, se pasa a justificar el cumplimiento de esta regulación, en concreto, los apartados 1 y 3 del artículo señalado:

- A) En el apartado 1.b, se establece que los Estudios de Detalle podrán referirse a parcelas urbanas *“cuyo 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”*. En el caso que nos ocupa, la finalidad sería eliminar la medianería que se generaría en su colindancia Norte con el inmueble de la Avenida Cruz Roja de realizarse la edificación de conformidad con las determinaciones del PGOU.

El punto 1.c, no sería aplicable al caso que nos ocupa pues ni se generan espacios libres, *“ni se trata de ordenar volúmenes o bloques aislados”*, pues se trata del tipo de ordenación con alineación a vial, entre medianerías, conformando manzanas cerradas.

- B) El punto 1.d establece que el Estudio de Detalle no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso, marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en este apartado.
- C) El punto 1.e, establece que *“el número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según alineación a vial”*. Según PGOU, para este solar, la altura máxima es de B+5, esto es, 6 plantas, no aumentándose tal altura, al contrario, se prescribe incluso una planta menos para una zona de la parcela.
- D) El punto 1.f, establece que el Estudio de Detalle (en lo que se refiere a los supuestos específicos regulados por el artículo, de reordenación volumétrica) no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se altera ningún tipo de espacio libre. No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente. No se aumenta, en la zona ocupable por la edificación, la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables (Ordenanza EN4), como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos.
- E) La nueva ordenación de volúmenes que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, su objeto es la eliminación de la medianería que se generaría en su lateral norte de edificarse de conformidad con lo previsto en el PGOU.

En cuanto al cumplimiento del artº 244.1 de las Disposiciones de Ordenación del Territorio del PGOU que establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable en la parcela, ENSANCHE (EN4), se señala que la planta baja se debe dedicar a usos compatibles diferentes del de vivienda, y el resto de las plantas podrían dedicarse a viviendas u otros usos compatibles, siempre que la edificabilidad de estos últimos no supere el 40% dentro del conjunto del edificio.

## 10. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad de la modificación del Estudio de Detalle se sustenta en los aspectos señalados anteriormente y en los fundamentos que se contienen en el CONVENIO URBANÍSTICO del que trae causa, al que nos debemos remitir.

De forma sintética, todo ello se sustenta básicamente en la obtención por parte del Ayuntamiento de una dotación urbanística pública urbanizada de forma gratuita, cosa que no ocurriría de tener que instrumentarse un procedimiento expropiatorio, oneroso para la administración municipal. Como es sabido, de conformidad con el artº 20 de la LUCyL, los propietarios de terrenos tienen el deber de entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, pero ello queda acotado, en el caso del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artº 41 del RUCyL, a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. No es este el caso de la parcela objeto del Estudio de Detalle, pues el terreno dotacional en ella calificado tiene la condición de Sistema Local de Espacios Libres y la legislación no prevé por tanto su cesión con carácter gratuito.

Por otra parte, coadyuva también al interés público la previsión de utilización del subsuelo para aparcamiento de la edificación en cuanto que permite garantizar este tipo de dotación exigida por el planeamiento urbanístico, y que en otro caso sería prácticamente imposible de cumplir, por lo que se habilita el cumplimiento de una exigencia normativa perseguida por la ordenación urbanística, ello además de cohonestar el interés privado.

Finalmente, el acuerdo volumétrico que se pretende en el frente a la Av. Padre Isla, resulta de evidente interés público en cuanto se habilita la resolución de un encuentro que incide sobre la imagen urbana, aparte de ser materia expresamente regulada en el PGOU, por cuanto su conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, cuando por éste se persiguen tales objetivos de resolución de situaciones particulares, estableciendo de forma reglada las normas aplicables y los fines pretendidos. Siendo uno de los fundamentos del Estudio de Detalle el de igualar cornisas y eliminar total o parcialmente medianerías colindantes, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

## 11. IMPLICACIÓN EN DOTACIONES URBANÍSTICAS O AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A los efectos previstos en los supuestos recogidos en el artº 172 y 173 del RUCyL, "Modificaciones de espacios libres y equipamientos" y "Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población", respectivamente, cabe señalar lo siguiente:

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

-En lo que se refiere al documento volumétrico basado en se produce incidencia sobre ningún tipo de dotación urbanística ni incremento de aprovechamiento, como expresamente se ha justificado en otros apartados de esta Memoria.

-En cuanto al desdoblamiento de la calificación del subsuelo en la parte posterior de la parcela, ello se hace sin alterar la calificación dotacional en suelo, de Espacios Libres Públicos, por cuanto permanece en idénticas condiciones de superficie y funcionalidad, aparte de tratarse de acción expresamente amparada en la legislación urbanística y de suelo. Respecto de la utilización del subsuelo para usos privativos complementarios cabría entender que ello pudiera suponer un cierto incremento de edificabilidad (aunque en realidad el aprovechamiento bajo rasante ni siquiera se tiene en cuenta en el vigente PGOU de León a los efectos de cálculos de índices o densidades). No obstante, aun entendiéndose así, de conformidad con el citado artº 173 del RUCyL, al tratarse de superficie construida inferior a 500 m2 (tiene 332,87 m2) y no suponer aumento en 5 viviendas o más (se trata de meros usos de servicios y aparcamiento), ello no tendría incidencia sobre la necesidad de incremento proporcional de dotaciones urbanísticas públicas. Es más, la celebración del CONVENIO suscrito lo que permite precisamente es habilitar la obtención gratuita, por parte de la administración municipal, de la dotación pública prevista, que, en otro caso, lo sería con carácter oneroso.

De todas estas cuestiones se encuentra justificación pormenorizada en el CONVENIO suscrito.

## 12. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

En el presente apartado se señalan las relaciones del Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento.

### NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

La presente modificación del Estudio de Detalle afecta exclusivamente a una parcela de suelo clasificado como urbano consolidado, actualmente de dominio privado, si bien su parte posterior se encuentra afecta a la condición de Espacio Libre Público, que deberá pasar a titularidad municipal como consecuencia de la ejecución del presente documento.

Aunque realmente el Estudio de Detalle carece de incidencia planificadora sobre este espacio, toda vez que la condición y calificación del suelo no se altera como consecuencia de este documento, ni contiene las determinaciones propias de un documento técnico ejecutivo, lo cierto es que este terreno deberá ser urbanizado y ajardinado, por cuanto se deberán tener en cuenta las normas reguladoras sobre la materia de accesibilidad, que se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, al que nos remitimos.

A este respecto, tal Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras, entre ellas, la Ley 51/2003, el Real Decreto 505/2007 y la Orden VIV/561/2010 sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Asimismo serán de aplicación las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de *Accesibilidad y Supresión de Barreras* así como el Reglamento que la desarrolla.

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico de edificación que se redacte en la parcela deba tener en cuenta también la normativa específica sobre accesibilidad en

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Estudio

CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3

Documento firmado digitalmente

edificación, como es el caso de la edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.

## PROTECCIÓN CIUDADANA

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de *Protección Ciudadana de Castilla y León*, en su artº. 12, “*La Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos*”, apartado 1, señala:

*"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos".*

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

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

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

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

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

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido objeto de declaración de riesgo por parte de la Administración competente para la protección de cada riesgo.

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

### PATRIMONIO CULTURAL

El Estudio de Detalle, en concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes y calificación parcial de suelos), no presenta incidencia en sí sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, y de él no se derivan directamente actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo. Otra cosa serán los documentos ejecutivos que de él pudieran derivarse, como pueden ser los Proyectos de urbanización y/o edificación, en los que deberán observarse las cautelas que en cada caso pudieran corresponder.

La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se corresponde con la Avenida Padre Isla, por tanto un área situada fuera del recinto amurallado romano de la ciudad.

Los terrenos no se encuentran incluidos en área o zona de "Protección Arqueológica" de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, tampoco dentro de la delimitación del *Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad antigua de León*.

No obstante, se estará a lo dispuesto en los artº. 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León.

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

En Anexo a esta Memoria se incluye a título informativo la normativa arqueológica incluida en el vigente PGOU y que opera en el término municipal de León.

### NORMATIVA SOBRE RUIDO

El artº 7 de la *Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, "Planeamiento territorial y urbanístico"*, establece:

- 1- "En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley."

Igualmente se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica de manera que se garantice que en las áreas que delimite se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones las que resulten necesarias para

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3  
PUESTO DE TRABAJO: VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12CC35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

conseguir la efectividad de los instrumentos citados. Documento firmado digitalmente CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento (se trata de puntuales aspectos de ordenación detallada), pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. No obstante, lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A este respecto debe señalarse que la ciudad de León cuenta con un *Mapa Estratégico de Ruido*, aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente mediante la ORDEN FYM/717/2012 de 21 de agosto, y un *Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León*, aprobado por ORDEN FYM/937/2013 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Se acompañan, en el Anejo estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el *Mapa de Ruido* como en el *Plan de Acción*, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

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.

Los datos expresados han de tenerse en cuenta a la hora de la redacción del Proyecto de Ejecución para la futura edificación que se realice en el solar.

#### TRÁMITE AMBIENTAL

Dado el alcance de la modificación del Estudio de Detalle, que actúa sobre una limitada zona, en concreto una parcela, limitándose a realizar meros ajustes en la volumetría y calificación establecidas, es patente que la actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

En base a lo señalado en el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, *de evaluación ambiental*, se estima preceptivo someter a *evaluación estratégica previa simplificada* el Estudio de Detalle, (como *plan o programa* que es, en su condición de instrumento de planeamiento), estimándose que si bien puede entenderse que establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no se produce ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 para que tenga carácter de *evaluación estratégica previa ordinaria*, dado que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni tampoco lo solicita así su promotor, ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del Estudio de Detalle someterlo a dicha *Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria*.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de *la* precitada Ley 21/2013, el promotor del Estudio de Detalle, junto con el propio documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la *evaluación ambiental estratégica simplificada*, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

Todo ello se señala sin perjuicio de lo que el Documento firmado digitalmente y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación de este procedimiento ambiental.

**REDES DE TELECOMUNICACIONES**

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 de su artº 35 establece:

*"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....".*

Según lo señalado en el artº 5, letra c) de la ITU 1/2016, "sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A la vista de lo señalado, y dado que esta modificación del Estudio de Detalle tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría y calificación en parcela de dominio privado, sin aumento de la edificabilidad, no haciéndose previsión especial sobre la red de telecomunicaciones, ni generándose incidencia sobre el despliegue de tales infraestructuras.

A la vista de ello, se entiende que el supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014.

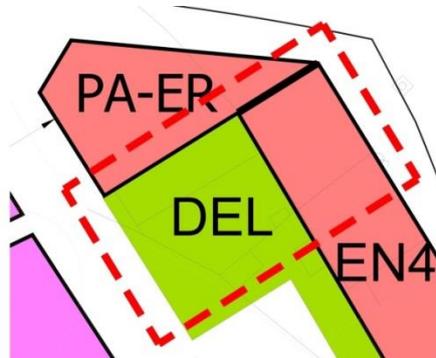
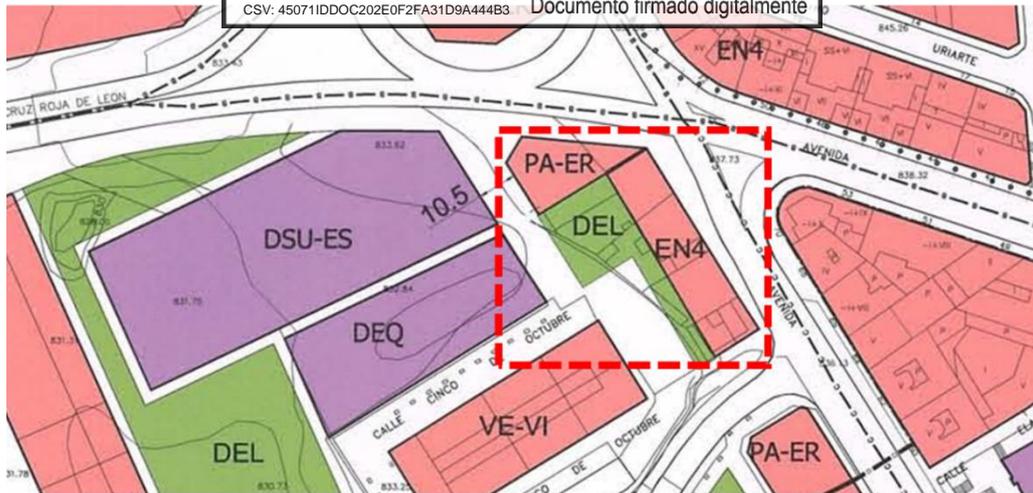
**13. RESUMEN EJECUTIVO**

De acuerdo con lo señalado en el artº 25 del R.D.L 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado "Resumen ejecutivo" que señale los siguientes extremos:

*-Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*-En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

La imagen que a continuación se señala da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento, que igualmente se refleja en otros apartados de la presente Memoria, a los que no remitimos, así como en los planos de la documentación gráfica que integran este instrumento.



El alcance de dicha alteración queda perfectamente identificada a lo largo de la presente Memoria y planos adjuntos, refiriéndose a determinaciones de ordenación detallada de distinto carácter, consistente en el desdoblamiento de la calificación urbanística entre suelo y subsuelo en una parte de la parcela y en un ajuste volumétrico en otra parte. Nos remitimos íntegramente también a dichos documentos del Estudio de Detalle en orden a cumplimentar este extremo.

En cuanto a los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, debe aclararse que ésta es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el artº 156 del RUCyL, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión serían las parcelas o suelos afectados por la modificación, identificados en el documento, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentra aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión. Entendiéndose que tal ámbito de suspensión se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del documento, y que este acuerdo podrá ser también objeto de consulta en el expediente cuando se someta a exposición pública, consideramos que esta cautela legal queda suficientemente cubierta.

Estudio

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

de del ante parcela Avenida Padre Isla 71 León

Inversiones Padre Isla, SL.

## 14. PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se firma el presente documento para su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de León y sometimiento a la tramitación y aprobación que proceda por el órgano municipal correspondiente.

En León a 28 de junio de 2019

VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO, arquitecta

NOMBRE:  
Miguel Carpintero Suárez

PUESTO DE TRABAJO:  
VICESECRETARIO ACCIDENTAL

FECHA DE FIRMA:  
30/06/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

Estudio

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León

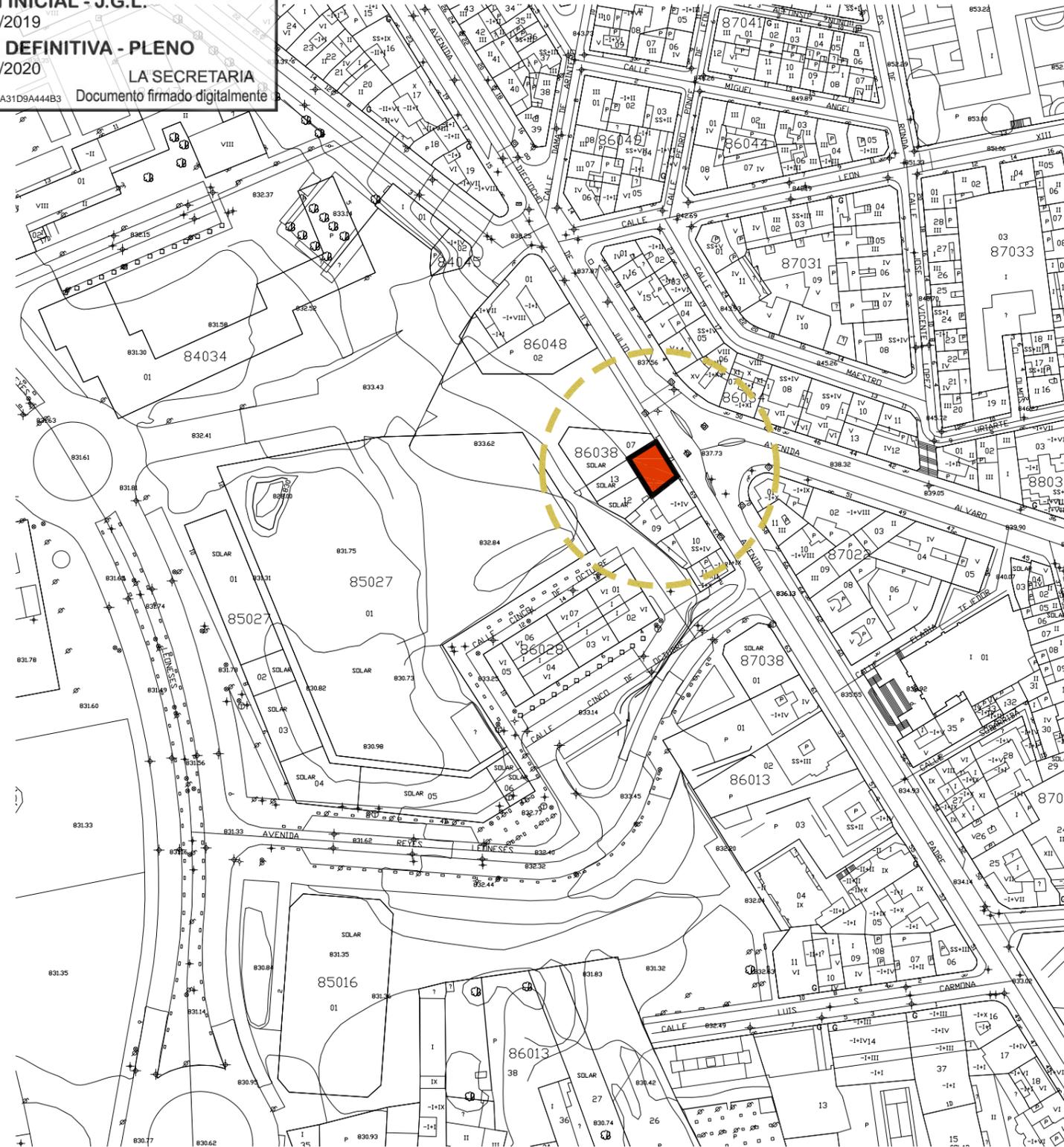
Inversiones Padre Isla, SL.

## 15. ANEXO I: PLANOS

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
PUESTO DE TRABAJO: VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D11A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
 Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
 Fecha: 29/05/2020  
**LA SECRETARIA**  
 Documento firmado digitalmente  
 CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3



PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE FINCA N° 71 c/PADRE ISLA 71, LEON	OCTUBRE 2018
PROPIEDAD:	INVERSIONES PADRE ISLA	
PLANO:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	ESCALA 1:500 / 1:2000
ARQUITECTA:	VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO	PD01

PUESTO DE TRABAJO:  
 VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3  
 FECHA DE FIRMA:  
 30/06/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO:  
 D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

NOMBRE:  
 Miguel Carpintero Suárez

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

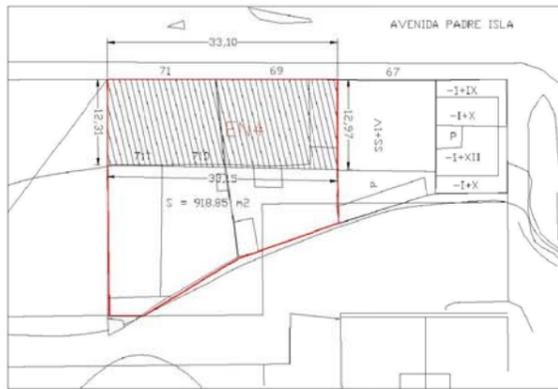
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

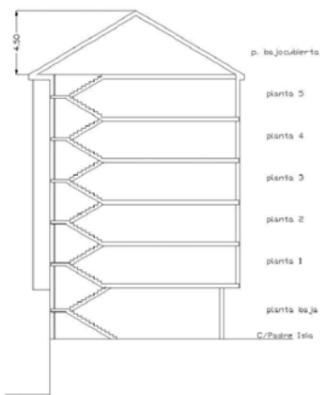
LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

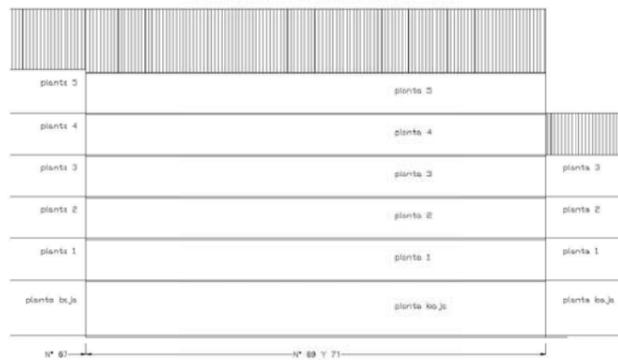
CALIFICACION SEGUN PLAN GENERAL ORDENACION URBANA  
Escala 1:400



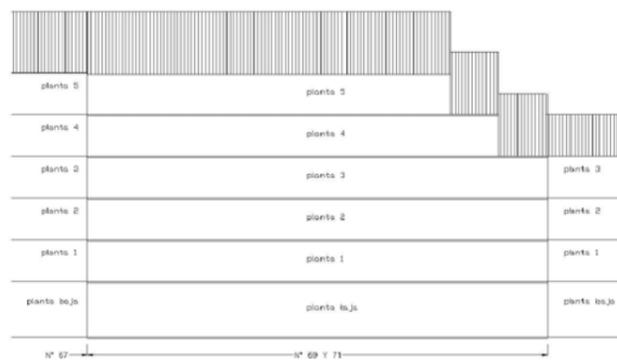
SECCION TRANSVERSAL



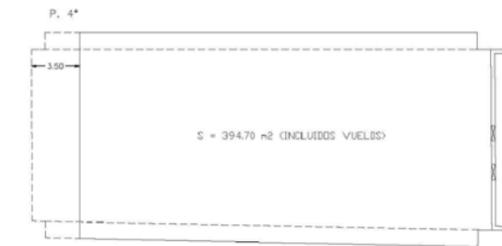
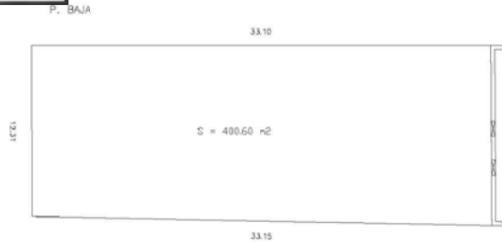
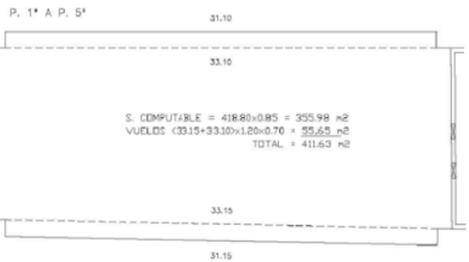
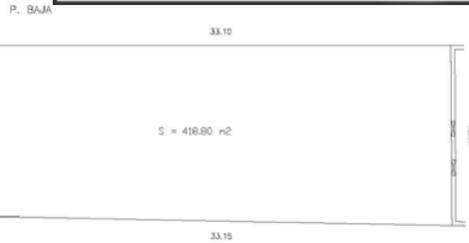
ALZADO FRONTAL  
SEGUN PLAN GENERAL



ALZADO FRONTAL  
PROPUESTA ESTUDIO DETALLE



PROPUESTA ESTUDIO DETALLE  
Escala 1:200



PROYECTO:	ESTUDIO DETALLE		
	FINCAS Nº 69 Y 71 DE LA AVDA. PADRE ISLA DE LEÓN		
PLANO:	ORDENACION DE VOLUMENES		
PROPIEDAD:		AUTOR DEL PROYECTO: ALFONSO GONZÁLEZ	FECHA: JUNIO 2006
		PLANO Nº: 2	

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE OCTUBRE 2018  
FINCA Nº 71  
c/PADRE ISLA 71, LEÓN

PROPIEDAD: INVERSIONES PADRE ISLA

PLANO: ESTUDIO DE DETALLE ESCALA  
VIGENTE

ARQUITECTA: VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO PD02

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2020E0F2FA31D9A444B3  
PUESTO DE TRABAJO: VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

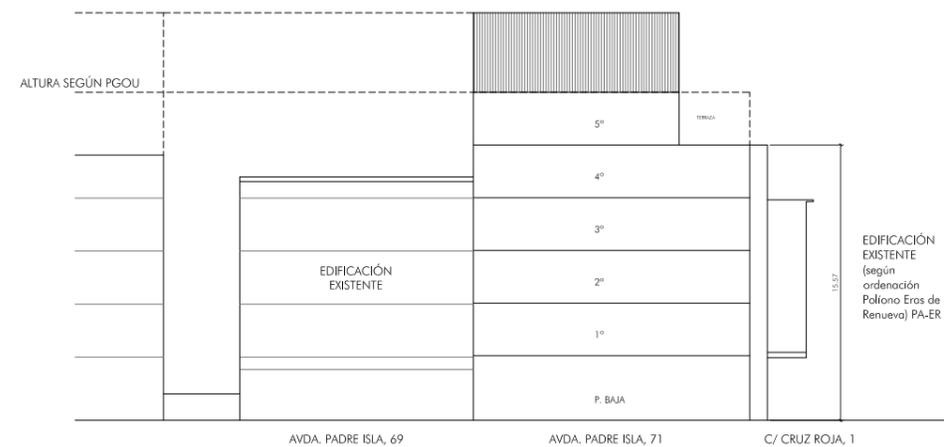
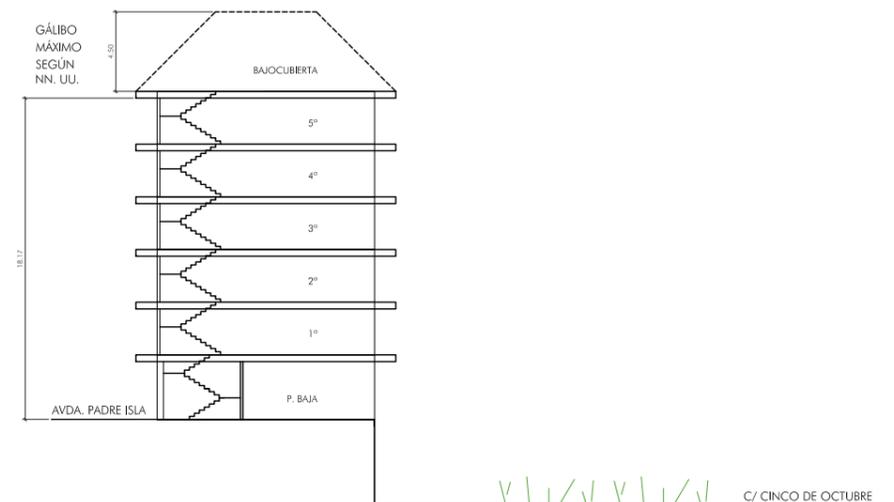
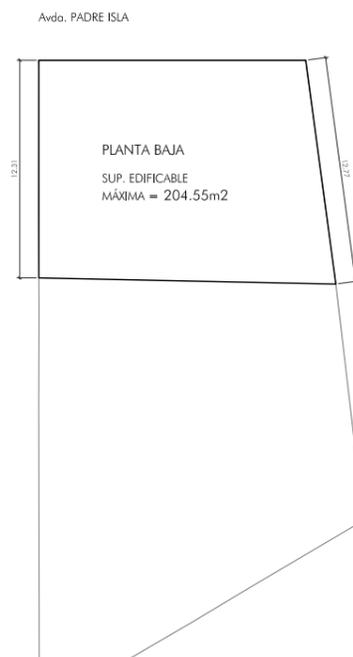
Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente



NOTA: Se representa en las plantas la superficie máxima edificable sobre rasante de cada planta, debiendo cumplir con la obligación de no superar la edificabilidad máxima total, estipulada en 1213,12 m<sup>2</sup>.

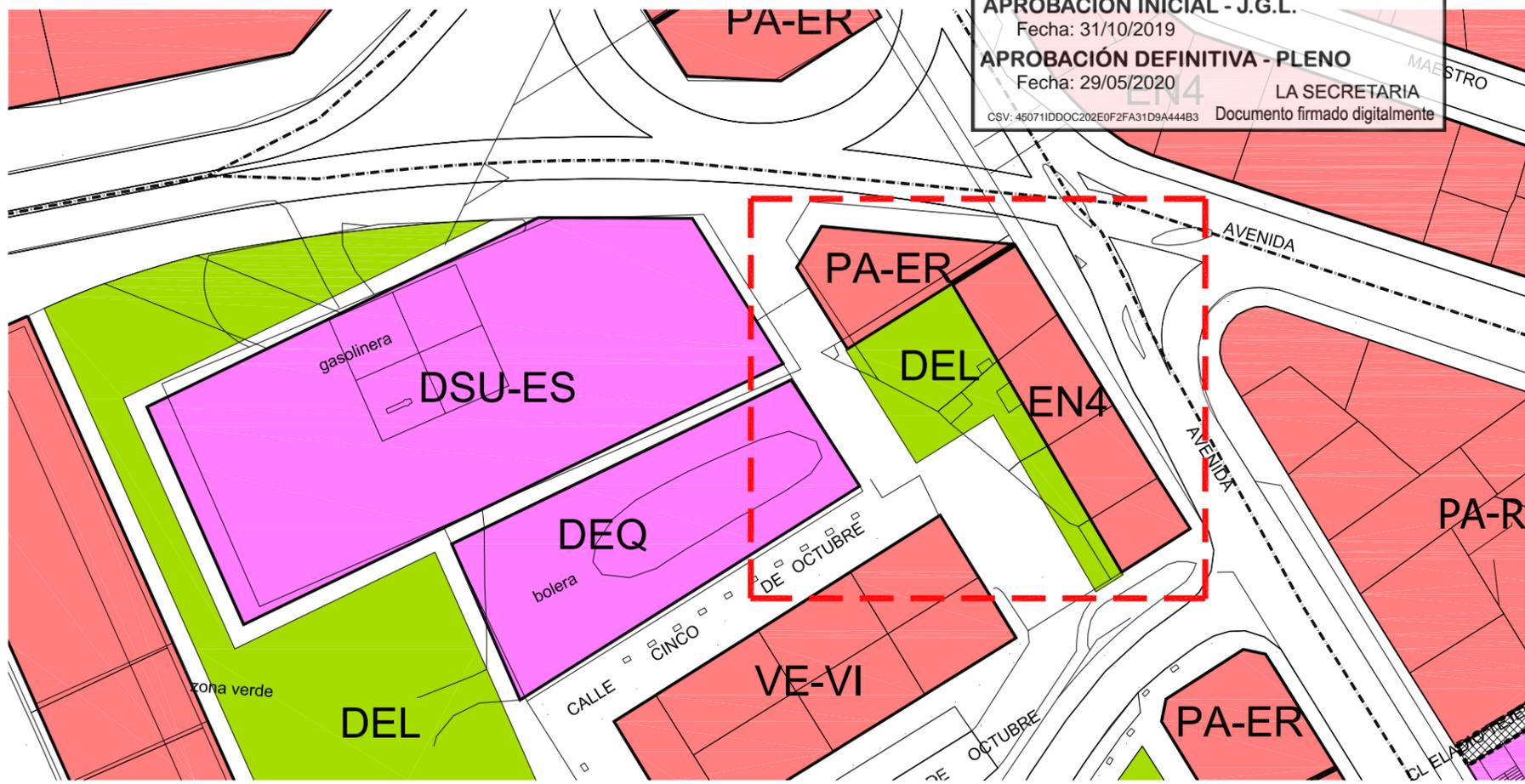
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE FINCA Nº 71 AVDA. PADRE ISLA 71, LEON	JUNIO 2019
PROPIEDAD:	INVERSIONES PADRE ISLA	
PLANO:	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA 1:400
ARQUITECTA:	VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO	PD03

FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez

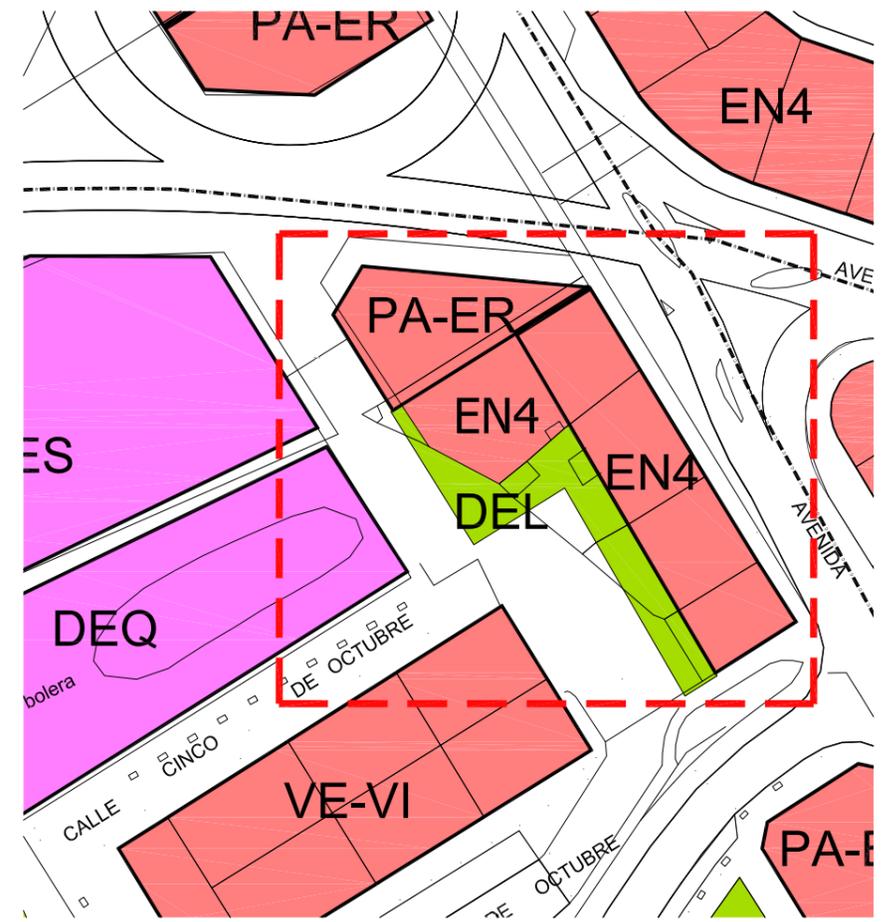
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3



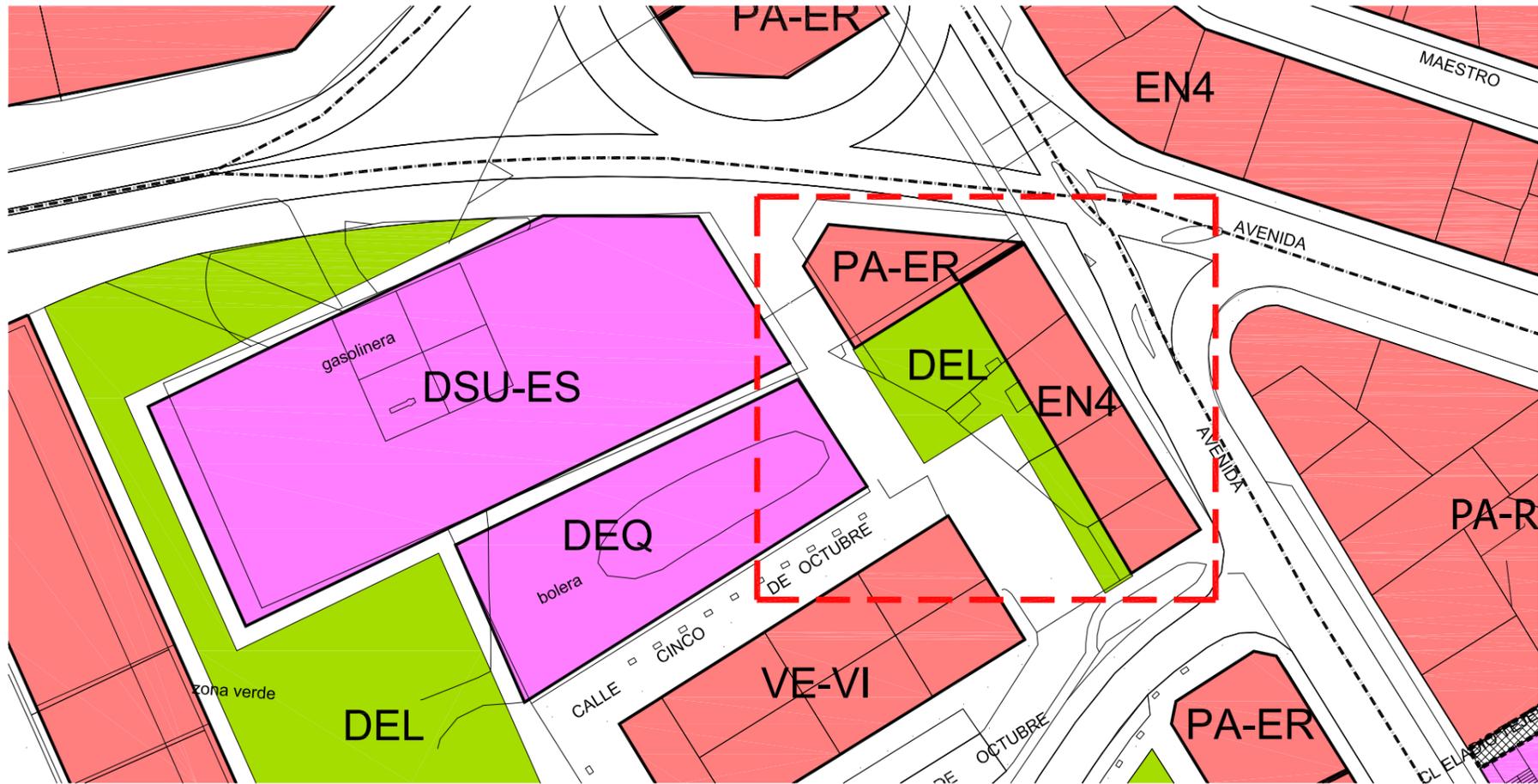
ORDENACIÓN PROPUESTA

Sobre rasante

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
 Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
 Fecha: 29/05/2020  
 LA SECRETARIA  
 Documento firmado digitalmente  
 CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3



Subsuelo



ORDENACIÓN ACTUAL

Sobre rasante y Subsuelo

Se representa un fragmento de la HOJA N°: J-10 "PLANOS DE ORDENACIÓN", perteneciente a la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN.

Mediante la comparativa entre la ordenanza actual y la propuesta, en la que se representan dos niveles, sobre rasante y subsuelo, se muestra el alcance del presente Estudio de Detalle, que no afecta a alineaciones y sí, como se indica, exclusivamente al subsuelo del solar que es objeto de estudio.

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE FINCA N° 71 AVDA. PADRE ISLA 71, LEON	JUNIO 2019
PROPIEDAD:	INVERSIONES PADRE ISLA	
PLANO:	COMPARATIVA ORDENACIÓN PGOU	ESCALA 1:1000
ARQUITECTA:	VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO	PD04

FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
 Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3

PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

## 16. ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
PUESTO DE TRABAJO: VICESECRETARIO ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D11A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

























## **17. ANEXO III: TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS.309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN**

### **Artº. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección Arqueológica**

1- El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.

2- El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3- Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

### **Artº. 310. Normas generales para la protección y vigilancia Arqueológica**

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

16/1985 del Patrimonio Histórico Español de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada "castro de los judíos", considerándose el resto de las zonas, "yacimientos inventariados".

**Art.º 311. Zonas de protección arqueológica.**

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

**A - Zona 1**

En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la *Legio VII Gemina* para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

**B - Zona 2**

En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la *Legio VII Gemina*.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

**C - Zona 3**

FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D11A6A12CC35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3

PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, S.L.

Espacio ocupado, posiblemente por un documento firmado digitalmente. El surgida en torno al

campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.

#### D - Zona 4

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallares y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruida durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la puebla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rúa Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

#### E - Zona 5

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC202E0F2FA31D9A444B3  
PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D11A6A12CC35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

Excavaciones practicadas en el documento de la Calle Monasterio

pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Quadrillero.

**F - Zona 6.** Enterramiento de La Candamia destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

**G -Zona 9.** Necrópolis Judía

La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".

**J - Zona 10.** Yacimiento Romano

Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

**K - Zona 11.** La Ferraia. Oteruelo de la Valdoncina

Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts, al sureste de Oteruelo de la Valdoncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

L - Zona 1

CSV: 45071DDOC202E0F2FA31D9A444B3

Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas **al** pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

**Artº. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.**

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolle o sustituya con las especialidades siguientes:

**A** - Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

**B** - Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.

**C** - En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.

**D** - La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

CSV: 450711DD0C202E0F2FA31D9A444B3 Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, S.L.

solicitada a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.

**E** - La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3, (tres), meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

**F**- La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

**G** - El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.

**H** - Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.

**I** - Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica

**Artº. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas**

1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

2 - La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Estudio de detalle parcela Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

de las estructuras descubiertas y todo equipo de seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.

3 - Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

4 - En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo

5 - Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

**Artº. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos**

1 - De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio

Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2 - Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registra! independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm., (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 31/10/2019

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 29/05/2020

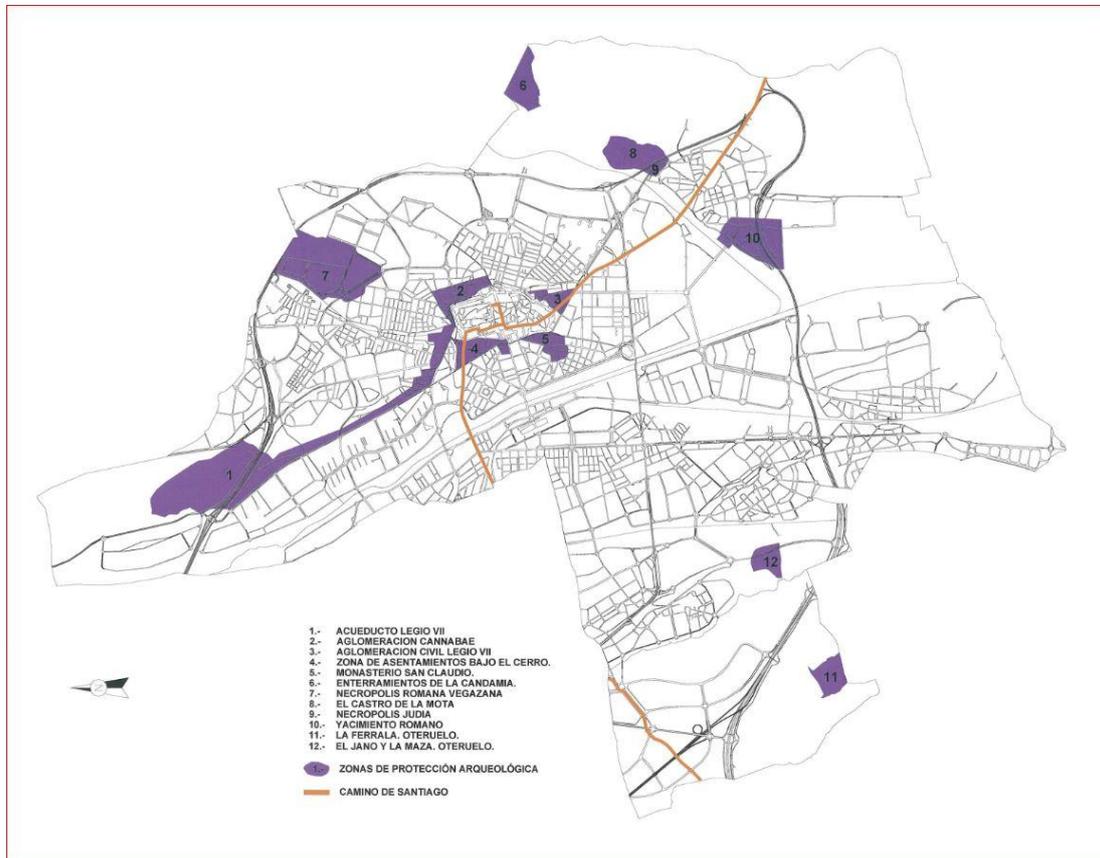
LA SECRETARIA

Estudio de detalle para la Avenida Padre Isla 71 León Inversiones Padre Isla, SL.

expropiación de el patrimonio por otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3 - Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.



NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC202E0F2FA31D9A444B3  
PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL  
FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324

## 18. ANEXO IV: DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

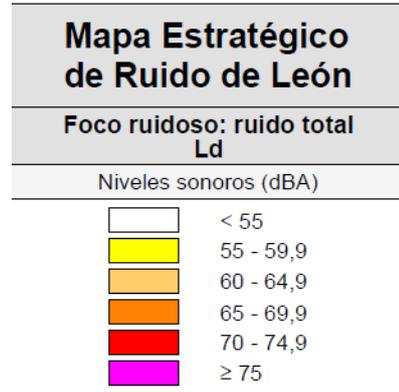
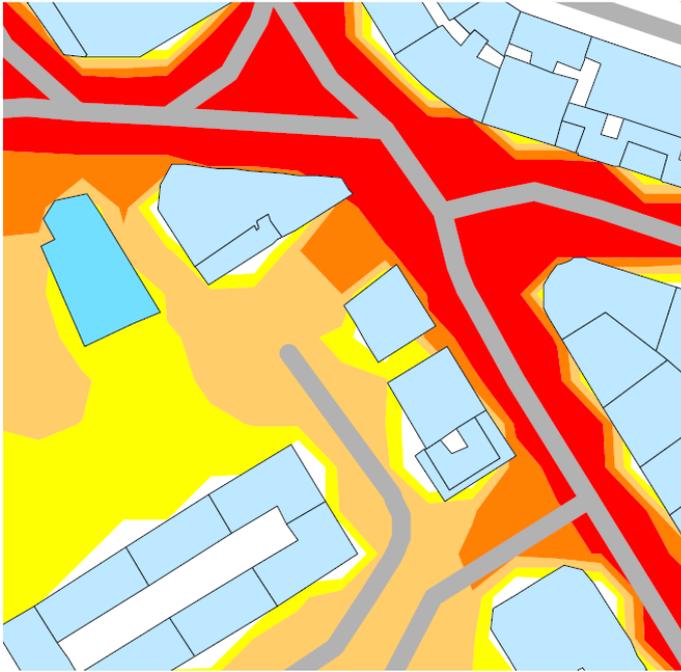
Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden, así como el mapa de Zonificación acústica de León, correspondiendo al ámbito de la parcela:

Área Acústica según la Ley 5/2009, Ley del Ruido de Castilla y León es;

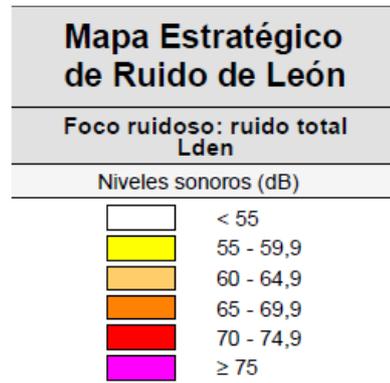
Tipo 2.- Área levemente ruidosa, (residencial y comercial).

	<i>Avenida Padre Isla</i>	<i>Avda Álvaro López Núñez</i>
<b>Ld</b>	70-74,9 dBA 65-69,9 dBA (zona edificable) 60-64,9 dBA (zona verde)	70-74,9 dBA
<b>Le</b>	70-74,9 dBA 65-69,9 dBA (zona edificable) 60-64,9dBA (zona verde)	70-74,9 dBA
<b>Ln</b>	60-64,9dBA 55-59,9 dBA (zona edificable) 50-54,9dBA (zona verde)	65-69,9 dBA 60-64,9 dBA
<b>Lden</b>	70-74,9 dBA 65-69,9 dBA (zona edificable) 60-64,9dBA (zona verde)	≥ 75dBA 70-74,9 dBA

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3



Mapa de Ruido Total Ld



Mapa de Ruido Total Lden

HASH DEL CERTIFICADO:  
D117A6A12C35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
FECHA DE FIRMA:  
30/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:  
VICESECRETARIO ACCIDENTAL

NOMBRE:  
Miguel Carpintero Suárez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 31/10/2019  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 29/05/2020  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3



Mapa de Ruido Total Le



Mapa de Ruido Total Ln

FECHA DE FIRMA: 30/06/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: D117A6A12CC35B7E7100D148F1E5270BE804C0C324  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC202E0F2FA31D9A444B3

PUESTO DE TRABAJO: VICESecretario ACCIDENTAL

NOMBRE: Miguel Carpintero Suárez