

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS M-1.1, M-1.2, M-1.3 Y M-1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN.
C/ NICOSTRATO VELA s/nº
OTERUELO DE LA VALDONCINA. LEÓN

Fecha: 16/02/2024 LA SECRETARIA



**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS
PARCELAS M-1.1, M-1.2, M-1.3 Y M-1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN
C/ NICOSTRATO CELA S/Nº.**

PROMOTOR: LSNE S.L.U.

MEMORIAS

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Datos Generales y Antecedentes.
- 1.2. Objeto.
- 1.3. Normativa de aplicación.
- 1.4. Datos Registrales y Catastrales. Identificación del BIEN.

2. MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1. Objeto del ED
- 2.2. Justificación del interés público. Documentos del ED.
- 2.3.- Modificación propuesta. Estado actual y modificado.
- 2.4. Cumplimiento de la normativa de carácter general y de Ordenación Detallada del PGOU.
- 2.5. Accesibilidad.
- 2.6. Protección ciudadana.
- 2.7. Patrimonio cultural.
- 2.8. Protección del ruido.
- 2.9. Telecomunicaciones.
- 2.10. Servidumbres aeronáuticas.

3. RESUMEN EJECUTIVO.

4. TRAMITACIÓN.

- 4.1. Tramitación del ED.
- 4.2. Tramitación ambiental.

5. PLANO DE ORDENACIÓN EXISTENTE Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Datos Generales y Antecedentes.

Por encargo de la empresa LSNE S.L.U.-PCI PHARMA SERVICES, representada en este Acto por su Apoderada Dña. ALICIA FIDALGO GONZÁLEZ con C.I.F. B-24625899, con domicilio a los efectos de notificaciones en la calle Nicostrato Vela s/nº del Parque Empresarial de León OTERUELO DE LA VALDONCINA24009 LEÓN, se redacta este Estudio de Detalle para proceder a la modificación de la ordenación detallada de una parcela resultante de la agrupación de cuatro parcelas iniciales, M-1.1 a M1.4, que fueron agregadas anteriormente, y, como queda dicho, constituyen actualmente una única parcela. Se incluye en esta Memoria copia del título acreditativo de la propiedad de los terrenos y de la agrupación efectuada.

En la parcela objeto del Estudio de Detalle, en la que ya existen algunos edificios construidos, se quiere, promover la posibilidad de aumento, en una planta, del número máximo de plantas, que permita concentrar determinados usos, en especial los dedicados a oficinas y laboratorios, facilitando así la concentración de los servicios.

Con el documento que se presenta para su aprobación, se pretende:

- **No alterar la ocupación máxima de la parcela.**
- **No alterar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.**
- **No alterar el sólido capaz definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida de 12 metros.**
- **Modificar, el número máximo de plantas que está definido en Baja+1, para que puedan ser construidos, dentro de la parcela, edificios que manteniendo la altura máxima de 12 metros, puedan albergar Baja+ 2.**

1.2.-Objeto.

De modo escueto, el objeto de este Estudio de Detalle es el de **posibilitar el aumento en una planta del número máximo de plantas admitido en la parcela según lo establecido en el Plan Parcial del Parque Tecnológico, hasta alcanzar B+2**, todo ello en base a lo establecido en la normativa urbanística de Castilla y León y el PGOU de León, en concreto, el artº 18 de las NNUU de éste, que habilita la redacción de este tipo de instrumentos de planeamientos con los fines de reordenación de volúmenes.

En cualquier caso, no se altera el sólido capaz establecido en el planeamiento, pues se mantiene la altura máxima de 12,00 metros que se señala en éste. No se altera ningún otro parámetro de ordenación, tales como ocupación o edificabilidad máxima.

1.3.-Normativa.

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

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

1.4.- Datos Registrales y Catastrales. Identificación del BIEN.

La parcela se encuentra ubicada en la calle Nicostrato Vela s/nº, del Parque Empresarial de León. Corresponde a la agregación de las parcelas iniciales M-1.1, M-1.2, M-1.3 y M-1.4 del Sector, ubicadas en la zona Norte del mismo.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6877413TN8167N0001PE

Localización

PL PARQUE TECNOLOGICO CL A M-1.1 M-1.2; M-1.3, M-1,4
24009 LEON (LEÓN)

Clase

Urbano

Uso principal

Industrial

Superficie construida(*)

4.685 m²

Año construcción

2013

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:

LEON 3

Código registral único:

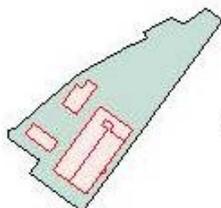
24018001093945 Ver en GeoPortal de Registradores

(<https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idvisor=2&idufir=24018001093945>)

Fecha coordinación:

03/04/2020

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

PL PARQUE TECNOLOGICO CL A M-1.1 M-1.2; M-1.3, M-1,4
LEON (LEÓN)

Superficie gráfica

14.243 m²

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

ESTUDIO DE DETALLE

Fecha: 16/02/2024

LA SECRETARIA

PARCELA RESULTANTE DE LA ACORDACIÓN DE LAS PARTES DE LA PLANTA 1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN.
c/ NICOSTRATO VELA s/nº
OTERUELO DE LA VALDONCINA. LEÓN

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	2.406
OFICINA	1	00	02	290
ALMACEN	1	00	03	349
INDUSTRIAL	1	01	01	1.185
ALMACEN	1	00	04	455

La ficha catastral de la parcela cuya referencia es **6877413TN8167N0001PE** es:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6877413TN8167N0001PE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PARQUE TECNOLÓGICO CLA M-1.1 M-1.2; M-1.3, M-1.4
24009 LEÓN [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 4.895 m²
Año construcción: 2013

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	2.406
OFICINA	1/00/02	290
ALMACEN	1/00/03	349
INDUSTRIAL	1/01/01	1.185
ALMACEN	1/00/04	455

PARCELA

Superficie gráfica: 14.243 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LEÓN 3
Código registral único: 24018001093945
Fecha coordinación: 03/04/2020

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

Martes, 28 de Noviembre de 2023

La parcela tiene una superficie total de 14.243,00 m², encontrándose parcialmente edificada. Linda: por el SO con una zona verde y área de aparcamiento; por el NO con el límite del Parque Empresarial; por el NE con una zona de equipamiento deportivo y por el SE con la calle Nicostrato Vela.

En la actualidad se está realizando un edificio, que recientemente obtuvo la correspondiente licencia de edificación, ocupando una superficie de 391,05 m² y una edificabilidad total de 817,20 m².

A continuación se describe el cuadro de las superficies edificadas por los edificios y su ocupación.

Edificio	Planta baja (ocupación)	Planta alta	Planta cubierta
Principal	2.633,18 m ²	1.251,19 m ²	0,00 m ²
Nave eléctrica y servicios	345,63 m ²	00,00 m ²	0,00 m ²
Nave Curia	389,47 m ²	65,53 m ²	0,00 m ²
Nuevas Oficinas	391,05 m ²	391,05 m ²	35,10 m ²
TOTAL	3.759,33 m²	1.707,77 m²	35,10 m²

De acuerdo al cuadro anterior, la ocupación actual de la parcela es de **3.759,33 m²**, mientras que la edificabilidad consumida hasta el momento, es de **5.502,20 m²**.

La superficie de la parcela, según reciente medición es de **14.243,00 m²**, que corresponde con la expresada en la ficha catastral, aunque difiere ligeramente de la que figura en el Documento de aprobación del Plan, que es de 14.371,00 m². Los derechos edificatorios se obtendrán a partir del valor real de la última medición y que es la que figura en la escritura reciente.

En lo que respecta al planeamiento que le afecta, que es el Plan Parcial del sector del Parque Tecnológico (actualmente sector SPA 18-01 de "Planeamiento Asumido" del vigente PGOU), hay que indicar lo siguiente:

Se trata de un suelo urbano consolidado, al tratarse de un Planeamiento asumido por el Plan General de León, toda vez que ya se ha desarrollado el correspondiente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con la adjudicación de las parcelas resultantes.

La parcela está incluida en la zona de ordenanza cuyo uso es el de **Industrial-Tecnológico**, regulada en los artículos 9 a 11 de las normas del Plan Parcial, cuyos aspectos principales se reseñan a continuación, siendo su superficie reconocida de **14.371,00 m²**.

La edificabilidad máxima sobre la parcela es de **0,80 m²/ m²**, con una ocupación máxima de la parcela del **60%** de su superficie con edificación. Del resto de la parcela, como máximo se ocupará el 90% para aparcamientos y el 10% restante, como mínimo, se dedicará a ajardinamiento y Zona Verde obligatoria.

La altura máxima de la edificación será **12 metros** a la cornisa, permitiéndose un sótano o semisótano, que no computará edificabilidad, para usos de almacén, aparcamiento, o áreas específicas de trabajo que cumplan con las condiciones específicas higiénico-sanitarias y demás de la legislación laboral aplicable.

Es obligatorio un retranqueo mínimo a todos los linderos frentes y fondos con un mínimo de **5 metros**. Si existiesen varias edificaciones en la misma parcela se situarán a una distancia mínima de 5 metros entre sí.

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

El aprovechamiento del subsuelo no podrá superar el 20% del permitido sobre rasante, salvo que sea destinado a aparcamiento o instalaciones.

Habrá que cumplir la Ley Autonómica de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Reglamento.

Deberá mantenerse el arbolado existente en la parte no ocupada por la edificación y en el 50% de la parte ocupada por las plazas de aparcamiento del interior de la parcela.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. Si es inclinada la inclinación máxima será de 30º, con una altura máxima de 3 metros por encima de la cornisa. Esta misma altura para ubicación de instalaciones.

3º. Análisis de la influencia de la modificación en el modeloterritorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de poder elevar el número de plantas posible en una planta más, sin sobrepasar la altura máxima posible que se fija en el Plan Parcial para este tipo de Ordenanza.

La justificación del interés público atiende a dos razones fundamentalmente:

-Por un lado se plantea una modificación que no altera el Skyline previsto por el Plan Parcial de este Parque Empresarial, pues se mantiene la altura máxima permitida a la cornisa (12,00 m.), por tanto se alteran las condiciones de "sólido capaz" y el volumen aparente de las edificaciones. El alcance de la modificación sobre el resultado volumétrico resulta por tanto, en realidad, inexistente.

-Por otro lado la modificación tiene que ver con la sostenibilidad de los edificios y su eficiencia energética, pues por razones de eficacia se pretende concentrar, lo más posible, los servicios para los edificios que sean destinados a Oficinas y Laboratorios, mejorando su eficiencia energética al concentrar su superficie en determinados puntos de la parcela. Sin duda la eficiencia energética es un aspecto perseguido desde los poderes públicos, lo que se traduce en la promulgación de abundante normativa y medidas tendentes a este objetivo.

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

En cuanto a los puntos 2º y 3º del artículo 169.b) del RUCyL, donde se pide reflejar el estado actual y propuesto, así como las posibles influencias del ED en relación con diferentes aspectos medioambientales y de ordenación, se responden en los documentos y apartados que conforman la documentación escrita y gráfica de este ED.

Quede claro en cualquier caso que tratándose de un instrumento que reajusta levemente aspectos de la ordenación detallada de una parcela, en modo alguno ello puede afectar al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes o sobre la ordenación general.

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

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

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

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

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

Según lo anterior, este Estudio de Detalle se encuentra afectado por los puntos a) y c), y cuya justificación se realiza en el apartado siguiente de esta Memoria.

2.3.- Modificación Propuesta. Estado actual y modificado

La modificación que se propone en este Estudio de Detalle únicamente pretende alterar el número de plantas máximo que se podrá admitir en la construcción de los edificios dentro de la Manzana M-1, constituida por una única parcela resultante de la agrupación de cuatro antiguas parcelas denominadas M-1.1, M-1.2, M-1.3 y M-1.4, propiedad de LSNE S.L.U. PharmaServices.

Así, en el comparativo, quedaría:

-Estado actual

(Según artº 10 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Parque Tecnológico, actual sector SPA 18-01 de "Planeamiento Asumido"):

Nº máximo de plantas B+1

-Estado modificado

(Según Estudio de Detalle):

Nº máximo de plantas B+2

Como ha quedado señalado, no se modifica ningún otro parámetro de la ordenación detallada, manteniéndose incluso las condiciones de "sólido capaz", toda vez que no se modifica la altura máxima reguladora, permaneciendo en 12,00 m. Permanecen igualmente los parámetros básicos de ocupación máxima del suelo, en el 60% y edificabilidad máxima, en 0,80 m²/m².

No se varía tampoco el parámetro de retranqueos a linderos de 5,00 m., que se representa en el correspondiente plano de ordenación.

2.4.- Cumplimiento de la normativa de carácter general y de Ordenación Detallada del PGOU

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

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

"d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del

suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

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

"e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, **no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda** según la alineación a vial, o **según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata**, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

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

Apartado a). La edificación posible en la Manzana M1, coincidente con la parcela objeto de Estudio de Detalle, resultante a su vez de la agrupación de las parcelas M-1.1, M-1.2, M-1.3 y M-1.4, **es del tipo de edificación aislada**, al ser obligatorio un retranqueo de 5 metros respecto de todos los linderos y frentes de la parcela.

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

No se alteran los usos permitidos por el Plan Parcial, estando previstos usos incluidos entre los Usos permitidos y compatibles. Fundamentalmente serán Naves industriales de Alta Tecnología, Oficinas y Laboratorios.

Apartado e). La modificación propuesta no modifica el sólido capaz previsto en el Plan Parcial, manteniendo la altura máxima de 12 metros, pero eleva en un 50% el número máximo de plantas permitidas, que en las Ordenanzas vigentes es Baja más una (B+1), por lo que se pasaría a un máximo de plantas de Baja más dos (B+2).

2.5.- Accesibilidad.

Este Estudio de Detalle no afecta al dominio público. Se trata de suelo urbano consolidado, interviniendo en la ordenación de alturas en el interior de la Manzana M1 del Parque Empresarial.

Por lo tanto no es de aplicación la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

2.6.- Protección Ciudadana.

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

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESULTANTE DE LA ACOTACIÓN DE LA PARCELA 1.1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN.

c/ NICOSTRATO VELA s/nº

OTERUELO DE LA VALDONCINA. LEÓN

informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".

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

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

- Riesgo de Inundaciones, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional.
- Riesgo de incendios forestales, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999.
- Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2008.
- Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas de acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Al objeto de evaluar la posible inclusión del ámbito de afección del presente Plan dentro del riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torío en León, redactado a instancia de la CHD para la evaluación del riesgo de avenida.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle, muy separado del cauce del Río Bernesga, no se ve afectado por terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años del río.

La parcela afectada por el Estudio de Detalle está suficientemente separada de masas forestales, de carreteras y Ferrocarriles y en sus proximidades no se almacenan Sustancias Peligrosas por lo que se puede deducir la ausencia de afección, en el ámbito de este Estudio de Detalle, de áreas que estén sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, ya que el área está muy alejada de las zonas del municipio que, potencialmente puedan provocar dichos riesgos.

2.7.- Patrimonio Cultural.

La parcela no está incluida en ninguna de las áreas o zonas de "Protección Arqueológica" de las definidas en el Artículo 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 y ya el propio estudio Arqueológico del Plan Parcial concluye con la inexistencia de restos arqueológicos en el ámbito del Plan.

No obstante, en el artº 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León, se detallan las gestiones a realizar, en su caso, según lo dispuesto en los artículos 55 a 61

de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades que se mencionan en dicho artículo.

Igualmente y si se diera el caso, en el momento de realización de las excavaciones de futuros edificios se estará a lo que pueda determinarse por el Excmo. Ayuntamiento de León por medio de sus Servicios de Arqueología y por los de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.8.- Protección del Ruido.

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su Art.7, "Planeamiento territorial y urbanístico", dice:

- 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."
- 2. "En los instrumentos indicados en el punto anterior 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 conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

El municipio de León ya dispone de mapa estratégico de ruido, con una zonificación acústica de la ciudad de León. A esa documentación, donde se establece NIVEL DE RUIDO AMBIENTAL, nos remitimos.



Valores límite de ruido ambiental.

La parcela objeto del presente informe se sitúa en un **Área acústica tipo 3, Área Tolerablemente ruidosa**, con predominio de suelo de uso oficinas o servicios, en que los valores límite de ruido ambiental fijados tanto por la ley estatal, como la ley autonómica son los siguientes:

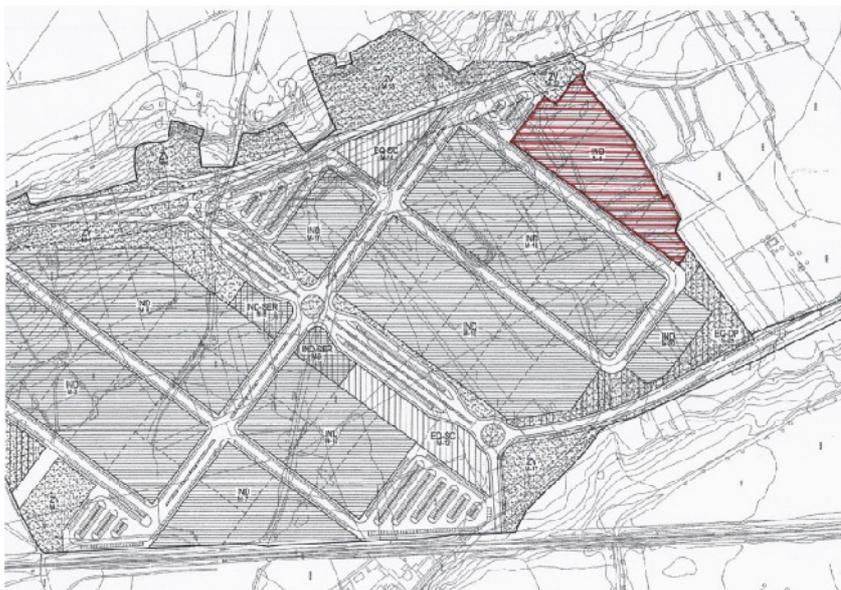
De acuerdo a estos requerimientos a continuación se detallan los extremos a los que hace referencia el citado artículo de la Ley del suelo y Regeneración Urbana.

1.- El Estudio de Detalle propuesto, altera la Ordenación Vigente del Plan Parcial del Parque Empresarial de León en el ámbito de la manzana M-1, que incluía las parcelas resultantes M-1.1, M-1.2, M-1.3 y M-1.4, actualmente, todas, de Propietario único.

2.-El objeto de este Estudio de Detalle es el de aumentar en una planta más, la edificación posible, sin modificar el sólido capaz definido por una altura máxima a la cornisa de 12 metros, tal y como se describe en la documentación gráfica que se adjunta.

3.- Se deberán suspender las licencias en el ámbito del Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana 1 del Plan Parcial del Parque empresarial de León, según el Artículo 156.5 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, la duración de la suspensión de la misma, será desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de la aprobación inicial hasta la entrada en vigor del Planeamiento alterado o como máximo, un año desde la publicación.

4.-Se adjunta el plano de situación del correspondiente Plan Parcial, que identifica la manzana, señalando en él, el ámbito afectado por la suspensión de licencias.



4. TRAMITACIÓN.

4.1.- Tramitación del Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESULTANTE DE LA ACOTACIÓN DE LAS PARCELAS 1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN.
c/ NICOSTRATO VELA s/nº
OTERUELO DE LA VALDONCINA. LEÓN

La propiedad encarga este ED para su aprobación por el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL.

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

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

4.2.- Tramitación Ambiental

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

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

b) "Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión", por lo que el trámite ambiental para dicha modificación sería el establecido en la Sección 2ª, Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, Documento Ambiental Estratégico (DAE).

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

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

5. PLANO DE ORDENACION EXISTENTE Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

En este punto se acompaña, sin escala, el plano de ordenación correspondiente y que forma parte del conjunto de planos del documento.

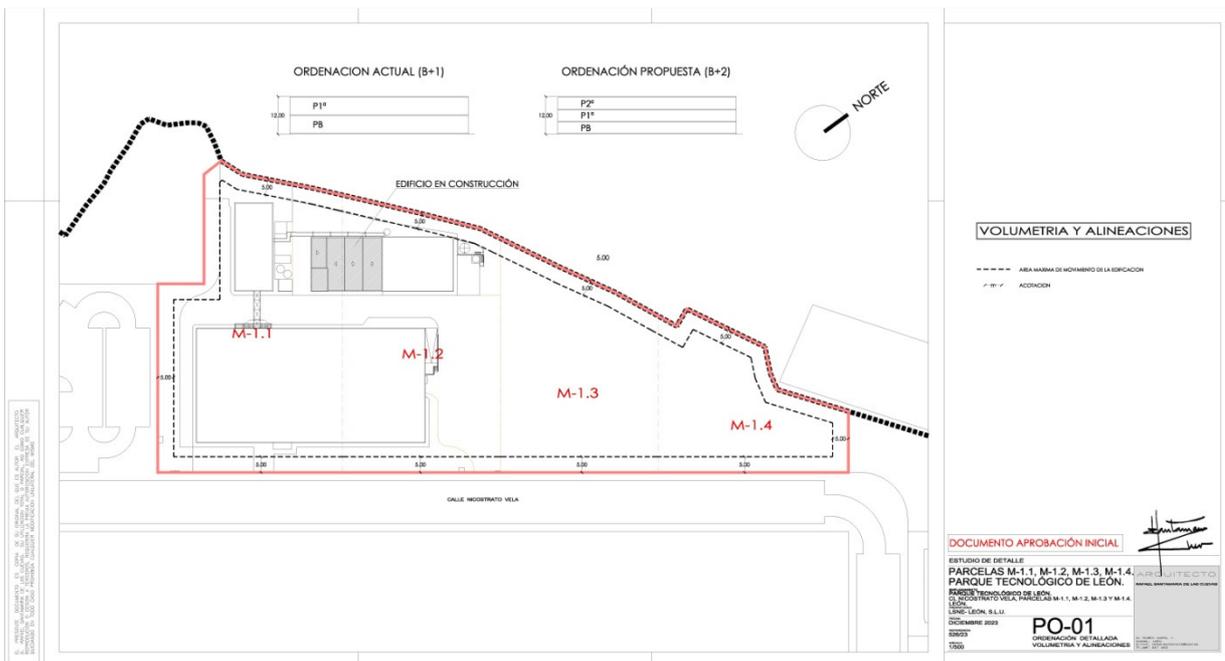
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 16/02/2024

LA SECRETARIA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESULTANTE DE LA ACOTACIÓN DE LA CALLE NICOSTRATO VELA S/Nº OTERUELO DE LA VALDONCINA. LEÓN. 1.4 del PARQUE EMPRESARIAL DE LEÓN.



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

En León a 11 de diciembre de 2023.

Fdo. Rafael Santamaría de las Cuevas.
Arquitecto colegiado nº 1589 en el C.O.A.L.