



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. 2/2010. MODIFICACIÓN RELATIVA A EDIFICIOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN.



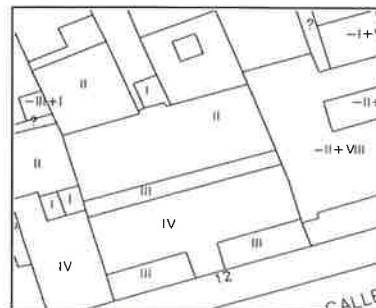
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, 2/2010.

6.3 Inmueble situado en la avenida de Ordoño II, 12 (Ficha de Catálogo 87)

Se trata de un edificio entre medianeras, que data de finales del s.XIX., con estructura de muros de carga. Se destina al uso principal de vivienda plurifamiliar, albergando otros usos distintos en la planta baja. El Plan General de Ordenación Urbana asigna a la parcela la ordenanza de edificación EN1 (Ensanche, grado 1).



Situación



Cartografía catastral del inmueble

El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano asigna un grado de protección 3 (Estructural) al inmueble en la correspondiente ficha del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos.



Fotografía del elemento catalogado en la Avenida de Ordoño II, nº12

El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano justifica la protección de este inmueble por "tratarse de un edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León. 2/2010.

parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche por Ruiz de Salazar".

Esta justificación de la protección se fundamenta en su ubicación en la manzana descrita, manzana que ya no conserva el carácter institucional original, si bien colindante a este edificio se encuentra actualmente el edificio del Ayuntamiento de León, en un edificio de mucha más envergadura y reciente construcción. En cualquier caso, al tratarse de un edificio entre medianeras, las actuaciones que se puedan llevar a cabo en él no alteran la configuración de la manzana donde se integra.

Mayor contradicción existe entre el valor asignado al edificio por el PECU y su interior. En este caso, el actual Grado de Protección del edificio, 3, define como elementos a conservar la totalidad de los elementos formales y estructurales, así como los elementos fundamentales de relación interior.

A continuación se hace una descripción del edificio atendiendo a los distintos apartados cuyo grado de protección actual pone en valor a mantener:

- Elementos estructurales:

- La estructura horizontal del edificio está formada por vigas y viguetas de madera que apoyan sobre muros de carga, que constituyen la estructura vertical, a la vez que delimitan los espacios interiores y condicionan la distribución de los mismos. La cubierta también tiene estructura de madera, así como las escaleras.
- La escalera, en forma de "U" con un hueco central de reducidas dimensiones y una meseta de llegada y distribución a izquierda y derecha, también con estructura de madera, no tiene absolutamente ninguna particularidad destacable, ni en su trazado, ni en sus dimensiones, ni en su configuración formal, ni en su cubrición ni en los materiales.

En la ficha del inmueble recogida en el PECU no se hace ninguna mención al valor de los elementos estructurales.

- Elementos arquitectónicos interiores:

El esquema interior del edificio es básico, con un núcleo de escaleras central que distribuye en cada planta a derecha e izquierda. En cada mano, los espacios se distribuyen desde un pasillo, de modo convencional, abriendo luces las distintas estancias bien a la fachada de Ordoño II, bien a la fachada trasera.

No existe ningún tipo de elemento expresivo de riqueza formal, tal como artesonados, homacinas, molduras, estucados, cerrajerías interiores, carpinterías singulares... En realidad, y salvando las dimensiones globales de cada unidad funcional así como la altura de los techos, nada difiere de una construcción mucho más reciente en el tiempo.

Tampoco se hace ninguna mención al valor de los elementos arquitectónicos interiores en la ficha del edificio.

- Fachadas:



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León. 2/2010.

El edificio, entre medianeras, dispone de dos fachadas, la principal a la calle Ordoño II, con una composición marcadamente simétrica, donde se destacan como elementos significativos los balcones y galerías. No presenta escudos ni ningún otro elemento representativo reseñable.

La fachada posterior tiene carácter secundario, sin relación con la principal ni en sus materiales ni en su composición formal. Concebida desde un principio como una fachada trasera, interior de manzana, sin más finalidad que la de abrir en ella los huecos de ventana necesarios.

Todo lo definido se corresponde en su conjunto a un edificio sin pretensiones grandilocuentes ni ostentaciones, en el interior y en el exterior, como corresponde a la situación de crisis de la época de su construcción.

En cuanto al uso inicial del edificio, sede del Gobierno Civil, fue sustituido en su momento por el de usos privados, residenciales y administrativos. No dispone el edificio de ningún elemento que haga patente su uso inicial, limitándose este hecho a una reseña en el Catálogo. La planta baja es netamente comercial y no se corresponde con el diseño original.



Vista de la fachada trasera del edificio desde el callejón de San Agustín

A la vista de todo lo expuesto, el único valor atribuible al edificio en cuestión es el de la fachada, como caracterizador del paisaje urbano, puesto que ni se mencionan en la ficha correspondiente, ni existen en la realidad, ninguno de los otros componentes (fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería o cerrajería...) reseñables que haría al edificio merecedor del Grado de Protección 3.



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, 2/2010.

*Escalera del inmueble*

Por tanto, se propone la modificación del grado de protección establecido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano, pasando del grado 3 (Estructural) al grado 4 (Ambiental), que es suficiente para la consecución de los objetivos de protección contenidos en la ficha del PECU. De esta forma se flexibiliza la posibilidad de intervención en el elemento catalogado, garantizándose el mantenimiento de los elementos que ostentan valores tipológicos y estéticos susceptibles de protección.

Asimismo, se propone la posibilidad de alcanzar el número de plantas permitido por la ordenanza de aplicación del P.G.O.U., eliminando así el impacto visual negativo que generan las medianeras vistas en las edificaciones colindantes, y la recuperación de la escena urbana en el ámbito del edificio catalogado.

Debe hacerse constar que con fecha de 30 de marzo de 2007 se aprobó un Estudio de Detalle (publicado en el B.O.C.y.L. el 14 de mayo de 2007) sobre este inmueble y la parcela a la que pertenece, que llega hasta el frente de la calle de San Agustín, nº 7. Este Estudio de Detalle tenía por objeto el de distribuir en el resto de la parcela la edificabilidad no materializable sobre el edificio situado en la Avenida de Ordoño II, nº 12 por razón de su catalogación, para lo cual se propuso una redistribución de volúmenes dentro del conjunto. En el caso de que la presente propuesta de modificación llegase hasta su aprobación, deberá procederse a la reconsideración de las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle aprobado o, en su caso, a la anulación de las mismas, toda vez que, de aprobarse la presente modificación que afecta al inmueble, ya cabría la materialización en el mismo de la edificabilidad prevista en el PGOU.

A continuación se describen los cambios propuestos en la ficha nº 87 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos contenido en el volumen 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León (PECU).



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, 2/2010.

<p>-DETERMINACIONES PARTICULARES</p> <p><u>Grado de Protección:</u> 3</p> <p><u>Justificación de la Protección:</u> Edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche elaborado por Ruiz de Salazar.</p> <p><u>Elementos a conservar:</u> La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior.</p> <p>-DETERMINACIONES PARTICULARES</p> <p><u>Actuaciones Permitidas:</u> Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.</p> <p><u>Condiciones de Edificación:</u> Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones: Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente. No se permite la sustitución del edificio.</p> <p><u>Actuaciones Necesarias:</u> Las propias de su conservación. En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente. Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja. Eliminación de elementos espúreos.</p> <p><u>Observaciones:</u> Se reformó redistribuyéndose la planta baja y retrasando el portal.</p>
--

Situación vigente

<p>-DETERMINACIONES GENERALES</p> <p><u>Grado de Protección:</u> 4</p> <p><u>Justificación de la Protección:</u> Edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche elaborado por Ruiz de Salazar.</p> <p><u>Elementos a conservar:</u> Los elementos que constituyen la fachada principal de la edificación.</p> <p>-DETERMINACIONES PARTICULARES</p> <p><u>Actuaciones Permitidas:</u> Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral, reestructuración de nivel parcial, total y con adición de volúmenes, y adición de plantas.</p> <p><u>Condiciones de Edificación:</u> Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones: Se podrá alcanzar el número de plantas permitido por la ordenanza de zona, conservando todos los elementos de remate existentes. No se permite la sustitución del edificio.</p> <p><u>Actuaciones Necesarias:</u> Las propias de su conservación. En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente. Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja. Eliminación de elementos espúrios.</p> <p><u>Observaciones:</u> Se reformó redistribuyéndose la planta baja y retrasando el portal. Se procederá a la necesaria reconsideración de las condiciones volumétricas fijadas en el Estudio de Detalle que afecta a la parcela, aprobado definitivamente con fecha de 30 de marzo de 2007 y publicado en el B.O.C.y.L. el 14 de mayo de 2007.</p>
--

Modificación propuesta



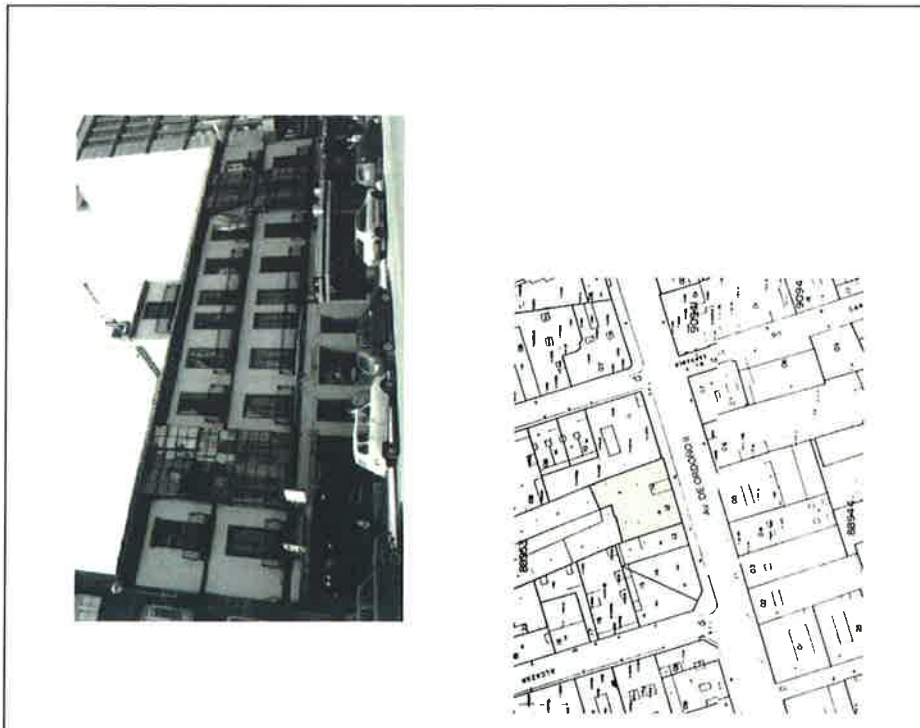
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León. Z2010.

ANEXO 1 DOCUMENTACIÓN ORIGINAL

Anexos

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Nº CATÁLOGO: **87**



CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.

SITUACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.

REFERENCIA CATASTRAL: 88953 - 12.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio entre medianeras.

ÉPOCA: Finales del siglo XIX.

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más dos plantas con ático. Arquitectura de tradición decimonónica con balcones adintelados y miradores como elementos significativos. Rigurosa simetría reforzada por el remate sobre la cornisa.
Estructura de muros de carga, cerramiento enfoscado, cubierta de teja, carpintería de madera y cerrajería de forja.

AUTOR:

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada.

USO ACTUAL: Otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipament. Administrativo. (Gobierno Civil).

ORDENANZA PGOU: Ensanche con patio de manzana I (EN-I), con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

Se reformó redistribuyéndose la planta baja y retrasando el portal.

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 3

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche elaborado por Ruiz de Salazar.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:

Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral y reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificables y alturas existentes actualmente.
No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:

Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos espúreos.



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León. 2/2010.

ANEXO 2 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Anexos

<p style="text-align: center;">PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</p>	<p>Nº CATÁLOGO: 87</p>
	<p>DETERMINACIONES</p> <p>GENERALES</p> <p>GRADO DE PROTECCIÓN: 4</p> <p>JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN: Edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche elaborado por Ruiz de Salazar.</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR: Los elementos que constituyen la fachada principal de la edificación.</p> <p>PARTICULARES</p> <p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral, reestructuración de nivel parcial, total y con adición de volúmenes, y adición de plantas.</p> <p>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones: Se podrá alcanzar el número de plantas permitido por la ordenanza de zona, conservando todos los elementos de remate existentes. No se permite la sustitución del edificio.</p> <p>ACTUACIONES NECESARIAS: Las propias de su conservación. En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente. Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja. Eliminación de elementos espúreos.</p>
<p>CARACTERIZACIÓN</p> <p>DENOMINACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.</p> <p>SITUACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL: 88953 - 12.</p> <p>DESCRIPCIÓN</p> <p>TIPOLOGÍA: Edificio entre medianeras.</p> <p>EPOCA: Finales del siglo XIX.</p> <p>DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más dos plantas con ático. Arquitectura de tradición decimonónica con balcones adintelados y miradores como elementos significativos. Rigurosa simetría reforzada por el remate sobre la cornisa. Estructura de muros de carga, cerramiento enfoscado, cubierta de teja, carpintería de madera y carpintería de forja.</p> <p>AUTOR:</p> <p>CARACTERÍSTICAS</p> <p>PROPIEDAD: Privada.</p> <p>USO ACTUAL: Otros usos.</p> <p>USO HISTÓRICO: Equipamiento, Administrativo. (Gobierno Civil).</p> <p>ORDENANZA PGOU: Ensanche con patio de manzana 1 (EN), con aplicación complementaria del art. 231.</p> <p>ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.</p> <p>PROTECCIÓN ACTUAL</p> <p>Incluido en PGOU, 1980.</p> <p>OBSERVACIONES</p> <p>Se reformó redistribuyéndose la planta baja y retrasando el portal.</p> <p>Se procederá a la necesaria reconsideración de las condiciones volumétricas fijadas en el Estudio de Detalle que afecta a la parcela, aprobado definitivamente con fecha de 30 de marzo de 2007 y publicado en el B.O.C.Y.L. el 14 de mayo de 2007.</p>	