

Estudio de Detalle

EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

C/ LA TORRE, Nº 9 - LEÓN-
Marzo 2016

Promotor:
OPHISA, SL.

Arquitecto:
Martín Negral Feo

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CALLE LA TORRE, Nº 9 (LEÓN)

ÍNDICE

DI **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA** **1.** **MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO
- 1.2 ANTECEDENTES
- 1.3 MARCO LEGAL
 - 1.3.1. Normativa urbanística de aplicación
 - 1.3.2. Tramitación
- 1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

DN **DOCUMENTACIÓN NORMATIVA** **2.** **MEMORIA VINCULANTE**

- 2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN
- 2.5 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.6 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA
- 2.7 RESUMEN EJECUTIVO
- 2.8 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

- 3.1. ANEXO 1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES
- 3.2. ANEXO 2. TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN
- 3.3. ANEXO 3. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN
- 3.4. ANEXO 4. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. PLANOS

PI- PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1. SITUACIÓN
- PI-2. TOPOGRÁFICO (CON REFERENCIAS CATASTRALES Y REGISTRALES)
- PI-3. ESTADO ACTUAL (APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS SEGÚN PGOU VIGENTE)

PO- PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS SEGÚN PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL E.D.
- PO-2. PLANTA Y SECCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL E.D.

1. Memoria Informativa

DI **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**
1. **MEMORIA INFORMATIVA**

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre terrenos de suelo urbano consolidado situados en la calle La Torre nº 9 de la ciudad de León, con los contenidos que más adelante se señalarán.

Catastralmente, el suelo está compuesto por dos parcelas con las siguientes referencias:

nº 9099026TN8199N0001FE
nº 9099039TN8199N0001SE

Dichas parcelas se encuentran inmatriculadas en el Registro de la Propiedad nº 1 de León con los siguientes datos registrales respectivamente (se acompañan notas simples registrales de las referidas fincas en el anejo nº 1 del presente documento):

Finca nº 4292, Tomo, 3183, Libro 524, Folio 34
Finca nº 6510, Tomo, 3211, Libro 544, Folio 24

Corresponde el pleno dominio de las mismas a la sociedad mercantil OPHISA, S.L., encargante del presente ESTUDIO DE DETALLE. Es redactor de este documento D. Martín Negral Feo, arquitecto, en virtud del encargo efectuado por la mercantil titular del suelo.

Físicamente, los terrenos constituyen una poligonal de seis lados cuya forma general sería sensiblemente rectangular, con los linderos y superficies que se contienen en la descripción física y gráfica que se incluye en planos. Se trata de un pequeño terreno entre medianerías, actualmente libre de edificación, con frente de 20,13 m. a la céntrica calle La Torre y fondo total de unos 39,00 m, siendo su superficie de 760,03 m². Colinda por su lindero izquierdo u oeste con el Instituto de Formación Profesional “La Torre” y por su lindero derecho o este con edificio de viviendas que hace frente a la misma calle La Torre con vuelta a calle Ramón y Cajal.

Cuenta con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados, presentando la condición de solar.

Es intención de la mercantil promotora del presente documento y titular de los terrenos proceder a la agrupación de los terrenos descritos, por cuanto el presente documento se elabora respecto del conjunto de los mismos.

1.2. ANTECEDENTES

Los directos antecedentes urbanísticos ligados al presente Estudio de Detalle son los contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado en 2.004, si bien cabe señalar que ya el anterior PGOU de 1982, del que el vigente constituye su Revisión y Adaptación, establecía similares condiciones de ordenación para el solar.

Actualmente, sobre el solar no existe edificación alguna, toda vez que la primitiva construcción existente fue demolida aproximadamente en el año 2000. No existe ningún tipo de cautela o protección edificatoria (catálogo) que afecte a los terrenos objeto de este documento.

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

Legislación Autonómica

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es 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. En particular el documento se elabora prestando especial atención a 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:

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Como luego se verá, se trata de modificar concretos aspectos de la ordenación detallada del solar, en cuanto volumen edificable, por cuanto el presente Estudio de Detalle se acomoda al régimen legal señalado.

Planeamiento Municipal

El Plan General de Ordenación Urbana de León, según su última revisión aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de Agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de Agosto de 2004, es el único instrumento de planeamiento general de aplicación para todo el ámbito del municipio, todo ello junto con diversas modificaciones posteriores introducidas en dicho Plan.

Es de particular interés para el caso que nos ocupa el contenido del art. 18 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General que introduce bases y criterios para la redacción de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado. En síntesis, mediante dicho artículo, el PGOU regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en esta clase de suelo admitiendo la elevación de plantas sobre las fijadas en 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. Todo ello debe hacerse dentro de los criterios que en dicho artículo se contienen, entre ellos, que no se produzca incremento de edificabilidad respecto de la prevista en planeamiento, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo entre el estado vigente y el propuesto.

Este precepto se hereda del propio PGOU anterior, de 1982, del que el vigente constituye su Revisión, y en base al mismo fueron redactados, con el objeto señalado, buen número de este tipo de instrumentos de planeamiento.

A lo largo de la presente Memoria se justificará el cumplimiento de los criterios establecidos en dicho artº 18 de las NNUU en relación con el objeto que se persigue, con independencia de que en el Anejo 2 de esta Memoria se contenga una transcripción completa del contenido de dicho artículo.

1.3.2. Tramitación

El presente instrumento de planeamiento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada para presentar en el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos 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 1/2011 sobre *Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, aprobada mediante orden FOM/2008/2011, de 22 de febrero, 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.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos corresponderá al Ayuntamiento de León su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

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 cualquier caso, este documento se remite en todo lo que atañe a los aspectos de procedimiento y tramitación del documento a lo que se determine por el Ayuntamiento de León en su calidad de administración competente.

1.4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Físicamente los terrenos forman parte de una manzana cerrada urbana, con ordenación entre medianeras, que el vigente PGOU denomina de “alineación a vial”, siendo dicha alineación el elemento más definitorio de tal ordenación. En concreto, los terrenos se califican con la ordenanza de Ensanche, Grado 1, con patio de manzana, señalándose 20,00 m. de fondo a contar de la alineación, siendo la latitud de la calle La Torre de 12,00 m. Su forma es la de una poligonal de seis lados sensiblemente rectangular, con los siguientes linderos:

- Al Norte, Línea recta con medianerías de edificios en fondo de parcela.
- Al Sur, Línea recta y frente de 20,13 m. con c/ La Torre, vía de su situación.
- Al Este, Línea quebrada de tres lados con edificación colindante de viviendas que hace frente a la misma calle La Torre con vuelta a calle Ramón y Cajal.
- Al Oeste, Línea recta con edificaciones colindantes que integran el Instituto de Formación Profesional “La Torre”.

La total superficie de los terrenos en su estado actual es de 760,03 m², según reciente medición topográfica.

La edificación colindante con los presentes terrenos por su margen derecho o lindero este, cuenta con una altura de planta baja más cuatro alturas más un retranqueo al frente a la calle La Torre (todo ello de uso residencial), superior a la altura reguladora de calle según PGOU, que es de planta baja más tres. Por su margen izquierdo o lindero oeste, la edificación cuenta con planta baja más dos alturas, para uso educativo (correspondiente al Instituto “La Torre”).



Imagen medianería derecha



Imagen medianería izquierda

Urbanísticamente los aprovechamientos asignados a la presente parcela de suelo urbano consolidado, son los que se derivan de su calificación en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, todo de acuerdo con los contenidos de sus planos de ordenación y de la regulación de los artºs. 200 a 209 de las NNUU del mismo, que sintetizamos a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Ordenanza: Ensanche (EN)
- Subzona o Grado: Ensanche con patio de manzana (EN1)
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Latitud vial: 12,00 m.
- Ocupación planta baja: 100% (artº 208 NU)
- Ocupación planta pisos: 20,00 m. de fondo (artº 205 NU y planos de ordenación del PGOU)
- Nº máximo de plantas: PB+3 (en función latitud de vial 12,00 m.)
- Régimen de usos: Según artº 209 NU que remite al 241

Deben hacerse algunas aclaraciones al respecto de estos parámetros. Por una parte cabe señalar que la ordenanza reguladora señala también una edificabilidad mediante parámetro o índice numérico, pero ésta tiene un carácter meramente teórico, pues la edificabilidad resultante de los parámetros volumétricos (fondos y alturas) siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del artº 94.1b) del RUCYL (y del propio PGOU) resultaría aplicable esta última por ser la menor de las obtenidas por ambos criterios. Por otra parte, en lo que respecta a la fachada mínima que se establece en la ordenanza reguladora, téngase en cuenta que según el artº 187 de las NNUU, tal condición solo es aplicable en los supuestos de futuras o posibles parcelaciones, pero no para las parcelas existentes.

El artº 241 de las NNUU (modificado), aplicable para la ordenanza de ENSANCHE, por remisión de 209, establece en síntesis el siguiente régimen de usos y compatibilidad para el caso:

-La planta baja deberá destinarse en su totalidad a usos compatibles y a espacios de acceso y servicios generales del edificio.

-Las plantas piso deberán destinarse al uso predominante vivienda, si bien se habilita la posibilidad teórica de un porcentaje de usos compatibles, del que el presente Estudio de Detalle no hará uso, por lo que tal determinación carece de incidencia en el presente documento.

Con los anteriores parámetros, así como las normas reguladoras de derechos de cuerpos volados cerrados (artº 186 de las NNUU) se obtendrían los siguientes aprovechamientos urbanísticos en la parcela según la ordenación vigente, de acuerdo con las mediciones que arrojan los planos incluidos en la documentación gráfica, a las que nos remitimos:

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar 760,03 m²

Total superficie edificable planta baja.....760,03 m²

PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª:

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta con fondo 20,00 m.

Planta 1ª: 397.63 m²

Planta 2ª: 397.63 m²

Planta 3ª: 397.63 m²

Derechos de vuelo: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m.

Planta 1ª: 20,13 x 0,70 x 1,20 16,91 m²

Planta 2ª: 20,13 x 0,70 x 1,20 16,91 m²

Planta 3ª: 20,13 x 0,70 x 1,20 16,91 m²

Total superficie edificable P. 1ª, 2ª y 3ª i/ derechos de vuelo1243.62 m²

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA 2003.65 m²

2. Memoria Vinculante

DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se redacta con el objeto de modificar ciertas determinaciones puntuales de la ordenación detallada para los terrenos situados en la calle La Torre, nº 9, de la ciudad de León, todo ello en base al régimen que se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Su objetivo primordial es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas del solar en cuanto al frente a la calle La Torre, todo ello en base a la habilitación que se contiene en el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que establece bases y criterios que permiten este tipo de acciones con el objeto de igualar cornisas u ocultar total o parcialmente medianerías. En el ANEJO 2 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación de volúmenes que se propone introducir mediante el presente Estudio de Detalle con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la elevación parcial de una planta en la parte derecha del frente de fachada a la calle La Torre, todo ello respecto de las previstas en el PGOU (PB+3), planta que se adosaría al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más cuatro plantas más un retranqueo. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, ocultándose parcialmente la medianería que se genera con la ordenación vigente. Dicha planta cuarta se interrumpiría a tres metros de la colindancia izquierda, alcanzándose en este punto la altura reguladora fijada por el PGOU vigente.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones.

En este sentido en la planta bajo cubierta de la futura edificación, en su proximidad a la medianería derecha, se introducen determinadas variaciones en el gálibo o perfil de cubierta respecto a la ordenanza de PGOU, a fin de conseguir un mejor acomodo a los retranqueos de la edificación existente, todo ello según detalle de documentos gráficos PO-01 y PO-02.

El incremento de esta nueva planta cuarta parcial no altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, tal y como se prescribe en el citado artículo, toda vez que se regularizan los fondos máximos edificables, pasando de los 20,00 metros que establece la normativa vigente a 15,70 metros.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados actual y modificado.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche 1, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente E.D. determinación alguna al respecto.

Consecuentemente no resulta precisa hacer previsión especial alguna en relación con los artículos 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos o incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (EN1), determinado en el art. 241 de las Normas Urbanísticas, donde se indica como Uso Predominante el de Vivienda en planta pisos, y usos compatibles con aquél, los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo, así como accesos y servicios generales del edificio, en planta baja. El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos que afectan exclusivamente a las plantas de piso, que seguirán destinándose el uso de vivienda, con mantenimiento de la edificabilidad inicial, manteniéndose en todos sus términos la volumetría y edificabilidad para el uso previsto en la planta baja, en los términos establecidos por el vigente PGOU.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto nº 4 de la Memoria Informativa (y planos), asignada por el Plan General, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura variable entre de PB+4 y PB+3 plantas, reduciéndose el fondo edificable de 20,00 m. a 15,70 m. en orden a la necesaria compensación volumétrica.

Con la presente propuesta de ordenación se obtiene una edificación más acorde con las edificaciones colindantes existentes, ocultándose la medianería existente por la colindancia derecha y consiguiéndose una igualación de cornisas, todo ello dentro de los márgenes que establece la propia ordenanza reguladora del PGOU para abordar este tipo de situaciones.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio repartirá la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz que aquí se define (ocupación planta baja: 100%, fondo planta pisos: 15,70 m, alturas PB+4 y PB+3), según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas y el resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU aplicables, al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el presente Estudio de Detalle.

2.3. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Como se señaló anteriormente, el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León regula la posibilidad de tramitar ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, de acuerdo con las bases y criterios que en dicho precepto se señalan, siendo de aplicación al caso los contenidos en los apartados 1 y 3 del mismo, que pasamos a analizar.

- A) El punto 1.b) establece que los Estudios de Detalle podrán referirse, aparte de los supuestos del punto 1.a) (esto es manzanas completas o parcelas de ordenación aislada) a otras parcelas cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General. En el caso que nos ocupa, la finalidad es corregir u ocultar la medianería existente en su colindancia derecha o Este, igualando cornisas, teniendo en cuenta que dicho inmueble, que cuenta con una planta más (y un retranqueo) sobre la altura reguladora, no se encuentra evidentemente fuera de ordenación, como se comprueba en la relación individualizada que de este tipo de supuestos se contiene en el artº 136 de las NNUU del PGOU, *“Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación”*.
- B) Según el punto 1.c), en los espacios libres resultantes en la nueva reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos de las edificaciones deberá ser 2/3 la altura del más alto, debiendo ser la separación mínima entre bloques al menos de ocho metros. Este supuesto no es aplicable al caso que nos ocupa pues ni se generan espacios libres ni se trata de ordenar volúmenes o bloques aislados, pues se trata de ordenación entre medianerías. En cualquier caso, se cumple sobradamente la condición señalada en relación con las edificaciones existentes enfrentadas a vial o patio de manzana.
- C) El punto 1.d) establece que el Estudio de Detalle no puede reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, cuestión que se cumple evidentemente toda vez que no se produce alteración de la alineación de edificación ni se altera ningún tipo de espacio libre (público) dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativa (en su caso, se ampliaría incluso el ámbito del patio de manzana, al disminuir el fondo edificable). No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, al contrario, se reduce el fondo edificable. No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de

edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos. La elevación de altura propuesta se encuentra dentro del criterio de alturas máximas que al respecto habilita el punto siguiente 1.e) del artículo para este tipo de Estudio de Detalle y que se analizará.

Finalmente, como se justifica en la presente Memoria, el Estudio de Detalle no altera el régimen de usos asignado desde el PGOU, establecido en el artº 241 de las NNUU y explicitado en el apartado 4 de la Memoria Informativa y estudios de edificabilidad comparativos (uso predominante vivienda en plantas piso y compatibles, accesos y usos generales en planta baja, con sus respectivas intensidades).

- D) El punto 1.e) del artículo establece que el número de plantas resultante de la nueva ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponde según la alineación de 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. En nuestro caso, según la alineación de vial (12,00 m. latitud), la altura reguladora según PGOU sería de baja+3 (4 plantas), con lo que podrían alcanzarse teóricamente baja+5 (6 plantas) mediante Estudio de Detalle, proponiéndose en el presente documento baja+3 y baja+4 (4 y 5 plantas), encontrándose por tanto por debajo del rango máximo de regulación del artículo.
- E) Igualmente, las nuevas determinaciones que se introducen respecto a las previstas en el PGOU no suponen la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se pretende la ocultación total o parcial de la medianería existente en su colindancia derecha o Este.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones

En lo que se refiere al cumplimiento del art. 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto que en él se establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable ENSANCHE (EN1) en la parcela, nos remitimos a lo ya señalado en el sentido de que se mantiene el Uso Predominante Vivienda para plantas piso, y los usos compatibles (de los señalados en el apartado 1.3 del artículo), accesos y servicios generales para la planta baja, con las intensidades calculadas en esta Memoria, con lo que no se introducen alteraciones a este régimen de usos.

2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS 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 131, 132, 133 y 136, respectivamente, *“Objeto”*, *“Coherencia con el planeamiento general”*, *“Determinaciones en suelo urbano consolidado”* y *“Documentación”*, aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

Artº 131: “Objeto”

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el artº 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Artº 132: “Coherencia con el planeamiento general”

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2.004, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el Estudio de Detalle se inscribe en el marco de una regulación específica del PGOU (artº 18 NNUU) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que es el propio PGOU quién establece de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio de León. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de León tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación. Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general. Por último, el único instrumento de ordenación regional aprobado de efectos propiamente urbanísticos es el PRAT aplicable en el área ferroviaria de León, que no tiene evidente incidencia sobre el ámbito.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

Sí debe hacerse constar que sobre el edificio antiguo Teatro Trianón, sito en el entorno próximo, haciendo esquina entre la calle La Torre y Ramón y Cajal (grafiado en el PGOU en trama morada como dotacional DEQ-SC), existe incoado un expediente de declaración BIC, como Monumento, por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la JCyL de 24 de Noviembre de 1.986 (BOE nº 47 de 24/02/1988). El entorno de protección de dicho edificio no afecta a los terrenos que son objeto del presente Estudio de Detalle pero sí incluye el edificio de viviendas colindante por su lindero derecho o Este. Deberá tenerse en cuenta tal circunstancia por si debe adoptarse algún tipo de cautela al respecto dentro del procedimiento de tramitación del presente documento.

Artº 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

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 artºs 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula del artº 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso y edificabilidad. La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste 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. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

-Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respectan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En apartados anteriores se han cumplimentado 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 quedan señalado, en tanto que el artº 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver epígrafes 2, 3 y 4 de esta Memoria).

-En su caso, 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

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver apartados 2, 3, 4 y 6 de esta Memoria). 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.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano 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.

2.5. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (artº 18 NNUU), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento de medianerías e igualación de cornisas, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

Dado que uno de los fundamentos del presente Estudio de Detalle consiste en igualar cornisas y eliminar total o parcialmente medianerías colindantes de edificios ya existentes, 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.

Mediante tal regulación han sido desarrollados en el término municipal de León, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su Revisión, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior.

2.6. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la elevación parcial de una planta en la parte derecha del frente de fachada a la calle La Torre, todo ello respecto de las previstas en el PGOU (PB+3), planta que se adosaría al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más cuatro plantas más un retranqueo. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, ocultándose parcialmente la medianería que se genera con la ordenación vigente. Dicha planta cuarta se interrumpiría a tres metros de la colindancia izquierda, alcanzándose en este punto la altura reguladora fijada por el PGOU vigente.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones

El incremento de esta nueva planta cuarta parcial no altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, tal y como se prescribe en el citado artículo, toda vez que se regularizan los fondos máximos edificables, pasando de los 20,00 metros que establece la normativa vigente a 15,70 metros.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados actual y modificado. 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 las condiciones del edificio colindante por su lado derecho o Este.

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante

A) Edificabilidad que otorga el Plan General de Ordenación Urbana a la presente parcela en su estado actual, según lo desarrollado en el punto nº 4 de la Memoria Informativa y en los documentos gráficos correspondientes del presente Estudio de Detalle:

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar 760,03 m²

Total superficie edificable planta baja..... 760,03 m²

PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª:

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta con fondo 20,00 m.

Planta 1ª: 397,63 m²

Planta 2ª: 397,63 m²

Planta 3ª: 397,63 m²

Derechos de vuelo: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m.

Planta 1ª: 20,13 x 0,70 x 1,20..... 16,91 m²

Planta 2ª: 20,13 x 0,70 x 1,20..... 16,91 m²

Planta 3ª: 20,13 x 0,70 x 1,20..... 16,91 m²

Total superficie edificable P.1ª,2ª y 3ª, i/ derechos de vuelos1243,62 m²

Total superficie edificable en la parcela..... 2003,65 m²

B) Edificabilidad obtenida con la modificación de volúmenes según la solución que se especifica en el punto nº 2 de la presente Memoria Vinculante y en el documento gráfico respectivo del presente Estudio de Detalle:

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

.... 100% de ocupación superficie solar 760,03 m²

Total superficie edificable planta baja..... 760,03 m²

PLANTAS 1ª, 2ª y 3 y 4ª:

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable máxima por planta i/ vuelos cerrados, con fondo 15,70m.

A los efectos de pormenorizar la superficie edificable por planta se fijan las siguientes en concepto de sólido capaz máximo, no sobrepasándose en el conjunto de las cuatro plantas destinadas a residencial la total superficie de 1.243,62 m².

Planta 1ª:	330,00 m ²
Planta 2ª:	330,00 m ²
Planta 3ª:	330,00 m ²
Planta 4ª:	295,00 m ²

Total superficie edificable P. 1ª, 2ª y 3ª y 4ª i/ vuelos cerrados.....1243,62 m²

Total superficie edificable en la parcela 2003,65 m²

La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no altera la edificabilidad asignada a la parcela por el PGOU, justificándose con todo ello el cumplimiento de lo establecido en los artículo 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

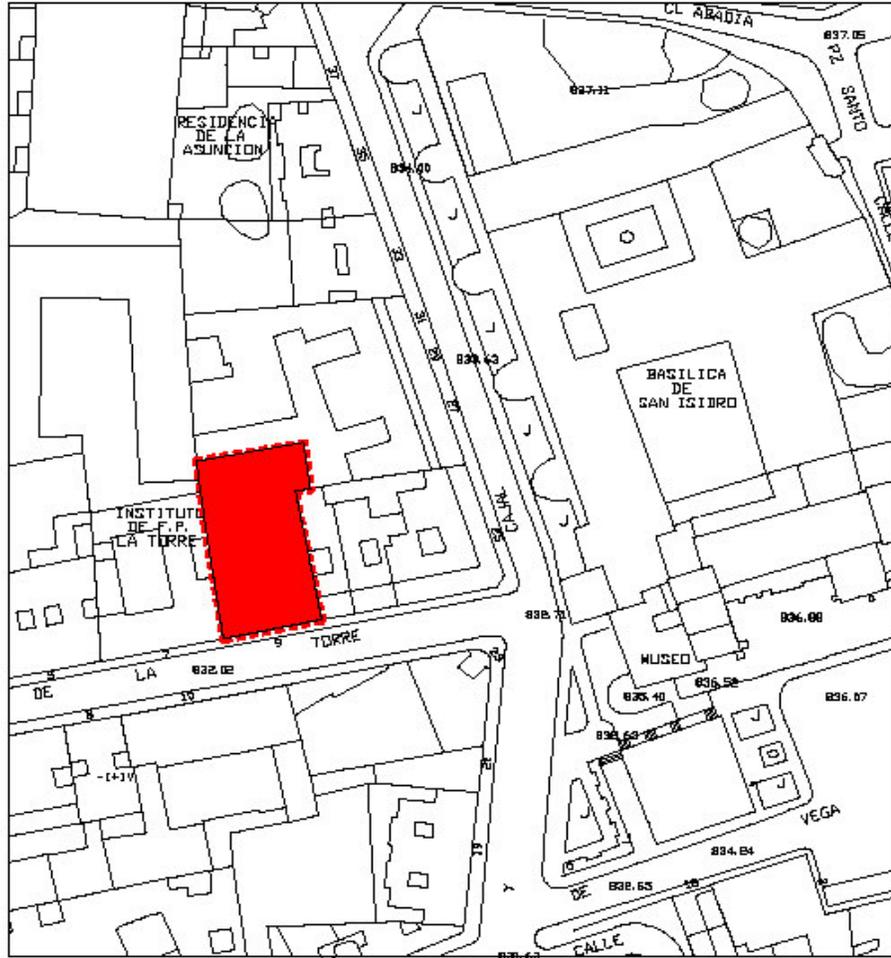
En cumplimiento de lo preceptuado en el artº 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

- 1º) **Ámbito** donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar en el nº 9 de la calle la Torre, León, de 760,03 m²), cuyos terrenos se describen igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 1 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos y planos de información, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal. El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

- 2º) **Ámbito** donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto. No obstante lo anterior, debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el artº 156 del RUCYL.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

A los efectos de establecer las relaciones del presente Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento, se incorporan los siguientes apartados:

2.8.1. Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni 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, 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 no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de 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.

2.8.2. Influencia del presente Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: *“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”*.

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 de la 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 Torío 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 riesgos naturales o tecnológicos

que hayan sido delimitadas por 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.

2.8.3. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El presente Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, pues no se ejecutarán actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

La situación o ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se ubica entre las avenidas Padre Isla y Ramón y Cajal, en la parcela de suelo urbano reseñada con el número 9 de la calle La Torre, lo que corresponde a un área situada fuera del recinto amurallado romano de la ciudad y del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Ciudad Antigua, aunque próximos a los mismos, en lo que se refiere al lienzo amurallado occidental.

Los terrenos se encuentran incluidos en el área o zona de “Protección Arqueológica” nº 4, “Zona de asentamientos bajo el cerro”, de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

Por todo ello se estará a lo dispuesto en los art. 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 art. 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.

Se insiste no obstante que el presente documento constituye un instrumento de planeamiento que carece de incidencia ejecutiva sobre el terreno.

En el anejo nº 3 del presente documento se transcriben los artículos 309 a 314 del PGOU relativos a la Protección Arqueológica.

Se vuelve a señalar que sobre el edificio antiguo Teatro Trianón, sito en el entorno próximo, haciendo esquina entre la calle La Torre y Ramón y Cajal (grafiado en el PGOU en trama morada como dotacional DEQ-SC), existe incoado un expediente de declaración BIC, como Monumento, por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la JCyL de 24 de Noviembre de 1.986 (BOE nº 47 de 24/02/1988). El entorno de protección de dicho edificio no afecta a los terrenos que son objeto del presente Estudio de Detalle pero sí incluye el edificio de viviendas colindante por su lindero derecho o Este. Deberá tenerse en cuenta tal circunstancia por si debe adoptarse algún tipo de cautela al respecto dentro del procedimiento de tramitación del presente documento.

2.8.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- *Planeamiento territorial y urbanístico. 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 conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, 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 en sesión celebrada el día 6 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de mapa estratégico de ruido y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN

FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

Por otra parte, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de plan de acción en materia de contaminación acústica, denominada *Plan de Acción contra el Ruido de la ciudad de León*, y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 28 de Noviembre de 2013, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre, por la que se aprueba el *Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León*.

Se acompañan a tal efecto, en este documento, como Anejo nº 4, 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 presente Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

Ld	65 - 69,9 dBA
Le	65 – 69,9 dBA
Ln	60 – 64,9 dBA
Lden	65 – 69,9 dBA

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.

2.8.5. Trámite ambiental

Dado el alcance del presente Estudio de Detalle, que actúa sobre una limitada zona, totalmente urbanizada, limitándose a realizar mínimos ajustes en la volumetría establecida en el PGOU vigente, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

No obstante lo anterior, 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), que establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, sin que se cumpla 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.

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

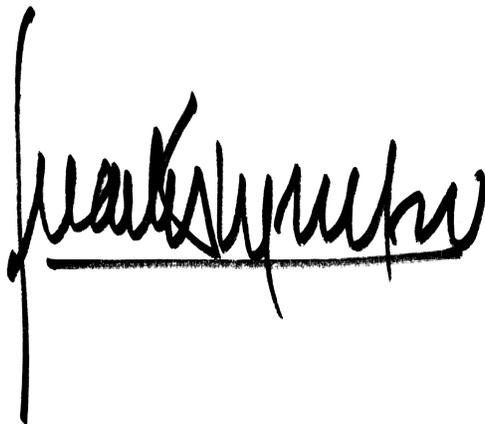
2.8.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del art. 35: “*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....*”.

Por lo contenido en el citado artículo y dado que el presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público, parece en principio que no interfiere en el contenido de la Ley, quedando a criterio de los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, recabar los informes precisos ante los organismos competentes.

León, Marzo 2016

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martín Negral Feo', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Fdo.: Martín Negral Feo

3. Anexos Informativos a la Memoria

3.1. ANEXO 1. NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON Nº1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 24 15 12 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: ONCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

FINCA DE LEON sección 1ª A Nº: 6510

CRU: 24012000369490

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: SOLAR en término de León, a la calle de La Torre número nueve D, de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS Y UN DECÍMETRO CUADRADOS, que linda: al Norte, en recta de veintidós metros y cincuenta y cinco centímetros, Comunidad de Propietarios del edificio número 27 de la Avenida Ramón y Cajal; Oeste en línea recta de dieciséis metros y setecientos cincuenta centímetros, de la Escuela de Maestría Industrial; al Sur, en línea recta de diecinueve metros y diez centímetros, "Isga Inmuebles A.A."; y al Este, en línea quebrada integrada por tres rectas, una de Sur-Norte, de seis metros sesenta centímetros, otra de Oeste-Este de tres metros y treinta y un centímetros, Comunidad de Propietarios del edificio número 25 de la Avenida de Ramón y Cajal, y otra de Sur Norte, de diez metros quince centímetros, Comunidad de Propietarios del edificio número 27 de la Avenida Ramón y Cajal. Figura catastrada como CL TORRE 9(D)Suelo.

Referencia catastral: 9099039TN8199N0001SE.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
OBRAS Y PAVIMENTACIONES HIDRAULICAS S.L.	B24292534	3211	544	25	11

100% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 10/02/16, mediante escritura autorizada en León el día 15/12/15 por el Notario DON JOSÉ ANTONIO BOLLO DE MIGUEL con el número de protocolo 2.713.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta por el plazo cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la actividad.

<http://www.registradores.org>



puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la transmisión de esta finca a favor de la mercantil denominada "ISGA INMUEBLES, S.A.", según resulta de la inscripción 9ª, fechada el día 29 de enero de 2014.-

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León, 10 de febrero de 2016.-

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León, 10 de febrero de 2016.-

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

NO hay documentos pendientes de despacho

NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO A LA FECHA DE EMISIÓN DE LA PRESENTE

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

ADVERTENCIAS:

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





b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

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

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON Nº1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 24 15 12 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: ONCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

FINCA DE LEON sección 1ª A Nº: 4292

CRU: 24012000493928

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA DE TERRENO o solar en León, en la calle LA TORRE número nueve. Tiene una superficie de CUATROCIENTOS VEINTIÚN METROS Y VEINTISÉIS DECIMETROS CUADRADOS, de los que corresponden al edificio trescientos treinta metros cuadrados, destinándose lo no edificado a patio. Linda: frente o Sur, en línea de veinte metros y seis centímetros, con calle de situación; izquierda entrando u Oeste, en una línea de veintiún metros, con el edificio señalado en su calle con el número siete en el que está el Instituto de Formación Profesional denominado "La Torre"; derecha o Este, en línea de veintiún metros, con comunidad de propietarios del edificio número 25 de la Avenida de Ramón y Cajal; y fondo, espalda o Norte, en línea de veinte metros y seis centímetros, con finca de "Isga Inmuebles, S.A.". Figura catastrada como CL TORRE 9 Suelo.

Referencia catastral: 9099026TN8199N0001FE.

TITULARIDADES

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

OBRAS Y PAVIMENTACIONES HIDRAULICAS S.L.	B24292534	3183	524	35	9
--	-----------	------	-----	----	---

100% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 10/02/16, mediante escritura autorizada en León el día 15/12/15 por el Notario DON JOSÉ ANTONIO BOLLO DE MIGUEL con el número de protocolo 2.713.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta por el plazo cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados,





por la transmisión de esta finca a favor de la mercantil denominada "ISGA INMUEBLES, S.A.", según resulta de la inscripción 7ª, fechada el día 29 de enero de 2014.-

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León, 10 de febrero de 2016.-

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León, 10 de febrero de 2016.-

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

NO hay documentos pendientes de despacho

NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO A LA FECHA DE EMISIÓN DE LA PRESENTE

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

ADVERTENCIAS:

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





interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



AGENCIA DEL ESTADO
DE GESTIÓN
DEL TERRITORIO,
URBANISMO Y
CONSTRUCCIÓN

Servicio Funcional
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9099026TN8199N0001FE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL TORRE 9 Suelo	
LEON [LEÓN]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	-

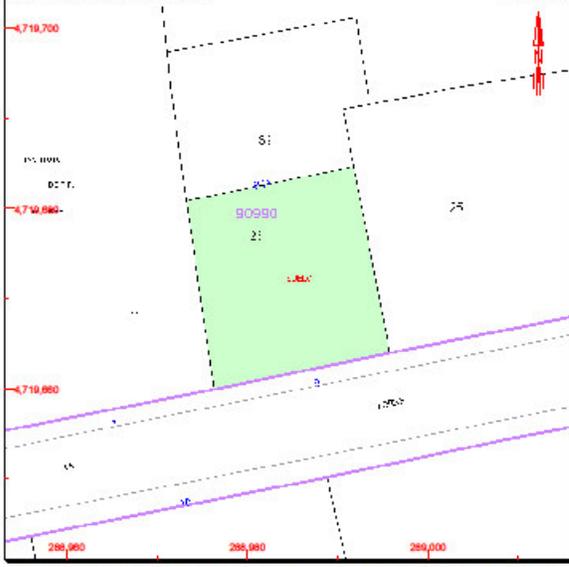
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
CL TORRE 9		
LEON [LEÓN]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
-	424	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LEON Provincia de LEÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

Jueves , 3 de Marzo de 2016

- 289,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 289,950 Límite de Manzana
- 289,950 Límite de Parcela
- 289,950 Límite de Construcciones
- 289,950 Mobiliario y aceras
- 289,950 Límite zona verde
- 289,950 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9099039TN8199N0001SE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL TORRE 9[D] Suelo
LEON [LEÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIÓN: 99,999900 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

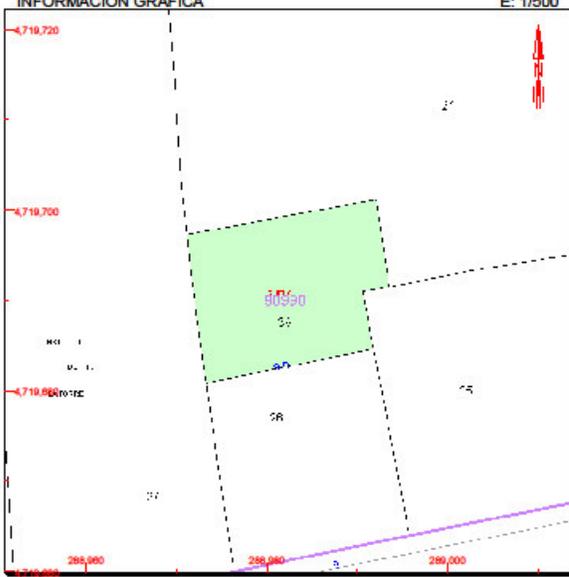
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL TORRE 9[D]
LEON [LEÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE SUELO (m²): 341 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

Jueves , 3 de Marzo de 2016

- 289,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limita de Manzana
- Limita de Parcela
- Limita de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limita zona verde
- Hidrografía

3.2. ANEXO 2. TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

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

Consolidado.

- 1 - Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:
 - a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.
 - b) Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.
 - c) En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3 (dos tercios) la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.
 - d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.
 - e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

- 2 - Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
 - a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
 - b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

 - c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones

establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.

- 3 - En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
- 4 - En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros).

3.3. ANEXO 3. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

Art. 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, indisociables 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.

Art. 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 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural 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. 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

Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil 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 Pallarés 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, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada em 1948, vertebrándose en torno a la Rua 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

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. C/ LA TORRE, Nº 9 (LEÓN)
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.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar 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*

Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

G - *Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana*

Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

H - *Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro*

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y 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.

I - *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

- K -** *Zona 11. La Ferrala. 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.
- L -** *Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina*
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.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

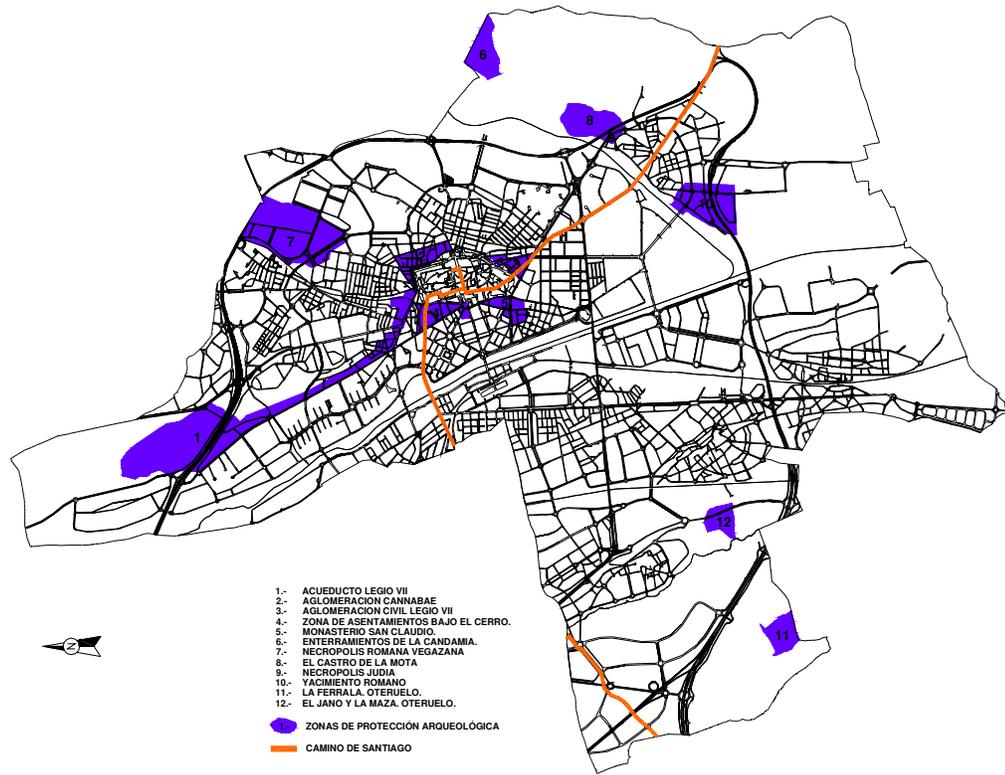
A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:

- 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 solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales 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.



Art. 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 de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la 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.

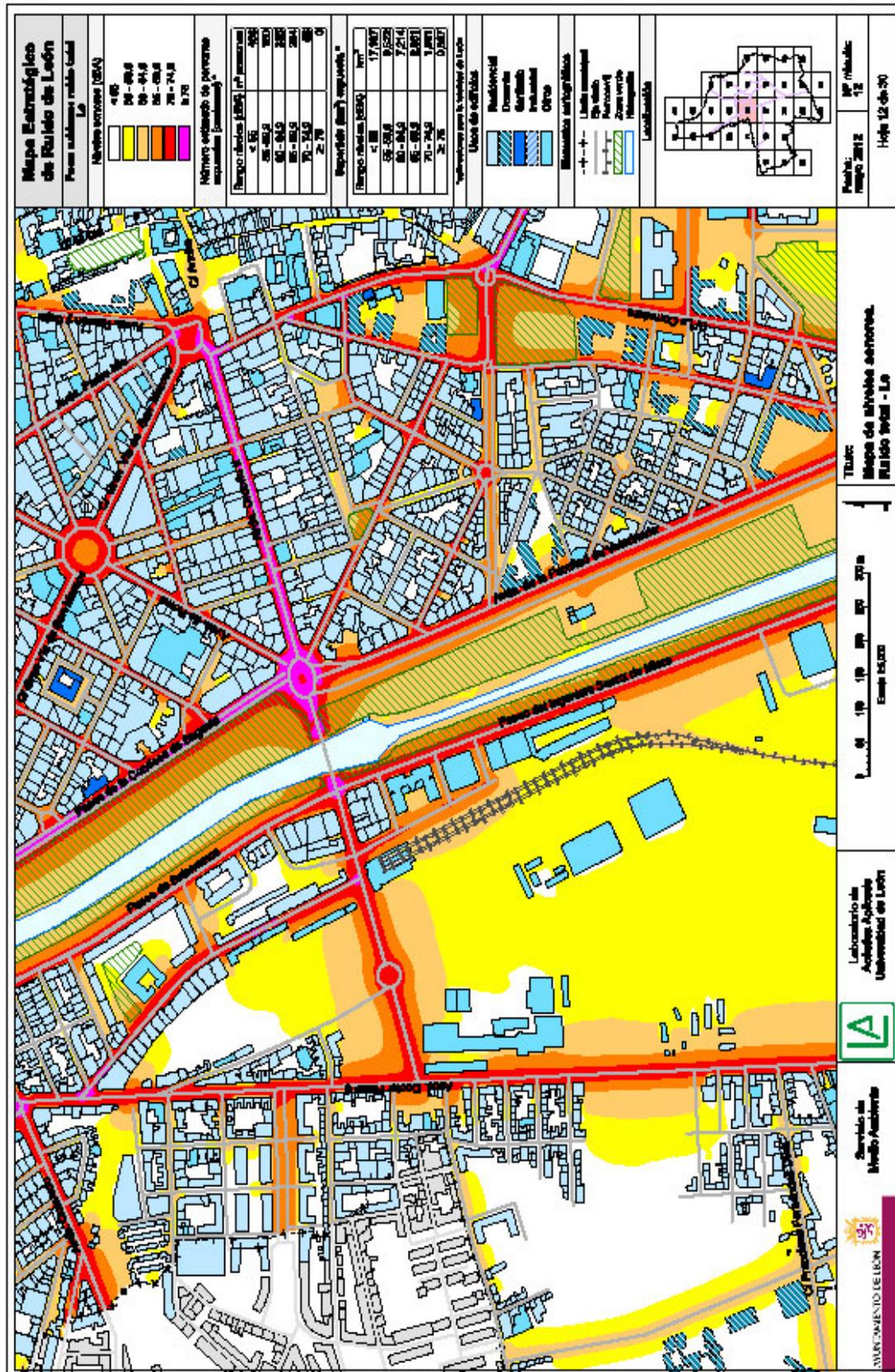
Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

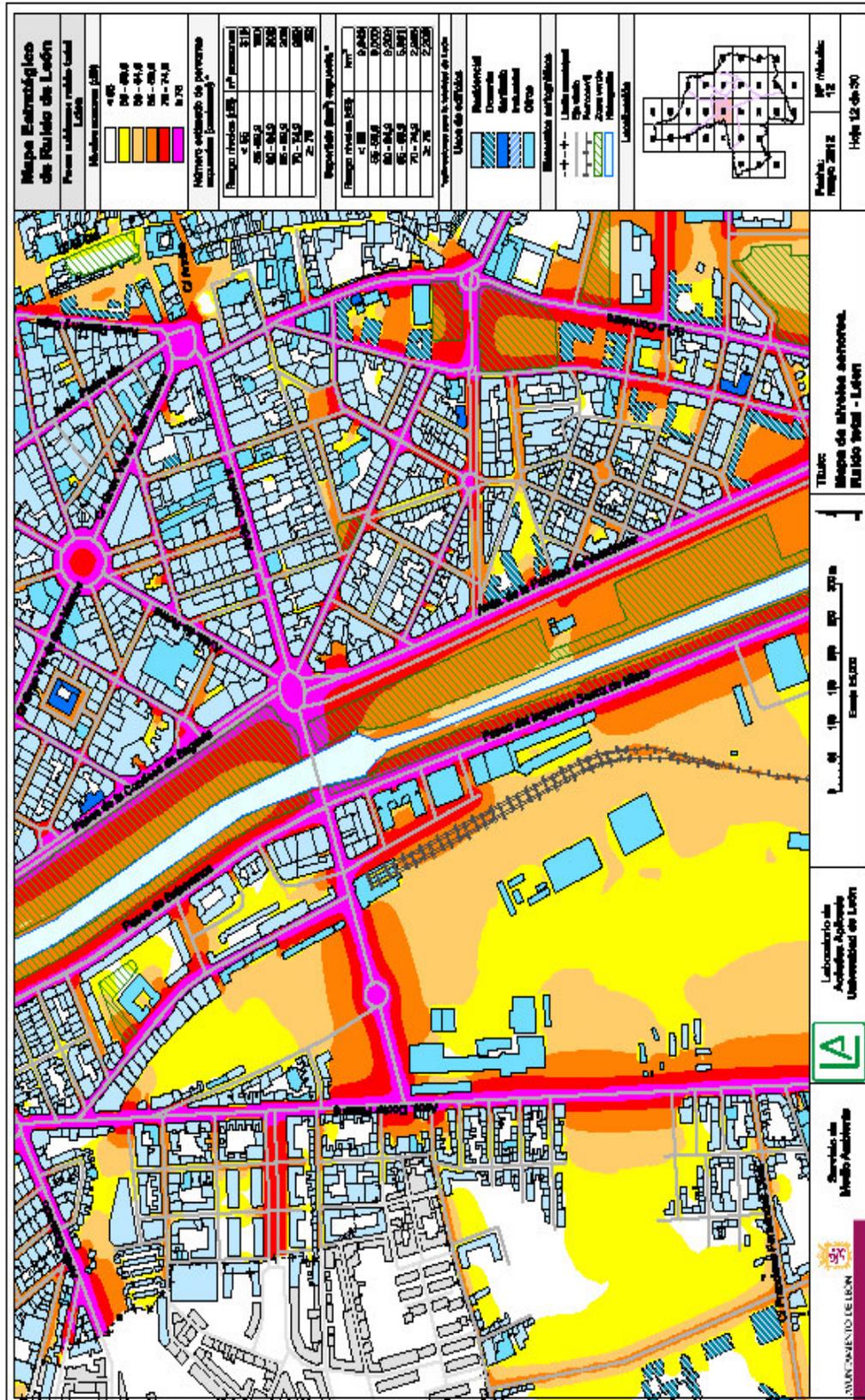
- 1 - De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo 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 registral 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 expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

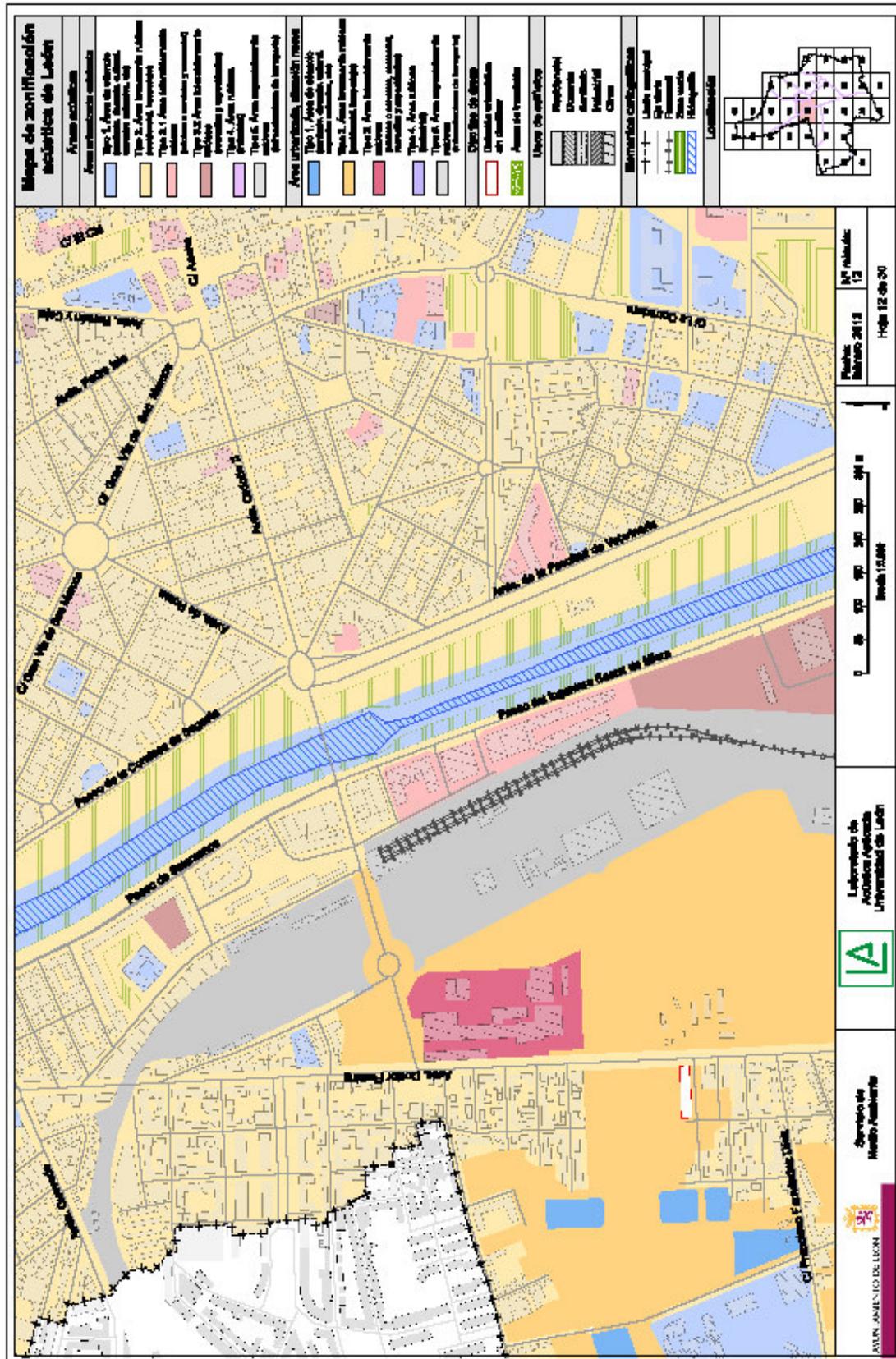
- c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
- 3 -** Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el 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.

3.4. ANEJO 4. 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: Tipo 2.- Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje).







4. Planos