

# Estudio de Detalle

## EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación:

C/ VARILLAS, Nº 1 – LEÓN

Promotor: ROGELIO FERNANDEZ FERNANDEZ

Arquitecto: Juan José Tejera Montaña

NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTAÑO, JUAN JOSÉ - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: B22872F463271B3B6E55C2828096950985A76C3883B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC44B9

NOMBRE: MONTEJANO JUAN MIGUEL - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretarías Municipales  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 7222721463271B3B4E55C26209695098BA76C3883B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

## ÍNDICE

Estudio de Detalle.....	1
1. MEMORIA VINCULANTE .....	17
3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.....	29
4. PLANOS .....	74

# 1. MEMORIA INFORMATIVA OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El presente documento tiene como objetivo la elaboración de un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado en la parcela situada en la calle Varillas, número 1, de la ciudad de León.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad N° 1 de León con los siguientes datos catastrales y registrales (Anexo 1):

## Varillas, número 1:

Referencia Catastral 9495104TN8199N0001YE

Registral N-29801-17, asiento 335, folio 60 de Diario 41

Es propiedad de D. Rogelio Fernández Fernández, con domicilio en la Avenida del Padre Isla núm. 5 en León, y el redactor del presente documento es el arquitecto D. Juan José Tejera Montaña, en base al encargo efectuado por el mismo (propietario de la finca).

## ANTECEDENTES

La parcela forma parte de una manzana de la Ciudad Antigua de León situada entre las calles Ancha, Varillas, Cardiles, Pozo y Conde Luna. Tiene forma de polígono irregular alargado de ocho caras y dimensiones aproximadas 20x9m. La orientación este-oeste de la parcela corresponde aproximadamente con el eje longitudinal de la misma y los linderos del solar, de forma irregular, son los siguientes:

**Norte:** Línea quebrada de 4,20 y 11,25 m. con predio colindante(C/Varillas 3).

**Sur:** Línea quebrada de 10,00 / 0,45 y 9,40 m., con predio colindante(C/ Cardiles 5).

**Este:** Línea quebrada de 6,75 m. (frente a calleCardiles) y de 5,85 m. (frente a calleVarillas).

**Oeste:** Línea recta de 5,48 m., con predio colindante.

La superficie del solar es de 142,50 m<sup>2</sup>.

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensión de la parcela.

La parcela cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos propiosde suelo urbano consolidado, teniendo la condición de solar.



# CONDICIONES Y TIPOLOGÍA DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL, SEGÚN ELP.G.O.U. y P.E.C.A.

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle son las determinadas en el actual Plan General de Ordenación Urbana de León de 04/08/2004 y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de 24/04/1993 (P.E.C.A.) y modificaciones posteriores. La parcela se encuentra incluida en el Área Morfológica número 3 y cuenta con un Nivel de Protección IV-A, estableciéndose para la misma una altura de III plantas y un fondo edificable de unos 15 m. (medido éste perpendicularmente a la alineación determinada por la calle Cardiles, según el Plano de Alineaciones y Alturas de dicho Plan Especial).



PLANO Nº 2 "ALINEACIONES Y ALTURAS" P.E.C.A. 1993

Como puede observarse en la imagen anterior, correspondiente al plano nº 2 del P.E.C.A. 1993, "Alineaciones y Alturas" (y también según la realidad edificada), la parcela ofrece frente a las calles Varillas y Cardiles y cuenta con un pequeño patio privado abierto a fachada a la calle Varillas, que rompe la alineación.

Considerándose inadecuada esta situación, por el PGOU de 2004 se corrigió este extremo, a fin de permitir la edificación en todo el frente de parcela, dando continuidad a la alineación de vial.

Esto se puede apreciar en imagen adjunta del PGOU 2004.

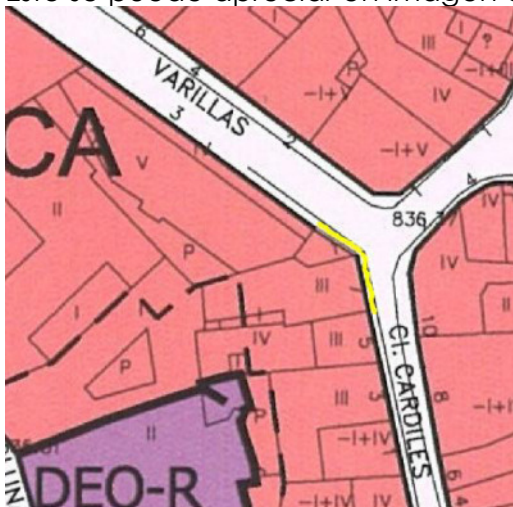


IMAGEN PGOU 2004

Sin perjuicio de lo anterior, con motivo de la elaboración en el año 2009 de un pequeño grupo de modificaciones del PGOU, se incluyó también una modificación destinada a complementar las determinaciones de ordenación de esta parcela. El problema consistía en que si bien, como se ha dicho, las nuevas alineaciones se habían recogido en la documentación gráfica del PGOU, este extremo debería haber sido también trasladado a las Normas Urbanísticas de dicho Plan, en concreto, a su artº 315. El PGOU declaraba como planeamientos "asumidos" los Planes Especiales de Protección aprobados con anterioridad, entre ellos el PECA, pero determinó introducir algunos cambios directos en dichos Planes, que teóricamente se especificaban en dicho artículo 315. Pues bien, la concreta referencia al cambio de alineaciones introducido en la parcela en cuestión, Varillas 1, fue omitido en el citado artículo, y por ello se procedió a la subsanación de este extremo dentro del citado expediente de modificaciones del PGOU.

En concreto, se procedió a incluir en este artículo 315 de las NNUU un nuevo punto 2.a)6 referido a este aspecto, que señala específicamente:

“

6. Se modifica la alineación en el encuentro de las calles Cardiles y Varillas, por no resultar adecuada la incorporación a la red viaria de la superficie de titularidad privada existente entre las edificaciones y la vía pública.

“

Este expediente de modificaciones fue tramitado en expte. municipal nº 161/2009, y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 5 de marzo de 2010.

Con ello quedarían cumplimentadas las condiciones urbanísticas de la parcela, de tal manera que la situación actual sería que el solar contaría con alineación continua a las dos vías de su frente, en esquina, fondo edificable paralelo a la calle Cardiles de unos 15,00 m. y III alturas de edificación.

Por otra parte, el patio interior de la parcela se califica según el P.E.C.A. como "espacio libre privado", no siendo susceptible de edificación en planta baja. Se adjunta imagen del PLANO Nº 1, "ESTRUCTURA GENERAL, SISTEMAS Y ÁREAS" del P.E.C.A. , donde se aprecia esta cuestión, al afectarse el patio con trama de círculos que representa la condición de "espacio libre privado", esto es, no edificable:



PLANO Nº 1 "ESTRUCTURA GENERAL, SISTEMAS Y ÁREAS" P.E.C.A. 1993

Sobre la parcela actualmente existe la siguiente edificación.

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9 Documento firmado digitalmente

**Varillas número 1 (esquina con vuelta a la calle Cardiles)**

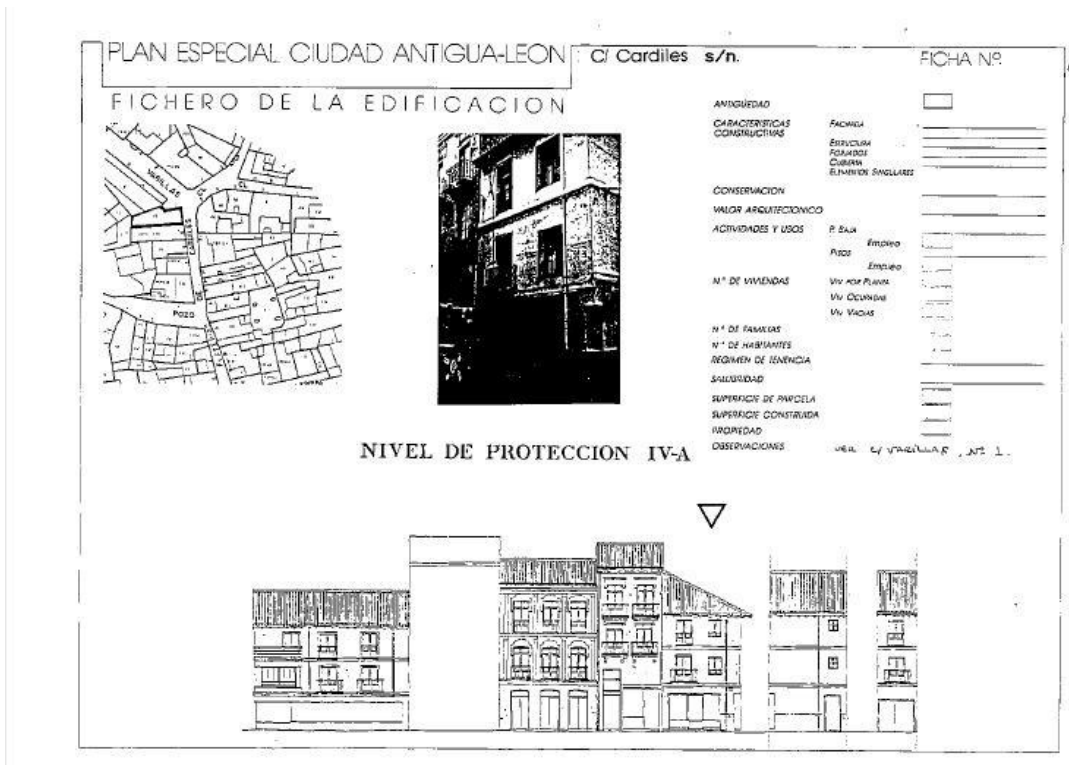
Se trata de un único edificio de tres niveles (planta baja más dos plantas de viviendas en las plantas de piso, y locales comerciales en la planta baja) que data del año 1850. Actualmente se encuentra deshabitado y fue residencia habitual de la familia del propietario de la finca.

El edificio se abre a dos patios: un patio trasero muy angosto situado en su tramo sur (lindero con el patio del Palacio de Gaviria) y un patio a fachada que se abre a la calle Varillas y que quiebra, al retranquearse, la alineación en esta calle.

El edificio no ha sido merecedor de ser incluido en el Catálogo del P.E.C.A., aunque contaba con un nivel de Protección IV-A cuando dicho Plan fue aprobado en 1993 (el Catálogo solo se extiende de los niveles I a III de protección). No obstante lo anterior, y a resultas de las modificaciones introducidas en las condiciones de ordenación y alineación de la parcela como consecuencia de la aprobación del vigente PGOU, debe entenderse que podrá materializarse una nueva edificación adaptada a estas nuevas condiciones.

Por tanto, para la redacción del presente Estudio de Detalle se parte de estas condiciones de planeamiento.

Se adjunta imagen correspondiente al fichero de edificación del PECA.



Sobre las parcelas contiguas existen las siguientes edificaciones:

**Cardiles número 5**

HASH DEL CERTIFICADO:  
 702827463271B3164E56C262696950695A76C3898B

FECHA DE FIRMA:  
 06/05/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
 Secretario Municipal

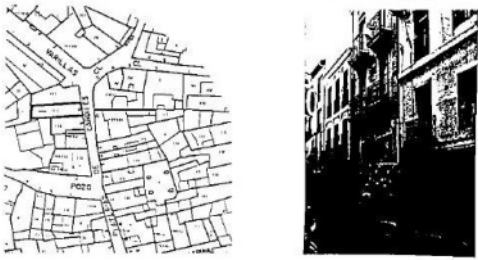
FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

El edificio contiguo hacia la izquierda, situado en el número 5 de la calle Cardiles, fue construido entre 1910 y 1920 por un arquitecto hoy desconocido, aunque a la vista de los elementos formales presentes en su fachada, podríamos, tal vez, adjudicar su autoría a Isidoro Sainz Ezquerro, por aquel entonces arquitecto municipal. Consta de una planta baja de considerable altura con local comercial y un portal con su escalera para subir a dos viviendas (en dos niveles) a la calle y a otra bajo cubierta. La fachada, con revoco de textura plana pintado de color albero, presenta una estrecha pero bella puerta a la izquierda, bajo el cuerpo principal, con dos balcones en cada planta en posición simétrica, cuyos suelos de fábrica sobresalen delicadamente moldurados sobre ménsulas moldeadas con cabezas femeninas entre volutas sugiriendo cabelleras bajo hojas de acanto, mientras ofrecen barandillas de hierro forjado con barrotes verticales, arabescos y otras formas sinuosas que enmarcan en su centro un vacío rectangular apaisado. Carpintería y persianas, en color blanco, se enmarcan en sencillos huecos de proporción 1:2, característicos del barrio, que en la segunda planta se cierran con hipotéticos arcos planos de salmeres y clave resaltados, en color blanco, bajo elegantes guardapolvos. La fachada se remata por un alero de poco vuelo, igualmente pintado de blanco, que oculta los faldones de teja árabe y dos pequeñas mansardas de la vivienda bajo cubierta, invisibles desde la calle.

El edificio no ha sido merecedor de ser incluido en el Catálogo del P.E.C.A., aunque cuenta con un nivel de protección IV-A (el Catálogo solo se extiende de los niveles I a III de protección). Se adjunta imagen correspondiente al fichero de edificación del P.E.C.A.


PLAN ESPECIAL CIUDAD ANTIGUA-LEÓN: Cl Cardiles 5 FICHA Nº. 4910

FICHERO DE LA EDIFICACION



ANTIGÜEDAD	FACHADA	ENTRADA Y ESCALERA
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	ESTRUCTURA	MADEIRA, PISO, PLANTA
	FORJADOS	CELAJA, ORNAMENTAL
	CUBIERTA	
	ELEMENTOS SINGULARES	
CONSERVACION		Restaurado
VALOR ARQUITECTÓNICO		ANÁLISIS DEL ESTADO
ACTIVIDADES Y USOS	P. BAJA	Comercio
	Entorno	
	Paisaje	B + 2
Nº DE VIVIENDAS	Viv. por planta	
	Viv. ocupadas	
	Viv. vacías	
Nº DE FAMILIAS		
Nº DE HABITANTES		
REGIMEN DE TENENCIA		Propiedad
SALUBRIDAD		
SUPERFICIE DE PARCELA		418
SUPERFICIE CONSTRUIDA		333
PROPIEDAD		P.
OBSERVACIONES		

NIVEL DE PROTECCION IV-A



### Varillas número 3

El edificio situado en el número 3 de la calle Varillas, fue proyectado por el arquitecto Manuel Cárdenas en el año 1920 para su propia madre (Vicenta Vicent, viuda de Cárdenas). El proyecto inicial proponía un edificio de una nave en dos niveles destinados exclusivamente a tiendas y almacenes. Con posterioridad, en 1921, el arquitecto amplió el proyecto con dos plantas más y una tercera bajo cubierta, destinadas a viviendas, a las que se accede desde un portal con su escalera situada en posición central. Proyectó una fachada simétrica, completamente



revocada de textura plana, hoy pintada de color blanco y claro alternando con marrón oscuro, quizás tratando de resaltar sus elementos con una clara intención historicista. Sus dos primeros niveles exhiben un lenguaje comercial, muy de la época, en una fachada plana sin ningún tipo de voladizo, con locales para tiendas en la planta baja y huecos sutilmente ligados a la superior, concebida como una entreplanta de amplios ventanales, cada uno de ellos protegido por antepechos ciegos y barandillas de gruesos tubos de acero. Más arriba, las plantas destinadas a viviendas parecen animarse con balcones de diferentes características que dotan a la fachada de una posible segregación tripartita. En la planta segunda sobresalen robustas balconadas de fábrica alternando con simples huecos de ventanas en una disposición con un ritmo de -0-2-0-3-0-5-0-3-2-0-. Los balcones, que hoy se destacan en color más oscuro, descansan sobre ménsulas de formas geométricas de génesis clasicista y se protegen mediante antepechos abalaustrados, pintados en color claro entre pedestales de fábrica más oscuros. Todos sus huecos son de proporción 1:2, enmarcados en su mitad superior, con alfiz moldurado de resalte más oscuro. El tercer nivel alterna ventanas sobre repisas, también bajo alfiz, con balcones de las mismas características y barandillas de hierro forjado y barrotes verticales adornados con formas sinuosas de poco resalto. Coronando la fachada, una discreta cornisa bajo un frontón neobarroco, partido en el eje, escoltado por una balaustrada de obra ritmada con pedestales y bolas.

El edificio ha sido merecedor de ser incluido en el Catálogo del P.E.C.A., con un nivel de Protección III.

Se adjuntan imágenes correspondientes al fichero de edificación del P.E.C.A. y al fichero de Catálogo.

PLAN ESPECIAL CIUDAD ANTIGUA-LEÓN

FICHERO DE LA EDIFICACION

Las Varillas 3 FICHA Nº

194

ANTIGUEDAD

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

FACHADA: En piedra y ladrillo  
 ESTRUCTURA: En mampostería  
 FORNOS: En la planta baja  
 CUBIERTA: En la planta baja  
 ELEMENTOS ENRIBILADOS

CONSERVACION

VALOR ARQUITECTÓNICO: Alto  
 ACTIVIDADES Y USOS: Residencia  
 P. BAJO: Residencia  
 P. 1º: Residencia  
 P. 2º: Residencia  
 P. 3º: Residencia  
 P. 4º: Residencia  
 P. 5º: Residencia  
 P. 6º: Residencia  
 P. 7º: Residencia  
 P. 8º: Residencia  
 P. 9º: Residencia  
 P. 10º: Residencia  
 P. 11º: Residencia  
 P. 12º: Residencia  
 P. 13º: Residencia  
 P. 14º: Residencia  
 P. 15º: Residencia  
 P. 16º: Residencia  
 P. 17º: Residencia  
 P. 18º: Residencia  
 P. 19º: Residencia  
 P. 20º: Residencia  
 P. 21º: Residencia  
 P. 22º: Residencia  
 P. 23º: Residencia  
 P. 24º: Residencia  
 P. 25º: Residencia  
 P. 26º: Residencia  
 P. 27º: Residencia  
 P. 28º: Residencia  
 P. 29º: Residencia  
 P. 30º: Residencia  
 P. 31º: Residencia  
 P. 32º: Residencia  
 P. 33º: Residencia  
 P. 34º: Residencia  
 P. 35º: Residencia  
 P. 36º: Residencia  
 P. 37º: Residencia  
 P. 38º: Residencia  
 P. 39º: Residencia  
 P. 40º: Residencia  
 P. 41º: Residencia  
 P. 42º: Residencia  
 P. 43º: Residencia  
 P. 44º: Residencia  
 P. 45º: Residencia  
 P. 46º: Residencia  
 P. 47º: Residencia  
 P. 48º: Residencia  
 P. 49º: Residencia  
 P. 50º: Residencia  
 P. 51º: Residencia  
 P. 52º: Residencia  
 P. 53º: Residencia  
 P. 54º: Residencia  
 P. 55º: Residencia  
 P. 56º: Residencia  
 P. 57º: Residencia  
 P. 58º: Residencia  
 P. 59º: Residencia  
 P. 60º: Residencia  
 P. 61º: Residencia  
 P. 62º: Residencia  
 P. 63º: Residencia  
 P. 64º: Residencia  
 P. 65º: Residencia  
 P. 66º: Residencia  
 P. 67º: Residencia  
 P. 68º: Residencia  
 P. 69º: Residencia  
 P. 70º: Residencia  
 P. 71º: Residencia  
 P. 72º: Residencia  
 P. 73º: Residencia  
 P. 74º: Residencia  
 P. 75º: Residencia  
 P. 76º: Residencia  
 P. 77º: Residencia  
 P. 78º: Residencia  
 P. 79º: Residencia  
 P. 80º: Residencia  
 P. 81º: Residencia  
 P. 82º: Residencia  
 P. 83º: Residencia  
 P. 84º: Residencia  
 P. 85º: Residencia  
 P. 86º: Residencia  
 P. 87º: Residencia  
 P. 88º: Residencia  
 P. 89º: Residencia  
 P. 90º: Residencia  
 P. 91º: Residencia  
 P. 92º: Residencia  
 P. 93º: Residencia  
 P. 94º: Residencia  
 P. 95º: Residencia  
 P. 96º: Residencia  
 P. 97º: Residencia  
 P. 98º: Residencia  
 P. 99º: Residencia  
 P. 100º: Residencia

Nº DE VIVIENDAS: 8

Nº DE FAMILIAS

Nº DE HABITANTES

REGIMEN DE TENENCIA

SALUBRIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA

SUPERFICIE CONSTRUIDA

PROPIEDAD

OBSERVACIONES

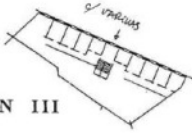
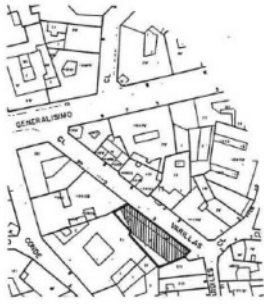
NIVEL DE PROTECCION III

FECHA DE FIRMA: 30/04/2024  
 HASSH DEL CERTIFICANDO: 7328274f463271b31646e55c326260696950695a76c38688e

PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal

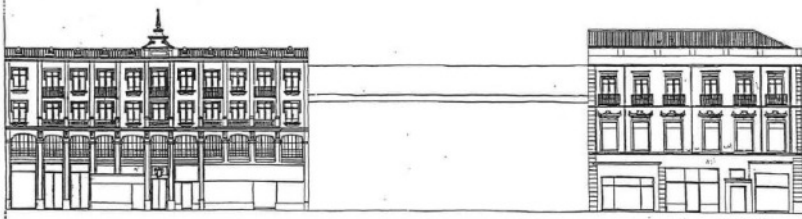
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

**CATALOGO DE LA EDIFICACION**



Bases para la catalogación	ARQUITECTURA CULTA 1ª Época
Carácter estilístico	ECLESIÁSTICO
Possibilidades de actuación	REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REEDIFICACIÓN, PROTECCIÓN
Acciones recomendadas	REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REEDIFICACIÓN, PROTECCIÓN
Acciones impuestas	REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REEDIFICACIÓN, PROTECCIÓN
Elementos de conservación	EN PLAZA BRISA
Reseña histórica	EDIFICACIÓN DE 1924

**NIVEL DE PROTECCION III**



Es precisamente la condición volumétrica de esta última edificación la razón fundamental que conduce a la redacción del presente Estudio de Detalle, toda vez que dispone de una altura reguladora de IV plantas, una más de las que se aplican a las parcelas que se sitúan a su izquierda, por la calle Cardiles. Además de ello, las alturas libres de planta de este edificio son elevadas, por lo que entre unas y otras circunstancias, el inmueble presenta un notable volumen respecto de la parcela objeto de ordenación.

De esta manera, con el Estudio de Detalle, que afecta al edificio en esquina, se pretende una más adecuada transición volumétrica con las edificaciones colindantes que dan frente a uno u otro vial.

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



Orientación Calle Varillas núm. 3



**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



Orientación Calle Cardiles núm. 5

NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTEÁN JUAN MIGUEL - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 732827463271B3B6E55C262806950785A76C3883B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9



**Aprovechamiento urbanístico**

- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Ordenanza: Zona de la Ciudad Antigua
- Sub zona o Grado: Area Morfológica Nº 3. Nivel Protección IV-A
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Longitud mínima de fachada: No se determina
- Altura máxima edificación: No se determina
- Ocupación planta baja: Según plano de Alineaciones PECA, 15 m de fondo respecto la calle Cardiles, no siendo edificable el patio posterior.
- Ocupación planta pisos: Según plano de Alineaciones PECA, 15 m de fondo respecto la calle Cardiles.
- Nº máximo de plantas: III (PB+2) plantas
- Régimen de usos: Residencial (uso principal) o compatibles.

**NIVEL I (PLANTA BAJA):** Para uso residencial o compatibles según régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable planta baja 119,50 m2**

**NIVELES II y III (PLANTAS 1ª y 2ª):** Para uso residencial o compatibles según régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable P. 1ª y 2ª 119,50 m2 (cada planta)**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 358,50 m2**

NOMBRE: MONTEJUNO, JUAN MIGUEL - 09701982F  
 TEJERA MONTEJUNO, JUAN MIGUEL - 09701982F  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretarías Municipales  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 7228274632071B3164E5E5C26282096950988A776C38838B  
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

LEGISLACIÓN APLICABLE:

NORMATIVA URBANÍSTICA

Legislación Autonómica

El presente Estudio de Detalle se desarrolla conforme a lo dispuesto en 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. Especialmente tenemos en cuenta lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

*“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”.*

El objetivo del presente Estudio de Detalle es modificar exclusivamente la ordenación detallada del solar en cuanto al volumen edificable, no aumentando la edificabilidad, ajustándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León.

Planeamiento Municipal

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

El Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado está regulado por el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El Plan General regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, admitiendo la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento cuando su objeto consista en **igualar cornisas o eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes** y que el Plan General no fije como fuera de ordenación. El aumento de

NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTEJAN, JUAN MANUEL - 09701982F  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: F22827463271B386E55C2628096950298A76C3888B  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

alturas tiene que estar contenidas en el Estudio de Plano que no se produzca un incremento de la edificabilidad inicial que especifique el Plan General actual en vigor, para lo cual hay que realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad inicial según el Plan General y la edificabilidad resultante según el Estudio de Detalle.

# TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta para ser presentado al Ayuntamiento de León, aportando la documentación exigida en el Art. 154.1 del RUCYL para su aprobación inicial por el órgano municipal correspondiente

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

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

# 1. MEMORIA VINCULANTE

## OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado tiene por objeto modificar puntualmente la ordenación detallada de una parcela situada en la calle Varillas núm,1 de León, ordenando el volúmen edificable, sin aumento de la edificabilidad, conforme al régimen establecido en el Art. 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El objetivo es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de altura edificable del solar afectando exclusivamente al tramo de fachada frente a la calle Varillas, de conformidad con la regulación que al efecto establece el art. 18 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, 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 Anexo 3 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18.

## DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación del volumen que se pretende establecer 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, exclusivamente en la parte de la fachada que es frente a la calle Varillas, respecto de la prevista en el PGOU (PB+2) con reducción del fondo edificable. Estas plantas se adosarían al edificio colindante en dicha calle (edificio en calle Varillas núm. 3), el cual cuenta con planta baja y tres plantas (además de una bajocubierta en retranqueo). De esta forma, se ocultaría la medianería de ladrillo –que ya existe– y que permanecería a la vista con la ordenación vigente.

Este cuarto nivel, y en un tramo de 4,50 metros, alcanzaría una altura de trece metros y cuarenta centímetros -13,40 m- hasta la cara superior del

ultimo forjado, para cubrir con su altura —en la medida de lo posible— la colosal medianera de la edificación colindante.

En cuanto al resto de la fachada y en el tramo que corresponde con la calle Cardiles, se mantendrían los tres niveles (PB+2), altura reguladora fijada por el PGOU vigente.

Tanto en la presente memoria como en la documentación gráfica se incluye una justificación comparativa entre la edificabilidad inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, y la edificabilidad resultante con la propuesta de modificación de volúmenes, resultando la misma edificabilidad en el estado actual y modificado.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, así como la que corresponde al Plan Especial de Ordenación, Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente Estudio de Detalle determinación alguna al respecto.

No resultan de aplicación los artículos 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se interviene en espacios libres o equipamientos, ni existen incrementos de edificabilidad o densidad de vivienda.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no introduce ni altera cambios en el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León ni en el Plan Especial de Ordenación, Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua para la ordenanza reguladora aplicable, en los que se establece que tanto la planta baja, como el resto de las plantas, podrán dedicarse al uso de vivienda o usos compatibles, de acuerdo con el régimen de usos propuesto en el RECA . Esta norma es aplicable tanto al estado actual como al reformado.

Con la edificabilidad establecida 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 tres niveles (PB+2 plantas) y cuatro niveles (PB+3

plantas), reduciéndose el fondo edificable en su totalidad a una necesaria compensación volumétrica.

Con la presente propuesta de ordenación se obtiene una edificación más acorde con las edificaciones colindantes existentes, ocultándose parcialmente la medianería existente en la colindancia con el edificio existente en la calle Varillas número 3 y lográndose un perfil más armónico e integrado, 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 se ajustará a la edificabilidad total máxima, siempre dentro del volumen o sólido capaz definido por los fondos interiores máximos para cada planta determinados en el presente estudio de detalle (ver documentación gráfica).

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

Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se encuentran regulados por el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, que posibilita la tramitación de los mismos, siendo de aplicación los apartados 1 y 3 del mismo artículo, cuya justificación se realiza a continuación:

- a) En el apartado 1.b, se establece que los Estudios de Detalle podrán referirse a parcelas urbanas “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 ocultar parcialmente la medianería existente en su colindancia con el inmueble situado inmediatamente a continuación en la calle Varillas, teniendo en cuenta que dicho inmueble cuenta con una altura de cuatro niveles (PB+3 plantas) más una planta bajo cubierta en retranqueo y es importante destacar

que dicho edificio colinda con el solar nº 10 se encuentra fuera de ordenación, sino que se trata de un edificio catalogado en el Plan Especial de Ordenación, la Ciudad Antigua como de arquitectura culta de 1er grado, con un nivel de protección III; es decir, un edificio de obligatoria conservación.

- b) 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 del tipo de ordenación con alineación a vial, entre medianerías, conformando manzanas cerradas.
- c) El punto 1.d establece que el Estudio de Detalle “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..., ni la densidad de uso cuando venga limitada por el Plan General...Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas”, cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se produce cambio en la alineación de la edificación, no se altera ningún espacio libre (público) por ser una actuación privativa, no se aumenta la ocupación del suelo, sino por el contrario se reduce el fondo edificable y tampoco se aumenta la densidad de uso, conforme se desprende del estudio comparativo de edificabilidad. En cuanto a la elevación de altura propuesta está justificada en el siguiente apartado.
- d) El punto 1.e, establece que “el número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según alineación a vial 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”. Según PGOU, para este solar, la altura máxima es de tres niveles (B+2 plantas) en toda su fachada. El 50% de estos niveles serían dos niveles más (al computar 1,5 por exceso), que, sumado a las anteriores, suponen un máximo de cinco niveles (PB+4). En el presente Estudio de Detalle se proponen exclusivamente cuatro niveles (PB+3) encontrándose por tanto dentro de la altura máxima de regulación del Artículo.
- e) La nueva ordenación de volúmenes que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 3, al contrario, se



pretende la ocultación total de la existente en el edificio colindante en la calle Varillas 3, tal y como se aprecia en la documentación gráfica.

## 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:

Art. 131: "Objeto"

Art. 132: "Coherencia con el planeamiento general"

Art. 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado" Art. 136:

"Documentación"

Cuya justificación se realiza a continuación.

### Art. 131: "Objeto"

*"Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*

- a) *En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada".*

Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el art. 42 de la Ley de Urbanismo, consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria

En el caso del presente Estudio de Detalle las determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado están fijadas en el PGOU de León como ZONA DE LA CIUDAD ANTIGUA: AREA MORFOLOGICA N°3.

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.

**Art. 132: "Coherencia con el p**

1. *"No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor".*

El presente Estudio de Detalle se formula existiendo un instrumento de planeamiento general aprobado, que es el PGOU de agosto de 2004, y se redacta sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general vigentes, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo ello según justificación que en el presente documento se contiene.

2. *"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbano las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

El Estudio de Detalle identifica con claridad, en sus diversos documentos, las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, y se justifica que no se produce incremento del volumen edificable o del número de viviendas.

La ordenación del Estudio de Detalle propuesta solamente reordena el volumen de la edificación para adaptarse a lo regulado en el planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de sus NN.UU., siendo vinculantes el resto de las determinaciones del Plan General para la parcela en estudio.

3. *"Los Estudios de Detalle deben también":*
  - a) *"Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública"*
  - b) *"Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de*

coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio”.

El presente Estudio de Detalle es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en los que no se produce incidencia alguna, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio

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

#### **Art. 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”**

1. *“En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:  
a) En los artículos 99 a 100, para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana”.*

El presente Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el instrumento de planeamiento general, de las previstas en los artículos 92 a 100 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en concreto, aspectos de calificación urbanística que regula el artículo 94 en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniendo la intensidad de uso y edificabilidad, redistribuyendo la que el propio PGOU y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua establecen actualmente.

#### **Art. 136: “Documentación”**

El presente Estudio de Detalle contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente un resumen ejecutivo con los contenidos que en este artículo se señalan.

Además de ello, en la Memoria Vinculante se encuentra referencia a los siguientes aspectos:

- a) *“Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigente, 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 afecta a determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el artº 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos.

En cualquier caso, el presente instrumento contiene una completa documentación, más allá de las exigencias contenidas en dicho Reglamento, que incluye, entre otros, planos de información y ordenación, Anexo documental, referencias a muy diversos aspectos normativos que pueden tener algún tipo de incidencia en el procedimiento.

- b) *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. 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.

- c) *“En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico”.*

El presente Estudio de Detalle no establece determinaciones que pudieran completar la ordenación detallada del Plan General sino una reordenación del volumen regulado por el PGOU y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua

Este Estudio de Detalle 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.

### **INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El interés público, conveniencia y oportunidad del 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 (art. 18 de las NN.UU.), 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 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.

# ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

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 y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua, consiste en la elevación parcial de un nivel (una planta) --en el lindero con el edificio existente en la calle Varillas--, respecto de los tres niveles previstos en el PGOU (PB+2), que se adosaría al edificio colindante, el cual cuenta con cuatro niveles (PB+3) y una bajo cubierta en retranqueo. Este cuarto nivel tendría un fondo de nueve metros con sesenta centímetros (que es el mismo fondo que tiene el edificio colindante) y se interrumpiría a cuatro metros y cincuenta centímetros de la colindancia, alcanzándose a partir de este punto la altura reguladora fijada por el PGOU y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua vigentes. El fondo de los tres niveles restantes se reduciría hasta once metros y sesenta centímetros, medidos perpendicularmente desde el tramo de fachada que corresponde con la alineación de la calle Cardiles.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería con el edificio de la calle Varillas núm. 3, tal y como se justifica en la documentación gráfica.

El incremento de esta nueva planta parcial no altera la edificabilidad total que asignan el PGOU y Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua inicialmente para esta parcela, toda vez que se regularizan los fondos máximos edificables, pasando de los 15,00 metros que establece la normativa vigente a 11,60 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 en la calle Varillas 3.



### 3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

A) Edificabilidad que otorga el Plan General de Ordenación Urbana a la presente parcela en su estado actual y en los documentos gráficos correspondientes del presente Estudio de Detalle:

**NIVEL I (PLANTA BAJA):** Para uso residencial o compatibles según el régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable planta baja 119,50 m<sup>2</sup>**

**NIVELES II y III (PLANTAS 1ª y 2ª):** Para uso residencial o compatibles según el régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable P. 1ª y 2ª 119,50 m<sup>2</sup> (cada planta)**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 358,50 m<sup>2</sup>**

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:

**NIVEL I (PLANTA BAJA):** Para uso residencial o compatibles según el régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable planta baja 101,30 m<sup>2</sup>**

**NIVELES II y III (PLANTAS 1ª y 2ª):** Para uso residencial o compatibles según el régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable P. 1ª y 2ª 101,30 m<sup>2</sup> (cada planta)**

**NIVEL IV (PLANTA 3ª):** Para uso residencial o compatibles según el régimen de usos del PECA.

**Total superficie edificable P. 3ª 54,50 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 358,40 m<sup>2</sup>**

La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no incrementa la edificabilidad asignada a las parcelas por el PGOU, justificándose con todo lo expuesto el cumplimiento de lo establecido en

los artículos 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.

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle se definen las áreas de ocupación por planta.

## RESUMEN EJECUTIVO

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

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

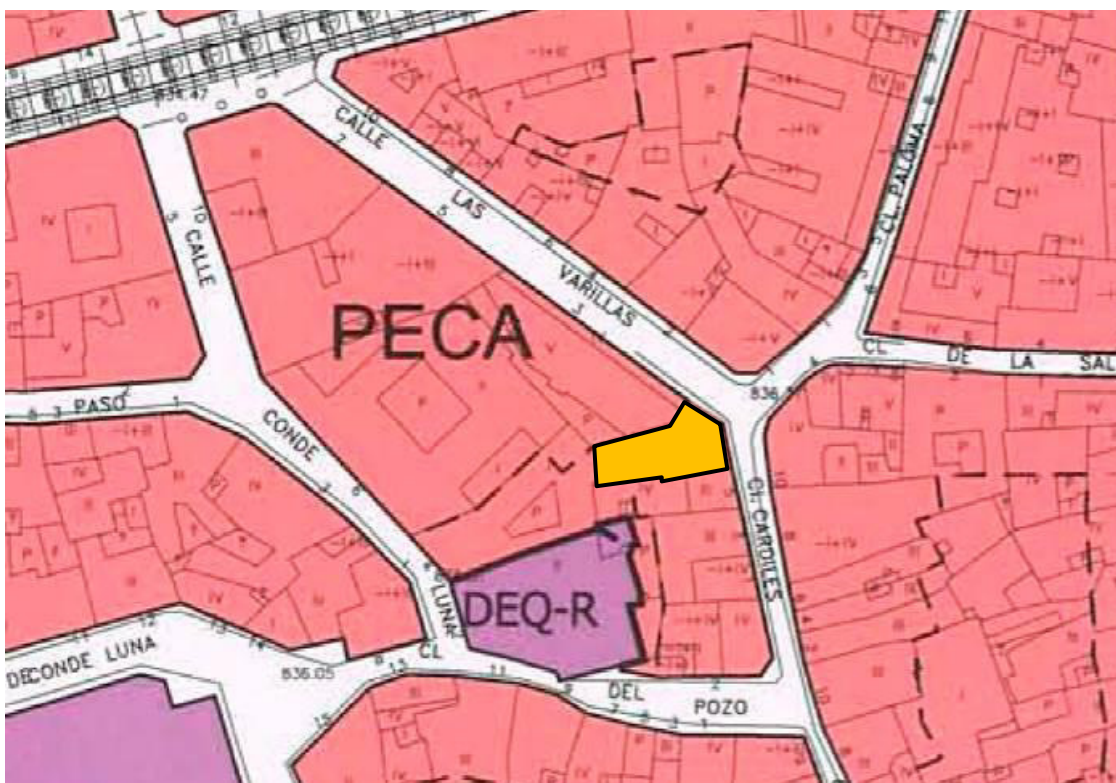
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 732827463271B3B6E55C26280696950785A76C9888B

PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal

NOMBRE: TEJERA MONTEÁN JUAN JOSÉ - 09701982F

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Los planos de situación agregados (Plano del Plan General de Ordenación Urbana y plano del Plan Especial de Ordenación, la Ciudad Antigua) agregados, dan cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (Calle Varillas núm 1, parcela de 145 m2 de superficie).

El terreno se describe 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.

En cuanto a los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, debe aclararse que ésta es materia regulada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el artº 156 del RUCyL, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión.

En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión de licencias se corresponde estrictamente con el área de ordenación señalada y que

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente

se refleja en el plano anterior, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentran aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión. Entendiéndose que tal ámbito de suspensión se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del documento, y que este acuerdo podrá ser también objeto de consulta en el expediente cuando se someta a exposición pública, consideramos que esta cautela legal queda suficientemente cubierta.

## **OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

Se relaciona a continuación el alcance de las determinaciones del presente Estudio de Detalle en relación con la diversa normativa o legislación sectorial aplicable.

### **Relación con la accesibilidad**

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

Se trata de una parcela dotada de la totalidad de los servicios urbanísticos y las determinaciones que se introducen en cuanto a la ordenación detallada tan solo se refieren a una modificación del 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.

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 Estudio de Detalle.

### **Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana**



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

*"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".*

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

Para la redacción 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 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 hace constar de forma expresa la ausencia de 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.

### **Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural**

El Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento, no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, y de él no se derivan directamente actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se sitúa en la parcela de suelo urbano de la calle Varillas número 1, situada dentro del recinto amurallado romano de la ciudad; el terreno se encuentra, por tanto, dentro de la delimitación del Plan Especial de Ordenación,



Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León y se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas y Normas de Proyección de dicho Plan Especial --especialmente a las indicaciones de su "Título V: Protección y Vigilancia Arqueológica"-- así como, con carácter más general, a lo dispuesto en los artº. 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León.

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

### **Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido**

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artº. 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."*
2. *"En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados".*

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.

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, en base a la aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados "mapas de ruido". Es decir, la confección de mapas de ruido es una condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial.

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

Se acompañan, en el Anexo 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 Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona.

Ld (día)	inferior a 55 dBA
Le (tarde)	55 – 59,9 dBA
Ln (noche)	55 – 59,9 dBA
Lden (suma)	55 – 59,9 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.

### **Trámite ambiental**

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

### **Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones**

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

A la vista de lo señalado, y dado que el Estudio de Detalle tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría en parcela de dominio privado, sin aumento de la edificabilidad, ni afección de la urbanización del entorno por tratarse de un área urbana consolidada dotada de todos los servicios urbanísticos, se entiende que el supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014.

Y señalado lo anterior, se firma el presente documento para su sometimiento a la tramitación que proceda por el órgano municipal correspondiente

León, mayo de 2022

EL ARQUITECTO

Juan José Tejera Montañó

## ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

NOMBRE: MONTEJANO JUAN MARI  
TEJERA MONTEJANO JUAN MARI - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 722274463271B3B4E55C2626094950785A76C3883B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

## ANEXO 1.

DATOS CATASTRALES Y NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº1 DE LEÓN Y FICHAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, LA CIUDAD ANTIGUA



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**MARIA PILAR FERNANDEZ ALVAREZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD LEÓN Nº3

C/ CARMEN, 7 1º 24001  
24001 - LEÓN (LEÓN)  
Teléfono: 987273752  
Fax: 987244485

Correo electrónico: leon3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**JUAN JOSE TEJERA MONTAÑO**

con DNI/CIF: 9701982F

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Otros: Elaboración de un Estudio de Detalle para la finca encargado por su propietario.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P16ZC68

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

Su referencia:



C.S.V.: 2240182811946A0E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 722274f463271b3b46f56c32828096950698a76c3888b  
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTAÑO, JUAN JOSE - 09701982F  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3  
 CALLE CARMEN, 7 Planta: 1  
 24001 LEÓN  
 Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS  
 Solicitante: TEJERA MONTAÑO, JUAN JOSE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B N°: 9269  
 CRU: 24014000482834,

URBANA: Casa en esta ciudad de León, de planta baja y dos más altas, en la Calle Varillas número uno con vuelta a la Calle Cardiles, con entrada por ambas calles. Linda: frente, con las citadas calles de su situación; izquierda, con casa de herederos de Francisco Braña; derecha y fondo, con los herederos de Vicente Cadenas Vicent. Tiene sendos patios descubiertos al frente y fondo de la finca, el del frente de 17,35 m2 y el del fondo de 13,73 m2. Ocupa el solar una superficie de ciento cuarenta y tres metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados, siendo la superficie por planta construida de ciento doce metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados, lo que arroja una superficie total construida de trescientos treinta y siete metros y dos decímetros cuadrados. Referencia Catastral: 9495104TN8199N0001YE.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
---				
FERNANDEZ FERNANDEZ, ROGELIO	96823012	2558	179	53

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo por títulos de herencia y modificación.

CARGAS

NO hay cargas registradas.

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



C.S.V.: 2240182811946A0E

NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTAÑO, JUAN JOSE - 09701982F  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 722a274f463271b3364e55c32828096950698a776c3888b  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

**ADVERTENCIAS**

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:  
 De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.  
 -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-  
 - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-  
 - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la

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

C.S.V.: 2240182811946A0E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONTEJAN, JUAN MANUEL - 09701982F  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 732825f463271b3b6e5e5c3c2828096950285a76c3838b  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9



C.S.V.: 2240182811946A0E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4





INFORMACIÓN REGISTRAL

finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

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



(\*) C.S.V. : 2240182811946A0E

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

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



C.S.V. : 2240182811946A0E

NOMBRE: NOMBRE: JUAN MANUEL TEJERA MONTECANA  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: B2a274f463271b3364e55c32a2096950298a76c3838b  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

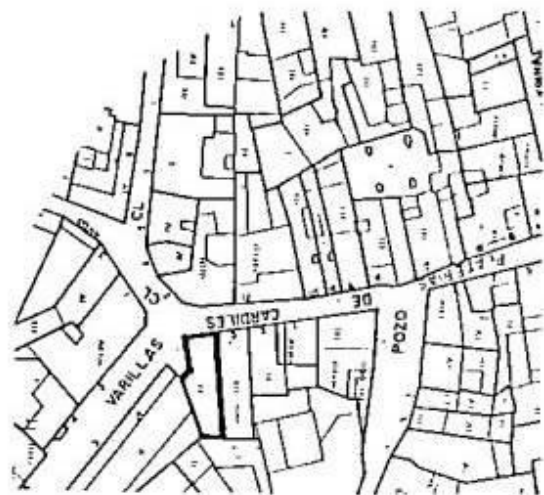
NOMBRE: MONTEJANO JUAN MIGUEL - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretaríamunicipal  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 722272f463271b3b4e56c262096950785a76c38838b  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

PLANO ESPECIAL CIUDAD ANTIGUA-LEON  
PLAN ESPECIAL CIUDAD ANTIGUA-LEON

c/ Cardiles s/n.

FICHA N.º

FICHERO DE LA EDIFICACION



ANTIGUEDAD

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

FACHADA  
ESTRUCTURA  
FORJADOS  
CUBIERTA  
ELEMENTOS SINGULARES

CONSERVACION

VALOR ARQUITECTONICO

ACTIVIDADES Y USOS

P. BAJA Empleo  
PISOS Empleo  
Viv. POR PLANA  
Viv. OCUPADAS  
Viv. VACIAS

N.º DE VIVIENDAS

N.º DE FAMILIAS

N.º DE HABITANTES

REGIMEN DE TENENCIA

SALUBRIDAD

SUPERFICIE DE PARCELA

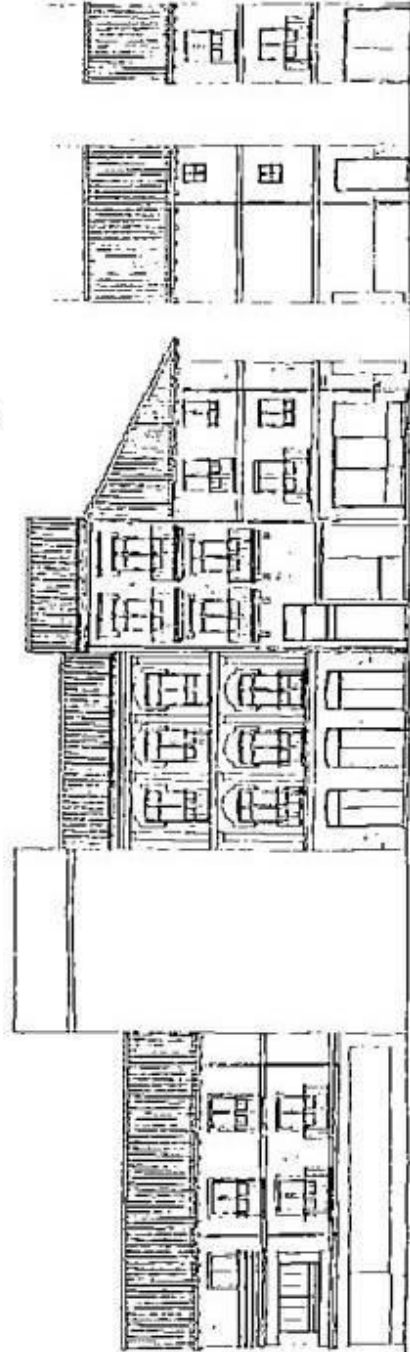
SUPERFICIE CONSTRUIDA

PROPIEDAD

OBSERVACIONES

ver c/ VARELLAS, N.º 1.

NIVEL DE PROTECCION IV-A



NOMBRE: MONTEJANO, JUAN MARI  
TEJERA MONTEJANO, JUAN MARI - 09701982F  
PUESTO DE TRABAJO: Secretario Municipal  
FECHA DE FIRMA: 06/09/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 722274145271B3B4E55C262094950785A76C3883B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9



ARQUITECTURA CULTA 1º ARABO  
EOLIO  
REHABILITACION, REHABILITACION  
RECONSTRUCCION PARCIAL  
REHABILITACION HEREDOS CRISTIANOS  
EN PLANTA BAJA.  
EDIFICACION DE 1921

Bases para la catalogación

Caracter estilístico

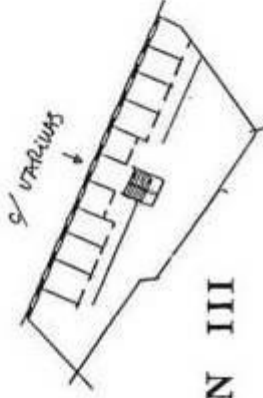
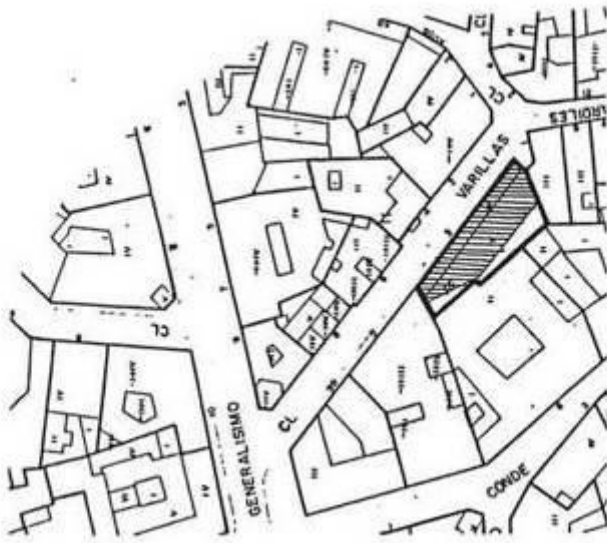
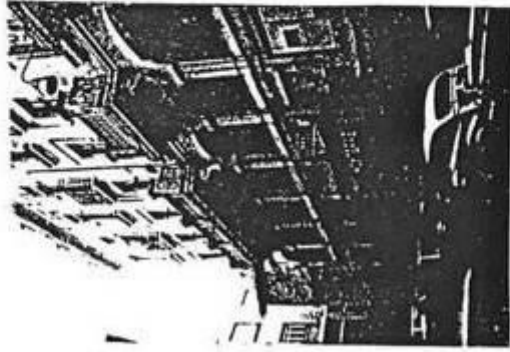
Posibilidades de actuación

Acciones recomendadas

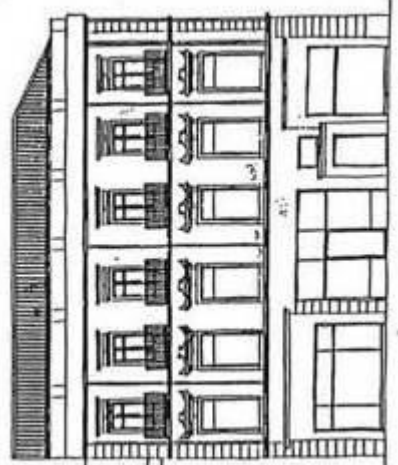
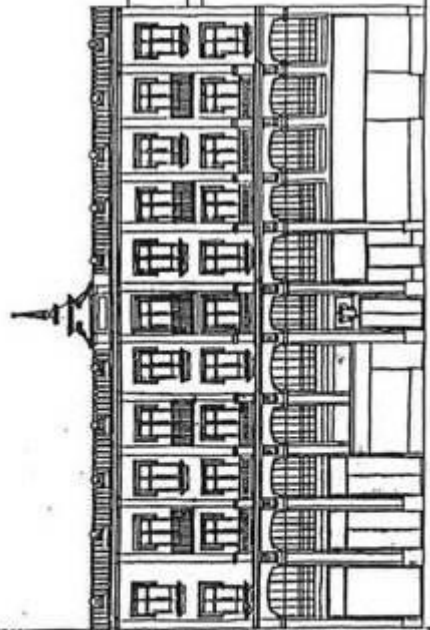
Acciones impuestas

Elementos de conservación

Reseña histórica



NIVEL DE PROTECCION III



## ANEXO 2.

### TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN



## Artº. 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 esta 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 m,2 (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)

### **ANEXO 3.**

#### **TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN**

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

1. El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, 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.

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

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

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 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 Ordenación, Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio,

el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León

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

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

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, 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 Pallares y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

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

Convento de Santo Domingo, destruida durante la Guerra de La Independencia.

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

#### E - Zona 5

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

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 Picusviarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

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

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

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

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la 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.

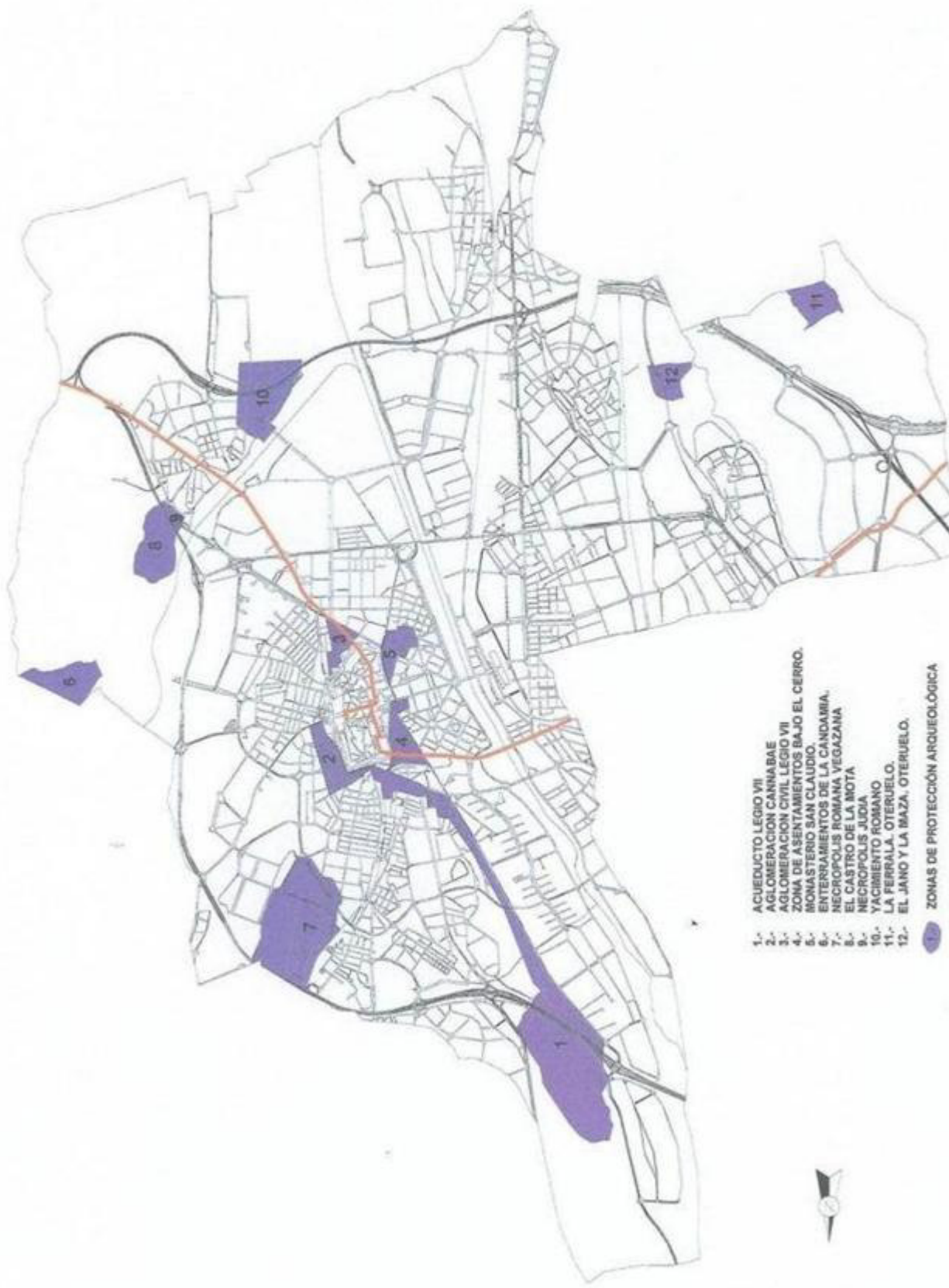
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



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

- 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 Ley5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

- 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.

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

- 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

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

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

- 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.

- 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:

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

*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.*

*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.*

*- 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.*

## **ANEXO 4.**

### **DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL AMBITO 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).

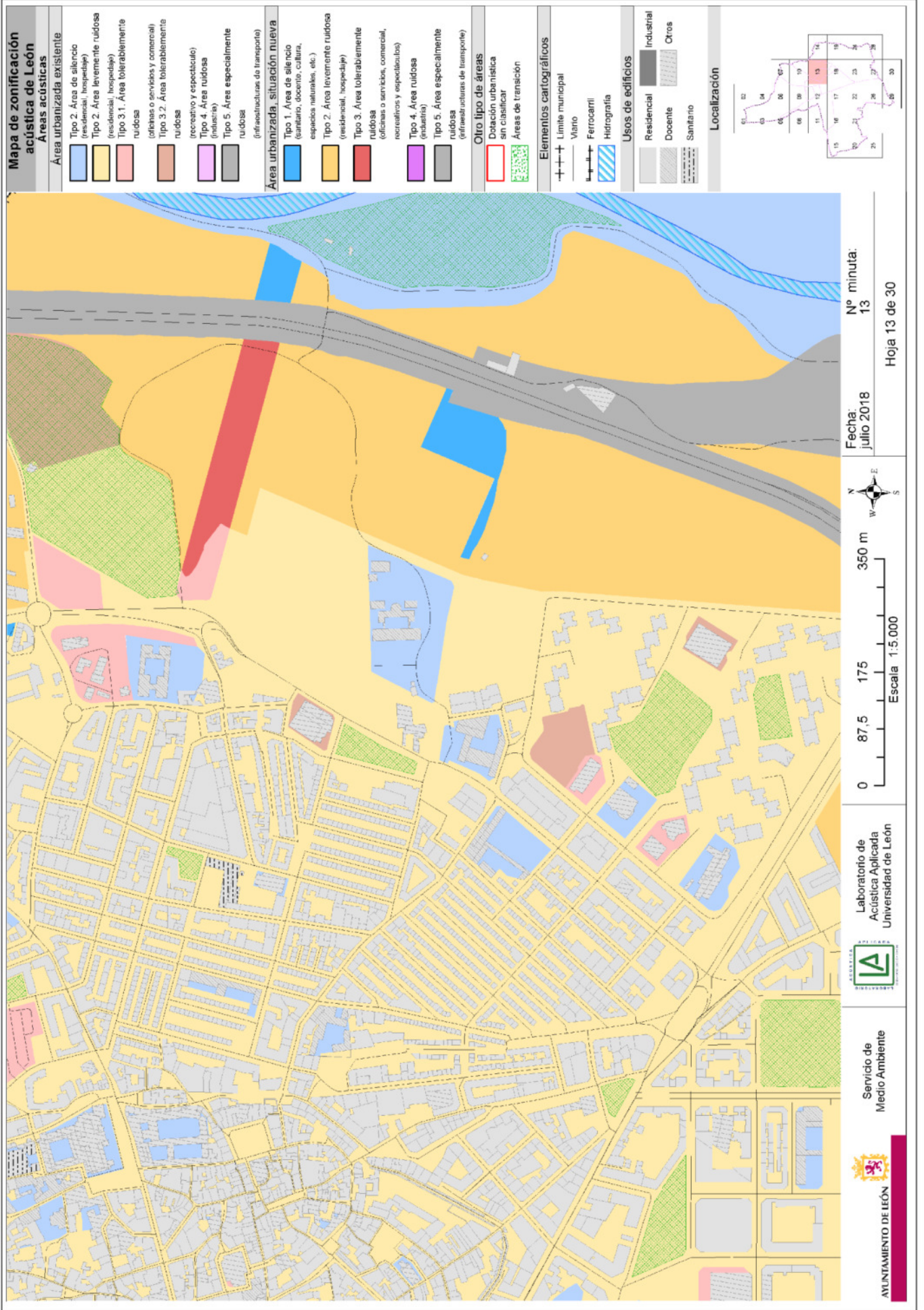
# APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente





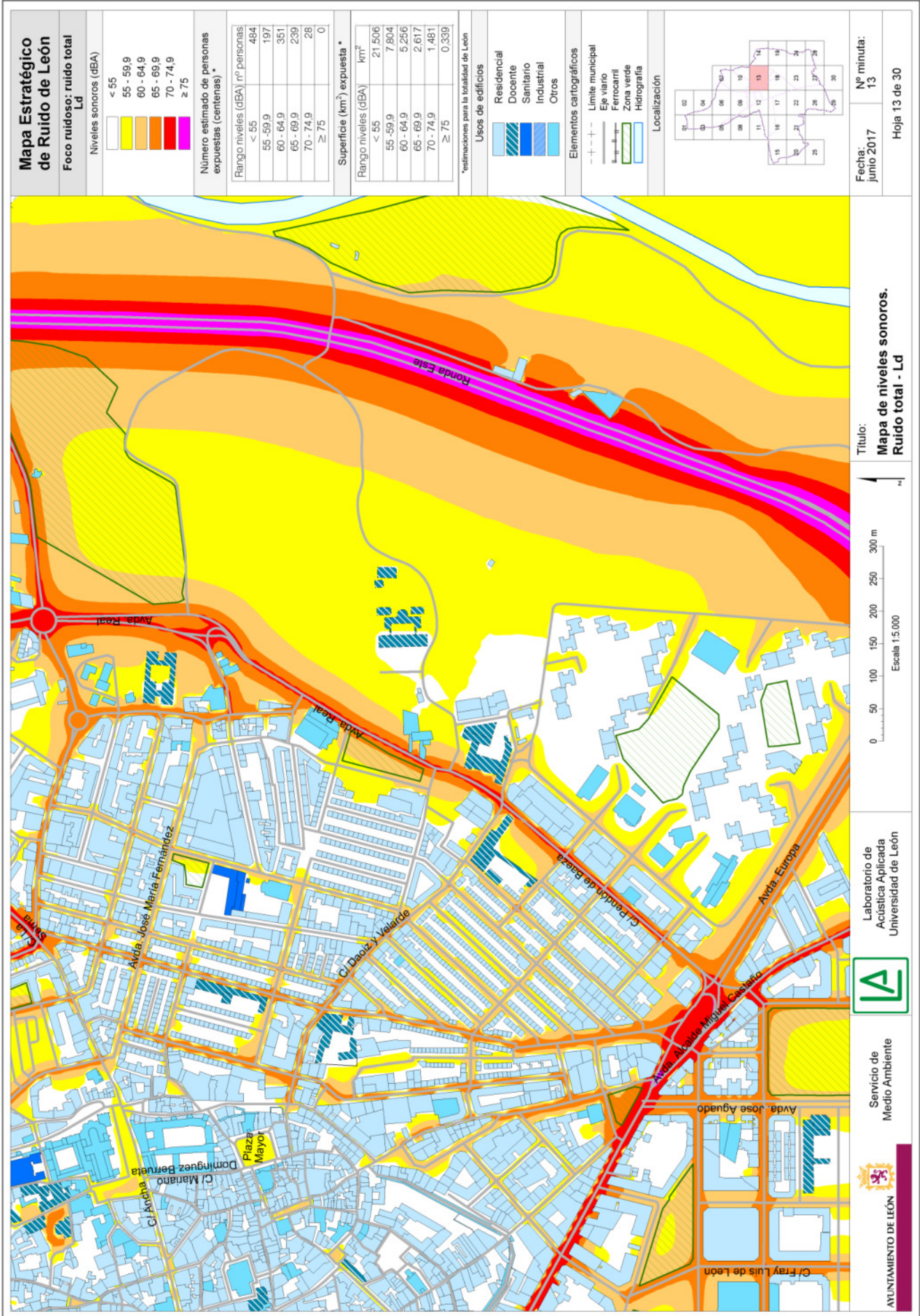
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



**Mapa Estratégico de Ruido de León**

**Foco ruidoso: ruido total Ld**

Niveles sonoros (dBA)

< 55
55 - 59,9
60 - 64,9
65 - 69,9
70 - 74,9
≥ 75

**Número estimado de personas expuestas (centenas) \***

Rango niveles (dBA)	nº personas
< 55	484
55 - 59,9	197
60 - 64,9	351
65 - 69,9	239
70 - 74,9	28
≥ 75	0

**Superficie (km²) expuesta \***

Rango niveles (dBA)	km²
< 55	21.506
55 - 59,9	7.804
60 - 64,9	5.256
65 - 69,9	2.617
70 - 74,9	1.481
≥ 75	0,339

\*estimaciones para la totalidad de León

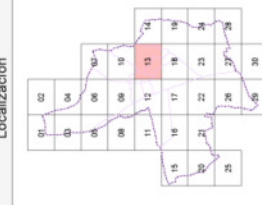
**Usos de edificios**

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

**Elementos cartográficos**

- Limite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

**Localización**

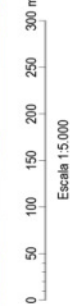


Fecha: junio 2017

Nº minuta: 13

Hoja 13 de 30

Título:  
**Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Ld**



Laboratorio de Acústica Aplicada  
Universidad de León



Servicio de Medio Ambiente



AYUNTAMIENTO DE LEÓN



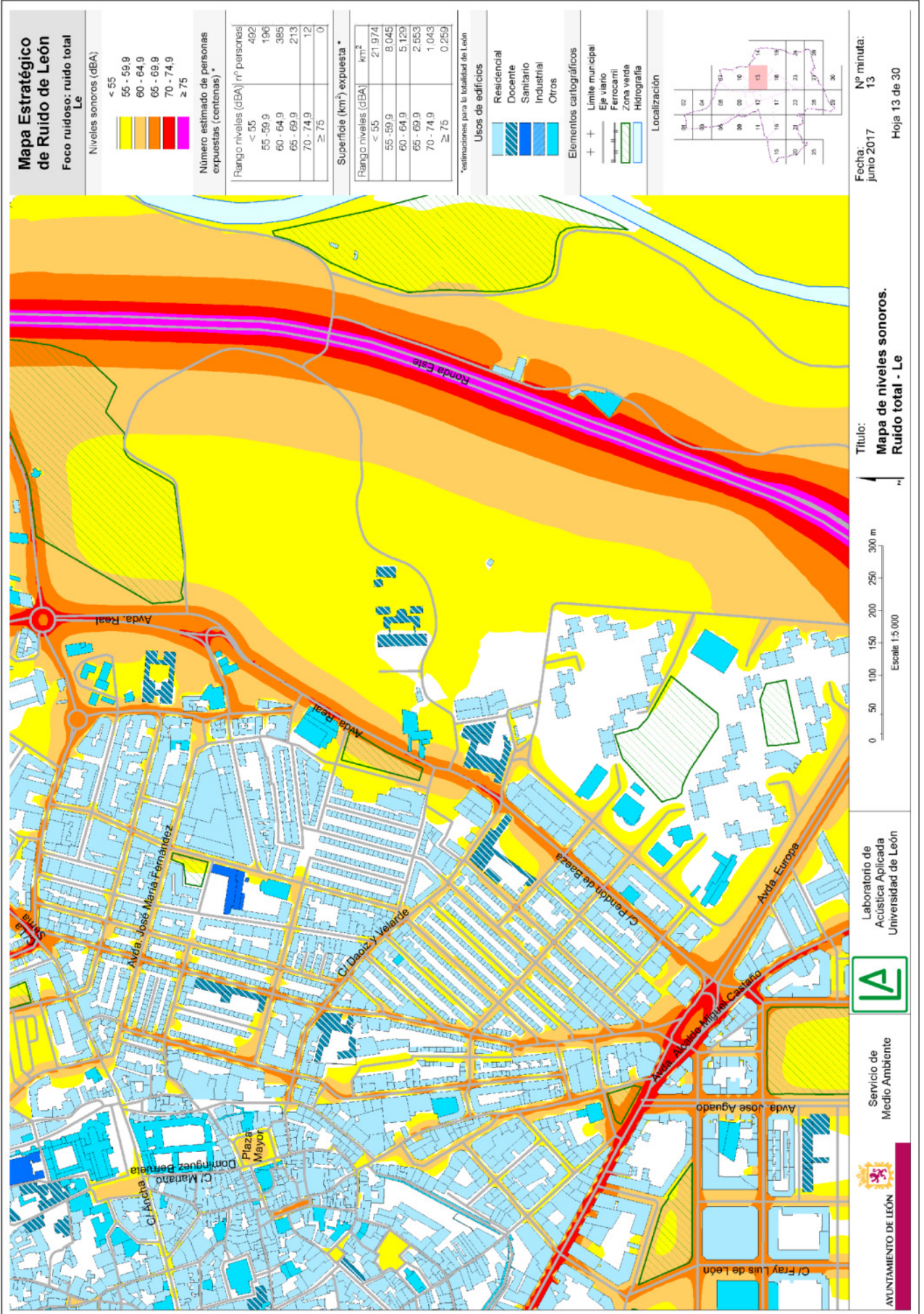
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



NOMBRE: NOMBRE: TEJERA MONCARRÓN, JERÓNIMO - 09701982F

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024

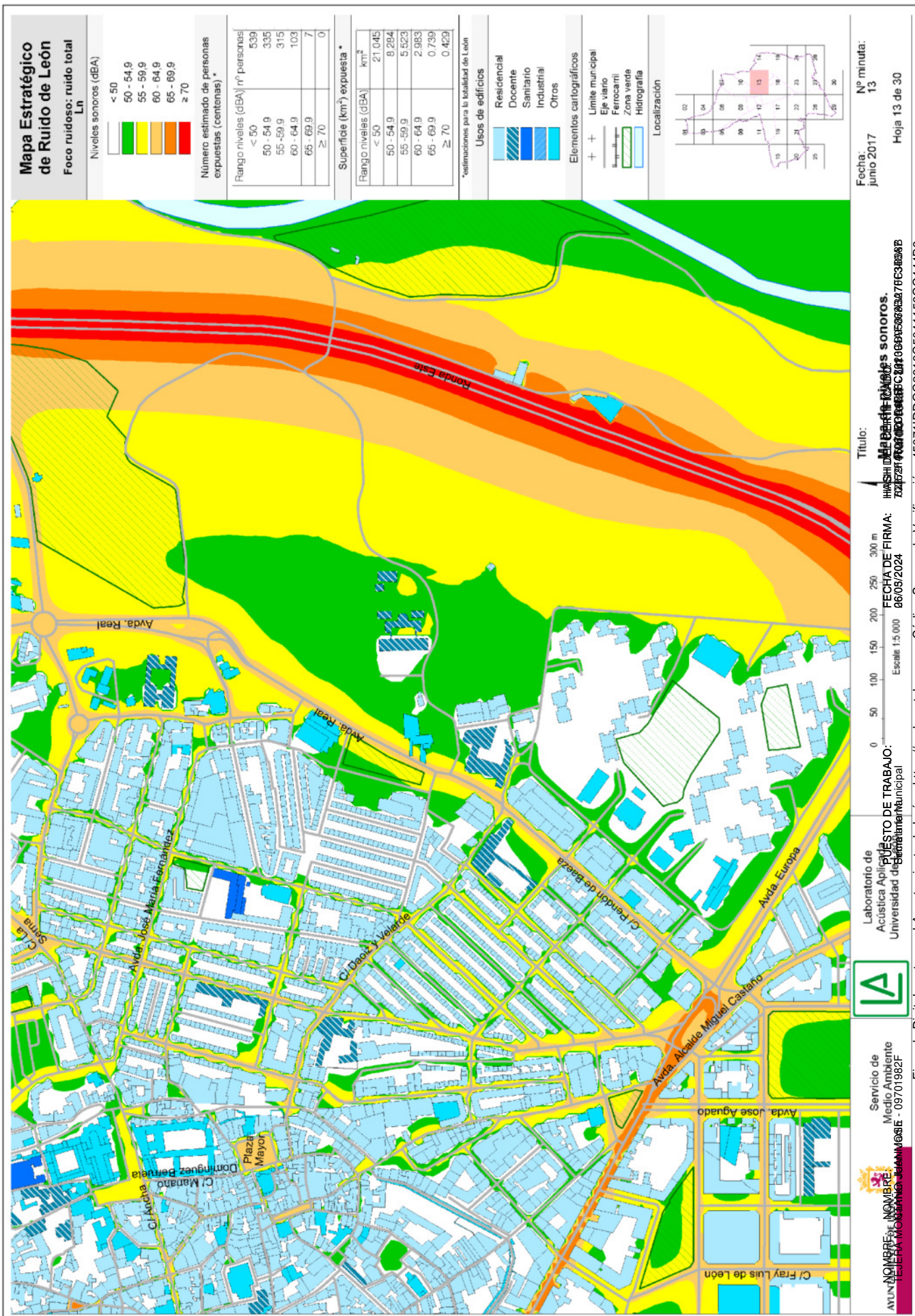
HASH DEL CERTIFICADO: 82a2af3f3201e5b64e266c382099f3696a376c3889b

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal

Verificado en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2618C5041159CC444B9







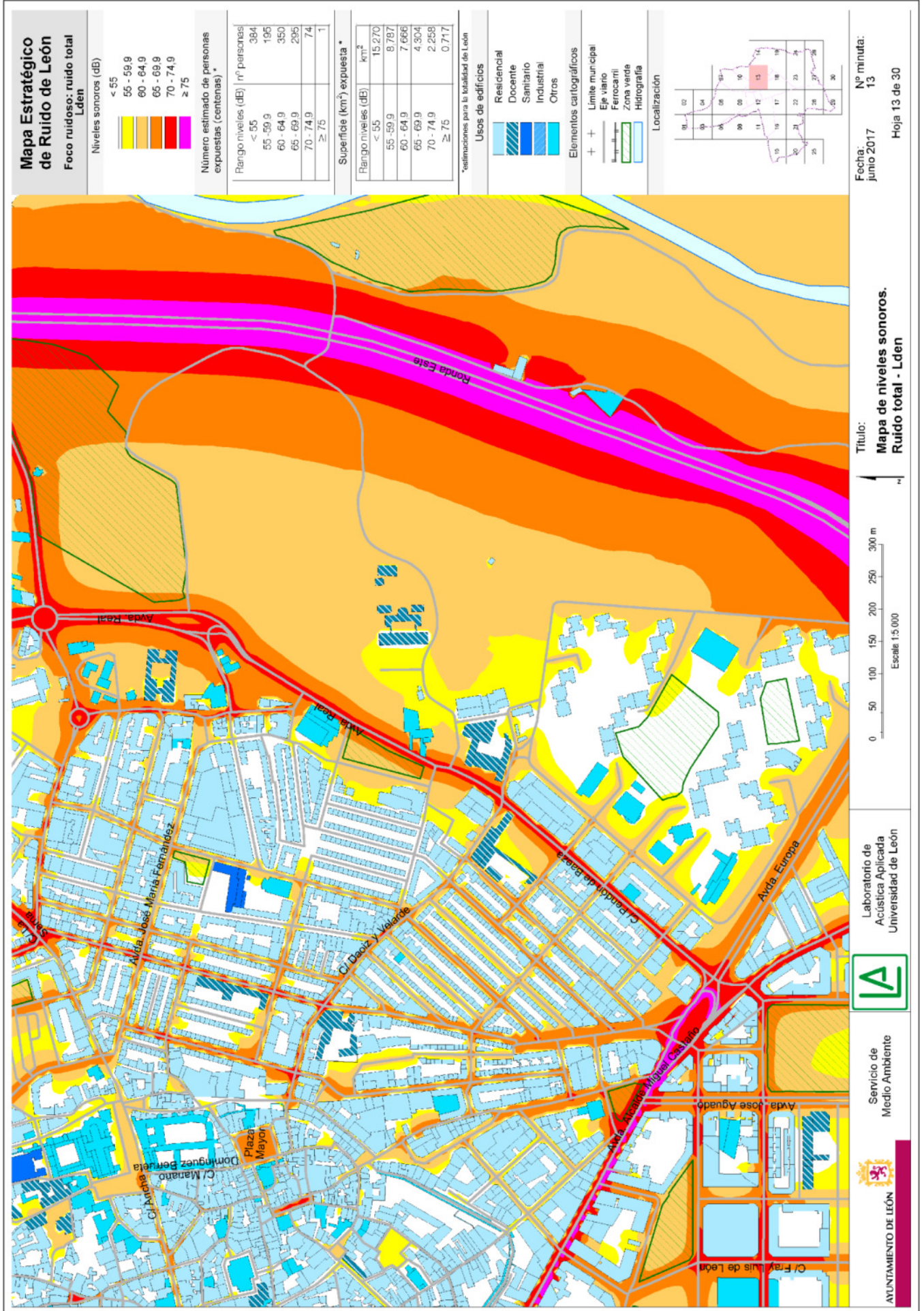
# APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 30/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2618C5041159CC444B9

Documento firmado digitalmente



**Mapa Estratégico de Ruido de León**  
Foco ruidoso: ruido total Lden

Niveles sonoros (dB)

< 55
55 - 59,9
60 - 64,9
65 - 69,9
70 - 74,9
≥ 75

Número estimado de personas expuestas (centenas) \*

Rango niveles (dB)	nº personas
< 55	384
55 - 59,9	195
60 - 64,9	350
65 - 69,9	295
70 - 74,9	74
≥ 75	1

Superficie (km<sup>2</sup>) expuesta \*

Rango niveles (dB)	km <sup>2</sup>
< 55	15,270
55 - 59,9	8,787
60 - 64,9	7,666
65 - 69,9	4,304
70 - 74,9	2,258
≥ 75	0,717

\*estimaciones para la totalidad de León

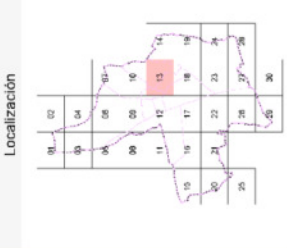
Usos de edificios

- Residencial
- Docente
- Sanitario
- Industrial
- Otros

Elementos cartográficos

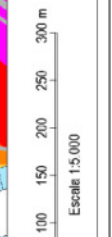
- Limite municipal
- Eje viario
- Ferrocarril
- Zona verde
- Hidrografía

Localización



Fecha: junio 2017  
Nº minuta: 13  
Hoja 13 de 30

Título:  
**Mapa de niveles sonoros. Ruido total - Lden**



Laboratorio de Acústica Aplicada  
Universidad de León



Servicio de Medio Ambiente



## 4. PLANOS

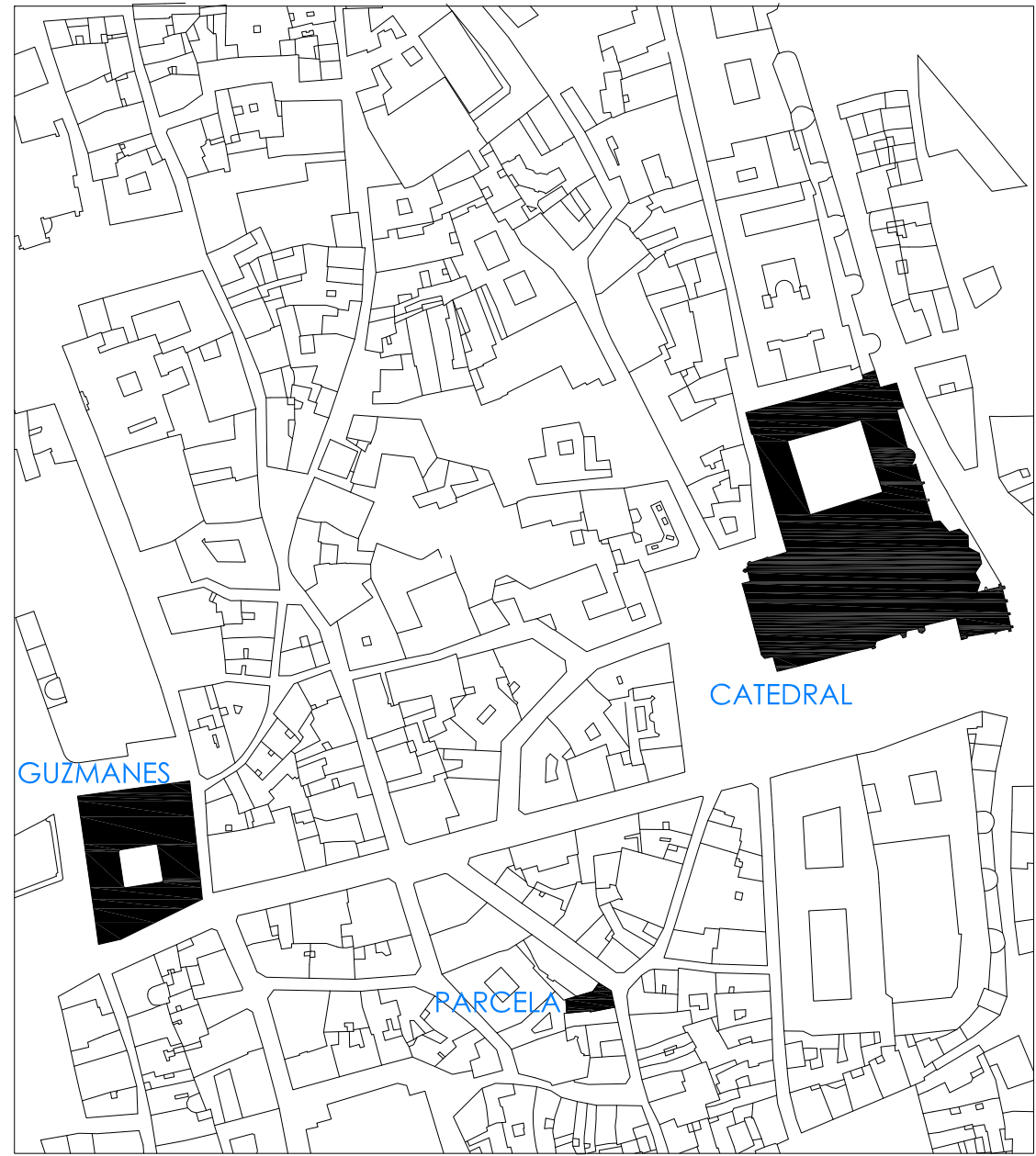
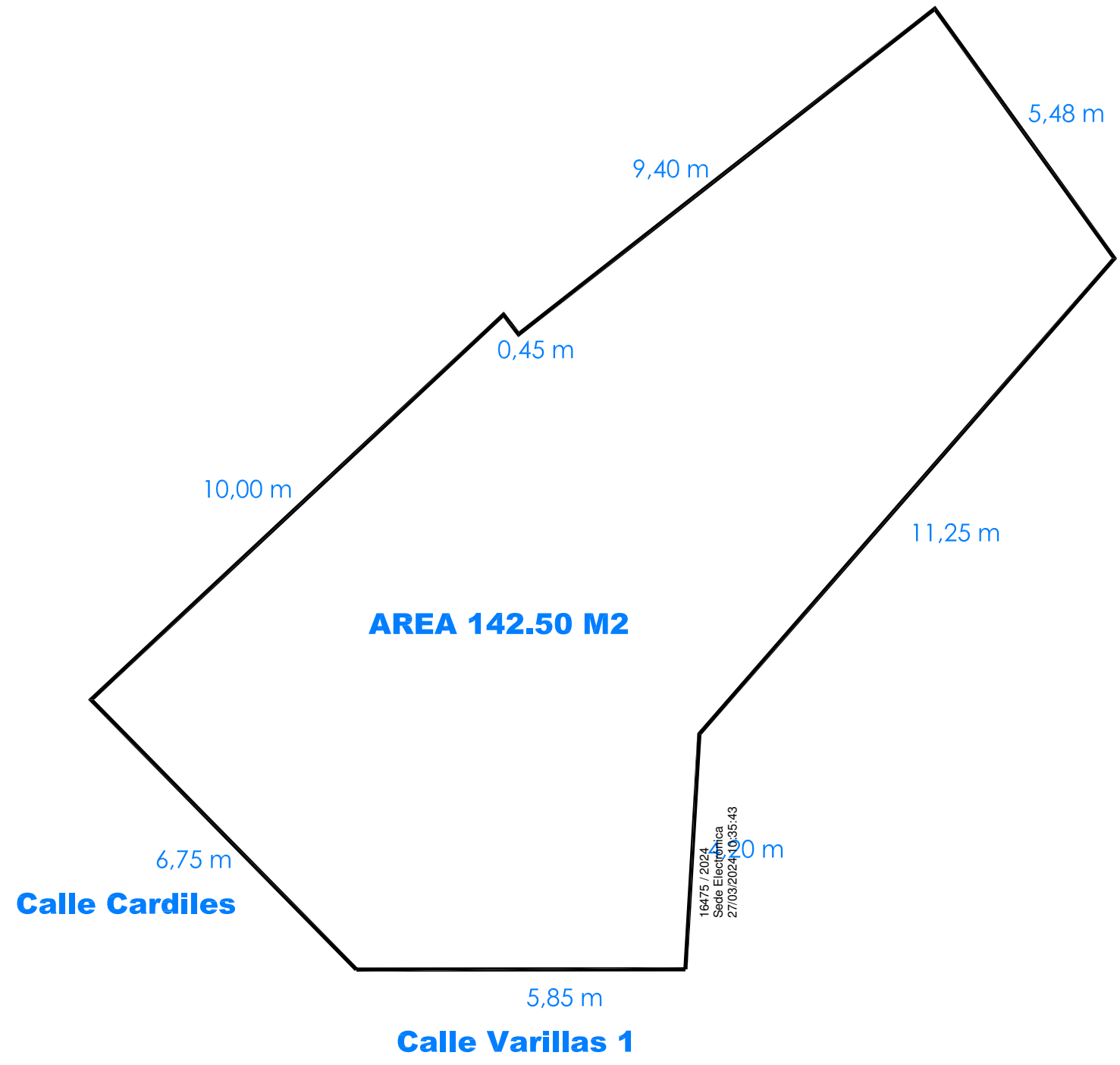
### PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN. PARCELA (CON REFERENCIAS CATASTRALES Y REGISTRALES)

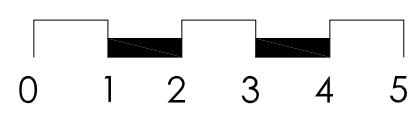
### PLANOS DE ORDENACIÓN

2. ESTADO ACTUAL (APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS SEGÚN PGOU VIGENTE) Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS SEGÚN PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. ALZADOS Y ALTURAS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE



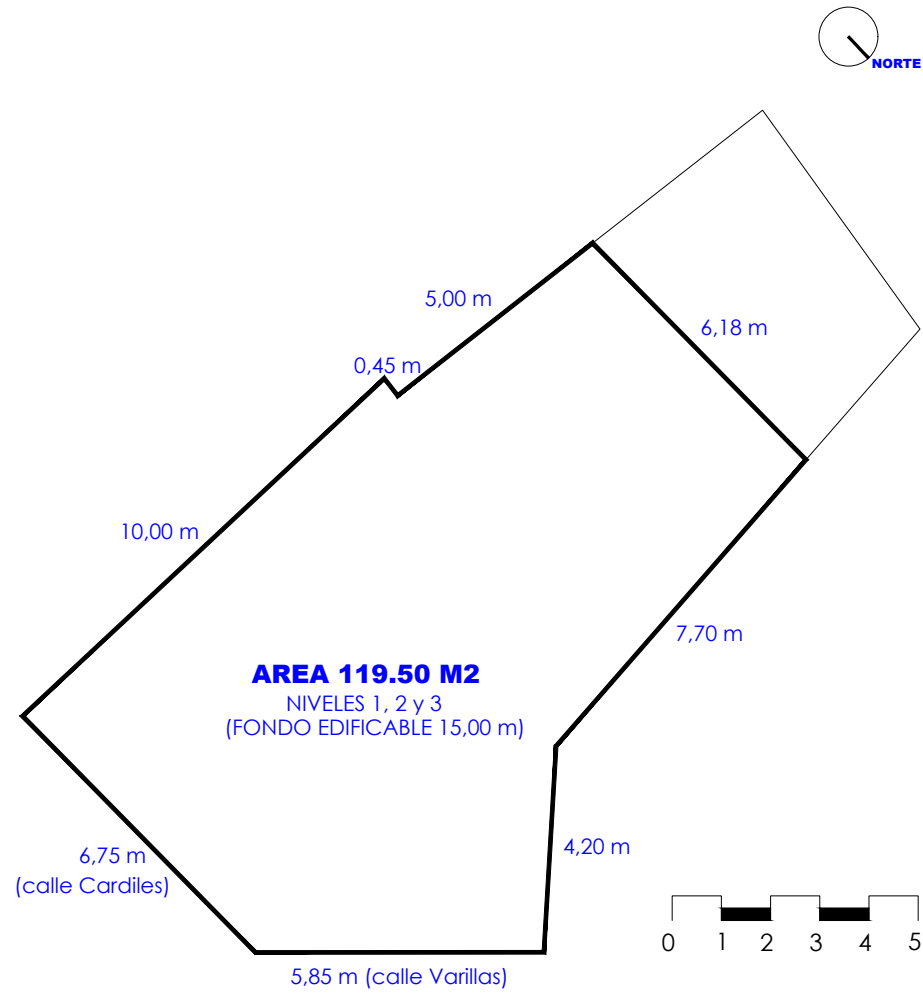


Referencia Catastral 9495104TN8199N0001YE  
 Registral N-29801-17, asiento 335, folio 60 de Diario 41



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
 SITUACION : CALLE VARILLAS NÚM. 1 (LEON)

PLANO	PV-CODA 01	SITUACION Y PARCELA
ESCALAS	1 : 100	
ARQUITECTO: JUAN JOSE TEJERA MONTAÑO	FECHA: JUNIO.2022	
C/ AVDA. PADRE ISLA 45 24002 LEON	TFONO 609 800393	
PROPIEDAD: D. ROGELIO FERNANDEZ FERNANDEZ	MAIL jtejera@coal.es	



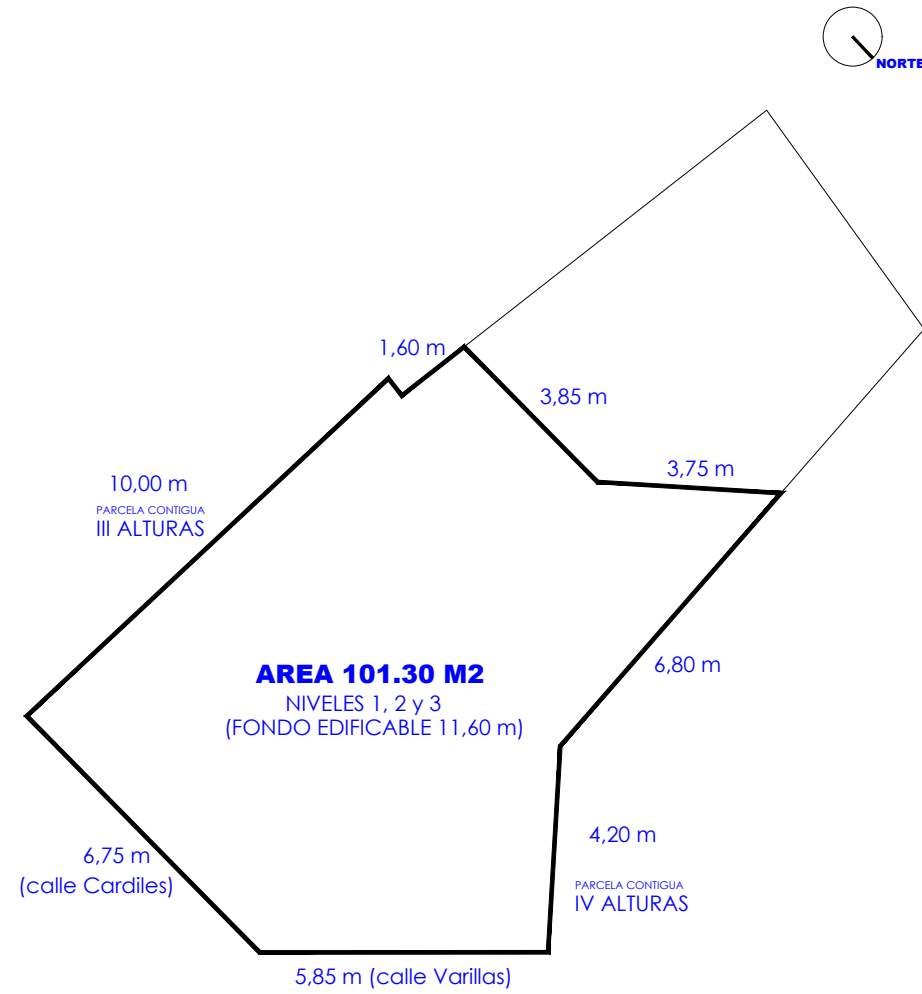
**AREA 119.50 M2**  
NIVELES 1, 2 y 3  
(FONDO EDIFICABLE 15,00 m)

NIVELES 1, 2 Y 3\_APROVECHAMIENTO SEGUN P.G.O.U.

NIVEL I (PLANTA BAJA):  
Total superficie edificable planta baja 119,50 m2

NIVELES II y III (PLANTAS 1ª y 2ª):  
Total superficie edificable P. 1ª y 2ª 119,50 m2 (cada planta)

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 358,50 m2



**AREA 101.30 M2**  
NIVELES 1, 2 y 3  
(FONDO EDIFICABLE 11,60 m)

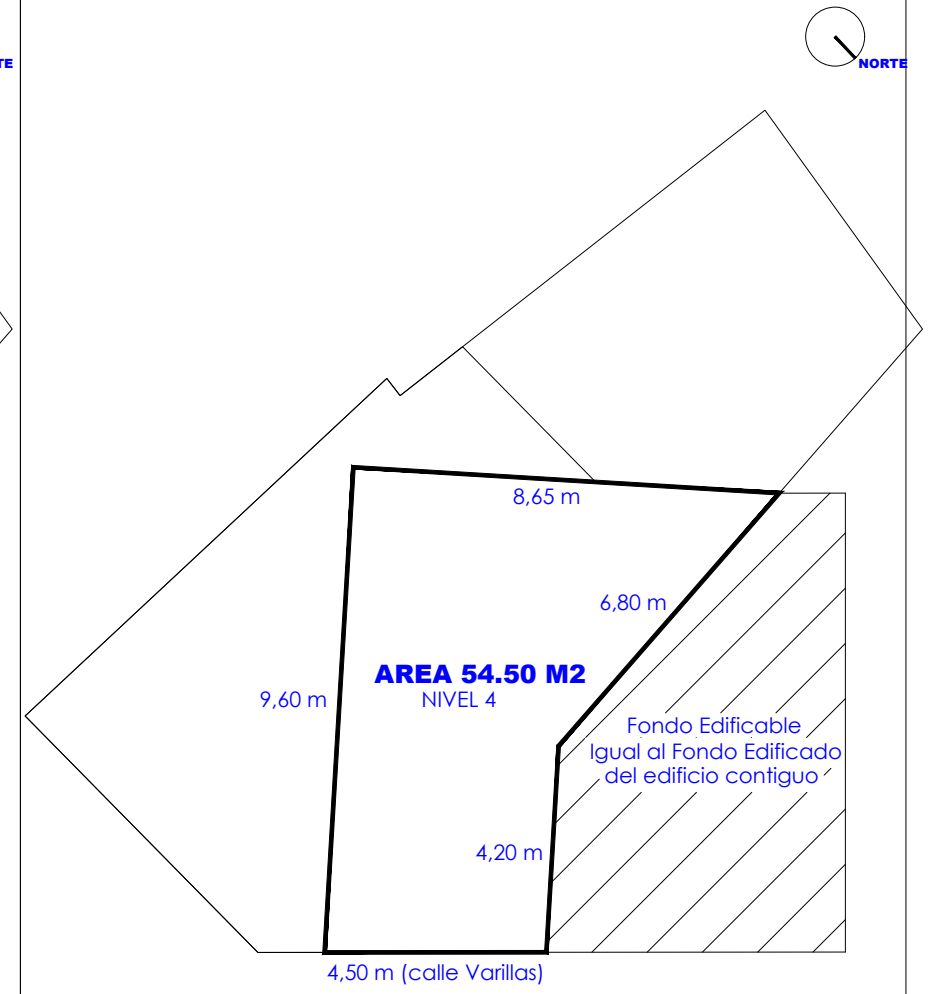
NIVELES 1, 2, 3 Y 4\_APROVECHAMIENTO SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

NIVEL I (PLANTA BAJA):  
Total superficie edificable planta baja 101,30 m2

NIVELES II y III (PLANTAS 1ª y 2ª):  
Total superficie edificable P. 1ª y 2ª 101,30 m2 (cada planta)

NIVEL IV (PLANTA 3ª):  
Total superficie edificable P. 3ª 54,50 m2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 358,40 m2



**AREA 54.50 M2**  
NIVEL 4

Fondo Edificable  
Igual al Fondo Edificado  
del edificio contiguo

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
SITUACION : CALLE VARILLAS NÚM. 1 (LEON)  
PLANO PV-CODA 02 APROVECHAMIENTO SEGUN P.G.O.U. y APROVECHAMIENTO SEGUN ESTUDIO de DETALLE  
1 : 100  
ARQUITECTO: JUAN JOSE TEJERA MONTEAÑO FECHA: JUNIO 2022  
C/ AVDA. PADRE ISLA 45 24002 LEON TFOÑO 609 800393  
PROPIEDAD: D. ROGELIO FERNANDEZ FERNANDEZ MAIL: jtejera@coal.es

