



Estudio de Detalle

EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AVDA PRINCIPE DE ASTURIAS, S/N c/v Vial Peatonal - LEÓN

Febrero de 2026

Promotor:
CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A. (COESA)

Arquitecto:
JOSE MANUEL BURON REGUERA

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

1.2. ANTECEDENTES

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

1.3.2. TRAMITACIÓN

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

1.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

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

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

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

3.1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

3.2. TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

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

3.4. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. PLANOS

1. Situación y Parcela

2. Ordenación urbanística según P.G.O.U. y según Estudio de Detalle. Edificabilidad

3. Ordenación Urbanística según P.G.O.U. y según Estudio de Detalle. Comparativa de secciones

4. Ordenación Urbanística según Estudio de Detalle. Secciones acotadas

5. Hoja 10 de Planos de Servidumbres Aéreas con situación de parcela en plano superpuesto

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre un terreno de suelo urbano consolidado situado en Avda. Príncipe de Asturias, s/n, c/v Vial Peatonal, de León, con referencia catastral 0001802TN8290S0001PQ

La parcela se encuentra inmatriculada en el Registro de la Propiedad nº 1 de León con los siguientes datos registrales (se acompaña nota simple registral de la finca en el anejo nº 1 del presente documento):

Finca nº 15292, León Sección 1
CRU (Código Registral Unico) 24012000109232

Se aporta documento de autorización de la tramitación a la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A. (COESA), encargante del presente ESTUDIO DE DETALLE.

A solicitud de dicha mercantil, redacta el presente documento D. José Manuel Burón Reguera, Arquitecto Colegiado nº 2.235 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

La finca objeto del presente Estudio de Detalle, presenta forma semejable a un trapecio rectángulo con uno de los lados dando frente a la calle de situación con orientación Norte y el otro lado de fachada Oeste hacia vial peatonal, visto desde la calle de acceso. A fecha de redacción del presente documento existe una edificación de nave almacén de una planta sobre rasante que ocupa la parte rectangular del trapecio que forma la finca, estando alineada a la calle de situación y vial peatonal.

Los linderos de la finca son los siguientes:

Norte: Avda. Príncipe de Asturias en línea quebrada de 15,84 m y 5,47 m.

Sur: Finca con referencia catastral 0001803TN9200S Calle La Serna, 45, en línea de 15,63 m.

Este: Finca con referencia catastral 0001803TN9200S Calle La Serna, 45, en línea de 37,54 m.

Oeste: Vial peatonal situado en Finca con referencia catastral 0001801TN8290S0001QQ Calle Tabacalera, s/n, hoy denominada Calle Asociación de Laringectomizados de León, en línea de 36,55 m.

La finca tiene una superficie de suelo de 690,00 m².

Los linderos y superficies indicados en la descripción física y gráfica se incluyen en planos.

Se trata de un terreno con dos medianeras en el que, a fecha de realización del presente documento, existe una edificación de una nave almacén de una planta sobre rasante, de uso almacén, que será demolida para la futura construcción de un edificio de vivienda plurifamiliar.

Cuenta con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados.

1.2. ANTECEDENTES

Los directos antecedentes urbanísticos ligados al presente Estudio de Detalle son los contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado en 2.004.

Actualmente, sobre el solar no existe ningún tipo de cautela o protección edificatoria (catálogo) que afecte a la finca objeto de este documento.

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. En particular el documento se elabora prestando especial atención a lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos.

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

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

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

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

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

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

1.3.2. Tramitación

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

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, aprobada mediante orden FYM7238/2016 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.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos

corresponderá al Ayuntamiento de León su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

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

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

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

1.4.1. Estado Físico

El terreno forma parte de una manzana cerrada urbana, con ordenación entre medianeras, que el vigente PGOU denomina de “alineación a vial”, siendo dicha alineación el elemento más definitorio de tal ordenación.

En concreto, la parcela se califica con la ordenanza de Ensanche, Grado 4, sin patio de manzana, en la que se indica una ocupación TOTAL de la planta baja y una ocupación de plantas altas de 85,00%. El número máximo de plantas indicado en esta parcela es de PB+5.

Como se ha indicado en párrafos anteriores, la finca presenta forma semejable a un triángulo rectángulo con uno de los lados dando frente a la calle de situación con orientación Norte y otro lado con frente a calle peatonal de reciente incorporación en el PGOU.

Norte: Avda. Príncipe de Asturias en línea quebrada de 15,84 m y 5,47 m.

Sur: Finca con referencia catastral 0001803TN9200S Calle La Serna, 45, en línea de 15,63 m.

Este: Finca con referencia catastral 0001803TN9200S Calle La Serna, 45, en línea de 37,54 m.

Oeste: Vial peatonal situado en Finca con referencia catastral 0001801TN8290S0001QQ Calle Tabacalera, s/n, hoy denominada Calle Asociación de Laringectomizados de León, en línea de 36,55 m.

La finca tiene una superficie de suelo de 690,00 m² y a fecha de redacción del

presente documento se encuentra una edificación de una nave almacén de una planta sobre rasante, de uso almacén, que será demolida para la futura construcción de un edificio de vivienda plurifamiliar.

La edificación colindante a la finca por su fondo o lindero Sur, cuenta con 7+1 plantas sobre rasante (PB+6+Ático) y presenta una gran medianera ciega.

En la parcela colindante a la finca por su margen izquierdo o lindero Este, el PGOU prevé una altura de 6 plantas, al igual que la parcela objeto del E.D. (PB+5+Bajocubierta), no obstante, actualmente se encuentra ocupada por una edificación que cuenta con una única planta sobre rasante (Nave).



Edificación existente en parcela catastral colindante por su fondo o lindero sur, con la gran medianera ciega B+6+Atico



Edificación en parcela catastral colindante a la finca por su margen izquierdo
ó Este (a ejecutar B+5 según PGOU)

1.4.2. Estado Urbanístico

La parcela objeto de solicitud tiene frentes a la Avenida Príncipe de Asturias por el Norte y a un vial de 3,00 metros de anchura por el Oeste, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, que deberá urbanizarse y cederse al Ayuntamiento de León. La traza de dicho vial ocupa parte de la parcela resultante 80 del Proyecto de Compensación del Polígono La Palomera (PA-LP), que estaba destinada a zona verde privada, y de hecho el PGOU modifica ligeramente estas determinaciones para introducir este pequeño vial.

Debido a la circunstancia anteriormente citada, se estima que previo a la autorización para construir o de forma paralela deberían obtenerse y urbanizarse

debidamente los citados terrenos para consolidar el citado frente de vial, y así completar la condición de solar de la parcela. Por otra parte, las acciones señaladas habilitarían al nuevo edificio que se proyecte para la ejecución de accesos en planta baja así como para la apertura de luces y vistas hacia el citado frente, hoy limitadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, el aprovechamiento asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado es el que se derivan de su calificación en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, todo ello de acuerdo con los contenidos de sus planos de ordenación y de la regulación de los art.º 200 a 209 de las NNUU del mismo, que sintetizamos a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Ordenanza: Ensanche (EN).
- Subzona o Grado: Ensanche con patio de manzana EN 4.
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Latitud vial: 29,22 m. y 3,00 m.
- Ocupación planta baja: 100% (art.º 208 NU).
- Ocupación planta pisos: No superior a 85,00 % (art.º 205 NU).
- Nº máximo de plantas: PB+5 (en función latitud de vial 29,22 m.) y PB+1 (en función latitud vial 3,00 m.), con transición de alturas según criterios del art.º190 NNUU).
- Régimen de usos: Según art.º 209 NU que remite al 241.

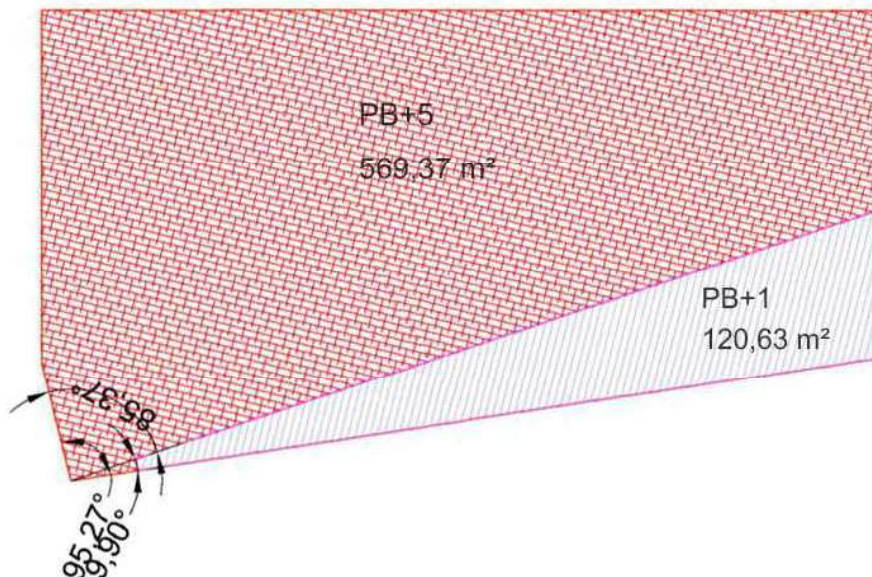
Deben hacerse algunas aclaraciones al respecto de estos parámetros. Por una parte, cabe señalar que la ordenanza reguladora señala también una edificabilidad mediante parámetro o índice numérico, pero ésta tiene un carácter meramente teórico, pues la edificabilidad resultante de los parámetros volumétricos (fondos y alturas) siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del art.º 94.1b) del RUCYL (y del propio PGOU) resultaría aplicable esta última por ser la menor de las obtenidas por ambos criterios.

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

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

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

Teniendo en cuenta que se trata de un supuesto de parcela con fachadas a calles de diferentes anchos, y según lo previsto en el artº 190 de las normas urbanísticas, se estima que la edificación que se proyecte podrá tener una altura de Planta Baja + 5 plantas en su fachada a la Avenida Príncipe de Asturias, mientras que respecto del frente al viario colindante por el Oeste, Planta Baja + 1 planta. Se adjunta imagen indicativa de la zonificación de las diferentes alturas.



El criterio de transición de alturas entre una y otra calle, resultado de la aplicación de dicho artº 190 de las NNUU del PGOU, consiste, como se puede apreciar en la imagen, en una línea bisectriz que dividiría el ángulo formado entre fachadas en proporcionalidad a los respectivos anchos de calle, lo que daría un resultado, tanto desde el punto de vista volumétrico y urbanístico como constructivo y edificatorio, ciertamente inadecuado y artificial. Por otra parte, la altura de B+1 hacia la fachada Oeste consolidaría una gran medianería vista en la colindancia con la edificación existente en el lindero Sur, cuya altura es de B+6+Atico.

Por todo ello, se plantea la conveniencia de abordar la redacción de una figura de planeamiento, como es la del Estudio de Detalle, a fin de dar correcta solución a todas las circunstancias que en el caso concurren, resolviendo de forma más coherente la volumetría del edificio.

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

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)
100% de ocupación superficie parcela ...690,00 m²

Total superficie edificable planta baja 690,00 m²

PLANTAS 1ª:

(Para uso residencial o viviendas) Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85,00 % de la superficie de la parcela y 15,00 % a patio:

Planta 1ª: 586,50 m²

Total superficie edificable P. 1ª 586,50 m²

PLANTAS 2ª, 3ª, 4ª y 5ª:

(Para uso residencial o viviendas) Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85,00 % y 15,00 % a patio:

(Ocupación real aplicando art 190 PGOU según retranqueo de las líneas de transición de plantas de una calle a otra, inferior al 85% de la superficie de parcela art. 206 PGOU. El resto no ocupado ya supera el 15% destinado a patio):

Planta 2ª: 569,37 m²

Planta 3ª: 569,37 m²

Planta 4ª: 569,37 m²

Planta 5ª: 569,37 m²

Total superficie edificable P. 2ª, 3ª, 4ª y 5ª 2.277,48 m²

Vuelo Planta 1ª

Avda. Príncipe Asturias S = 21,31x0,7x1,20 17,90 m²

Lateral S = 36,55x0,7x0,30 7,68 m²

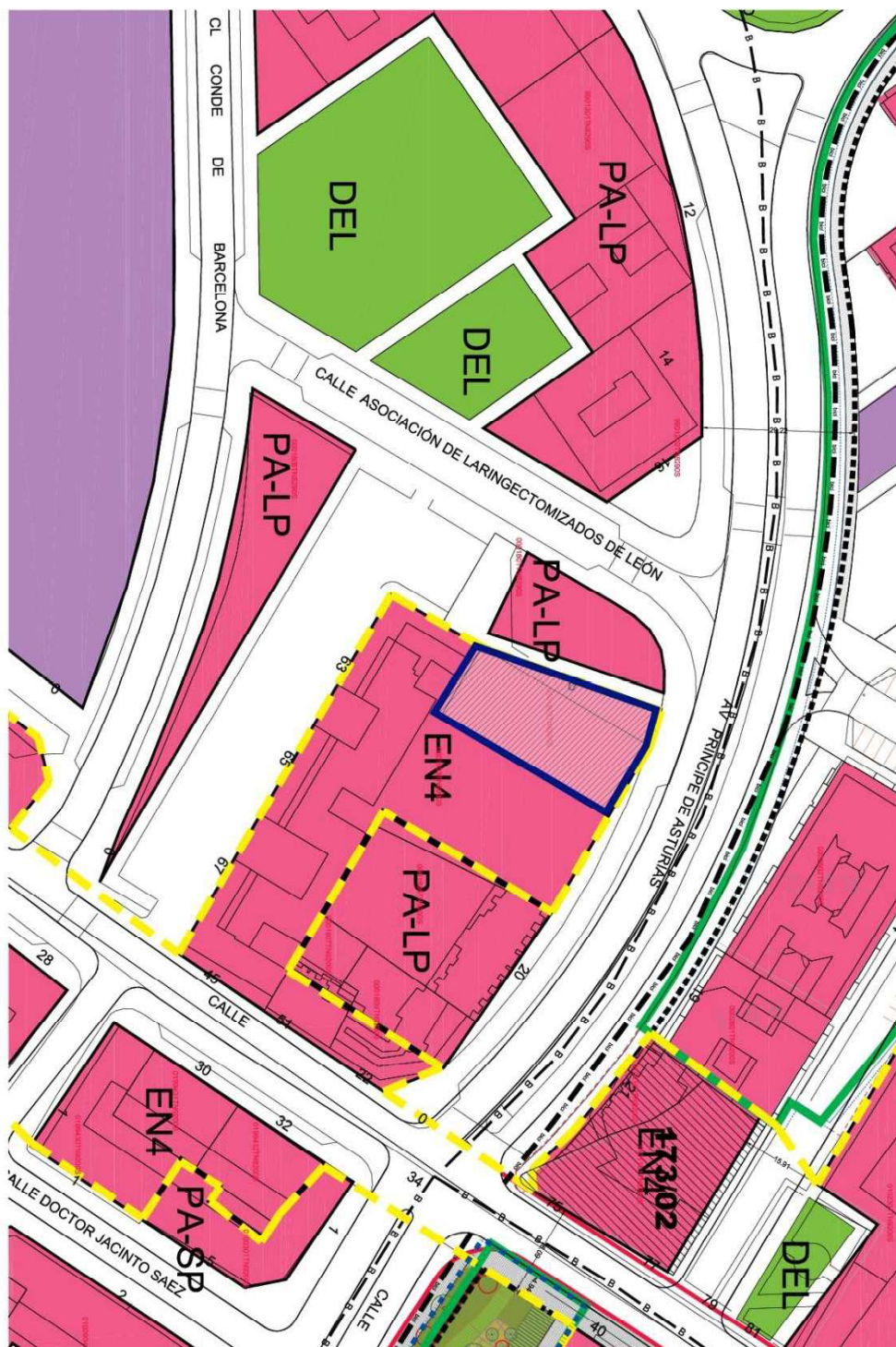
Vuelo Planta 2, 3, 4 y 5ª

Avda. Príncipe Asturias S = 21,31x0,7x1,20x4 71,60 m²

Total superficie derechos de vuelo..... 97,18 m² m²

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA 3.651,16 m²

Imagen de la ordenación urbanística de los terrenos según los planos de ordenación del vigente PGOU.



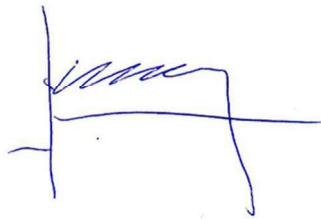
1.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico a los efectos del presente Estudio de Detalle.

El terreno en cuestión carece de afección de protección o catalogación edificatoria (en concreto, los bienes afectos al Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU, se encuentran grafiados con un círculo negro). No se encuentra tampoco afecto a ningún tipo de Plan Especial, ni por supuesto al Plan Especial de la Ciudad Antigua.

El terreno está ocupado por una edificación que será demolida para la construcción de un nuevo edificio.

En León a 18 de Febrero de 2026.



Jose Manuel Burón Reguera. Arquitecto

2. DOCUMENTACION NORMATIVA. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre un terreno de suelo urbano consolidado situado en Avda. Príncipe de Asturias, s/n, de León, con referencia catastral 0001802TN8290S0001PQ, todo ello en base al régimen que se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Su objetivo primordial es el de establecer una redistribución volumétrica en la parcela regularizando la distribución de alturas que procede de la aplicación del artº 190 de las NNUU de PGOU (con resultado bastante inadecuado en el presente caso), así como eliminar medianerías vistas en la colindancia con la edificación existente en el solar situado en el lindero Sur, todo ello en base a la habilitación que se contiene en la Ley y Reglamento de Urbanismo de CyL, así como en el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, que establece bases y criterios que permiten este tipo de acciones con el objeto de igualar cornisas u ocultar total o parcialmente medianerías.

En el ANEJO 2 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18.

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación de volúmenes que se propone introducir mediante el presente Estudio de Detalle con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en una distinta distribución de alturas en la parcela, toda vez que la transición que se produciría, según PGOU vigente, en los frentes a vial que forman esquina, viene determinada por una línea bisectriz que en nada resulta adecuada a los efectos de conseguir un correcto resultado urbanístico y resolución edificatoria. De esta forma, se pretende una regularización del volumen a materializar y una cierta homogeneización en la conformación de las alturas resultantes, disponiéndose PB+5 alturas en ambos frentes de edificación que conforman la esquina, planteándose una planta más, PB+6, en la zona de colindancia con la edificación existente en el lindero sur, que presenta PB+6+Ático. Con ello se consigue una más adecuada articulación volumétrica y, adicionalmente, la ocultación de buena parte de la medianería que ofrece la citada edificación.

El volumen resulta así mucho más adecuado desde el punto de vista de su implantación urbanística, la resolución de esquina y la articulación con edificaciones existentes.

De tal manera, se igualarían las cornisas en lindero derecho con frente a vial peatonal.

La redistribución de plantas y volumen en la parcela no altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, como más adelante se justificará.

Para ello, sin sobrepasar el aprovechamiento máximo según la ordenación vigente, se plantea un área de movimiento para las plantas 1, 2, 3, 4 y 5ª con un patio posterior y ocupando la totalidad de la longitud de la fachada.

Y para la elevación parcial de la planta 6ª, se plantea un área de movimiento con un fondo igual que los anteriores y adosada al lindero derecho, con el fin de no generar nuevas medianeras vistas.

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, igualando la superficie del estado modificado respecto al estado actual.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche 4, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente E.D. determinación alguna al respecto.

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

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (EN4), determinado en el art. 241 de las Normas Urbanísticas, donde se indica como Uso Predominante el de Vivienda en planta pisos, y usos compatibles con aquél, los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo, así como accesos y servicios generales del edificio, en planta baja. El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos manteniendo la condición de que la planta baja se destine a usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio, destinándose el resto de las plantas a uso residencial vivienda.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto nº 4 de la Memoria Informativa (y planos), asignada por el Plan General, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura variable de PB+5 y PB+6 plantas, que formará un único edificio reduciendo el fondo y superficie ocupable de la parcela en orden a la necesaria compensación volumétrica.

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

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio repartirá la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz que aquí se define, según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas, la ocultación de la medianera Sur mediante la nueva redistribución de alturas que se propone (que incluye una planta sexta adicional en esta zona de colindancia), y el resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU aplicables, al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el presente Estudio de Detalle.

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

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

A) El punto 1.b) establece que los Estudios de Detalle podrán referirse, aparte de los supuestos del punto 1.a) (esto es manzanas completas o parcelas de ordenación aislada) a otras parcelas cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.

En el caso que nos ocupa, la finalidad es ocultar la medianería existente en su colindancia Sur, e igualar cornisa en la fachada a la calle peatonal, todo ello teniendo en cuenta que los inmuebles colindantes no se encuentran en la relación individualizada que se contiene en el artº 136 de las NNUU del PGOU, “Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación”. Aparte de ello, como ya se ha señalado, la propuesta que se formula aborda una regularización general del volumen resultante en la parcela, habida cuenta el inadecuado resultado que produce en este caso la aplicación de los criterios señalados en el artº 190 de las NNUU en cuanto a la transición de alturas en la esquina de la edificación.

B) Según el punto 1.c), en los espacios libres resultantes en la nueva reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos de las edificaciones deberá ser 2/3 la altura del más alto, debiendo ser la separación mínima entre bloques al menos de ocho metros.

Este supuesto no es aplicable al caso que nos ocupa pues ni se generan espacios libres ni se trata de ordenar volúmenes o bloques aislados, pues se trata de ordenación entre medianerías.

C) El punto 1.d) establece que el Estudio de Detalle no puede reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, cuestión que se cumple evidentemente toda vez que no se produce alteración de la alineación de edificación ni se altera ningún tipo de espacio libre (público) dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativa. No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente.

No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos. La elevación de altura propuesta se encuentra dentro del

criterio de alturas máximas que al respecto habilita el punto siguiente 1.e) del artículo para este tipo de Estudio de Detalle y que se analizará.

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

D) El punto 1.e) del artículo establece que el número de plantas resultante de la nueva ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponde según la alineación de vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

En nuestro caso, según la alineación de vial (29,22 m), la altura reguladora según PGOU sería de PB+5 (6 plantas), con lo que podrían alcanzarse teóricamente PB+8 (9 plantas) mediante Estudio de Detalle, que son alturas muy superiores a la máxima aquí planteada de PB+6, para ocultar la medianera del lindero Sur, siendo la altura dominante prevista en la parcela de PB+5 (6 plantas).

E) Igualmente, las nuevas determinaciones que se introducen respecto a las previstas en el PGOU no suponen la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se pretende la ocultación de la medianería existente en su colindancia derecha.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle oculta la medianera Sur.

En lo que se refiere al cumplimiento del art. 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto que en él se establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable ENSANCHE (EN4) en la parcela, nos remitimos a lo ya señalado en el sentido de que se mantiene el Uso Predominante Vivienda para plantas piso, y los usos compatibles (de los señalados en el apartado 1.3 del artículo), accesos y servicios generales para la planta baja, con las intensidades calculadas en esta Memoria, con lo que no se introducen alteraciones de este régimen de usos.

2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los artículos 131, 132, 133 y 136, respectivamente, “Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”, aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

Art.º 131: “Objeto”

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

Art.º 132: “Coherencia con el planeamiento general”

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

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

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de

incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio de León. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de León tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación.

Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general. Por último, el único instrumento de ordenación regional aprobado de efectos propiamente urbanísticos es el PRAT aplicable en el área ferroviaria de León, que no tiene evidente incidencia sobre el ámbito.

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

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

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

Art.º 136: "Documentación"

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

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

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

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no

hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalado, en tanto que el art.º 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver apartados anteriores de esta Memoria Vinculante).

En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver apartados anteriores de esta Memoria Vinculante). El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el art.º 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

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

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

Dado que uno de los fundamentos del presente Estudio de Detalle consiste en igualar cornisas y eliminar total o parcialmente medianerías colindantes de edificios ya existentes, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

Mediante tal regulación han sido desarrollados en el término municipal de León, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano

consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su Revisión, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior.

Por otra parte, como ya se ha señalado, la propuesta aborda una regularización general del volumen resultante en la parcela, habida cuenta el inadecuado resultado que produce en este caso la aplicación de los criterios señalados en el artº 190 de las NNUU en cuanto a la transición de alturas en la esquina de la edificación. Con ello se pretende una implantación urbanística mucho más adecuada del volumen a materializar, así como una mejor articulación volumétrica con las edificaciones existentes.

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

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado. Igualmente, según las NNUU del PGOU, no debe producirse incremento de edificabilidad con la redacción del E.D., lo que exige realizar un estudio comparativo de aprovechamientos.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir mediante el presente Estudio de Detalle con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la reordenación del volumen edificable y la elevación parcial de una planta respecto de las previstas en el PGOU (PB+5) adosada al edificio colindante en el lindero derecho (presenta PB+6+Ático) para ocultar la medianera existente. Esta elevación de nueva planta es parcial, de manera que se producirá una transición de PB+6 a PB+5 en la parcela objeto del presente documento.

De tal manera, se igualarían las cornisas en el lindero Oeste con frente a vial peatonal.

Para ello, sin sobrepasar el aprovechamiento máximo según la ordenación vigente, se plantea un área de movimiento para las plantas 1, 2, 3, 4 y 5ª con un patio posterior de gran tamaño y ocupando la totalidad de la longitud de la fachada.

Y para la elevación parcial de la planta 6ª, se plantea un área de movimiento con un fondo igual que los anteriores y adosada al lindero Sur, con el fin de eliminar medianeras vistas existentes.

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 ligeramente inferior la superficie del estado modificado respecto al estado actual.

En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir.

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante

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

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)
100% de ocupación superficie solar690,00 m²

Total superficie edificable planta baja 690,00 m²

PLANTA 1ª:

(Para uso residencial o viviendas) Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85,00 % de la superficie de la parcela y 15,00 % a patio:

Planta 1ª: 586,50 m²

Total superficie edificable P. 1ª 586,50 m²

PLANTAS 2ª, 3ª, 4ª y 5ª:

(Para uso residencial o viviendas) Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85,00 % y 15,00 % a patio:

(Ocupación real aplicando art 190 PGOU según retranqueo de las líneas de transición de plantas de una calle a otra, inferior al 85% de la superficie de parcela art. 206 PGOU. El resto no ocupado ya supera el 15% destinado a patio):

Planta 2ª: 569,37 m²

Planta 3ª: 569,37 m²

Planta 4ª: 569,37 m²

Planta 5ª: 569,37 m²

Total superficie edificable P. 2ª, 3ª, 4ª y 5ª 2.277,48 m²

Vuelo Planta 1ª

Avda Principe Asturias S = 21,31x0,7x1,20 17,90 m²

Lateral S = 36,55x0,7x0,3 7,68 m²

Vuelo Planta 2,3,4 y 5ª

Avda Principe Asturias S = 21,31x0,7x1,20x4 71,60 m²

Total superficie derechos de vuelo..... 97,18 m²

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA3.651,16 m²

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

PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)
100% de ocupación superficie solar 690,00 m²

Total superficie edificable planta baja 690,00 m²

PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª:

(Para uso residencial o viviendas).

Debido a la configuración del futuro edificio, en aras de permitir la mayor flexibilidad en el diseño y el aprovechamiento óptimo de las superficies se plantea un área de movimiento y la superficie total a distribuir en todas las plantas, en vez de establecer una superficie fija en cada una de las plantas.

Total superficie edificable P. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª 2.740,16 m²

PLANTA 6ª:

(Para uso residencial o viviendas) Superficie edificable por planta según área de movimiento reflejada:

Planta 6ª: 221,00 m²

Total superficie edificable P. 6ª 221,00 m²

(*) Estas superficies edificables incluyen el aprovechamiento de los derechos de vuelo de cada una de las plantas.

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA 3.651,16 m²

La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no supera la edificabilidad asignada a la parcela por el PGOU, justificándose con todo ello 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.

Con el propósito de permitir un libre diseño de la volumetría del edificio, sin sobrepasar los límites establecidos en este documento, se plantea un área de movimiento para las plantas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 con un fondo máximo, y ocupando la totalidad de la longitud de la fachada.

La definición del estado reformado se hace básicamente en planos, aplicando para ello el criterio de “sólido capaz”, esto es, señalando los elementos definitorios del área de movimiento de la edificación, de tal manera que los proyectos de edificación, dentro de este sólido, tengan una mínima tolerancia o flexibilidad en orden a encajar la edificabilidad máxima prevista.

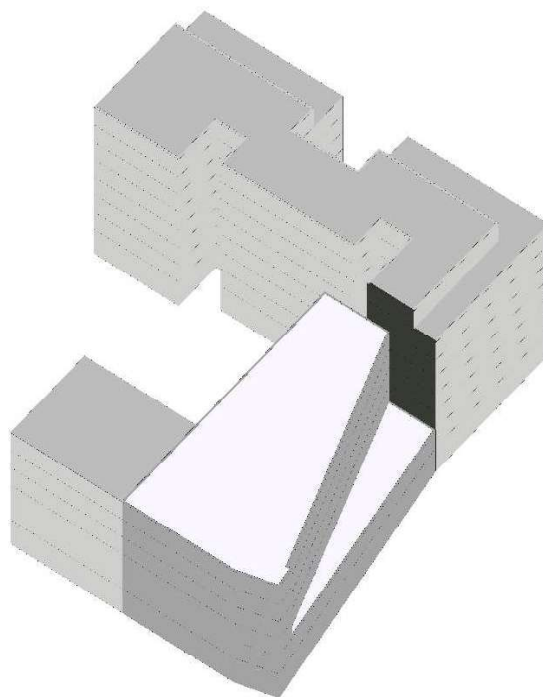
El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio se ajustará al volumen o “sólido capaz” definido gráficamente, con excepción de los vuelos a vía pública, que se podrán materializar fuera del “sólido capaz”, en los términos regulados por el PGOU. Tanto el volumen principal como los vuelos a vía pública computarán dentro de la edificabilidad máxima señalada.

El resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU, y el aprovechamiento bajo cubierta, según criterios del artículo 149 de las NNUU, serán aplicables al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el Estudio de Detalle.

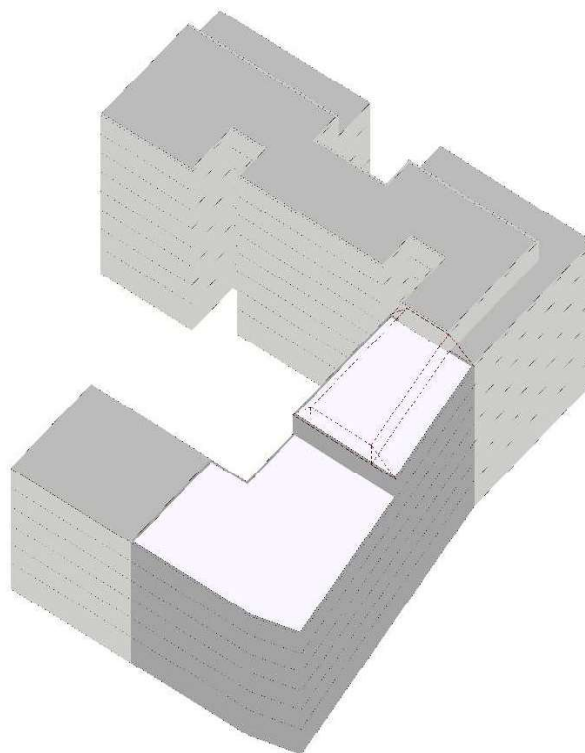
La planta baja se ocupará en un 100% para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio.

La edificabilidad total resultante en este estudio de detalle se ajusta a la que otorga el Plan General de Ordenación Urbana, 3.651,16 m2.

Se adjunta, no obstante, para mejor comprensión, una imagen indicativa del resultado volumétrico pretendido.



Volumetría actual según PGOU de León



Volumetría según Estudio de Detalle

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

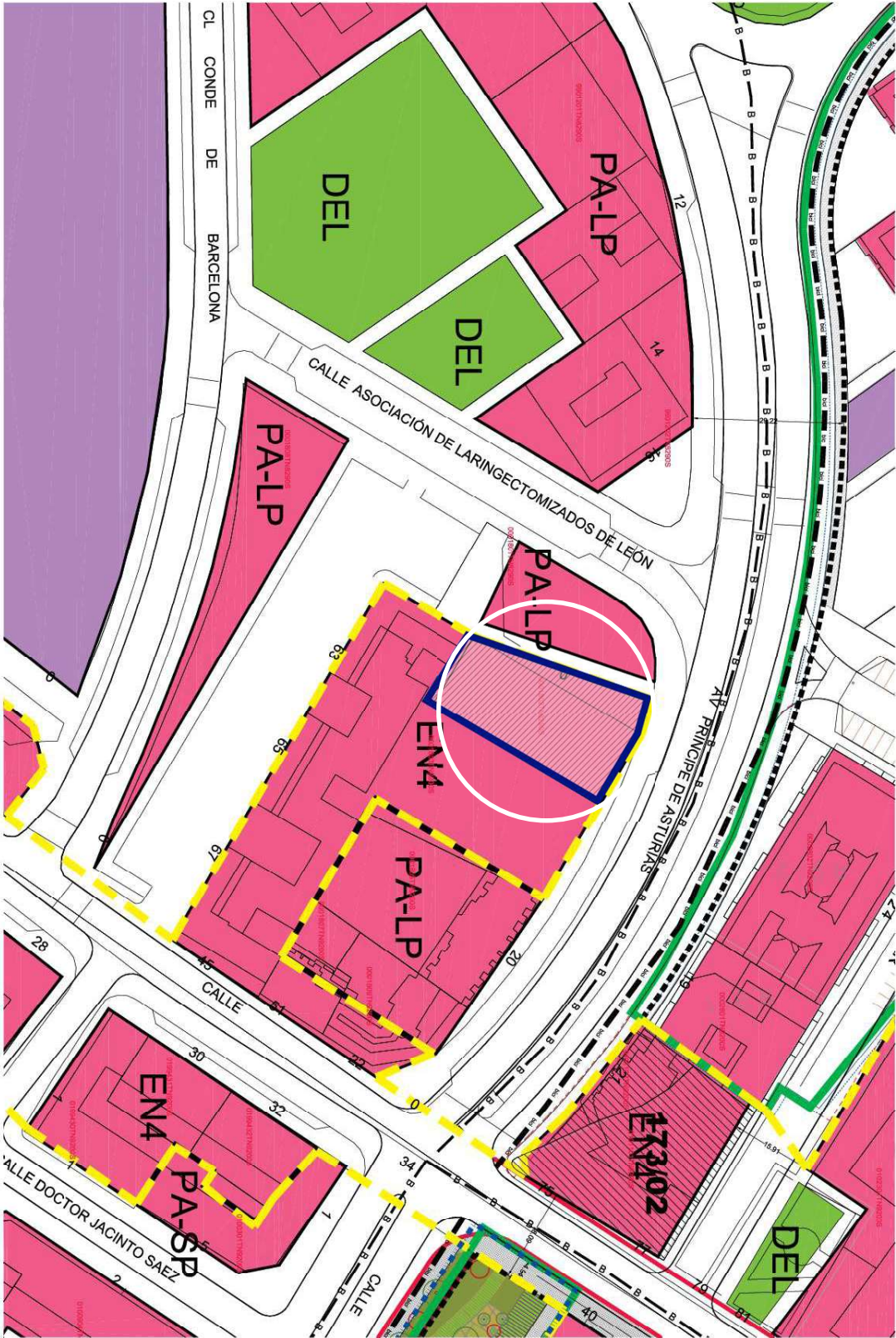
En cumplimiento de lo preceptuado en el art.º 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

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

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar en Avenida Príncipe de Asturias, s/n, con vuelta a vial peatonal de nueva apertura), cuyo 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 describen pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

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

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



2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

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

2.8.1. Relación con la accesibilidad

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

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo, las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.

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

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: “Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos”.

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de León, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se

evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

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

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

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

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

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

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

El presente Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo sobre el territorio.

La situación o ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se ubica en la Avenida Príncipe de Asturias, s/n con vuelta a calle peatonal, lo que corresponde a un área situada fuera del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

La parcela no se encuentra incluida en ningún área o zona de “Protección Arqueológica” de las definidas en el art.º 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el art.º. 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 artículo 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones financiación y descubrimientos arqueológicos" de la Normativa urbanística de León.

Igualmente se estará a los 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.

2.8.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- Planeamiento territorial y urbanístico. 1.- “En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.” Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

No obstante, lo anterior se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A este respecto, debe señalarse que en sesión celebrada el día 6 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de mapa estratégico de ruido y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

Por otra parte, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de plan de acción en materia de contaminación acústica, denominada Plan de Acción contra el Ruido de la ciudad de León, y la remite a la Consejería competente en materia de medio

ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 28 de Noviembre de 2013, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León.

Se acompañan a tal efecto, en este documento, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el Mapa de Ruido actualizado en Junio de 2.022 como en el Plan de Acción, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

Ld 65 - 69,9 dBA

Le 65 – 69,9 dBA

Ln 55 – 59,9 dBA

Lden 65 – 69,9 dBA

En cualquier caso, los datos y contenidos aportados en este documento deberán ser evaluados por los servicios técnicos municipales de Medio Ambiente en orden a la correcta cumplimentación de las exigencias legales.

2.8.5. Trámite ambiental

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

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

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor del Estudio de Detalle, junto con el propio documento y la documentación

exigida por la legislación sectorial, acompañando al presente estudio de detalle, se presenta ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

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

2.8.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del art. 35: “Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...”.

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

2.8.7. Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, parcela sita en Avenida Príncipe de Asturias, s/n c/v a calle peatonal, se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por ser estar en uno de los términos municipales incluidos en el artículo 7 de dicho Real Decreto, por lo que se incorpora entre sus planos normativos (ver plano 05 de este Estudio de Detalle) los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación

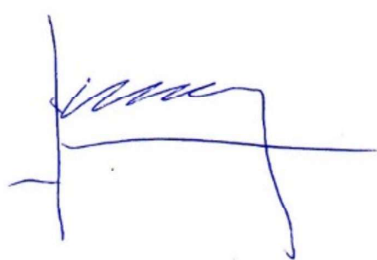
Al encontrarse el ámbito del presente “ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO” - Parcela sita en Avenida Príncipe de Asturias, s/n c/v a calle peatonal (León) incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa,

preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico

2.8.8. Final.

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

En León a 18 de Febrero de 2026.



Firmado digitalmente por
BURON REGUERA JOSE
MANUEL - 09740583Z
Fecha: 2026.03.17
11:19:29 +01'00'

Jose Manuel Burón Reguera. Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z

3. ANEXOS A LA MEMORIA

3.1. ANEXO 1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES.

Se aporta Nota simple de la finca objeto del presente estudio de detalle situada en Avenida Príncipe de Asturias, s/n c/v a vial peatonal. (León)

Como se ha expuesto en el presente Estudio de Detalle, la ordenación propuesta se ha realizado con el propósito de poder construir un único edificio en la finca.

FECHA DE FIRMA: 17/03/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LEÓN N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 15292
Municipio/Sección: LEON SEC. 1
CRU: 24012000109232

Linderos

Descripción literal de la finca

URBANA: FINCA en León, al sitio de La Serna llamada El Nogal, de siete áreas y cincuenta y siete centiáreas y cincuenta y cinco decímetros cuadrados o SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, que linda: Norte, en línea de veintiún metros y noventa centímetros, con finca de herederos de Don Pablo Sánchez; al Sur, en línea de quince metros y noventa centímetros y otra de dos metros y cincuenta centímetros, con la parcela segregada propiedad de Don Santiago Castro Fernández; Este, en línea de treinta y siete metros y sesenta centímetros, también con la parcela segregada de Don Santiago Castro Fernández; y Oeste, en línea ligeramente oblicua de cuarenta metros, con finca de Doña Josefa Robles Feo.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 0001802TN8290S0001PQ

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	ROSA MARIA CASTRO MARTINEZ, N.I.F.
Porcentaje:	25,000000 %
Participación literal:	1/4
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	HERENCIA
Carácter adquisición:	Con carácter privativo
Asiento:	Inscripción 3 de fecha 29/12/2025
Protocolo:	2410/2025
Fecha documento:	17/11/2025
Notario:	JESÚS SEXMERO CUADRADO

Datos titular

Titular:	MARIA DEL CARMEN CASTRO MARTINEZ, N.I.F.
Porcentaje:	25,000000 %
Participación literal:	1/4
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	HERENCIA
Carácter adquisición:	Con carácter privativo
Asiento:	Inscripción 3 de fecha 29/12/2025



C.S.V. : 2240121263459002



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Protocolo: 2410/2025
Fecha documento: 17/11/2025
Notario: JESÚS SEXMERO CUADRADO

Datos titular

Titular: MARIA ASUNCION CASTRO MARTINEZ, N.I.F.
Porcentaje: 25,000000 %
Participación literal: 1/4
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: HERENCIA
Carácter adquisición: Con carácter privativo
Asiento: Inscripción 3 de fecha 29/12/2025
Protocolo: 2410/2025
Fecha documento: 17/11/2025
Notario: JESÚS SEXMERO CUADRADO

Datos titular

Titular: MARIA JACQUELINE CASTRO MARTINEZ, N.I.F.
Porcentaje: 25,000000 %
Participación literal: 1/4
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: HERENCIA
Carácter adquisición: Con carácter privativo
Asiento: Inscripción 3 de fecha 29/12/2025
Protocolo: 2410/2025
Fecha documento: 17/11/2025
Notario: JESÚS SEXMERO CUADRADO

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Exenta en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 29/12/2025

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Exenta en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 29/12/2025

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho

LEÓN a 29/12/2025 12:17:31.



C.S.V. : 2240121263459002



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN



C.S.V. : 2240121263459002



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPTEDAD LEÓN N° 1 a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2240121263459002

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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. : 2240121263459002

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0001802TN8290S0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PRINCIPE ASTURI
24007 LEON [LEÓN]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Industrial

Superficie construida:

590 m2

Año construcción:

1978

Construcción

Destino

ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

1/000/01

Superficie m²

590

PARCELA

Superficie gráfica: 690 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

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

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

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

- e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.
2. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
- a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
- b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.
- c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.
3. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
4. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros).

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

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1. El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
3. Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

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

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

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

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

- A. **Zona 1.** En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

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

- B. **Zona 2.** En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil - *cannabae*- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

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

- C. **Zona 3.** Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

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

- D. **Zona 4.** Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

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

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

- E. **Zona 5.** Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana 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 monasterio. 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 tardo romana 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 Cuadrillero.

- 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 Torio y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

- I. **Zona 9.** Necrópolis Judía. La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el *"Castro de los judíos"*.

- J. **Zona 10.** Yacimiento Romano. Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre -*Ad Legionem VII Geminam*-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.
- K. **Zona 11.** La Ferrala. Oteruelo de la Valduncina. 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 Valduncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.
- L. **Zona 12.** El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valduncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

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

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

- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna

medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Estos, 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 periodo 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

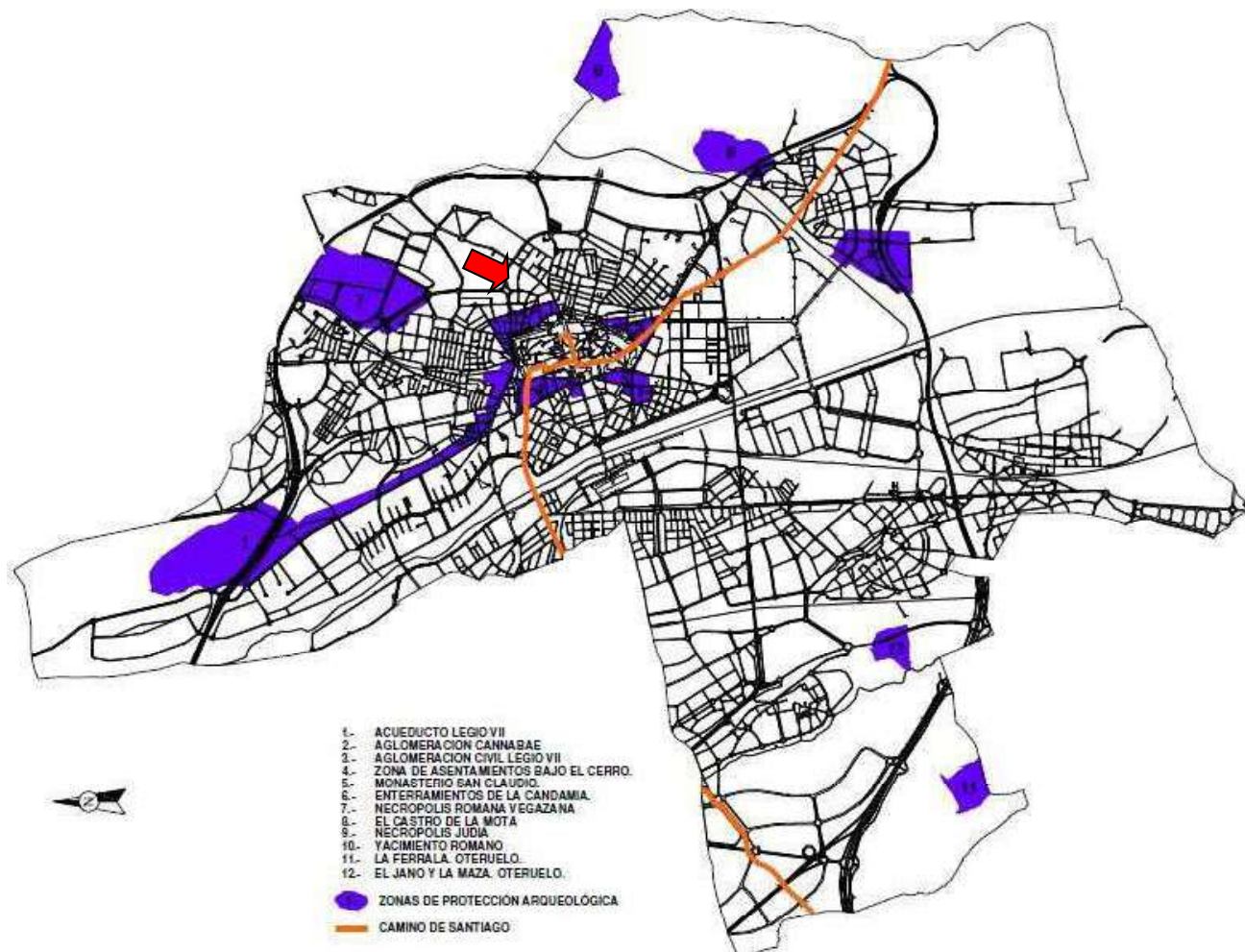
tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA41FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
17/03/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z



HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
17/03/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z

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

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.
3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.
4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.
5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

FECHA DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z

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

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:
 - a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
 - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352f41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

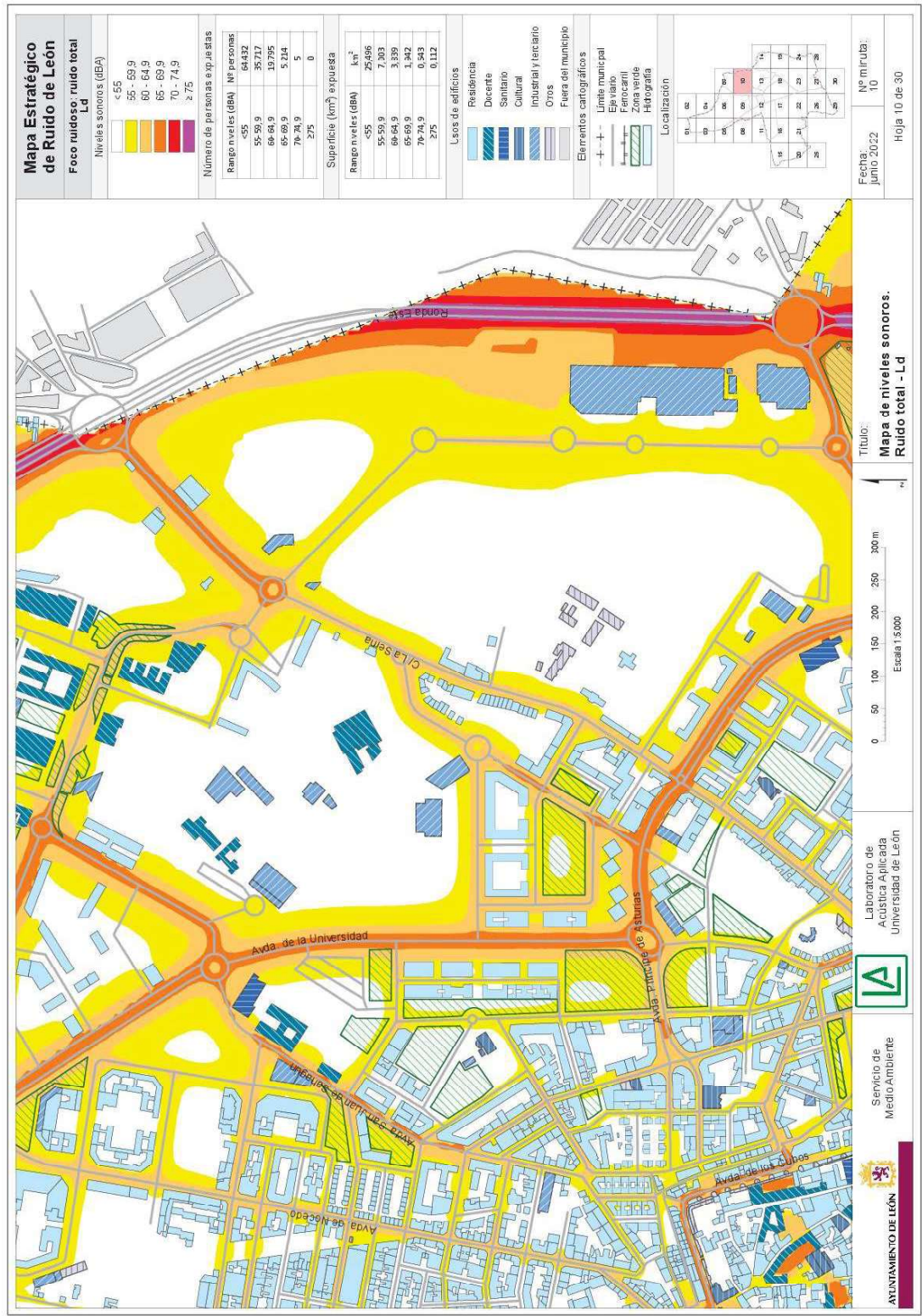
FECHA DE FIRMA:
17/03/2026

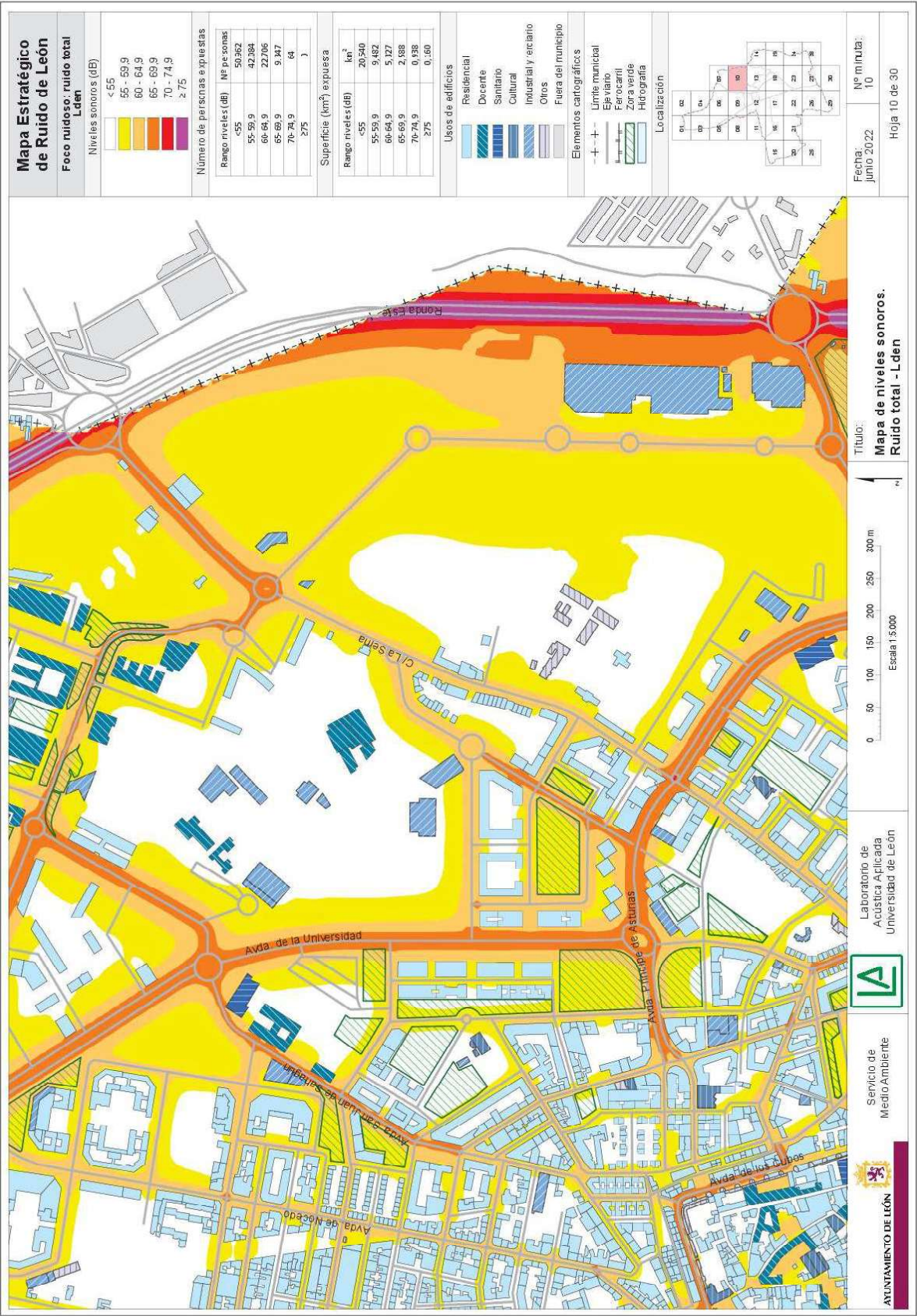
PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

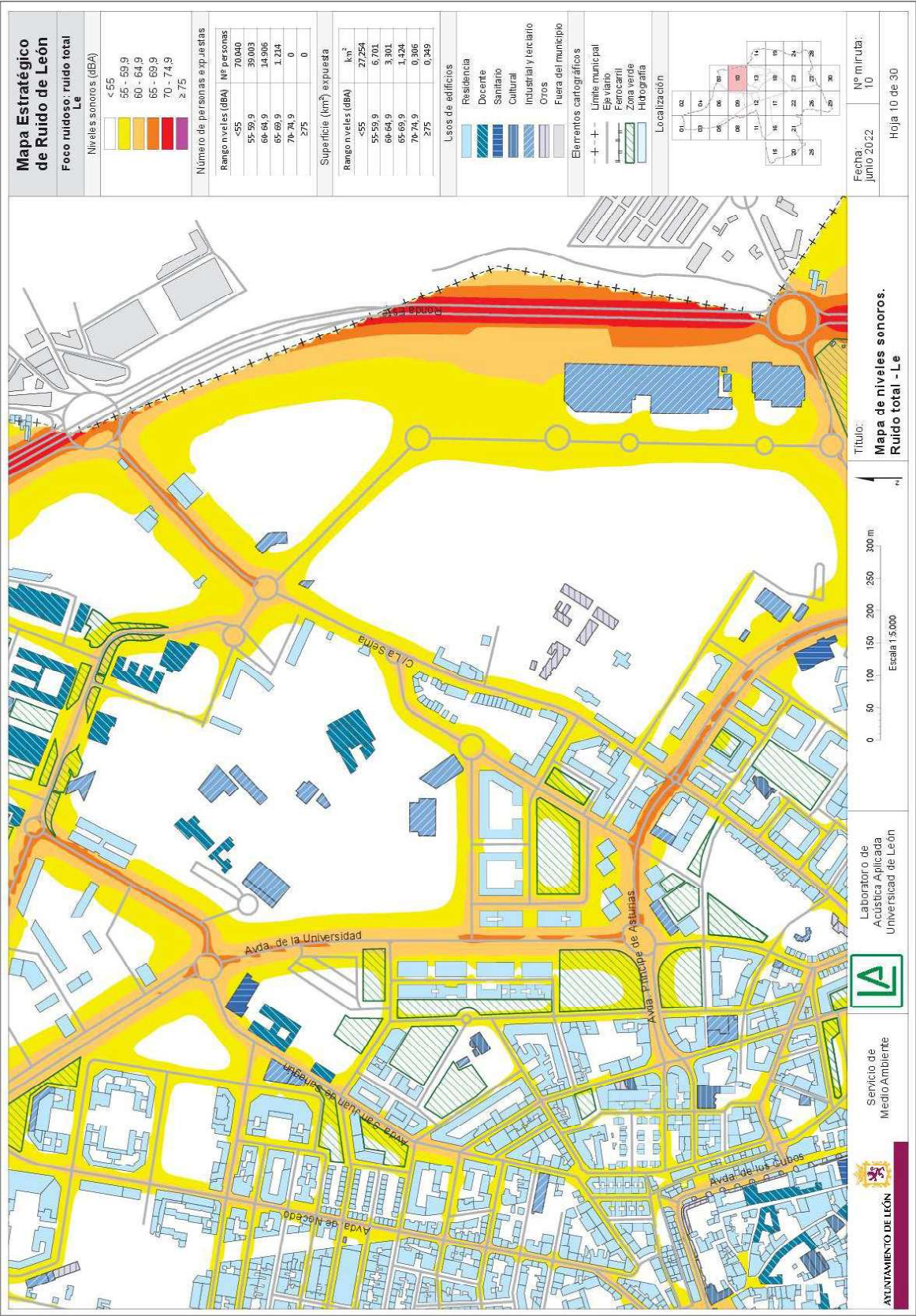
NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z

3.4. ANEXO 4. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso: ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden.









4. PLANOS

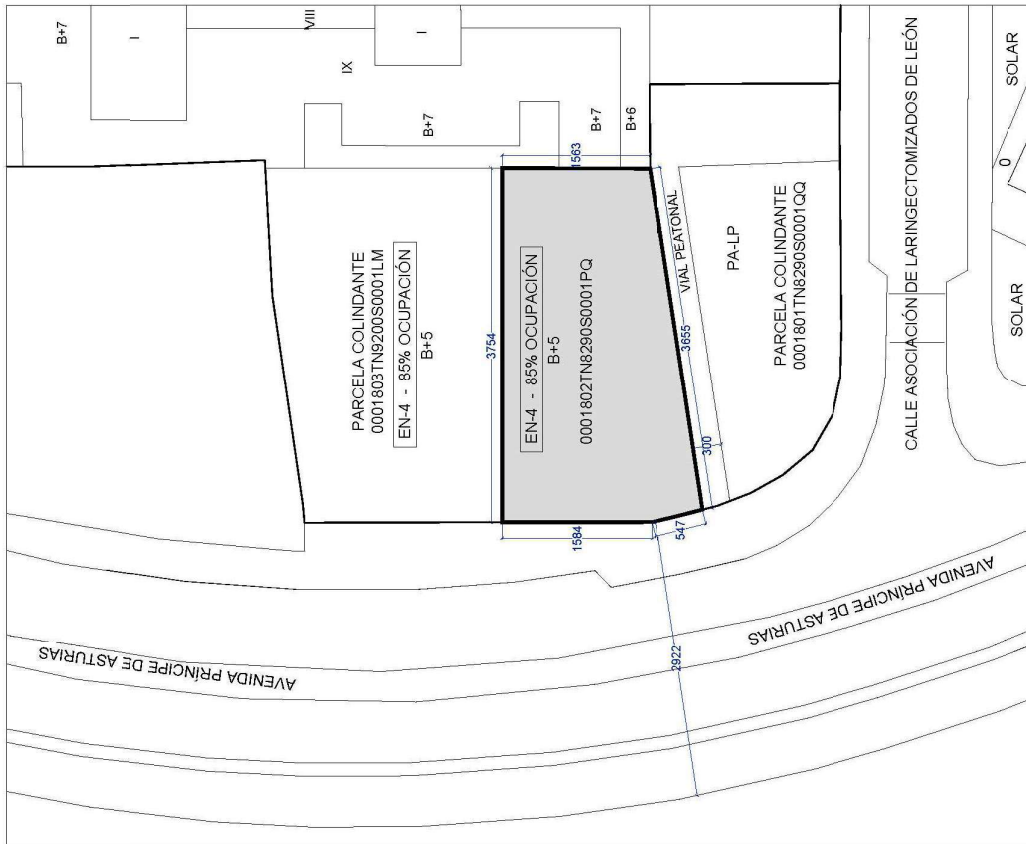
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 24/04/2026

LA SEGRETERIA

CSV: 45071IDDOC2EE502371B896A541B7

Documento firmado digitalmente



PLANO DE PARCELA E:1/500



ARQUITECTO
JOSÉ MANUEL BURÓN REGUERA

ESTUDIO
DE DETALLE
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

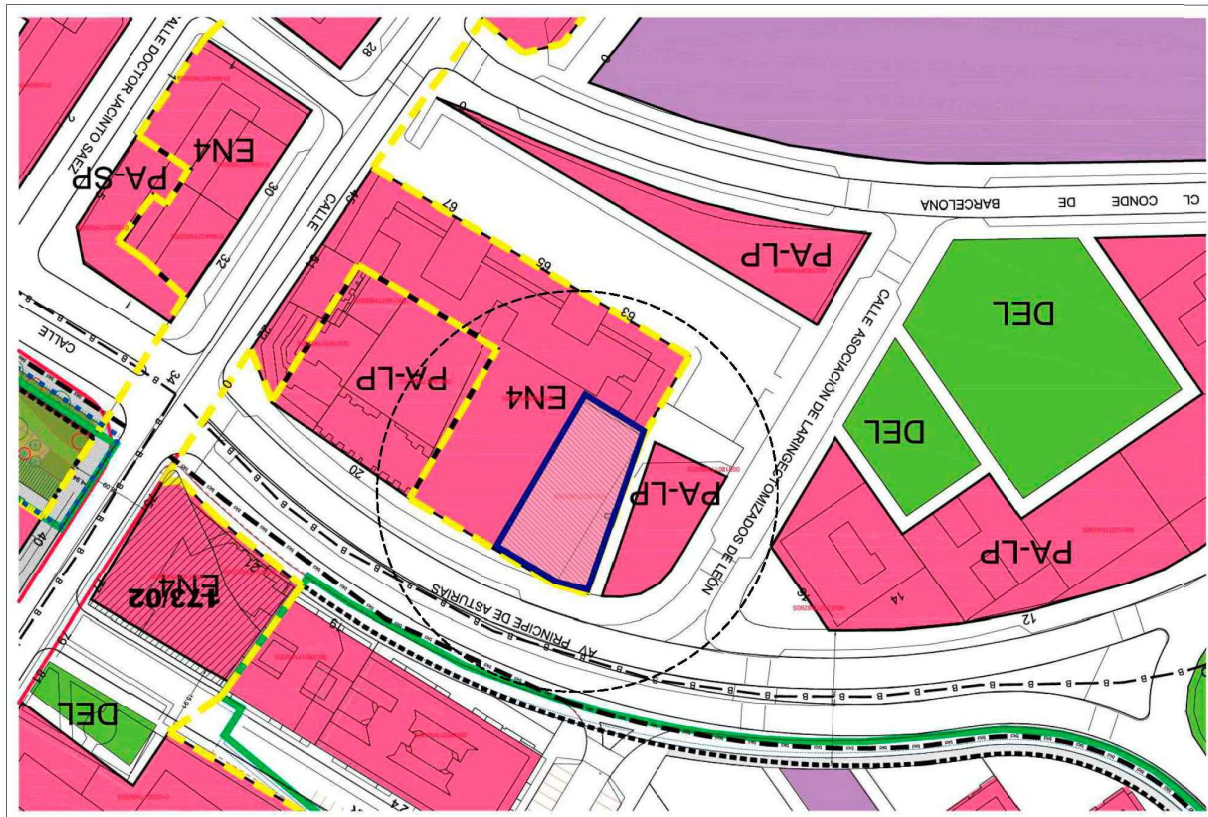
SITUACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS S/N, LEÓN
PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A.

ESCALA
1/500

SITUACIÓN Y PARCELA

PLANO Nº 01

FEBRERO 2026



PLANO DE SITUACIÓN E:1/1000



EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU

PLANTA BAJA

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)
100% de ocupación superficie soar 690,00 m2

Total superficie edificable planta baja 690,00 m2

PLANTA 1ª

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85% de la parcela y 15% de patio:
> Planta 1ª 586,50 m2

Total superficie edificable planta baja 586,50 m2

PLANTA 2ª-3ª-4ª-5ª

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta ocupando un máximo de 85% de la parcela y 15% de patio:
> Planta 2ª 569,37 m2
> Planta 3ª 569,37 m2
> Planta 4ª 569,37 m2
> Planta 5ª 569,37 m2

Total superficie edificable plantas 2ª-3ª-4ª-5ª 2.277,46 m2

Derechos de vuelo:

Vuelo Planta 1ª
Avda Príncipe Asturias S = 21,3x0,7x1,20 17,90 m2
Lateral S = 36,55x0,7x0,3 7,68 m2
Vuelo Planta 2,3,4 y 5ª
Avda Príncipe Asturias S = 21,3x0,7x1,20x4 71,60 m2

Total superficie derechos de vuelo 97,18 m2

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN PARCELA 3.851,16 m2

EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA BAJA

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)
100% de ocupación superficie soar 690,00 m2

Total superficie edificable planta baja 690,00 m2

PLANTAS 1ª-2ª-3ª-4ª-5ª

(Para uso residencial o viviendas)

Debido a la configuración del muro edificio, en aras de permitir la mayor flexibilidad en el diseño y el aprovechamiento óptimo de las superficies, se plantea un área de movimiento y la superficie total a distribuir en todas las plantas, en vez de establecer una superficie fija en cada una de las plantas.

Total superficie edificable plantas 1ª-2ª-3ª-4ª-5ª 2.740,16 m2

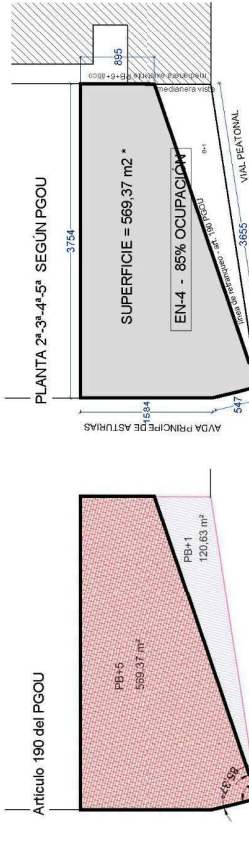
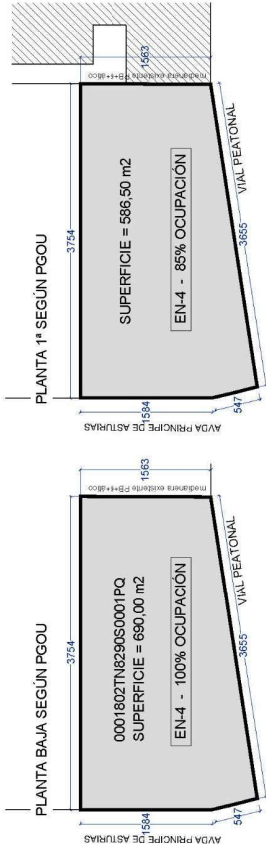
PLANTA 6ª (ocupación de medianera de edificio colindante)

(Para uso residencial o viviendas)

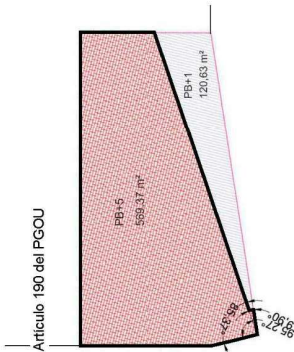
> Planta 6ª 221,00 m2

(*) Estas superficies edificables incluyen el aprovechamiento de los derechos de vuelo de cada una de las plantas.

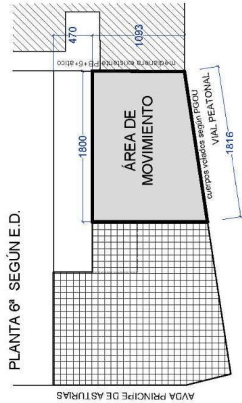
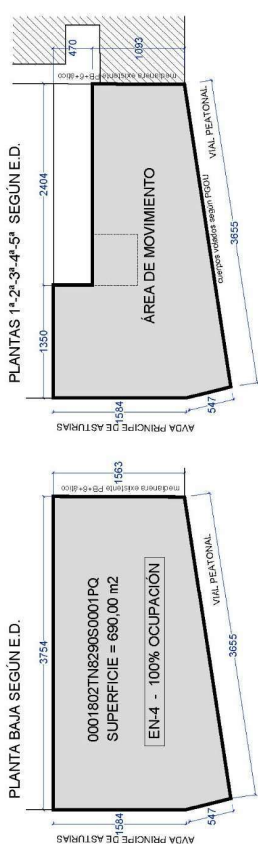
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA 3.851,16 m2



* Ocupación real aplicando art 180 PGOU según retenciones de las líneas de transición de plantas de una calle a otra, inferior al 85%. El resto no ocupado ya supra el 15% destinado a patio)

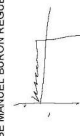


PLANTAS 1ª-2ª-3ª-4ª-5ª SEGÚN E.D.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARQUITECTO
JOSE MANUEL BURÓN REGUERA



SITUACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS S/N. LEÓN
PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A.
CP 24001 LEÓN - jrburon@arquinea.es

ESCALA
1/400

ORDENACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN PGOU Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE EDIFICABILIDAD

PLANO Nº 02
FEBRERO 2026

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 24/04/2026

LA SECRETARIA

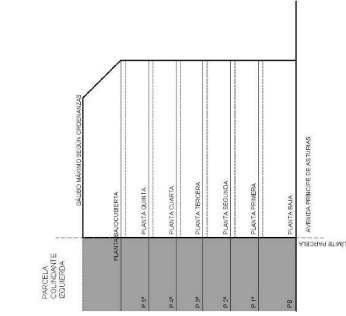
CSV: 45071IDDOC2EE502371B896A541B7

Documento firmado digitalmente

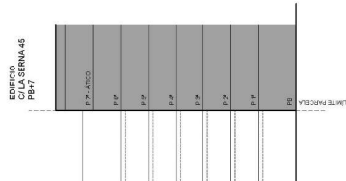
NOMBRE: BURÓN REGUERA JOSÉ MANUEL - 09740832

Firma Interna 17/03/2026 70352F41061EDAF7FC322094AF068BA70C3B38

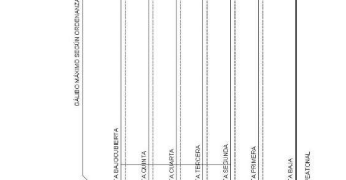
ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO
AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS



ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO LONGITUDINAL
VAL PEÑONAL



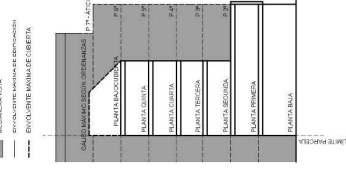
ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO TRANSVERSAL
SECCIÓN TRANSVERSAL



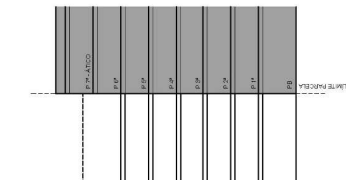
ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO LONGITUDINAL
VAL PRÍNCIPE DE ASTURIAS



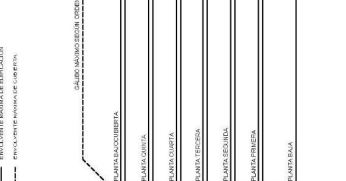
ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO TRANSVERSAL
SECCIÓN TRANSVERSAL



ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO LONGITUDINAL
VAL PRÍNCIPE DE ASTURIAS



ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO TRANSVERSAL
SECCIÓN TRANSVERSAL



ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO LONGITUDINAL
VAL PRÍNCIPE DE ASTURIAS



ORDENACIÓN SEGUN PGOU
ALZADO TRANSVERSAL
SECCIÓN TRANSVERSAL



ARQUITECTO
JOSÉ MANUEL BURÓN REGUERA

GRAN VÍA DE SAN MARCOS 3 - 10ª
CP 24001 LEÓN - jmburon@arquies.es

STUACION: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS SIN. LEÓN
PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A.

ESCALA
1/1000

ORDENACIÓN URBANÍSTICA SEGUN PGOU
Y SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
COMPARATIVA DE SECCIONES

PLANO Nº 03

FEBRERO 2026

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 24/04/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2EE502371B896A541B7

Documento firmado digitalmente

NOMBRE: BURÓN REGUERA JOSÉ MANUEL - 09740583Z

Firma Interna: 70352F41061ED6A5F73C322094FAF068BA70C3B38B

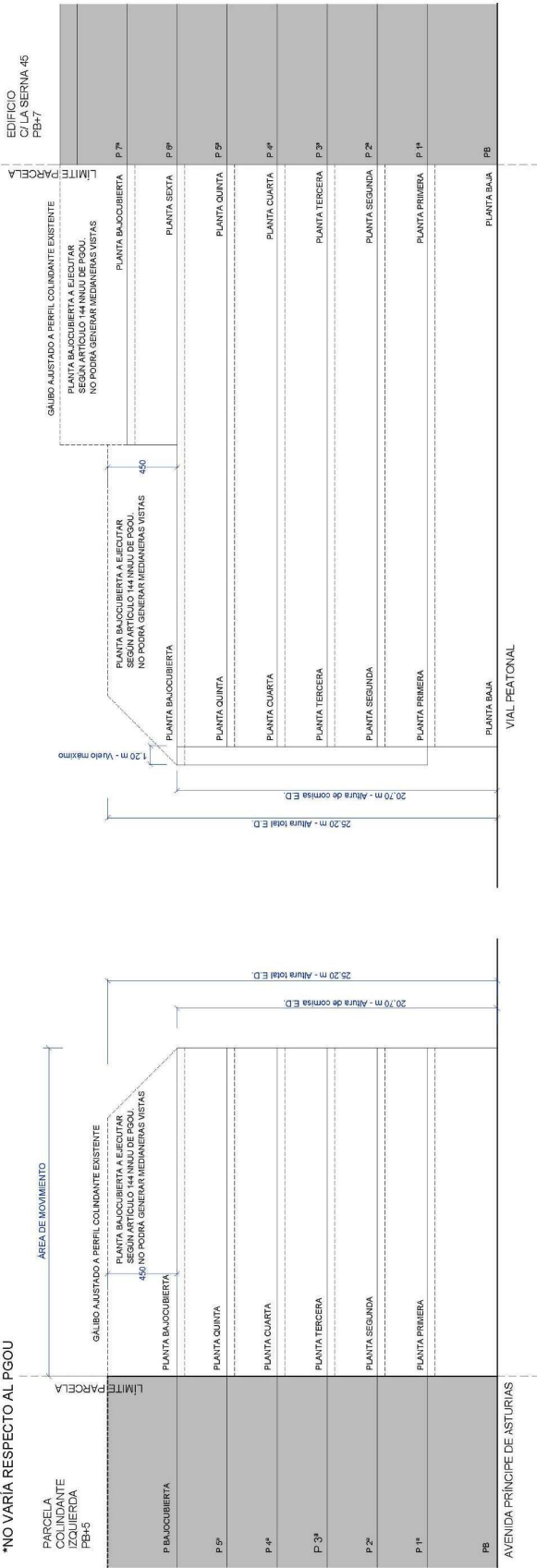
OTRO: 17/03/2026

— ENVOLVENTE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
--- ENVOLVENTE MÁXIMA DE CUBIERTA

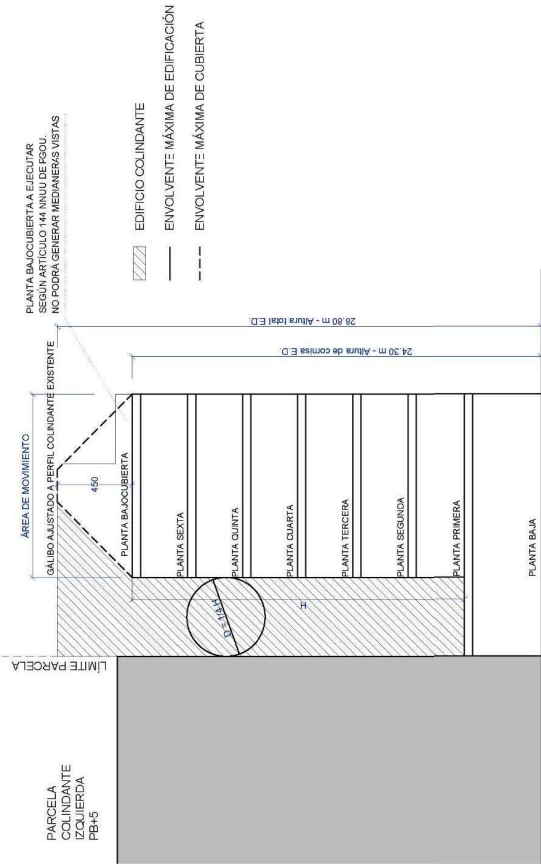
ALZADO LONGITUDINAL
VIAL PEATONAL

— ENVOLVENTE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
--- ENVOLVENTE MÁXIMA DE CUBIERTA


ALZADO
AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
*NO VARÍA RESPECTO AL PGOU



SECCIÓN TRANSVERSAL
MEDIANERA COLINDANTE



ARQUITECTO
JOSÉ MANUEL BURÓN REGUERA



GRAN VÍA DE SAN MARCOS 3 - 10ª
CP 24001 LEÓN - jmburon@arquies.es

ESTUDIO
DE DETALLE
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SITUACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS S/N, LEÓN
PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN
ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES ACOTADAS

ESCALA
1/200

PLANO Nº 04

FEBRERO 2026

[illegible]

PLANO DE SERVIDUMBRES AÉREAS
FOJA 10 Y SITUACIÓN DE PARCELA